
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2020 del R.G.E. (agli atti del giudizio R.G. 3608/2021).

contro

...omissis...

Codice fiscale: ...OMISSIS...

Nato a ...omissis...

...omissis...

Codice fiscale: ...OMISSIS...

Nato a ...omissis...

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria dati catastali.....	5
Dati catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli ed onore condominiali	9
Stima/Formazione lotti.....	9
Elenco Allegati.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
Schema riassuntivo.....	14

INCARICO

Con provvedimento del 09/09/2020, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 148 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email emanuele.sarno@unina.it, PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, Fax 081 52 24 738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Con provvedimento del 04/11/2021 emanato nell'ambito del giudizio R.G. 3608/2021, il G.U. disponeva l'integrazione della perizia di stima già depositata nella procedura R.G.E. 56/2020.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso a destinazione sportiva, ubicato a Ottaviano (NA) - Via delle Delizie

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato è sito in Ottaviano, in Via delle Delizie, censito al Catasto Fabbricati al fg. 15, p.lla 1043, sub.1. L'immobile pignorato è un complesso con destinazione ad attività sportive, composto da un fabbricato principale di due piani, e dai suoi accessori, quali un locale adiacente al campo sportivo ed un portico con sovrastante un terrazzo. L'accesso avviene attraverso una stradina comunale denominata "Corvi".

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso con destinazione ad attività sportive, ubicato a Ottaviano (NA) - Via delle Delizie

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo di causa risultano presenti:

- Certificazione notarile;
- Atto di precetto;
- Istanza di vendita;
- Trascrizione dell'atto di pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- ...OMISSIS... (Proprietà 1/2) in comunione dei beni
Codice fiscale: ...OMISSIS...

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Ottaviano in data 14/09/2020, si evince infatti che l'esecutato era sposato dal 24/04/1974 con ...omissis... nata ad ...omissis... e non si rilevano annotazioni marginali.

Si precisa che l'esecutato è deceduto in data 10/01/2021 (Cfr. certificato di morte, all.8), in data successiva alla trascrizione del pignoramento, lasciando a sé i seguenti chiamati all'eredità:

- ...omissis..., già esecutata per la quota di $\frac{1}{4}$ dell'intero, nata ad ...omissis..., nella qualità di moglie, per la complessiva quota di $\frac{12}{36}$ dell'intero, di cui $\frac{3}{36}$ relitti dal marito;
- ...omissis..., nato ad ...omissis..., nella qualità di figlio, per la complessiva quota di $\frac{3}{36}$ dell'intero;
- ...omissis..., nata ad ...omissis..., nella qualità di figlia, nella qualità di figlia, per la complessiva quota di $\frac{3}{36}$ dell'intero.

I comproprietari non debitori, per la residua quota di $\frac{1}{2}$ sono i chiamati all'eredità di ...omissis..., deceduto in data 17/10/2018 e per i quali non risulta alla data della presente la trascrizione dell'accettazione dell'eredità:

- ...omissis..., nata ad ...omissis..., nella qualità di moglie, per la complessiva quota di $\frac{12}{36}$ dell'intero;
- ...omissis..., nata ad ...omissis..., nella qualità di figlia, per la complessiva quota di $\frac{2}{36}$ dell'intero;
- ...omissis..., nato ad ...omissis..., nella qualità di figlio, per la complessiva quota di $\frac{2}{36}$ dell'intero;
- ...omissis..., nata ad ...omissis..., nella qualità di figlia, per la complessiva quota di $\frac{2}{36}$ dell'intero.

CONFINI

L'immobile pignorato confina a nord con strada comunale Corvi che costituisce accesso primario al lotto, ad est con p.lle 1060 e 484, a sud con la p.lla 255 di proprietà della Congregazione Santa Maria Visita Poveri di Ottaviano ed infine ad ovest p.lle 962 e 961.

CONSISTENZA

L'immobile oggetto di procedura è composto da un fabbricato principale e i suoi locali accessori. Il fabbricato principale si sviluppa su due piani ed è composto da 5 locali, 4 bagni e un terrazzo. I locali accessori al fabbricato principale risultano essere un locale adiacente al campo sportivo, denominato Locale 3, un portico con sovrastante un terrazzo ed infine una piscina.

Si veda la tabella N.1 per i dettagli sul calcolo delle consistenze.

TABELLA N. 1

Zona	Superficie Lorda (mq)	Volume (mc)
Fabbricato principale, piano terra	101,43	304,29
Fabbricato principale, piano primo	168,04	497,40
Portico piscina	92,69	280,85
Piscina	72,00	
Locale 3	21,00	49,98
Campo sportivo	495,00	

I beni non sono comodamente divisibili in natura a causa della conformazione del lotto, dell'autonoma godibilità che potrebbero avere le parti frazionate ma soprattutto poiché il titolo abilitativo in sanatoria non è rilasciato e non è possibile istruire una pratica di frazionamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1990 al 24/05/2010	...omissis... nato ad ...omissis... (Proprietà 1/2); ...omissis... nato ad ...omissis... (Proprietà 1/2).	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 207 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 33 74 Reddito dominicale € 29,62 Reddito agrario € 31,37
Dal 24/05/2010 al 04/06/2010	...omissis... nato ad ...omissis... (Proprietà 1/2); ...omissis... nato ad ...omissis... (Proprietà 1/2).	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1043 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 33 74
Dal 04/06/2010	...omissis... nato ad ...omissis... (Proprietà 1/2); ...omissis... nato ad ...omissis... (Proprietà 1/2).	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1043, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 17.432,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1043	1		D8				17432 €		

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
15	1043				Ente Urbano		33 74 mq			

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale deve essere aggiornata in quanto esistono difformità con lo stato dei luoghi.

In particolare come si evince dal confronto tra la planimetria catastale presentata in data 04/06/2010 e quella desunta dall'Esperto a seguito del rilievo planimetrico, risultano le seguenti difformità al primo piano del fabbricato principale, ossia:

- la presenza di una finestra nel Bagno 3;
 - la presenza di due porte-finestre invece che due finestre sul lato est nel Locale 5.
- Di tale adempimento si è tenuto conto nella stima.

Il bene è censito nella categoria "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8". A parere dello scrivente non è la categoria catastale più idonea, potendosi valutare con l'ufficio erariale l'attribuzione della categoria D/6.

La ditta catastale non è aggiornata in quanto il comproprietario ...omissis...è deceduto, essendo subentrati gli eredi.

PRECISAZIONI

L'ingresso al lotto avviene di diritto unicamente in maniera pedonale sul lato nord della particella 1043, attraverso una stradina comunale denominata "Corvi", in cattivo stato di manutenzione ed allo stato non percorribile. Il percorso è rappresentato nel grafico N.4 di cui all'allegato 3. Attualmente l'accesso effettivo carrabile e pedonale al lotto è posto sul lato Sud da Via Delle Delizie, a mezzo di un cancello ed attraverso la particella 255 di proprietà della Congregazione Santa Maria Visita Poveri di Ottaviano. Interrogata la Congregazione (Cfr. All. 9) circa la concessione dei diritti di passaggio, la stessa ha fatto sapere, per le vie brevi, che sussisteva un contratto di locazione per il diritto di passaggio carrabile e pedonale a nome del defunto ...omissis... e che allo stato detto contratto non è stato rinnovato dai suoi aventi causa.

Quindi per usufruire dell'accesso carrabile posto sul lato Sud del lotto, l'acquirente dovrà stipulare eventualmente un nuovo contratto di locazione con la suddetta congregazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta esternamente in discrete condizioni manutentive ma nel complesso risulta essere in stato di semi-abbandono. L'intero piano primo si presenta completamente ammalorato da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal lastrico di copertura, le pareti ed i soffitti risultano essere rovinati dall'umidità. Sono presenti, ma attualmente non funzionanti, gli impianti tecnologici quali, impianto idrico-sanitario, impianto elettrico. Il locale 3, adiacente al campo sportivo, è allo stato rustico. Il complesso necessita di ingenti opere di riattazione, non quantificate in questa sede. Non vi è allaccio della fornitura elettrica, né idrica, né gas.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e non gode di parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non ricade su una particella gravata da usi civici, come precisato dal certificato di cui all'All.8 della presente, rilasciato dall'unità operativa dirigenziale, ufficio centrale foreste e caccia, sezione usi civici della Regione Campania, con prot. 0432398 del 21/09/2020.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è un fabbricato con locali accessori, costituito da un piano terra ed un piano in elevazione, servito da due scale poste una sul lato nord e l'altra sul lato sud. Il fabbricato principale è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con solai in latero-cemento. L'immobile principale presenta esposizione su tre lati, rispettivamente nord, est e sud, mentre risulta contro-terra sul lato Ovest. L'altezza utile interna corrisponde a 2,80 m al piano terra, e 2,76 m al piano primo. Per quanto riguarda le pavimentazioni, nel locale 1 risulta una pavimentazione in cotto, nel bagno 1 e bagno 2, posti al piano terra risulta esserci un rivestimento di piastrelle ceramiche ed infine per il resto dell'immobile risulta esserci una pavimentazione ceramica. Gli infissi esterni sono di ferro del tipo al battente, mentre gli infissi interni, sempre del tipo al battente, sono di legno. L'immobile si presenta in stato di abbandono, l'intero piano primo è in cattivo stato conservativo, le pareti ed i soffitti risultano rovinati dall'umidità con conseguente deterioramento degli intonaci. Sono presenti, ma attualmente non funzionanti, gli impianti tecnologici quali, impianto idrico-sanitario, impianto elettrico. Il locale 3, adiacente al campo sportivo, è allo stato rustico, privo di intonaci, pavimentazione, infissi ed impianti. E' presente una piscina interrata con relative impianti ed un portico in calcestruzzo armato sul lato nord, con sovrastante terrazzo. Alle spalle del suddetto porticato è ubicato il cancelletto di ingresso pedonale al lotto dalla Via Comunale Corvi. Parte delle aree esterne risultano pavimentate e parte sono adibite a giardino con piante ornamentali e piante di ulivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero ed in stato di semi-abbandono, utilizzato saltuariamente dal Sig. ...omissis... nato a ...omissis..., figlio del defunto ...omissis..., meglio generalizzato nel verbale di accesso del custode (Cfr. All.2).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/1990	...omissis..., nato il ...omissis...con proprietà 1/2; ...omissis..., nato il ...omissis...con proprietà 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: ...OMISSIS...	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Grazia Jannitti	02/07/1990	31656	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Napoli II	21/07/1990	24738	18597
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nola	16/07/1990	847	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ

Trascrizioni

- **Atto giudiziario-Pignoramento**
Trascritto a Napoli 2 il 09/06/2020
Reg. gen. 18513 - Reg. part. 13639
A favore di ...omissis...
Contro ...OMISSIS..., ...omissis...
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario-Divisione Giudiziale**
Trascritto a Napoli 2 il 12/07/2021
Reg.gen. 35212 – Reg. part. 26197
A favore di ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...

NORMATIVA URBANISTICA

2. Ai sensi della L.R.16/2004, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:

- **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, *alla trasformabilità* ed al riassetto del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- **Atto di Programmazione degli Interventi (API)** che, in conformità alle disposizioni del PUC e senza modificarne i contenuti, disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del territorio da realizzare nell’arco dei tre anni successivi;
- **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni e regola l’attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC e che si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all’attuazione degli interventi.

Il complesso ricade in zona Agricola del P.U.C. “Ambiti collinari e montani di tutela naturale”.

Sono altresì in vigore:

- Legge quadro sulle aree protette, L.394/91 art.12;
 - Legge n. 1497 del 29 giugno 1939, protezione delle bellezze naturali;
 - Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, riferimento art.11, zona P.I.
- L’immobile ricade nella perimetrazione del Parco Nazionale Del Vesuvio nonché in zona rossa per il rischio vulcanico.

Si rimanda alle specifiche leggi e regolamenti per le limitazioni applicate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L’intero complesso è stato edificato circa nell’anno 1990 in maniera abusiva ed è oggetto di istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L.724/94, rif. protocollo n. 6764 del 31/03/1995, in ditta a ...omissis... nato a ...omissis... C.F. ...OMISSIS... La pratica non risulta integrata dei grafici ed è presente unicamente una documentazione fotografica esterna dei luoghi, dalla quale sembra emergere sostanziale conformità allo stato di fatto. La pratica non è stata ancora lavorata dal Comune, non è stata inoltrata la necessaria richiesta di parere alla soprintendenza e all’Ente Parco Del Vesuvio e di conseguenza la concessione non è stata ancora rilasciata. Il comune non ha fornito notizie di un eventuale diniego della pratica, la quale è da considerarsi a tutti gli effetti pendente.

Con gli strumenti legislativi attualmente vigenti e le disposizioni interne interpretative dei singoli enti coinvolti non vi sono, a parere dello scrivente, allo stato i presupposti per una definizione della pratica, seppure la politica a livello locale e nazionale è da tempo impegnata per la risoluzione degli ostacoli normativi che riguardano le decine di migliaia di istanza di condono pendenti nell’area vesuviana. Di ciò se ne è tenuto conto in fase di stima.

Si vuole rendere edotto l’acquirente che un eventuale diniego della pratica di condono non può che culminare con un’ordinanza di demolizione e relativi costi di demolizione e smaltimento. Detti costi non

sono quantificati nella presente relazione, nella quale il fabbricato è stimato, ai soli fini contabili, come legittimo ma con una opportuna decurtazione sul valore che tenga conto dell'aleatorietà nel perfezionamento della pratica di condono e dell'assenza quindi di un titolo abilitativo in sanatoria rilasciato.

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.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Ottaviano (NA) - Via delle Delizie, censito al catasto terreni - Fg. 15, Part. 1043, Qualità Ente Urbano e al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1043, Sub. 1, Categoria D/8, Rendita 17.432,00 €.

Valore di stima del bene: **243.500,00 € €**

Estimo dell'immobile.

L'immobile pignorato appartiene alla categoria delle unità immobiliari a destinazione speciale. Data la particolare destinazione d'uso, per determinare il valore di mercato è stato usato un approccio misto per comparazione diretta e tramite il costo di costruzione. Il procedimento di stima si articola in due fasi:

Fase 1: calcolo del valore del terreno, ossia valore della particella 1043 considerando il solo valore agricolo;

Fase 2: calcolo del valore di costo delle fabbriche, ossia costi da sostenere per la costruzione di edifici simili a quello da stimare, opportunamente modulato da una devalutazione in base all'età;

Fase 1

Per il calcolo del valore agricolo è stato usato il metodo per "comparazione diretta", prendendo in esame i prezzi praticati per unità immobiliari aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione e posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.). Le fonti utilizzate sono state gli annunci immobiliari reperiti in rete. (Allegato 10) Nella tabella n.2 sono riportati i valori delle di ricerche di mercato di annunci simili dai quali è stato ricavato il valore medio di mercato unitario.

TABELLA N. 2

Annunci Immobiliari terreno agricolo (fonte immobiliare.it)		
8.000,00 €	1.704,00 mq	4,69 euro/mq
10.000,00 €	3.382,00 mq	2,96 euro/mq
	Media	3,83 euro/mq

V.M.U.	3,83	euro/mq
--------	------	---------

Il valore del solo terreno è $3.374 \text{ mq} \times 3,83 \text{ €/mq} = 12.922,42 \text{ €}$

Fase 2

Per il calcolo del valore delle fabbriche è stato utilizzato il criterio di calcolo del costo di costruzione, utilizzando i valori unitari per immobili di simile categoria, forniti da pubblicazioni dell'Associazione Costruttori Edili Napoli (A.C.E.N.). Dette pubblicazioni forniscono un valore del costo di costruzione unitario di 342 €/mc di volume lordo di fabbricato, mentre per le attrezzature sportive, quali piscina e campo sportivo si è ritenuto di rilevare i costi unitari di costruzione da indagine di mercato diretta. I relativi valori unitari sono esplicitati in tabella n.3.

Una volta determinato il costo unitario di costruzione, è possibile esplicitare il valore di ogni singola consistenza.

Infine si applica un correttivo che corrisponde al coefficiente di vetustà, desunto dalle specifiche fornite dal sito del borsino immobiliare (Cfr. Tabella n.3).

TABELLA N. 3

Porzione	Superficie Lorda (mq)	Volume (mc)	Coefficiente di vetustà (fonte borsino imm.)	Costo di costruzione unitario (€/mq)	Costo di costruzione unitario (€/mc)	Valore della porzione (€)
----------	-----------------------	-------------	--	--------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------

Fabbricato principale, piano terra	101,43	304,29	0,775		342	80.652,06
Fabbricato principale, piano primo	168,04	497,40	0,775		342	131.835,45
Portico piscina	92,69	280,85	0,775		342	74.439,48
Piscina	72,00		0,775	400,00		22.320,00
Locale 3	21,00	49,98	0,775		342	13.247,20
Campo sportivo	495,00		0,775	20,00		7.672,50
Tot:						330.166,69

Il valore così ottenuto delle fabbriche e delle attrezzature è di 330.166,69 €

Sommando il valore del fondo agricolo al costo di costruzione, si perviene un valore di stima provvisorio di 12.922,42 € + 330.166,69 € = **343.089,11€**.

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al suddetto valore ottenuto di stima gli importi che seguono:

- Riduzione del 5% del valore di stima per l'assenza della garanzia del bene posto in vendita per un importo pari a circa 17.154,45 €;

- Costi per la regolarizzazione delle difformità catastali: 1.600.00 €;

- Appare inoltre opportuno applicare ulteriori decurtazioni che tengano conto dell'aleatorietà relativa al perfezionamento della pratica di sanatoria, nonché dei costi di integrazione e completamento dell'istruttoria, tra cui oblazioni residue, il cui diniego potrebbe portare alla perdita completa del bene nonché a sostenere costi per la demolizione e smaltimento delle fabbriche. In questa sede, ai soli fini estimativi è ipotizzata una decurtazione forfettaria del 10% di 343.089,11€, pari ad 34.308,91 €.

Si precisa che non si è tenuto conto in perizia dei costi di demolizione e smaltimento, i quali potranno essere quantificati unicamente alla data in cui vi sarà l'eventuale provvedimento di diniego, con i prezzi vigenti in quel momento e comunque la domanda di condono risulta allo stato pendente.

- Infine è necessario tenere conto del pessimo stato manutentivo del fabbricato principale, il quale necessita al primo piano di lavori di ripristino della copertura e di riattazione degli interni. Detti interventi possono essere sommariamente quantificati 200,00 €/mq x 168,04 mq = 33.608,00 €.

Valore di stima del bene: 330.166,69 € - 17.154,45 € - 1.600.00 € - 34.308,91 € - 33.608,00 € = 243.495,33 € = **243.500,00 €** arrotondato.

Il diritto di proprietà di pertinenza della procedura è pari ad ½, ovvero a 121.750,00 €.

I comproprietari non eseguita

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.

Casalnuovo di Napoli, li 21/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sarno Emanuele

ELENCO ALLEGATI

All.1 - Documentazione fotografica

All.2 - Verbali di accesso

All.3 - Grafici

All.4 - Documentazione Catastale

All.5 - Documentazione Ipotecaria

All.6 - Titoli di provenienza

All.7 - Titoli abilitativi

All.8 - Certificati

All.9 - Comunicazioni

All.10 - Annunci Immobiliari

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO - 243.500,00 €

- **Bene N° 1** - Complesso a destinazione sportiva, ubicato a Ottaviano (NA) - Via delle Delizie, censito al Catasto Fabbricati al fg. 15, p.lla 1043, sub.1, cat D/8, Rendita: € 17.432,00. Il bene non è legittimo dal punto di vista edilizio/urbanistico poiché pende istanza di condono non ancora evasa dall'ufficio.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso sportivo			
Ubicazione:	Ottaviano (NA) - Via delle Delizie		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Complesso sportivo Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1043, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1043, Sub. 1, Categoria D8	Superficie	Particella: 3374 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta esternamente in discrete condizioni manutentive ma nel complesso risulta essere in stato di semi-abbandono. L'intero piano primo si presenta completamente ammalorato da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal lastrico di copertura, le pareti ed i soffitti risultano essere rovinati dall'umidità. Sono presenti, ma attualmente non funzionanti, gli impianti tecnologici quali, impianto idrico-sanitario, impianto elettrico. Il locale 3, adiacente al campo sportivo, è allo stato rustico. Il complesso necessita di ingenti opere di riattazione. Non vi è allaccio della fornitura elettrica, né idrica, né gas.		
Descrizione:	Immobile sito in Ottaviano, in Via delle Delizie, censito al Catasto Fabbricati al fg. 15, p.la 1043, sub.1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero ma nel possesso degli eredi del comproprietario ...omissis...		