
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Bova Pasquale, nel Fallimento 125/2016 - PRO.SI.Edil Sud di Tramontana Gaetano & C. s.n.c.

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Stato di occupazione.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 3.....	16
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17

Confini.....	17
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali.....	18
Stato conservativo.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Stato di occupazione.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Lotto 3	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Lotto 3	24
Schema riassuntivo Fallimento 125/2016 - PRO.SI.Edil Sud di Tramontana Gaetano & C. s.n.c.....	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 604.974,84	25
Lotto 2	26
Lotto 3	26

INCARICO

In data 16/03/2017, il sottoscritto Ing. Bova Pasquale, con studio in Via Venezia, 6 - 80011 - Acerra (NA), email ing.bova@gmail.com, PEC pasquale.bova@ordingna.it, Tel. 081 52 01 434, Fax 081 52 01 434, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Somma Vesuviana (NA) - via Masseria Cerciello n.53, scala U, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marigliano (NA) - via Santa Elisabetta D'Ungheria - loc. Starza
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - via Alaia, snc, piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Somma Vesuviana (NA) - via Masseria Cerciello n.53, scala U, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato civile, ubicato nel Comune di Somma Vesuviana (Na) alla via Masseria Cerciello n.53 in zona agricola e lontana dal centro abitato. Trattasi di fabbricato realizzato ante 1942 e successivamente ristrutturato ed abusivamente ampliato; esso è composto da un piano cantinato oltre a n.3 livelli fuori terra, con annesso un giardino pertinenziale.

in particolare l'immobile è soggetto a condono del 1985, ancora non rilasciato, e pertanto è caratterizzato da zone "bianche" ancora non autorizzate. In particolare le superfici autorizzate e non sono le seguenti in [mq]:

Livello PT: 190,00 + 57,00;

Livello P1: 173,00 + 32,00;

Livello P2: 67,00 + 63,00.

Solamente il P1 e P2 è completamente rifinito.

Lo stato di conservazione risulta essere di livello BUONO con finiture curate e di recente realizzazione. Gli impianti tecnologici e di riscaldamento/raffrescamento sono moderni e servono l'intero immobile. L'ingresso in questo avviene dalla "piccola" via #Cerciello#, i piani del fabbricato periziato sono collegati da apposita scalinata in cls armato. Esternamente v'è un un giardino in parziale stato di abbandono e piccoli manufatti, realizzati in maniera abusiva.

L'immobile, seppure in zona agricola, è inserito in un contesto tranquillo e lontano dal centro abitato.

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 debitori:

- Tramonta Gaetano (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: TRMGTN67C26I820A

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

- Tramonta Gaetano (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Sui suddetti immobili in data 17.07.2013 il Sig. #Tramonta Gaetano e la moglie Chiara Ardolino# in regime di separazione di beni per atto notaio Dente Francesco costituivano un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 c.c..

Successivamente gli stessi coniugi a mezzo ricorso congiunto depositato presso il Tribunale di Nola, chiedevano scioglimento del predetto fondo patrimoniale.

Con decreto del 14.01.2015 depositato il 23.01.2015 il Tribunale di Nola – volontaria giurisdizione - in composizione collegiale, accoglieva il ricorso e per l'effetto autorizzava lo scioglimento del suddetto fondo patrimoniale costituito in data 17.07.2013.

La curatela ha provveduto, previa richiesta di copia conforme del suddetto decreto all'annotazione ai RR.II. e all'annotazione dello stesso a margine dell'atto di matrimonio.

CONFINI

L'immobile oggetto di procedura fallimentare confina:

NORD : fabbricato esistente a nome di #Cerciello Domenico#

SUD : strada principale

EST : fabbricato esistente a nome di #Cerciello Domenico#

OVEST: giardino pertinenziale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	171,53 mq	246,35 mq	1,00	246,35 mq	3,00 m	T
Abitazione	111,39 mq	205,19 mq	1,00	205,19 mq	3,30 m	I
Abitazione	47,67 mq	62,56 mq	1,00	62,56 mq	2,40 m	II
Cantina	31,26 mq	65,27 mq	0,20	13,05 mq	2,00 m	S
Giardino	582,00 mq	582,00 mq	0,18	104,76 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				631,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				631,91 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1985 al 10/12/2002	Centro Culturale Popolare	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 65, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 vani Piano T
Dal 23/12/1985 al 10/12/2002	#Centro Culturale Popolare#	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 53

		Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 82 Reddito dominicale 11,72 Reddito agrario € 7,21
Dal 23/12/1985 al 10/12/2002	#Centro Culturale Popolare#	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 65, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 23/12/1985 al 10/12/2002	#Centro Culturale Popolare#	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 65, Sub. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 26 mq Rendita € 68,48 Piano S
Dal 23/12/1985 al 10/12/2002	#Centro Culturale Popolare#	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 65, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 185,92 Piano 2
Dal 10/12/2002 al 23/02/2015	#Tramonta Gaetno#	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 53 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 82 Reddito dominicale 11,72 Reddito agrario € 7,21
Dal 10/12/2002 al 09/11/2015	#Tramonta Gaetano#	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 65, Sub. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 26 mq Superficie catastale 56 mq Rendita € 68,48 Piano S
Dal 10/12/2002 al 09/11/2015	#Tramonta Gaetano#	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 65, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 184 mq Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 10/12/2002 al 09/11/2015	#Tramonta Gaetano#	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 65, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 185,92 Piano 2
Dal 10/12/2002 al 09/11/2015	#Tramonta Gaetano#	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 65, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 165 mq Rendita € 361,52 Piano T

I titolari Catastali non corrispondono a quelli reali. E' stato necessario provvedere ad un allineamento catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	65	6		C2	3	26 mq		68,48	S	
	3	65	3		A3	1	7 vani		361,52	T	
	3	65	4		A3	2	7,5 vani		464,81	I	
	3	65	5		A3	2	3 vani		185,92	II	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	53				Prato a marcita		5,82	11,72	7,21		

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c.

In data 14.12.2017 con prot. n.24869, veniva fatta richiesta presso l'ufficio tecnico del Comune di Somma Vesuviana (Na) copia della licenza edilizia/permesso di costruire dell'immobile oggetto di pignoramento. Solamente in data 13.02.2018 veniva consegnato al sottoscritto esperto stimatore copia dei seguenti elaborati tecnici:

- autorizzazione di esecuzione lavori di ristrutturazione del fabbricato rurale del 04.03.1981;
- sanatoria ai sensi della legge 47/85, n.10 del 23.10.1985 prot. 16102 (pratica di condono ancora in fase di istruttoria)

PATTI

L'intero fabbricato risulta ad oggi completamente disabitato e versante in stato di abbandono.
Stato conservativo

Relativamente alle parti esterne, come da sopralluogo effettuato, queste risultano essere in cattivo stato di manutenzione soprattutto in riferimento alle opere di chiusura; mentre risulta il piano terra

completamente fatiscente diversamente dai piani superiori ben rifiniti.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di procedura fallimentare, risulta inserito in un contesto bifamiliare avente come parte comune, con le unità immobiliari, solamente il viale carrabile, il giardino e la cassa scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è costituito di un piano interrato, dove trovano sede piccolo deposito; un piano terra, un primo piano ed un piano secondo con adiacente terrazzo praticabile sulle due estremità.

L'immobile oggetto di procedura fallimentare si presenta in buone condizioni statiche con tecnica realizzativa di tipo mista in muratura portante e cls armato, con buone finiture e normali condizioni di manutenzione.

Non è possibile esprimere un giudizio sullo stato degli impianti a causa dell'assenza dei certificati di collaudo e verifica degli impianti elettrici e termici.

L'acqua sanitaria ai WC è garantita da appositi scaldini a gas alimentati da idoneo contenitore esterno; nonché da piccolo autoclave posto a livello S1.

L'immobile è attorniato da giardino seminato a roseto e frutteto all'interno del quale, seppur non autorizzate, sono collocate opere in muratura a fine di deposito.

Di seguito si specificano le ulteriori caratteristiche dell'immobile pignorato:

Fondazioni: platea in cls armato;

Esposizione principale: Sud, Ovest;

Altezza interna utile: 2,70 ml; mentre la zona superiore (P2) avrà un'altezza media di 2,40 ml;

Str. verticali: muratura portante in pietrame di tufo con pilastri e setti in cls armato;

Solai: latero cementizio da 25 cm;

Copertura: solaio latero-cementizio inclinato con copertura a tegole rosse tipo marsigliesi e terrazza praticabile;

Manto di copertura: guaina impermeabile da mantenere;

Pareti esterne ed interne: intonacate con pittura specifica rispettivamente da interno ed esterno di tipo idrolavabile;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica;

Infissi esterni ed interni: ante a battente in legno con doppio vetro;

Volte: non presenti;

Scale: cls armato;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, presenza di impianto d'allarme e di corpi radianti;

Terreno esclusivo: giardino parzialmente pavimentato con manufatti non autorizzati;

Posto auto: posto coperto su area privata;

Soffitta, cantina: presenti ambedue di cui la prima, di tipo sottotetto, abitabile;

Dotazioni condominiali: illuminazione, cancello d'ingresso carrabile, aiuole.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

All'anno 1981, periodo di realizzazione delle opere abusive, vigeva il PANO DI FABBRICAZIONE il quale (per la determinata zona) prevedeva, oltre al parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali, un insediamento residenziale agricolo, con indice di fabbricabilità pari ad 1, limitato ad una fascia a ridosso della zona centrale della strada principale.

Oggi, da certificato di destinazione d'uso allegato, la zona ricade in area agricola nonchè ZONA ROSSA (secondo quanto disposto dalla normativa vigente regionale) e quindi soggetta a vincolo di assoluta inedificabilità ad elevato rischio idrogeologico, sismico e vulcanico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato realizzato prima dell'anno 1942 e pertanto non soggetto ad alcun titolo autorizzativo. Solamente nell'anno 1981 furono approntati importanti opere di adeguamento per poi sfociare nel 1985 con la richiesta di sanatoria di volumetrie non autorizzate.

Da un esame effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Somma Vesuviana (Na), a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso in data 14.12.2017 prot.24869, sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

Il documento di riferimento è una pratica di sanatoria attraverso la legge n.47/85 (condono); pratica ancora in fase di istruttoria. Dalla quale emergono delle difformità rispetto all'esistente, in particolar modo dalla presenza di volumi adiacenti ad ogni unità abitativa. Non è emerso, durante gli accessi presso U.T.C. del Comune di Somma Vesuviana (NA) alcun certificato di agibilità, ne tanto meno alcuna richiesta per il suo rilascio.

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.

Pratica di condono del 23.10.1985 prot.n. 16102, autorizzata ma dormiente a causa di oblazioni non pagate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marigliano (NA) - via Santa Elisabetta D'Ungheria - loc. Starza

DESCRIZIONE

Terreno libero e parzialmente recintato con presenza di rifiuti edili, composto da n.2 particelle adiacenti.

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 debitori:

- Tramonta Gaetano (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: TRMGTN67C26I820A

nonché ai seguenti comproprietari:

- Bianco Angela (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: BNCNGL71R42F924Z
Nato/a a Nola il 02/10/1971
- Cerciello Marcello (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: CRCMCL67R29E955V
Nato/a a Marigliano il 29/10/1967
- Lo Sapio Pasquale (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: LSPPQL69H27G812S
Nato/a a Pomigliano d'Arco il 27/06/1969
- Serpico Olga (Proprietà 1/6)
Nato/a a Pomigliano d'Arco il 05/11/1974

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

- Tramonta Gaetano (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il terreno confina con strada principale e AUIU adiacenti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	405,00 mq	405,00 mq	1,00	405,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				405,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				405,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2005 al 22/02/2018	#Tramonta Gaetano# quota 1/3	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 611 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 03 49 Reddito dominicale 1105 Reddito agrario € 297,00
Dal 18/11/2005 al 22/02/2018	#Tramonta Gaetano# quota 1/3	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 607 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 56 Reddito dominicale 177 Reddito agrario € 48,00

DATI CATASTALI

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
18	607				Seminativo irriguo	1	00 00 56	1,77	0,48	
18	611				Seminativo irriguo	1	00 03 49	11,05	2,97	

STATO CONSERVATIVO

Terreno incolto sede di deposito attrezzature edili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno è situato in zona semicentrale in prossimità del corso principale del Comune di Marigliano (Na).

Urbanisticamente è collocato in zona B - urbana di completamento.

Nelle zone B sono consentiti mediante intervento diretto:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro architettonico e tipologico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, cambio di destinazione d'uso compatibili con la zona;
- sopraelevazione di piani sottostanti destinati a residenza avente la funzione di sottotetto così come definito all'art. 3 delle presenti NTA;
- sopraelevazione, ampliamento degli edifici esistenti;
- nuove costruzioni a completamento del tessuto urbano esistente;
- lavaggi autoveicoli.

Per tutti gli interventi valgono le seguenti limitazioni:

- l'indice di fabbricabilità territoriale non deve superare il limite di 0,90 mc/mq;
- l'altezza massima (Hmax) consentita è pari a 12,50 metri;
- distacco dai confini (Dc) pari a H/2 con un minimo mt.5, è consentita la costruzione sul singolo confine e/o su due confini opposti;
- distacco dagli edifici (De) pari all'altezza del fabbricato più alto con minimo assoluto di mt.10 tra pareti prospicienti finestrate con esclusione dei manufatti (forni, lavatoi, comodi, etc) aventi altezza massima all'estradosso del solaio inferiore ai mt. 2.40;
- le aree di parcheggio dovranno rispettare il parametro di cui alla legge 122/89 e s.m.i. e L.R. 19/01 e s.m.i.;

Per le nuove costruzioni nelle zone B inoltre ove ciò risulta possibile, gli edifici dovranno essere disposti in allineamento rispetto alle cortine edilizie preesistenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - via Alaia, snc, piano T

DESCRIZIONE

Terreno recintato coltivato a frutteto, sede di deposito di attrezzature edili.

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 debitori:

- Tramonta Gaetano (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: TRMGTN67C26I820A

nonché ai seguenti comproprietari:

- Buglione Felice (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: BGLFLC58D03I469W
Nato/a a Saviano il 03/04/1958

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

- Tramonta Gaetano (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il terreno confina con strada principale via Alaia e AUIU adiacenti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5025,00 mq	5025,00 mq	1,00	5025,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				5025,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5025,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2009 al 22/02/2018	#Tramonta Gaetano# quota 1/2	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 225 Qualità Frutteto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 50 25 Reddito dominicale 70,07 Reddito agrario € 59,69

DATI CATASTALI

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	225				Frutteto	3	00 50 25	70,07	59,69		

STATO CONSERVATIVO

Terreno incolto sede di deposito attrezzature edili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ricade in area agricola nonchè ZONA ROSSA (secondo quanto disposto dalla normativa vigente regionale) e quindi soggetta a vincolo di assoluta inedificabilità ad elevato rischio idrogeologico, sismico e vulcanico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od 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. La formazione di più lotti è stata necessaria a causa della disomogeneità tipologica dei tre beni oggetto di stima, oltre alle percentuali di possesso detenute dal soggetto principale della procedura fallimentare, titolare/cotitolare dei singoli beni.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Somma Vesuviana (NA) - via Masseria Cerciello n.53, scala U, piano T-1-2

Trattasi di fabbricato civile, ubicato nel Comune di Somma Vesuviana (Na) alla via Masseria Cerciello n.53 in zona agricola e lontana dal centro abitato. Trattasi di fabbricato realizzato ante 1942 e successivamente ristrutturato ed abusivamente ampliato; esso è composto da un piano cantinato oltre a n.3 livelli fuori terra, con annesso un giardino pertinenziale. In particolare l'immobile è soggetto a condono del 1985, ancora non rilasciato, e pertanto è caratterizzato da zone "bianche" ancora non autorizzate. In particolare le superfici autorizzate e non sono le seguenti in [mq]: Livello PT: 190,00 + 57,00; Livello P1: 173,00 + 32,00; Livello P2: 67,00 + 63,00. Solamente il P1 e P2 è completamente rifinito. Lo stato di conservazione risulta essere di livello BUONO con finiture curate e di recente realizzazione. Gli impianti tecnologici e di riscaldamento/raffrescamento sono moderni e servono l'intero immobile. L'ingresso in questo avviene dalla "piccola" via #Cerciello#, i piani del fabbricato periziato sono collegati da apposita scalinata in cls armato. Esternamente v'è un un giardino in parziale stato di abbandono e piccoli manufatti, realizzati in maniera abusiva. L'immobile, seppure in zona agricola, è inserito in un contesto tranquillo e lontano dal centro abitato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 53, Qualità Prato a marcita al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 65, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 65, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 65, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 65, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 654.026,85

La stima del bene pignorato è stata effettuata utilizzando sia il metodo comparativo diretto, sia quello per capitalizzazione del reddito. A tal riguardo si precisa che il valore di riferimento del canone mensile adottato, al fine di calcolare la redditività dell'immobile, è stato quello estrapolato da un'attenta analisi economica tra i valori locativi di diverse zone similari aventi caratteristiche tra loro confrontabili.

La media tra i dati dei metodi applicati ha prodotto il valore sopra riportato il quale, è stato ricavato tenendo anche conto delle indicazioni dell'OMI (banca dati quotazioni immobiliari) riferite al II semestre 2013 per le zone D/1 (periferiche) del Comune di Somma Vesuviana (Na), è in linea con quello dei beni similari ubicati nella stessa zona di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Somma Vesuviana (NA) - via Masseria Cerciello n.53, scala U, piano T-1-2	631,91 mq	1.035,00 €/mq	€ 654.026,85	100,00	€ 654.026,85
				Valore di stima:	€ 654.026,85

Valore di stima: € 654.026,85

Deprezzamento del 7,50 %

Valore finale di stima: € 604.974,84

Deprezzamento dovuto all'esecuzione di irrisoni lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per il ripristino delle normali funzionalità dell'immobile, allo stato discretamente mantenuto (2.0%), oltre la riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (3.0%) ed al ripristino amministrativo al fine di rendere l'immobile conforme allo stato di fatto (2.5%).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marigliano (NA) - via Santa Elisabetta D'Ungheria - loc. Starza
Terreno libero e parzialmente recintato con presenza di rifiuti edili, composto da n.2 particelle adiacenti.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 607, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 18, Part. 611, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 10.056,49

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Marigliano (NA) - via Santa Elisabetta D'Ungheria - loc. Starza	405,00 mq	74,50 €/mq	€ 30.172,50	33,33	€ 10.056,49
				Valore di stima:	€ 10.056,49

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - via Alaia, snc, piano T
Terreno recintato coltivato a frutteto, sede di deposito di attrezzature edili.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 225, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 41.456,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Somma Vesuviana (NA) - via Alaia, snc, piano T	5025,00 mq	16,50 €/mq	€ 82.912,50	50,00	€ 41.456,25
				Valore di stima:	€ 41.456,25

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non presenti

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Acerra, li 09/05/2018

Il C.T.U.
Ing. Bova Pasquale

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - in sanatoria (Aggiornamento al 13/02/2018)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Lotto nn.1-2-3 (Aggiornamento al 22/02/2018)
- ✓ N° 20 Foto - Lotto nn.1-2-3 (Aggiornamento al 22/02/2018)
- ✓ N° 3 Ortofoto - Lotto nn.1-2-3 (Aggiornamento al 22/02/2018)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Lotto 1 (Aggiornamento al 22/02/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura per soggetto (Aggiornamento al 22/02/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo Fabbricato con zone oggetto di condono (Aggiornamento al 22/02/2018)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Somma Vesuviana (NA) - via Masseria Cerciello n.53, scala U, piano T-1-2

Trattasi di fabbricato civile, ubicato nel Comune di Somma Vesuviana (Na) alla via Masseria Cerciello n.53 in zona agricola e lontana dal centro abitato. Trattasi di fabbricato realizzato ante 1942 e successivamente ristrutturato ed abusivamente ampliato; esso è composto da un piano cantinato oltre a n.3 livelli fuori terra, con annesso un giardino pertinenziale. In particolare l'immobile è soggetto a condono del 1985, ancora non rilasciato, e pertanto è caratterizzato da zone "bianche" ancora non autorizzate. In particolare le superfici autorizzate e non sono le seguenti in [mq]: Livello PT: 190,00 + 57,00; Livello P1: 173,00 + 32,00; Livello P2: 67,00 + 63,00. Solamente il P1 e P2 è completamente rifinito. Lo stato di conservazione risulta essere di livello BUONO con finiture curate e di recente realizzazione. Gli impianti tecnologici e di riscaldamento/raffrescamento sono moderni e servono l'intero immobile. L'ingresso in questo avviene dalla "piccola" via #Cerciello#, i piani del fabbricato periziato sono collegati da apposita scalinata in cls armato. Esternamente v'è un un giardino in parziale stato di abbandono e piccoli manufatti, realizzati in maniera abusiva. L'immobile, seppure in zona agricola, è inserito in un contesto tranquillo e lontano dal centro abitato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 53, Qualità Prato a marcita al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 65, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 65, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 65, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 65, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: All'anno 1981, periodo di realizzazione delle opere abusive, vigeva il PANO DI FABBRICAZIONE il quale (per la determinata zona) prevedeva, oltre al parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali, un insediamento residenziale agricolo, con indice di fabbricabilità pari ad 1, limitato ad una fascia a ridosso della zona centrale della strada principale. Oggi, da certificato di destinazione d'uso allegato, la zona ricade in area agricola nonchè ZONA ROSSA (secondo quanto disposto dalla normativa vigente regionale) e quindi soggetta a vincolo di assoluta inedificabilità ad elevato rischio idrogeologico, sismico e vulcanico.

Prezzo base d'asta: € 604.974,84

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marigliano (NA) - via Santa Elisabetta D'Ungheria - loc. Starza Terreno libero e parzialmente recintato con presenza di rifiuti edili, composto da n.2 particelle adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 607, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 18, Part. 611, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3) Destinazione urbanistica: Il terreno è situato in zona semicentrale in prossimità del corso principale del Comune di Marigliano (Na). Urbanisticamente è collocato in zona B - urbana di completamento. Nelle zone B sono consentiti mediante intervento diretto: - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro architettonico e tipologico, risanamento conservativo,

ristrutturazione edilizia di tipo A e B, cambio di destinazione d'uso compatibili con la zona; - sopraelevazione di piani sottostanti destinati a residenza avente la funzione di sottotetto così come definito all'art. 3 delle presenti NTA; - sopraelevazione, ampliamento degli edifici esistenti; - nuove costruzioni a completamento del tessuto urbano esistente; - lavaggi autoveicoli. Per tutti gli interventi valgono le seguenti limitazioni: - l'indice di fabbricabilità territoriale non deve superare il limite di 0,90 mc/mq; - l'altezza massima (Hmax) consentita è pari a 12,50 metri; - distacco dai confini (Dc) pari a H/2 con un minimo mt.5, è consentita la costruzione sul singolo confine e/o su due confini opposti; - distacco dagli edifici (De) pari all'altezza del fabbricato più alto con minimo assoluto di mt.10 tra pareti prospicienti finestrate con esclusione dei manufatti (forni, lavatoi, comodi, etc) aventi altezza massima all'estradosso del solaio inferiore ai mt. 2.40; - le aree di parcheggio dovranno rispettare il parametro di cui alla legge 122/89 e s.m.i. e L.R. 19/01 e s.m.i.; Per le nuove costruzioni nelle zone B inoltre ove ciò risulta possibile, gli edifici dovranno essere disposti in allineamento rispetto alle cortine edilizie preesistenti.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - via Alaia, snc, piano T
Terreno recintato coltivato a frutteto, sede di deposito di attrezzature edili. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 225, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: La zona ricade in area agricola nonchè ZONA ROSSA (secondo quanto disposto dalla normativa vigente regionale) e quindi soggetta a vincolo di assoluta inedificabilità ad elevato rischio idrogeologico, sismico e vulcanico.

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 125/2016 - PRO.SI.EDIL SUD DI TRAMONTANA
GAETANO & C. S.N.C.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 604.974,84

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - via Masseria Cerciello n.53, scala U, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 53, Qualità Prato a marcita Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 65, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 65, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 65, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 65, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	631,91 mq
Stato conservativo:	Relativamente alle parti esterne, come da sopralluogo effettuato, queste risultano essere in cattivo stato di manutenzione soprattutto in riferimento alle opere di chiusura; mentre risulta il piano terra completamente fatiscente diversamente dai piani superiori ben rifiniti.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato civile, ubicato nel Comune di Somma Vesuviana (Na) alla via Masseria Cerciello n.53 in zona agricola e lontana dal centro abitato. Trattasi di fabbricato realizzato ante 1942 e successivamente ristrutturato ed abusivamente ampliato; esso è composto da un piano cantinato oltre a n.3 livelli fuori terra, con annesso un giardino pertinenziale. In particolare l'immobile è soggetto a condono del 1985, ancora non rilasciato, e pertanto è caratterizzato da zone "bianche" ancora non autorizzate. In particolare le superfici autorizzate e non sono le seguenti in [mq]: Livello PT: 190,00 + 57,00; Livello P1: 173,00 + 32,00; Livello P2: 67,00 + 63,00. Solamente il P1 e P2 è completamente rifinito. Lo stato di conservazione risulta essere di livello BUONO con finiture curate e di recente realizzazione. Gli impianti tecnologici e di riscaldamento/raffrescamento sono moderni e servono l'intero immobile. L'ingresso in questo avviene dalla "piccola" via #Cerciello#, i piani del fabbricato periziato sono collegati da apposita scalinata in cls armato. Esternamente v'è un giardino in parziale stato di abbandono e piccoli manufatti, realizzati in maniera abusiva. L'immobile, seppure in zona agricola, è inserito in un contesto tranquillo e lontano dal centro abitato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Marigliano (NA) - via Santa Elisabetta D'Ungheria - loc. Starza		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 607, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 18, Part. 611, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	405,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto sede di deposito attrezzature edili.		
Descrizione:	Terreno libero e parzialmente recintato con presenza di rifiuti edili, composto da n.2 particelle adiacenti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - via Alaia, snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 225, Qualità Frutteto	Superficie	5025,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto sede di deposito attrezzature edili.		
Descrizione:	Terreno recintato coltivato a frutteto, sede di deposito di attrezzature edili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		