

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Merito Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2023 del R.G.E.

promossa da

**"Omissis"**

contro

**"Omissis"**

**"Omissis"**

**"Omissis"**

## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2 .....	15
Descrizione .....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	16
Consistenza .....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	16
Dati Catastali .....	17
Precisazioni .....	17
Parti Comuni .....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	22

Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Lucarelli n. 55/14 (catastalmente civ. n. 58), piano 2 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Lucarelli n. 55/14 (catastalmente civ. n. 58), piano 3 .....	28

## INCARICO

---

In data 19/04/2023, il sottoscritto Arch. Merito Vittorio, con studio in Via Gennaro Serra n. 75 - 80132 - Napoli (NA), email vittoriomerito@libero.it, PEC vittorio.merito@archiworldpec.it, Tel. 081 19711750, Fax 081 19810934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Lucrelli n. 55/14 (catastalmente civ. n. 58), piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Lucrelli n. 55/14 (catastalmente civ. n. 58), piano 3

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Lucarelli n. 55/14 (catastalmente civ. n. 58), piano 2

### DESCRIZIONE

---

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato a nordest del Comune di San Giuseppe Vesuviano ed è poco distante dai principali assi di collegamento.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La relazione notarile depositata in atti, a firma del notaio Niccolò Tiecco in data 23.03.2023, non individua tutti i titoli di provenienza nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento de quo. (all.6-7)

L'esperto ha acquisito tutti i titoli di provenienza nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento de quo. (all.6)

### TITOLARITÀ

---

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)

L'esperto evidenzia che, il bene de quo, è gravato da diritto di abitazione in favore del dante causa dell'esecutata. (all.6)

L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, il certificato di stato libero dell'esecutata. (all.8)

## CONFINI

Il cespite de quo confina a nord con cassa scala, a est, in proiezione, con viale di accesso e a ovest, sempre in proiezione, con bene censito al C.T. del Comune di San Giuseppe Vesuviano al fg. 3, p.lla 265 salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	170,00 mq	188,00 mq	1	188,00 mq	3,00 m	secondo
Balcone	38,00 mq	38,00 mq	0,33	12,54 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>200,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>200,54 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/04/1986</b> al <b>20/05/2021</b>	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 257, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 84,99 Piano secondo Graffato p.lla 258 sub 4; p.lla 259 sub 4
Dal <b>20/05/2021</b> al <b>31/08/2023</b>	"Omissis", diritto di abitazione; "Omissis", proprietà 1000/1000.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 257, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 195 mq Rendita € 846,99 Piano secondo Graffato p.lla 258 sub 4; p.lla 259 sub 4

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

L'immobile de quo è correlato alle p.lle censite al C.T. del Comune di San Giuseppe Vesuviano al fg. 3, p.lla 257, 258 e 259. (all.3)

L'esperto evidenzia che, il cespite de quo, è stato realizzato in sopraelevazione dei beni censiti precedentemente al NCEU del Comune di San Giuseppe Vesuviano al fg. 3, p.lla 257; fg. 3, p.lla 258 e fg. 3, p.lla 259. (all.10)

## 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	257	4		A2	5	8	195 mq	846,99 €	secondo	p.lla 258 sub 4; p.lla 259 sub 4

### **Corrispondenza catastale**

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

- a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
- c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;

- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezione di:

- 1) diversa distribuzione interna;
  - 2) realizzazione di n. 2 ampliamenti di volumetria, sul balcone, a nord e a sudest e porta di accesso dal vano scale.
- L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato in planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il bene, oggetto del pignoramento, non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria. (all.3-10)

## PARTI COMUNI

---

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

\*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi o usi civici. (ALL 3-4-6)

\*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato a nordest del detto Comune ed è poco distante dai principali assi di collegamento.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 4 piani fuori terra in struttura mista.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione scarse, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il bene de quo, nello stato di fatto, è composto da un appartamento della consistenza catastale di 8 vani che si sviluppa nel seguente modo:

- Ingresso/salone, n. 5 ambienti, cucina, n. 2 disimpegni, n. 2 w.c., e n. 1 balcone sul quale, illegittimamente, sono stati realizzati n. 2 ripostigli.

L'accesso al bene è garantito dalla porta ubicata, a nord del cespite de quo, sul pianerottolo del piano secondo.

Il cespite risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione del bene è in piastrelle di marmo ad eccezione dei w.c., pavimentati con gress.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei w.c. e parte della cucina rivestite in gress.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato e/o in legno.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione.

Il cespite, per quanto dichiarato in sede di accesso, non risulta collegato alla rete fognaria comunale ed è presente un pozzo nero nel viale di accesso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, è occupato dal sig. "Omissis" e dal suo nucleo familiare. (all.9)

L'occupante ha altresì dichiarato quanto segue:

cfr. (all.9) *"lascero l'appartamento nella piena disponibilità della sig.ra "Omissis"."*

L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, i certificati di residenza dell'occupante e dell'esecutata riscontrando quanto segue:

- "Omissis", è residente nel detto Comune in via Lucarelli n. 55/13;

- "Omissis", è residente nel detto Comune in via Cappetelli n. 23. (all.8)

Lo scrivente ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, in data 26.06.2023 a mezzo pec e successivo sollecito, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati (all. 11).

L'agenzia delle Entrate, in data 04.09.2023, ha comunicato l'inesistenza di contratti di locazione registrati. (all.11)

Lo scrivente evidenzia che, il bene de quo, è gravato da diritto di abitazione in favore del dante causa dell'esecutato. (all.6)



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>28/03/1980</b> al <b>20/05/2021</b>	"Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; "Omissis", ciascuno per la quota di 1/4 della nuda proprietà; "Omissis", per l'usufrutto.  L'esperto evidenzia che la piena proprietà si è consolidata, per morte dell'usufruttuario, in data 01.10.2019. (all.8)  Il detto atto è riferito alla parziale consistenza del piano terra (p.lla 257- 258) essendo, il bene de quo, costruito per sopraelevazione.  Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio ott. Antonio de Michel	28/03/1980	3304	898
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	14/04/1980	9585	8407
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>28/03/1980</b> al <b>20/05/2021</b>	"Omissis", per la quota di 3/4 della nuda proprietà; "Omissis", per l'usufrutto.  L'esperto evidenzia che la piena proprietà si è consolidata, per morte dell'usufruttuario, in data 01.10.2019. (all.8)  Il detto atto è riferito alla parziale consistenza del piano terra (p.lla 257- 258) essendo, il bene de quo, costruito per sopraelevazione.  Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	<b>Cessione a Titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio dott. Antonio de Michel	28/03/1980	3304	898
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	14/04/1980	9586	8408
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>20/08/1981</b> al <b>20/05/2021</b>	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà; "Omissis", per l'usufrutto.  L'esperto evidenzia che la piena proprietà si è consolidata, per morte dell'usufruttuario, in data 19.02.2002. (all.8)  Il detto atto è riferito alla parziale consistenza del piano terra (p.la 259) essendo, il bene de quo, costruito per sopraelevazione.  Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio dott. Francesco De Vivo	20/08/1981	222574	21680
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II di Napoli 2	07/09/1981	21801	19005
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>20/05/2021</b> al <b>31/08/2023</b>	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà gravata da diritto di abitazione. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio dott. Francesco Tafuri	20/05/2021	11695	7602
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Napoli 2	08/06/2021	28428	21118
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'esperto ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli estratti di morte degli usufruttuari. (all.8)

Lo stesso ha altresì acquisito, presso i competenti Uffici, l'estratto di matrimonio con annotazioni del dante causa dell'esecutata riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) ...:"Omissis", ha contratto matrimonio con "Omissis", in data 03.10.1964 nel Comune di "Omissis".

**ANNOTAZIONI:** Con atto del 31.01.1980, a firma del notaio Francesco De Vivo rep. n. 217121, i coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale della separazione dei beni. Annotata in data 11.06.1980."

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Napoli 2 il 08/07/2010  
Reg. gen. 32581 - Reg. part. 6145  
Importo: € 103.291,38  
A favore di "Omissis"  
Contro "Omissis", "Omissis", "Omissis", "Omissis"  
Capitale: € 41.316,56  
Rogante: notaio Ragosta Ciccarelli Luisa  
Data: 23/07/1990  
N° repertorio: 9864  
N° raccolta: 215  
Note: Formalità di riferimento reg. part. 3436 del 24.07.1990.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Napoli 2 il 17/03/2023  
Reg. gen. 14208 - Reg. part. 10492  
A favore di "Omissis"  
Contro "Omissis"

\*L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo degli esecutati e dei danti causa. (all.7)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La zona ricade, secondo il vigente P.R.G., in ambiti soggetti a Piano Particolareggiato di Esecuzione. (all.4)  
L'intero territorio di San Giuseppe Vesuviano è stato dichiarato, con D.M. del 06.10.1961, ai sensi della ex L. 1497/39, di notevole interesse pubblico (G.U. n. 258 in data 16.10.1961). (all.4)

Il detto Comune rientra nella perimetrazione della Legge Regionale n. 21/03 "zona rossa ad alto rischio vulcanico".

Il Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato classificato nella 2<sup>a</sup> fascia a seguito dell'approvazione della delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07.11.02 ad oggetto "Aggiornamento della classificazione sismica dei Comuni della Regione Campania".

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli (prot. n. 12094-A del 22.06.2023) riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) .... *omissis*.... "SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del d.lgs 42/2004, parte seconda dedicata ai Beni Culturali.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del d.lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto."

....

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. (all.4- 5)

L'esperto ha verificato che, per il cespite de quo, è stata presentata istanza di condono edilizio (ai sensi della ex L. 47/85) prot. n. 24081 in data 30.09.1986. (all.5)

Lo scrivente ha verificato che, per quanto riportato nella detta istanza, risultano da versare € 1.434,75 per oblazioni oltre oneri di costruzione.

Con riferimento ai suddetti oneri risultano versati € 478,24.

L'importo degli oneri di costruzione non è riportato nella detta istanza.

La predetta istanza di condono risulta incompleta e priva di grafici.

Il Comune di San Giuseppe Vesuviano ha richiesto, con nota prot. 22883 in data 17.09.1987, le dovute integrazioni precisando quanto segue:

cfr. (all.5) .... omissis.... " *la mancanza di quanto richiesto, oltre ad essere motivo di diniego della relativa concessione edilizia in sanatoria, comporterà la eventuale denuncia all'autorità giudiziaria.*"....

La predetta richiesta di integrazione è stata effettuata a mezzo raccomandata e manca la prova dell'avvenuta notifica alla parte.

La suddetta istanza di condono, allo stato non integrata, è in corso di definizione e non sono intervenuti dinieghi.

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme, rispetto alla planimetria catastale presentata in data 01.04.1986, ad eccezione di:

- aumento di volumetria sul balcone a nord e a sudest;
- diversa distribuzione interna;
- realizzazione finestra ed apertura vano all'interno della cassa scale.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione degli stessi.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato in planimetria catastale.

Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è calcolato forfettariamente nella misura di € 10.000,00.

L'esperto, per quanto sopra riportato anche al fine dell'eventuale definizione dell'istanza di condono, effettuerà un abbattimento sul valore di stima del cespite.

Il predetto abbattimento è calcolato forfettariamente nella misura di € 20.000,00

\* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (all.9)

Il costo per la redazione della predetta certificazione è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, non risulta costituito. (all.9)

\*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Lucarelli n. 55/14 (catastalmente civ. n. 58), piano 3

### DESCRIZIONE

---

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato a nordest del Comune di San Giuseppe Vesuviano ed è poco distante dai principali assi di collegamento.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La relazione notarile depositata in atti, a firma del notaio Niccolò Tiecco in data 23.03.2023, non individua tutti i titoli di provenienza nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento de quo. (all.6-7)

L'esperto ha acquisito tutti i titoli di provenienza nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento de quo. (all.6)

### TITOLARITÀ

---

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

- "Omissis" (Proprietà 500/1000)
  
- "Omissis" (Proprietà 500/1000)

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

- "Omissis" (Proprietà 500/1000)
  
- "Omissis" (Proprietà 500/1000)

L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, i certificati di stato libero degli esecutati. (all.8)

## CONFINI

Il cespite de quo confina a nord con cassa scala, a est, in proiezione, con viale di accesso e a ovest, sempre in proiezione, con bene censito al C.T. del Comune di San Giuseppe Vesuviano al fg. 3, p.lla 265 salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	3,00 m	terzo
Terrazza	63,00 mq	63,00 mq	0,25	15,75 mq	0,00 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>175,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>175,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/04/1986</b> al <b>20/05/2021</b>	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 257, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 846,99 Piano terzo Graffato p.lla 258 sub 5; p.lla 259 sub 5
Dal <b>20/05/2021</b> al <b>04/09/2023</b>	"Omissis"; "Omissis", ciascuno per la quota di 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 257, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 vani Superficie catastale 165 mq Rendita € 846,99 Piano terzo Graffato p.lla 258 sub 5; p.lla 259 sub 5

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

L'immobile de quo è correlato alle p.lle censite al C.T. del Comune di San Giuseppe Vesuviano al fg. 3, p.lla 257, 258 e 259. (all.3)

L'esperto evidenzia che, il cespite de quo, è stato realizzato in sopraelevazione dei beni censiti precedentemente al NCEU del Comune di San Giuseppe Vesuviano al fg. 3, p.lla 257; fg. 3, p.lla 258 e fg. 3, p.lla 259. (all.10)



## 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	257	5		A2	5	8 vani	165 mq	846,99 €	terzo	p.lla 258 sub 5; p.lla 259 sub 5

### **Corrispondenza catastale**

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

- i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
- i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;
- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezione della scala chiocciola per l'accesso al lastrico solare.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato in planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il bene, oggetto del pignoramento, non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria. (all.3-10)

## PARTI COMUNI

---

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

\*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi o usi civici. (ALL 3-4-6)

\*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato a nordest del detto Comune ed è poco distante dai principali assi di collegamento.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 4 piani fuori terra in struttura mista.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione scarse, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il bene de quo, nello stato di fatto, è composto da un appartamento della consistenza catastale di 8 vani che si sviluppa nel seguente modo:

- Ingresso, n. 4 ambienti, cucina, corridoio, n. 2 w.c. e terrazzo con ripostiglio in alluminio.

L'accesso al bene è garantito dalla porta ubicata, a nord del cespite de quo, sul pianerottolo del piano terzo.

Il cespite risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione del bene è in piastrelle di gress.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei w.c. e della cucina rivestite in gress.

Gli infissi sono in legno.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione.

Il cespite, per quanto dichiarato in sede di accesso, non risulta collegato alla rete fognaria comunale ed è presente un pozzo nero nel viale di accesso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, è occupato dal sig. "Omissis" e dai figli esegutati. (all.9)

L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, i certificati di residenza dell'occupante e degli esegutati riscontrando quanto segue:

- "Omissis", è residente nel detto Comune in via Lucarelli n. 55/14;

- "Omissis", è residente nel detto Comune in via Lucarelli n. 55/14;

- "Omissis", è residente nel detto Comune in via Lucarelli n. 55/14;

Lo scrivente ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, in data 26.06.2023 a mezzo pec e successivo sollecito, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati (all. 11).

L'agenzia delle Entrate, in data 04.09.2023, ha comunicato l'inesistenza di contratti di locazione registrati. (all.11)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1980 al 20/05/2021	"Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; "Omissis", ciascuno per la quota di 1/4 della nuda proprietà; "Omissis", per l'usufrutto. L'esperto evidenzia che la piena proprietà si è consolidata, per morte dell'usufruttuario, in data 01.10.2019. (all.8)	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio ott. Antonio de Michel	28/03/1980	3304	898
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	14/04/1980	9585	8407
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<p>Il detto atto è riferito alla parziale consistenza del piano terra (p.la 257- 258) essendo, il bene de quo, costruito per sopraelevazione.</p> <p>Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"</p>					
Dal 28/03/1980 al 20/05/2021	"Omissis", per la quota di 3/4 della nuda proprietà; "Omissis", per l'usufrutto. L'esperto evidenzia che la piena proprietà si è consolidata, per morte dell'usufruttuario, in data 01.10.2019. (all.8)	<b>Cessione a Titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio dott. Antonio de Michel	28/03/1980	3304	898
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	14/04/1980	9586	8408
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<p>Il detto atto è riferito alla parziale consistenza del piano terra (p.la 257- 258) essendo, il bene de quo, costruito per sopraelevazione.</p> <p>Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"</p>					

Dal <b>20/08/1981</b> al <b>20/05/2021</b>	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà; "Omissis", per l'usufrutto.  L'esperto evidenzia che la piena proprietà si è consolidata, per morte dell'usufruttuario, in data 19.02.2002. (all.8)  Il detto atto è riferito alla parziale consistenza del piano terra (p.la 259) essendo, il bene de quo, costruito per sopraelevazione.  Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio dott. Francesco De Vivo	20/08/1981	222574	21680
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II di Napoli 2	07/09/1981	21801	19005
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>20/05/2021</b> al <b>31/08/2023</b>	"Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	<b>Donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notaio dott. Francesco Tafuri	20/05/2021			11695	7602
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria RR.II. di Napoli 2	06/06/2021			28429	21119
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'esperto ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli estratti di morte degli usufruttuari. (all.8)

Lo stesso ha altresì acquisito, presso i competenti Uffici, l'estratto di matrimonio con annotazioni del dante causa dell'esecutata riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) ...:""Omissis", ha contratto matrimonio con "Omissis", in data 03.10.1964 nel Comune di "Omissis".

**ANNOTAZIONI:** Con atto del 31.01.1980, a firma del notaio Francesco De Vivo rep. n. 217121, i coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale della separazione dei beni.

Annotata in data 11.06.1980."

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Napoli 2 il 08/07/2010  
Reg. gen. 32582 - Reg. part. 6146  
Importo: € 92.962,25  
A favore di "Omissis"  
Contro "Omissis", "Omissis", "Omissis", "Omissis"  
Capitale: € 37.184,90  
Rogante: notaio Ragosta Ciccarelli Luisa  
Data: 23/07/1990  
N° repertorio: 9865  
N° raccolta: 216  
Note: Formalità di riferimento reg. part. 3437 del 24.07.1990.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Napoli 2 il 17/03/2023  
Reg. gen. 14208 - Reg. part. 10492  
A favore di "Omissis"  
Contro "Omissis", "Omissis"

\*L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo degli esecutati e dei danti causa. (all.7)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La zona ricade, secondo il vigente P.R.G., in ambiti soggetti a Piano Particolareggiato di Esecuzione. (all.4)  
L'intero territorio di San Giuseppe Vesuviano è stato dichiarato, con D.M. del 06.10.1961, ai sensi della ex L. 1497/39, di notevole interesse pubblico (G.U. n. 258 in data 16.10.1961).  
Il detto Comune rientra nella perimetrazione della Legge Regionale n. 21/03 "zona rossa ad alto rischio vulcanico".  
Il Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato classificato nella 2<sup>a</sup> fascia a seguito dell'approvazione della delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07.11.02 ad oggetto "Aggiornamento della classificazione sismica dei Comuni della Regione Campania".

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli (prot. n. 12094-A del 22.06.2023) riscontrando quanto segue:  
cfr. (all.4) .... omissis.... *"SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del d.lgs 42/2004, parte seconda dedicata ai Beni Culturali.*  
*Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del d.lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto."*

....

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. (all.4- 5)

L'esperto ha verificato che, per il cespite de quo, è stata presentata istanza di condono edilizio (ai sensi della ex L. 47/85) prot. n. 24082 in data 30.09.1986. (all.5)

Lo scrivente ha verificato che, per quanto riportato nella detta istanza, risultano da versare € 1.351,57 per oblazioni oltre oneri di costruzione.

Con riferimento ai suddetti oneri risultano versati € 321,75.

L'importo degli oneri di costruzione non è riportato nella detta istanza.

La predetta istanza di condono risulta incompleta e priva di grafici.

Il Comune di San Giuseppe Vesuviano ha richiesto, con nota prot. 22882 in data 17.09.1987, le dovute integrazioni precisando quanto segue:

*cfr. (all.5) .... omissis... " la mancanza di quanto richiesto, oltre ad essere motivo di diniego della relativa concessione edilizia in sanatoria, comporterà la eventuale denuncia all'autorità giudiziaria."...*

La predetta richiesta di integrazione è stata effettuata a mezzo raccomandata e manca la prova dell'avvenuta notifica alla parte.

La suddetta istanza di condono, allo stato non integrata, è in corso di definizione e non sono intervenuti dinieghi.

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme, rispetto alla planimetria catastale presentata in data 18.10.2006, ad eccezione di:

- realizzazione scala di accesso al lastrico solare.

La predetta difformità non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

Il predetto abuso non è stato sanato e non è condonabile ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dell'abuso.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato in planimetria catastale.

Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è calcolato forfettariamente nella misura di € 2.000,00.

L'esperto, per quanto sopra riportato anche al fine dell'eventuale definizione dell'istanza di condono, effettuerà un abbattimento sul valore di stima del cespite.

Il predetto abbattimento è calcolato forfettariamente nella misura di € 12.000,00.

\* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (all.9)

Il costo per la redazione della predetta certificazione è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, non risulta costituito. (all.9)

\*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore di mercato dei beni è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato delle unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2022 (*cfr. all.12*).

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari incluso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura (consistenza o valore) 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini/aree esterne sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 50% depositi/autorimesse, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

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

## LOTTO 1

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Lucarelli n. 55/14 (catastalmente civ. n. 58), piano 2

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato a nord-est del Comune di San Giuseppe Vesuviano ed è poco distante dai principali assi di collegamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 257, Sub. 4, Categoria A2, Graffato p.lla 258 sub 4; p.lla 259 sub 4

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Lucarelli n. 55/14 (catastalmente civ. n. 58), piano 2	200,54 mq	1.150,00 €/mq	€ 230.621,00	100,00%	€ 230.621,00
				Valore di stima:	€ 230.621,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del 19,00%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (19,00%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-9,00%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5%);
- Stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

**IPOTESI A** - VALORE del lotto 1, al netto delle decurtazioni ed adeguamenti, è pari a € 186.800,00

**IPOTESI B** - Il predetto valore di stima del lotto 1, se si considera opponibile il diritto di abitazione in favore della sig.ra "omissis" nata il 22.01.1947, è pari a € 130.760,00. Il predetto valore è calcolato come di seguito riportato:

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00

**NOTA:** i coefficienti utilizzati sono quelli relativi all'anno di riferimento **2023**.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Lucarelli n. 55/14 (catastalmente civ. n. 58), piano 3

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato a nord-est del Comune di San Giuseppe Vesuviano ed è poco distante dai principali assi di collegamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 257, Sub. 5, Categoria A2, Graffato p.lla 258 sub 5; p.lla 259 sub 5

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Lucarelli n. 55/14 (catastalmente civ. n. 58), piano 3	175,75 mq	1.150,00 €/mq	€ 202.112,50	100,00%	€ 202.112,50
				Valore di stima:	€ 202.112,50

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del 16,20%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (16,20%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-6,20%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5%);
- Stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

**VALORE FINALE del lotto 2, al netto delle decurtazioni ed adeguamenti, è pari a € 169.300,00**

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

Napoli, li 04/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
*Arch. Merito Vittorio*

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA LUCARELLI N. 55/14 (CATASTALMENTE CIV. N. 58), PIANO 2

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Napoli 2 il 08/07/2010  
Reg. gen. 32581 - Reg. part. 6145  
Importo: € 103.291,38  
A favore di "Omissis"  
Contro "Omissis", "Omissis", "Omissis", "Omissis"  
Capitale: € 41.316,56  
Rogante: notaio Ragosta Ciccarelli Luisa  
Data: 23/07/1990  
N° repertorio: 9864  
N° raccolta: 215  
Note: Formalità di riferimento reg. part. 3436 del 24.07.1990.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Napoli 2 il 17/03/2023  
Reg. gen. 14208 - Reg. part. 10492  
A favore di "Omissis"  
Contro "Omissis"

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA LUCARELLI N. 55/14 (CATASTALMENTE CIV. N. 58), PIANO 3

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Napoli 2 il 08/07/2010  
Reg. gen. 32582 - Reg. part. 6146  
Importo: € 92.962,25  
A favore di "Omissis"  
Contro "Omissis", "Omissis", "Omissis", "Omissis"  
Capitale: € 37.184,90  
Rogante: notaio Ragosta Ciccarelli Luisa  
Data: 23/07/1990  
N° repertorio: 9865  
N° raccolta: 216  
Note: Formalità di riferimento reg. part. 3437 del 24.07.1990.

## **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Napoli 2 il 17/03/2023  
Reg. gen. 14208 - Reg. part. 10492  
A favore di "Omissis"  
Contro "Omissis", "Omissis"