



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. ...OMISSIS..., nell'Esecuzione Immobiliare **205/2022** del R.G.E.,
integrata a seguito di quanto disposto dall'ill.mo G.E. in udienza del 18/06/2024

Versione per la tutela dei dati personali

promossa da

...OMISSIS...

Codice fiscale: ...OMISSIS...

Via Fabricatore – Vico Sgargiati n. 28

84087 – Sarno (SA)

c/o PEC ...OMISSIS...

contro

...OMISSIS...

Codice fiscale: ...OMISSIS...

Via Chiavarielli n. 17

c/o PEC ...OMISSIS...

80047 – San Giuseppe Vesuviano (NA)

c/o PEC ...OMISSIS...

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	12
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali	22
Precisazioni, riserve e particolarità da segnalare	22
Stima / Formazione lotti	25
Criteri di stima	25
Fonti dati	26
Stima lotto – Coefficienti correttivi	27
Conclusioni	29
Elenco allegati	31

INCARICO

Con Disposto fuori udienza del 17/03/2023, l'ill.mo G.E. conferiva incarico, quale Esperto Estimatore, al sottoscritto Ing. ...OMISSIS..., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. ...OMISSIS... dal 06.04.1992, in regola con l'obbligo della formazione continua, in possesso dei previsti "crediti formativi" e polizza a copertura RC professionale, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al Tribunale di Nola (NA) dal 2008 col N. ...OMISSIS..., iscritto al Portale Albo Telematico dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, Periti ed Elenco Nazionale al Tribunale di Nola (NA) dal 27/02/2024 col N. ...OMISSIS..., al ReGInddE - Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, ai sensi del D.M. 21/01/2011 n. 44, dal 2013, con studio in ...OMISSIS... (NA), e-mail ...OMISSIS...@fastwebnet.it, PEC ...OMISSIS...@ordingna.it, Tel. +39.081...OMISSIS..., perfezionato prestando giuramento telematico il 17/03/2023 depositato presso il Tribunale di Nola all'indirizzo PEC tribunale.nola@civile.ptel.giustiziacert.it (vedi All.1.1).

La presente perizia è integrata a seguito di quanto disposto dall'ill.mo G.E. in udienza del 18/06/2024.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 08/10/2022 rep. n.1071/2022, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 17/11/2022 ai n.ri 55700/42593, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Abitazione** sita in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.15 e n.17 (catastralmente civico n.21), piano T-1-2, riportato al N.C.E.U. fg. **10**, p.lla **203**, sub **5**, catg. A/3, classe 3, cons. 15 vani, rendita € 1.239,50;
- **Bene N° 2 - Garage** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.19 (catastralmente civico n.21), piano T, riportato al N.C.E.U. fg. **10**, p.lla **203**, sub **2**, catg. C/6, classe 3, cons. 42 mq, rendita € 173,53.

I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- **...OMISSIS..., nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 04/11/1958, Codice Fiscale ...OMISSIS... - Piena proprietà - 1/1.**

DESCRIZIONE

I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati in San Giuseppe Vesuviano (NA), in un fabbricato alla Via Chiavarielli n. 15, 17 e 19, in zona D3 "Periferica/PERIFERIA MERIDIONALE: CASILLI - SANTA AMRIA ALLA SCALA - NAPPI - POPONI", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1 - Abitazione** sita in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.15 e n.17 (catastralmente civico n.21), piano T-1-2, riportato al N.C.E.U. fg. **10**, p.lla **203**, sub **5**, catg. A/3, classe 3, cons. 15 vani, rendita € 1.239,50;

- **Bene N° 2 - Garage** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.19 (catastalmente civico n.21), piano T, riportato al N.C.E.U. fg. **10**, p.lla **203**, sub **2**, catg. C/6, classe 3, cons. 42 mq, rendita € 173,53.

Detti immobili insistono in un piccolo fabbricato, servito da un'unica cassa scale, da piano terra, ed ulteriori piani fuori terra. Su detto fabbricato non risulta costituito condominio.

L'unità immobiliare (Bene N. 1) oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/3 classe 3 – Abitazioni di tipo economico (*Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili*), ed è così costituita:

- da una cassa scale (civ. 17) a cui si accede a mezzo di un portoncino a doppia anta asimmetrica con sopralluce, con pannelli in legno e vetro smerigliato, che consente l'accesso al locale garage ed alla parte superiore dell'unità abitativa (piano primo e secondo).

Sulla sinistra – nord (civ. 15), attualmente con ingresso autonomo dal resto dell'unità immobiliare, vi è la parte del piano terra adibito a piccolo appartamento, costituito da:

- un ingresso soggiorno, su due quote, illuminato ed aerato dalla porta di ingresso su strada, da una finestra su strada, e da una porta di ingresso a quota inferiore che si apre sul cortile posteriore;

- su detto soggiorno si apre un piccolo locale cucina, privo di aerazione ed illuminazione naturale, ed il servizio igienico, illuminato ed aerato da un finestrino che si apre sul cortile posteriore;

- al livello inferiore del soggiorno, si apre una camera bassa, illuminata ed aerata da un finestrino che si apre sul cortile posteriore;

- vi è poi un soppalco, a cui si accede dal soggiorno, su cui vi sono due camere, illuminate ed aerate ciascuna da una finestra che si apre sul cortile posteriore.

Sulla destra - sud (civ.19) vi è l'unità immobiliare (Bene N. 2) oggetto della presente procedura riportata in catasto come categoria C/6 classe 3 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*), costituita da un locale adibito a garage, illuminato ed aerato da due finestrini che si aprono sul cortile posteriore, a cui si accede dalla strada a mezzo di serranda avvolgibile motorizzata e dalla scala a mezzo di una porta che lo separa dalla cassa scale, in prossimità di una porta di ingresso che si apre sul cortile posteriore.

Al piano ammezzato della scala vi è un piccolo locale basso, che insiste sulla parte posteriore del garage, illuminato ed aerato da una finestra che si apre sul cortile posteriore, a cui si accede dalla scala a mezzo di una porta.

Al primo piano, sulla sinistra – nord, dal ballatoio delle scale si accede ad una parte dell'unità abitativa in cui insistono un disimpegno su cui si aprono, in senso orario:

- una camera bassa adibita a studio, illuminato ed aerato da due infissi che si aprono sul balconcino anteriore;
- un locale adibito a soggiorno, illuminato ed aerato da un infisso che si apre sul balcone posteriore ed una finestra che apre sul cortile posteriore;
- una cucina che si apre sul soggiorno, illuminato ed aerato da un infisso che si apre sul balconcino laterale ed una finestra che apre sul cortile posteriore;
- un locale w.c., illuminato ed aerato da una finestra che apre sul balcone posteriore.

Al primo piano, sulla destra – sud, dal ballatoio delle scale si accede ad una parte dell'unità abitativa in cui insistono un disimpegno su cui si aprono, in senso orario:

- una camera, a cui si accede a mezzo di alcuni scalini interni alla camera stessa, illuminata ed aerata da due finestre, una che apre sul balcone posteriore ed una laterale;
- un locale w.c., illuminato ed aerato da una finestra che apre lateralmente – sud;
- una camera, illuminata ed aerato da un infisso che si apre sul balconcino anteriore.

Al secondo piano, sulla destra – sud, dal ballatoio delle scale si accede ad una parte dell'unità abitativa in cui insistono un disimpegno su cui si aprono, in senso orario:

- una camera bassa, illuminata ed aerata da due finestre, una che apre sul balcone posteriore ed una laterale;
- un locale w.c., illuminato ed aerato da una finestra che apre lateralmente – sud;
- una veranda, che si apre sul balcone anteriore;
- sul lato nord della cassa scale vi è una tettoia / suppenno basso ad altezza variabile, a cui si accede dal balcone anteriore, e che consente l'accesso al balcone posteriore;
- una camera a cui si accede dal balcone posteriore, illuminata ed aerata da due aperture che si aprono sul balconcino laterale e sul cortile posteriore.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi le allegate planimetrie di rilievo (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le *"Caratteristiche costruttive prevalenti"*.

LOTTO UNICO

I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati in San Giuseppe Vesuviano (NA), in un fabbricato alla Via Chiavarielli n. 15, 17 e 19, in zona D3 "Periferica/PERIFERIA MERIDIONALE: CASILLI - SANTA AMRIA ALLA SCALA - NAPPI – POPONI", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1 - Abitazione** sita in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.15 e n.17 (catastalmente civico n.21), piano T-1-2, riportato al N.C.E.U. fg. **10**, p.lla **203**, sub **5**, catg. A/3, classe 3, cons. 15 vani, rendita € 1.239,50
- **Bene N° 2 - Garage** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.19 (catastalmente civico n.21), piano T, riportato al N.C.E.U. fg. **10**, p.lla **203**, sub **2**, catg. C/6, classe 3, cons. 42 mq, rendita € 173,53

I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- **...OMISSIS..., nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 04/11/1958, Codice Fiscale ...OMISSIS... - Piena proprietà - 1/1.**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

L'ill.mo G.E., con propria Disposizione del 12/06/2023, *"considerato che dalla documentazione ipocatastale non si evince la provenienza ultraventennale del compendio pignorato, dunque non è possibile allo stato stabilire con certezza l'appartenenza del bene all'esecutato; rilevato che, dalla documentazione che si andrà a reperire, dovrà essere sempre garantita la continuità delle trascrizioni (anche in caso di accettazione dell'eredità); considerato poi che manca la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di ...OMISSIS... da parte del debitore e dei suoi danti causa"*, assegnava al Creditore procedente il *"termine di 60 gg dalla comunicazione della presente ordinanza per integrare la documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. secondo quanto meglio indicato in parte motiva"*.

L'ill.mo G.E., con propria Disposizione del 28/08/2023, a seguito della documentazione versata in atti dal Creditore procedente, *"Vista l'integrazione della documentazione ipocatastale, p.q.m. rinvia alla udienza già fissata"*.

Il sottoscritto Esperto, in data 28/09/2023, in seguito a studio e verifica della documentazione versata in atti dal Creditore procedente, relazionava all'ill.mo G.E. quanto segue:

"- la documentazione versata in atti dal Creditore Procedente in data 09/08/2023 afferisce alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra ...OMISSIS..., deceduta in San Giuseppe Vesuviano il 19/05/1973, scaturita dall'atto notarile per notar ...OMISSIS... del 03/06/2015, rep. 29948, nel quale, in merito alla provenienza degli immobili oggetto di pignoramento, si riporta alla successione della predetta sig.ra ...OMISSIS... - dalla documentazione versata in atti dal Creditore Procedente in data 17/01/2023, nello specifico la trascrizione del 20/01/1975, reg. gen. 1310 e reg. part. 1132, afferente alla successione in morte della sig.ra ...OMISSIS..., deceduta in San Giuseppe Vesuviano il 19/05/1973, gli immobili oggetto della predetta trascrizione sono esclusivamente (vedi allegato): 1) zonetta di terreno in San Giuseppe Vesuviano alla contrada S. Maria La Scala di mq. 171 in catasto foglio 10, part.lla 548, part.lla 48; 2) fabbricato in San Giuseppe Vesuviano alla contrada S. Maria La Scala in catasto foglio 10, part.lla 205; e quindi non sono cennati minimamente gli immobili oggetto di pignoramento che sono invece riportati in catasto al foglio 10 part.lla 203 sub 2 e 5. - riscontrato che: - dalle visure storiche degli immobili oggetto di pignoramento si evince che detti cespiti sono riportati in catasto, sempre ed esclusivamente, al foglio 10, part.lla 203, sub 2 e 5.

- la documentazione versata in atti dal Creditore Procedente in data 17/01/2023 (nello specifico la trascrizione del 20/01/1975, reg. gen. 1310 e reg. part. 1132, afferente alla successione in morte della sig.ra ...OMISSIS..., deceduta in San Giuseppe Vesuviano il 19/05/1973) afferisce esclusivamente agli immobili costituiti dalla Zonetta di terreno in San Giuseppe Vesuviano alla contrada S. Maria La Scala di Perizia Estimativa dell'Esperto Ing. ...OMISSIS... (integrata a seguito di quanto disposto dall'ill.mo G.E. in udienza del 18/06/2024)

mq. 171, in catasto foglio 10, part.lla 548, part.lla 48 e dal Fabbricato in San Giuseppe Vesuviano alla contrada S. Maria La Scala, in catasto foglio 10, part.lla 205, così come la successiva documentazione versata in atti dal Creditore Procedente in data 09/08/2023 afferisce alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra ...OMISSIS..., deceduta in San Giuseppe Vesuviano il 19/05/1973, scaturita dall'atto notarile per notar ...OMISSIS... del 03/06/2015, rep. 29948, nel quale, in merito alla provenienza degli immobili oggetto di pignoramento, si riporta alla successione della predetta sig.ra ...OMISSIS..., per cui gli immobili oggetto della Procedura esecutiva in oggetto, riportati in catasto al foglio 10 part.lla 203 sub 2 e 5, non sono minimamente cennati", e contestualmente chiedeva una proroga dei tempi concessi (vedi All.1.2).

A seguito di quanto disposto dall'ill.mo G.E. in udienza del 18/06/2024, lo scrivente Esperto ritiene che la documentazione ex art. 567 sia da considerarsi completa, atteso che l'errata indicazione nella denuncia di successione non incide sulla identificazione del bene anche ai fini della più remota provenienza.

TITOLARITÀ

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

- **...OMISSIS...- Piena proprietà 1/1**
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Via Chiavarielli n. 17
80047 – San Giuseppe Vesuviano (NA)

I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- **...OMISSIS..., nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 04/11/1958, Codice Fiscale ...OMISSIS...
- Piena proprietà - 1/1.**

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Conca dei Marini (SA) il 06/04/2023 (vedi All.2.3), si riscontra che l'Esecutato sopra meglio generalizzato ha contratto matrimonio in data 21/07/1993 a Conca dei Marini (SA); lo stesso certificato riporta le seguenti annotazioni marginali:

"Con atto in data 20 MAGGIO 2005 a rogito del notaio ...OMISSIS... del distretto notarile di NOCERA SUPERIORE gli sposi ...OMISSIS...nato in SAN GIUSEPPE VESUVIANO il 04 NOVEMBRE 1958 e ...OMISSIS... nata in SARNO il 20 GENNAIO 1968 hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di NOCERA INFERIORE n. 1353 I 2018 in data 18.09.2018 e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con sentenza del Tribunale di NOCERA INFERIORE n. 148 / 2022 in data 03.02.2022 e' stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto".

CONFINI

Il garage (fg.10, p.lla 203, sub 2), oggetto della presente procedura esecutiva, confina:

Perizia Estimativa dell'Esperto Ing. ...OMISSIS... (integrata a seguito di quanto disposto dall'ill.mo G.E. in udienza del 18/06/2024)

- a Nord con altra u.i.u. (sub 5);
- a Est con cortile;
- a Sud con altra u.i.u.;
- a Ovest con Via Chiavarielli.

L'abitazione (fg.10, p.lla 203, sub 5), oggetto della presente procedura esecutiva, confina:

- a Nord con altra u.i.u.;
- a Est con cortile;
- a Sud con altra u.i.u. (sub 2) al piano terra e con altra u.i.u. ai piani 1° e 2°;
- a Ovest con Via Chiavarielli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage p.t.: ambiente 1	38,75 mq	48,05 mq	0,50	24,03 mq	3,30 m	T
Abitazione p.t.: ambienti da 1 a 3	50,55 mq	59,50 mq	1,00	59,50 mq	2,97 m	T
Abitazione p.t.: ambienti da 4 a 8 ⁽¹⁾	50,05 mq	66,10 mq	0,80	52,88 mq	2,45 m	T
Abitazione p.1: ambiente 1	9,80 mq	13,20 mq	1,00	13,20 mq	3,00 m	T-1-2
Abitazione p.1: ambiente 2 ⁽²⁾	14,20 mq	18,10 mq	0,20	3,62 mq	1,83 m	1
Abitazione p.1: ambienti da 3 a 11	120,35 mq	143,85 mq	1,00	143,85 mq	3,38-2,53 m	1
Abitazione p.1: balconi da 12 a 13 ⁽³⁾ (fino a 25 mq)	19,30 mq	19,30 mq	0,25	4,83 mq		1
Abitazione p.1: terrazzo 14 ⁽³⁾ (fino a 25 mq)	20,60 mq	20,60 mq	0,35	7,21 mq		1
Abitazione p.2: ambienti da 1 a 3 ⁽¹⁾	24,45 mq	31,20 mq	0,80	24,96 mq	2,60 mq	2
Abitazione p.2: ambiente 4	16,65 mq	18,85 mq	0,60	11,31 mq	2,55 mq	2
Abitazione p.2: ambiente 5	23,25 mq	26,20 mq	0,30	7,86 mq	2,06 mq	2
Abitazione p.2: ambiente 6	19,00 mq	23,40 mq	1,00	23,40 mq	3,00 mq	2
Abitazione p.2: terrazzo 7-8 ⁽³⁾ (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq		2
Abitazione p.2: terrazzo 7-8 ⁽³⁾ (oltre 25 mq)	40,05 mq	41,90 mq	0,10	4,19 mq		2
Abitazione p.2: balcone 9 ⁽³⁾ (fino a 25 mq)	4,70 mq	4,70 mq	0,25	1,18 mq		2
Totale superficie convenzionale (abitativa):				390,76 mq		

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

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

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

(1) I locali residenziali con altezza compresa fra 2,70 m e 2,40 m vengono computati con coefficiente pari a 0,80.

(2) Le superfici afferenti alle parti dei cespiti non in possesso di titoli legittimanti non vengono computate, per cui dalla superficie convenzionale, ai fini di stima, si detrae la superficie di mq 3,62 afferente all'ambiente 2 dell'abitazione p.1 (ammezzato).

(3) La superficie convenzionale di balconi e terrazzi è calcolata applicando un coefficiente maggiore per i primi 25,00 mq ed un coefficiente riduttivo per la parte eccedente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
CATASTO FABBRICATI (sub 2)		
Dal 09/11/2015 al 24/03/2023	...OMISSIS...nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 04/11/1958 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 203, Sub. 2 Categoria C/6 Cl. 3, Cons. 42 mq Superficie 51 mq Rendita € 173,53 piano T
Dal 03/06/2015 al 09/11/2015	...OMISSIS...nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 04/11/1958 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 203, Sub. 2 Categoria C/6 Cl. 3, Cons. 42 mq Rendita € 173,53 piano T
Dal 01/01/1992 al 03/06/2015	...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 28/05/1959, Proprieta' 143/1000 ...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 04/11/1958 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 143/1000 ...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 07/08/1945, Proprieta' 143/1000 ...OMISSIS... nata a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 28/01/1954 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 143/1000 ...OMISSIS... nata a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 02/07/1951 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 143/1000 ...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 11/09/1947, Proprieta' 143/1000 ...OMISSIS... nata a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 18/01/1953, Proprieta' 142/1000	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 203, Sub. 2 Categoria C/6 Cl. 3, Cons. 42 mq Rendita € 173,53 piano T

	<p>...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 02/04/1925 c.f. ...OMISSIS... Usufrutto 1/3</p>	
<p>Dal 03/07/1989 al 01/01/1992</p>	<p>...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 28/05/1959, Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 04/11/1958 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 07/08/1945, Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nata a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 28/01/1954 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nata a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 02/07/1951 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 11/09/1947, Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nata a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 18/01/1953, Proprieta' 142/1000</p> <p>...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 02/04/1925 c.f. ...OMISSIS... Usufrutto 1/3</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 203, Sub. 2 Categoria C/6 Cl. 3, Cons. 42 mq Rendita € 173,53 piano T</p>
<p>Dal 20/04/1989 al 03/07/1989</p>	<p>...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 28/05/1959, Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 04/11/1958 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 07/08/1945, Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nata a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 28/01/1954 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nata a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 02/07/1951 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 11/09/1947, Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nata a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 18/01/1953, Proprieta' 142/1000</p> <p>...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 02/04/1925 c.f. ...OMISSIS... Usufrutto 1/3</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 203 Categoria A/4 Cl. 1, Cons. 2 vani Rendita L. 336 piano T</p>
<p>CATASTO FABBRICATI (sub 5)</p>		

Dal 09/08/2018 al 24/03/2023	...OMISSIS...nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 04/11/1958 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 203, Sub. 5 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 15 vani Superficie 348 m ² Rendita € 1.239,50 piano T-1-2
Dal 15/03/2018 al 09/08/2018	...OMISSIS...nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 04/11/1958 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 203, Sub. 5 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 15 vani Superficie 348 m ² Rendita € 1.239,50 piano T-1-2
Dal 09/08/2017 al 15/03/2018	...OMISSIS...nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 04/11/1958 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 203, Sub. 5 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 15 vani Superficie 348 m ² Rendita € 1.239,50 piano T-1-2
Dal 08/09/2016 al 09/08/2017	...OMISSIS...nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 04/11/1958 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 203, Sub. 5 Categoria A/3 Cl. 1 Cons. 11 vani Superficie 392 m ² Rendita € 653,32 piano T-1-2
CATASTO TERRENI		
Dal 30/08/2004 al 24/03/2023	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 203 Qualità ENTE URBANO Superficie 371 m ²
Dal 26/08/2004 al 30/08/2004	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 203 Qualità ENTE URBANO Superficie 371 m ²
Dal 07/11/1996 al 26/08/2004	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 203 Qualità ENTE URBANO Superficie 371 m ²
Dal 01/12/1979 al 07/11/1996	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 203 Qualità ENTE URBANO Superficie 48 m ²

Dalle visure effettuate, i cespiti oggetto della presente procedura sono risultati intestati all'Esecutato per la proprietà 1/1 (vedi All.2.2).

Il garage (fg.10, p.lla 203, sub 2), oggetto della presente procedura esecutiva, deriva dalla seguente variazione catastale: "COSTITUZIONE del 20/04/1989 in atti dal 20/04/1989 INTEGRAZIONE PER OMISSIONE IMPIANTO MECC. AL 30/6/89 (n. C94.1/1989)";

L'abitazione (fg.10, p.lla 203, sub 5), oggetto della presente procedura esecutiva, deriva dalla seguente variazione catastale: "FUSIONE del 08/09/2016 Pratica n. NA0349741 in atti dal 08/09/2016 FUSIONE (n. 162178.1/2016)", generata dalla soppressione delle unità immobiliari riportate al fg.10, p.lla 203, sub 1, sub 3 e sub 4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	10	203	2		C/6	3	42 m ²	51 m ²	173,53	T	
	10	203	5		A/3	3	15 vani	348 m ²	1.239,50	T-1-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	203				ENTE URBANO		00 03 71			

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi del garage, così come riscontrato in sede di accesso peritale, confrontato con la planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), foglio 10, particella 203, subalterno 2, risulta conforme per la sagoma esterna; la differenza riscontrata riguarda la presenza di due sopraluci lato Est in luogo del vano porta riportato sulla planimetria catastale;

Altresì, lo stato dei luoghi dell'abitazione, confrontato con la planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), foglio 10, particella 203, subalterno 5, risulta in linea di massima conforme per la sagoma esterna a meno di piccole differenze che scaturiscono da una maggiore precisione del rilievo dello stato dei luoghi effettuato nel corso delle operazioni peritali nonché la presenza del locale con accesso dal vano scala, al piano ammezzato tra piano terra e primo, che non risulta sulla planimetria catastale; quest'ultimo è stato ricavato all'interno del volume esistente del locale garage mediante la realizzazione di un solaio intermedio che ha ridotto l'altezza di parte del garage (lato est).

Altra differenza riscontrata, sia per il garage che per l'abitazione, riguarda le altezze interne degli ambienti che risultano diverse rispetto a quelle riportate sulle planimetrie catastali.

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

Quanto sopra comporta la necessità di aggiornare le piante catastali per allinearle perfettamente allo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale. Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo della variazione catastale (Docfa) da presentare telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate. Il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.5).

PATTI

I cespiti risultano occupati, in gran parte, dall'esecutato e dalla propria famiglia, che ha consentito l'accesso per le operazioni peritali. Una piccola parte funzionalmente autonoma, ubicata al piano terra, in sede di accesso peritale è risultata occupata da terzi in seguito a comodato d'uso gratuito del 18/11/2020 (vedi All.210), non opponibile alla procedura, dalla Sig.ra ...OMISSIS..., nata in Kazakistan il 20/12/1970.

Non si è a conoscenza di altri patti in essere afferenti ai cespiti oggetto della procedura.

STATO CONSERVATIVO

Gli infissi esterni sono eterogenei tra loro, e solo al piano primo sono dotati di avvolgibili in p.v.c., con quelli in ferro in cattive condizioni manutentive; le porte interne sono in legno in varie tipologie e stato conservativo, mediamente in cattive condizioni manutentive. Le pavimentazioni sono eterogenee, con presenza di maioliche, linoleum e marmi, mediamente in cattive condizioni manutentive.

Le pareti ed i soffitti sono in gran parte intonacati e tinteggiati; si rileva la presenza di controsoffittature; i soffitti al di sotto di balconi e terrazzi presentano significative tracce di infiltrazioni d'acqua.

L'interno versa in cattive condizioni manutentive, così come anche le facciate esterne necessitano di manutenzione.

In copertura è presente amianto in cattivo stato manutentivo, costituito da lastre ondulate a copertura del suppenno e canna fumaria, in parte lesionato.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (Vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono costituiti da un piccolo fabbricato, da terra a cielo, su cui, per natura e tipologia degli stessi, non risulta costituito condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati in San Giuseppe Vesuviano (NA), in un fabbricato alla Via Chiavarielli n. 15, 17 e 19, in zona D3 "Periferica/PERIFERIA MERIDIONALE: CASILLI - SANTA AMRIA ALLA SCALA - NAPPI - POPONI", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1 - Abitazione** sita in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.15 e n.17 (catastalmente civico n.21), piano T-1-2, riportato al N.C.E.U. fg. **10**, p.lla **203**, sub **5**, catg. A/3, classe 3, cons. 15 vani, rendita € 1.239,50
- **Bene N° 2 - Garage** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.19 (catastalmente civico n.21), piano T, riportato al N.C.E.U. fg. **10**, p.lla **203**, sub **2**, catg. C/6, classe 3, cons. 42 mq, rendita € 173,53

Detti immobili insistono in un piccolo fabbricato, servito da un'unica cassa scale, da piano terra, ed ulteriori piani fuori terra. Su detto fabbricato non risulta costituito condominio.

L'unità immobiliare (Bene N. 1) oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/3 classe 3 – Abitazioni di tipo economico (*Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili*), ed è così costituita:

- da una cassa scale (civ. 17) a cui si accede a mezzo di un portoncino a doppia anta asimmetrica con sopralluce, con pannelli in legno e vetro smerigliato, che consente l'accesso al locale garage ed alla parte superiore dell'unità abitativa (piano primo e secondo).

Sulla sinistra – nord (civ. 15), attualmente con ingresso autonomo dal resto dell'unità immobiliare, vi è la parte del piano terra adibito a piccolo appartamento, costituito da:

- un ingresso soggiorno, su due quote, illuminato ed aerato dalla porta di ingresso a due battenti asimmetrici in alluminio e vetro su strada, da una finestra a due battenti in alluminio e vetro su strada, e da una porta di ingresso a due battenti asimmetrici in alluminio e vetro a quota inferiore che si apre sul cortile posteriore;

- su detto soggiorno si apre un piccolo locale cucina, privo di aerazione ed illuminazione naturale, ed il servizio igienico, illuminato ed aerato da una finestra a due battenti in alluminio e vetro che si apre sul cortile posteriore, dotato di wc, bidet, lavabo e doccia;

- al livello inferiore del soggiorno, si apre una camera bassa, illuminata ed aerata da un finestrino a più battenti in alluminio e vetro che si apre sul cortile posteriore;

- vi è poi un soppalco, a cui si accede dal soggiorno, su cui vi sono due camere, illuminate ed aerate ciascuna da una finestra a più battenti in alluminio e vetro che si apre sul cortile posteriore.

Sulla destra - sud (civ.19) vi è l'unità immobiliare (Bene N. 2) oggetto della presente procedura riportata in catasto come categoria C/6 classe 3 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*), costituita da un locale adibito a garage, illuminato ed aerato da due finestrini a due battenti in ferro e vetro che si aprono sul cortile posteriore, a cui si accede dalla strada a mezzo di serranda avvolgibile motorizzata e dalla scala a mezzo di una porta a singolo battente in alluminio e vetro che lo separa dalla cassa scale, in prossimità di una porta di ingresso che si apre sul cortile posteriore.

Al piano ammezzato della scala vi è un piccolo locale basso, che insiste sulla parte posteriore del garage, illuminato ed aerato da una finestra a due battenti in alluminio e vetro che si apre sul cortile posteriore, a cui si accede dalla scala a mezzo di una porta.

Al primo piano, sulla sinistra - nord, dal ballatoio delle scale si accede ad una parte dell'unità abitativa in cui insistono un disimpegno su cui si aprono, in senso orario:

- una camera bassa adibita a studio, illuminato ed aerato da due infissi a due battenti in alluminio e vetro che si aprono sul balconcino anteriore;

- un locale adibito a soggiorno, illuminato ed aerato da un infisso a più battenti in alluminio e vetro che si apre sul balcone posteriore ed una finestra a più battenti in alluminio e vetro che apre sul cortile posteriore;

- una cucina che si apre sul soggiorno, illuminato ed aerato da un infisso a singolo battente in alluminio e vetro che si apre sul balconcino laterale ed una finestra a più battenti in alluminio e vetro che apre sul cortile posteriore;

- un locale w.c., illuminato ed aerato da una finestra a due battenti che apre sul balcone posteriore, dotato di wc, bidet, lavabo e vasca.

Al primo piano, sulla destra - sud, dal ballatoio delle scale si accede ad una parte dell'unità abitativa in cui insistono un disimpegno su cui si aprono, in senso orario:

- una camera, a cui si accede a mezzo di tre scalini interni alla camera stessa, illuminata ed aerata da due finestre a due battenti in alluminio e vetro, una che apre sul balcone posteriore ed una laterale;

- un locale w.c., illuminato ed aerato da un finestrino a due battenti in alluminio e vetro che apre lateralmente - sud, dotato di wc, bidet e lavabo;

- una camera, illuminata ed aerato da un infisso a due battenti in alluminio e vetro che si apre sul balconcino anteriore.

Al secondo piano, sulla destra – sud, dal ballatoio delle scale si accede ad una parte dell'unità abitativa in cui insistono un disimpegno su cui si aprono, in senso orario:

- una camera bassa, illuminata ed aerata da due finestre a due battenti in alluminio e vetro, una che apre sul balcone posteriore ed una laterale;
- un locale w.c., illuminato ed aerato da una finestrina a singolo battente in alluminio e vetro che apre lateralmente – sud, dotato di wc, bidet e lavabo;
- una veranda, con infissi in ferro e vetro, che si apre sul balcone anteriore;
- sul lato nord della cassa scale vi è una tettoia / suppenno basso ad altezza variabile, a cui si accede dal balcone anteriore, e che consente l'accesso al balcone posteriore, con copertura in lastre di eternit logorate;
- una camera a cui si accede dal balcone posteriore, illuminata ed aerata da due aperture che si aprono sul balconcino laterale e sul cortile posteriore, attualmente con infissi provvisori in ferro, attraversata da una canna fumaria in eternit logorato.

Gli infissi esterni sono eterogenei tra loro, e solo al piano primo sono dotati di avvolgibili in p.v.c., con quelli in ferro in cattive condizioni manutentive; le porte interne sono in legno in varie tipologie e stato conservativo, mediamente in cattive condizioni manutentive. Le pavimentazioni sono eterogenee, con presenza di maioliche, linoleum e marmi, ed in copertura in parte assenti, mediamente in cattive condizioni manutentive.

Le pareti ed i soffitti sono in gran parte intonacati e tinteggiati; si rileva la presenza di controsoffittature; i soffitti al di sotto di balconi e terrazzi presentano significative tracce di infiltrazioni d'acqua.

L'interno versa in cattive condizioni manutentive, così come anche le facciate esterne necessitano di manutenzione. In copertura è presente amianto in cattivo stato manutentivo, costituito da lastre ondulate a copertura del suppenno e canna fumaria, in parte lesionato.

Ad un mero esame visivo, detto immobile presenta strutture in muratura portante.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi le allegate planimetrie di rilievo (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4).

STATO DI OCCUPAZIONE

I cespiti risultano occupati, in gran parte, dall'esecutato e dalla propria famiglia, che ha consentito l'accesso per le operazioni peritali. Una piccola parte funzionalmente autonoma, ubicata al piano terra, in sede di accesso peritale è risultata occupata da terzi in seguito a comodato d'uso gratuito del 18/11/2020 (vedi All.10), non opponibile alla procedura, dalla Sig.ra ...OMISSIS..., nata in Kazakistan il 20/12/1970.

Non si è a conoscenza di altri patti in essere afferenti ai cespiti oggetto della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/2015	...OMISSIS...nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 04/11/1958 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Folinea Vittorio	03/06/2015	29948	13032
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Napoli 2	15/06/2015	21095	16793
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Nola	15/06/2015	1521			
Dal 19/05/1973	<p>...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 28/05/1959, Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 04/11/1958 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 07/08/1945, Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nata a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 28/01/1954 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nata a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 02/07/1951 c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 11/09/1947, Proprieta' 143/1000</p> <p>...OMISSIS... nata a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 18/01/1953, Proprieta' 142/1000</p> <p>...OMISSIS... nato a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 02/04/1925 c.f. ...OMISSIS... Usufrutto 1/3</p>	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		...OMISSIS...	19/05/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Napoli 2	02/01/1975	1310	1132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola	09/10/1973	50	461

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.

Nel merito di quanto sopra, si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali (vedi All.2.2) e che sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento per avervi provveduto il Creditore Procedente, a trascrivere l'accettazione tacita di eredità (vedi All.2.9), secondo la disposizione dell'ill.mo G.E. del 12/06/2023.

Relativamente alla provenienza ventennale, il sottoscritto Esperto ha provveduto a fare richiesta della predetta dichiarazione di successione presso gli uffici competenti ma non è stato possibile rinvenirla in quanto l'ufficio ha dichiarato di non esserne in possesso (vedi All.2.8).

Dalla trascrizione della stessa, tra l'altro depositata in atti, si riscontra che gli immobili oggetto della presente procedura, riportati in catasto al **folio 10 part.lla 203 sub 2 e 5 (ex sub 1, 3 e 4), partita originaria 1846, non sono riportati nella suddetta dichiarazione di successione** seppure richiamati nel predetto atto notarile di compravendita ...OMISSIS... del 03/06/2015, rep. 29948 (vedi All.2.7), nel quale, in merito alla provenienza degli immobili oggetto di pignoramento, rimanda proprio alla suddetta dichiarazione di successione.

Dal predetto atto notarile di compravendita ...OMISSIS... del 03/06/2015, rep. 29948 (vedi All.2.7), si evince altresì che il diritto di usufrutto uxorio spettante al sig. ...OMISSIS... nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 02/04/1925 si è riunito alla nuda proprietà in data 22/04/1998.

Per quanto sopra, si rinvia a quanto già relazionato al precedente paragrafo *“Completezza documentazione ex art. 567”*; **inoltre, a seguito di quanto disposto dall'ill.mo G.E. in udienza del 18/06/2024, lo scrivente Esperto ritiene che la documentazione ex art. 567 sia da considerarsi completa, atteso che l'errata indicazione nella denuncia di successione non incide sulla identificazione del bene anche ai fini della più remota provenienza.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 aggiornate al 01/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi All.2.11):

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale** derivante da Divisione giudiziale
Iscritta a Napoli 2 il 17/06/2008
Reg. gen. 31691 - Reg. part. 20019
Quota: -
A favore di FALLIMENTO ...OMISSIS..., con sede in Nola, c.f. ...OMISSIS...
Contro ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS..., ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS..., ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS..., ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS...

...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS..., ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS..., ...OMISSIS...c.f. ...OMISSIS..., ...OMISSIS...
c.f. ...OMISSIS...
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 02/11/1996
N° repertorio: 113/94

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

Trascritto a Napoli 2 il 17/11/2022
Reg. gen. 55700 - Reg. part. 42593
Quota: 1/1
A favore di ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Rogante: UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA c.f. ...OMISSIS...
Data: 08/10/2022
N° repertorio: 1071/2022

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito della propria richiesta, trasmessa a mezzo PEC il 05/06/2023 e successivi solleciti ed accessi fisici all'Ufficio comunale preposto, il sottoscritto Esperto riceveva dal competente U.T.C. del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), tra l'altro (vedi All. 2.5), il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area di sedime del fabbricato in cui insistono i cespiti oggetto della procedura esecutiva.

Nel certificato ritirato il 12/07/2023, il funzionario certifica quanto segue:

"la particella di terreno interessata riportata in Catasto al Foglio 10 P.IIa n°203, rispetto al P.R.G. adottato con delibera di C.C. n° 36 del 18/05/79 ed approvato con D.P.R.G.C. n° 8327 del 17 /10/83, è ubicata in "Ambito 6", con indice territoriale di 0,09 mc/mq., non edificabile, per nuove volumetrie, in quanto l'ambito di appartenenza è sprovvisto dei P.P.E.;

La predetta area ricade in zona sottoposta ai vincoli:

- *Decreto Legislativo 42/04 della Legge n°183/89 "tutela patrimonio culturale e paesaggistico";*
- *Perimetrazione della Legge Regionale n° 21/03 "zona rossa ad alto rischio vulcanico";*
- *Zona RUA (recupero urbanistico-edilizio e restauro paesistico-ambientale) del P.T.P. (Piano Tutela Paesaggio) approvato con D.M. del 04/07/2002".*

Per ogni altro dettaglio, si rimanda al suddetto certificato rilasciato dall'UTC del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) (vedi All.2.5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In sede di accesso peritale sui cespiti del 26/04/2023, l'Esecutato consegnava al sottoscritto Esperto quanto segue:

- Nota di trascrizione Atto per Notaio ...OMISSIS... del 03/06/2015;
- Comodato d'uso gratuito di parte degli immobili al piano terra del 18/11/2020;
- Copia pratiche edilizie di Condono edilizio ai sensi della L.724/94, Prot. n. 5467 del 01/03/95 e n. 6350 del 14/03/95 (vedi All.2.6).

A seguito della propria richiesta, trasmessa a mezzo PEC il 05/06/2023 e successivi solleciti ed accessi fisici all'Ufficio comunale preposto, il sottoscritto Esperto ritirava, in data 12/07/2023, dal competente U.T.C. del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), tra l'altro (vedi All.2.5), documentazione in cui il funzionario attestava:

"In riferimento a quanto indicato in oggetto, effettuate le dovute ricerche, si comunica che è stata reperita in forma digitale l'istanza di concessione in sanatoria prot. 24013 del 30/09/1986 a nome di ...OMISSIS..., nato a S. Giuseppe Ves. il 08/07/1945.

Si ribadisce che l'archivio di questo ufficio è organizzato per anno e numero di protocollo, oltre che per nominativo, per cui non è stata possibile la ricerca di eventuali DIA, SCIA o altre documentazioni richieste, in merito ai nominativi indicati."

A seguito di successivo studio verifica della documentazione ricevuta, il sottoscritto Esperto, in riferimento alla pratica di concessione in sanatoria "ritirata presso codesto Ufficio Tecnico a seguito della richiesta di accesso atti (pratica SUE 2023.22069) segnala che la pratica di condono edilizio fornita su supporto informatico (allegata alla presente), per cui lo scrivente ha potuto visionarla solo successivamente all'atto dell'elaborazione della perizia, afferma ad altro immobile riportato in Catasto al foglio 10, p.lle 48 e 548 - sig. Eliano Francesco, non oggetto della predetta esecuzione immobiliare", e quindi inoltrava nuova richiesta di documentazione, con P.E.C. del 20/09/2023, in cui precisava che "la richiesta dello scrivente oltre ad indicare il nominativo dell'esecutato su cui effettuare le ricerche, - sig. ...OMISSIS..., nata a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 04/11/1958, c.f. ...OMISSIS..., Proprietà per 1/1, con ultima residenza nota in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli n.17; comunicava anche i seguenti dati relativi ai cespiti oggetto dell'esecuzione: - Appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli n.17, piano T-1-2, riportato al N.C.E.U. fg. 10, p.lla 203, sub 5, catg. A/3, classe 3, cons. 15 vani, rendita € 1.239,50; - Garage sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli n.19, piano T, riportato al N.C.E.U. fg. 10, p.lla 203, sub 2, catg. C/6, classe 3, cons. 42 mq, rendita € 173,53", e "richiamando tutta la documentazione già trasmessa al SUE per effettuare le puntuali ricerche in archivio", nuovamente chiedeva "a codesto Spett.le Ufficio di trasmettere al sottoscritto Esperto, a mezzo PEC, la documentazione riferita esclusivamente agli immobili oggetto di esecuzione tra cui, pratiche di condono edilizio n. 1320 e n. 1339 L.724/94 nonché C.E. rilasciata il 31/08/68 alla sig.ra ...OMISSIS... (riferimenti richiamati nella documentazione pervenuta al sottoscritto Esperto da altri Enti), e quant'altro rinvenibile presso il Vs. archivio in merito agli immobili ed ai nominativi oggetto di esecuzione immobiliare" (vedi All.2.5).

Con P.E.C del 26/10/2023, l'U.T.C. trasmetteva la propria nota prot. 42112/2023 del 26/10/2023, con la quale, in merito alle pratiche di condono edilizio n. 1320 e n. 1339 L.724/94, comunicava che "Le pratiche di condono edilizie n°1320 e n°1339 L. 724/94, riportate nella richiesta, non risultano trascritte nell'elenco condoni" (vedi All.2.12).

A seguito di quanto innanzi, ed a quanto disposto dall'ill.mo G.E. in udienza del 07/11/2023: *“letta la nota dell'ufficio tecnico comunale di San Giuseppe vesuviano e considerato che l'esperto deduce che il debitore esecutato abbia trasmesso copia di documenti attestanti pratiche di condono edilizio con timbro dell'ufficio comunale onde è necessario che l'ufficio tecnico non si limiti a rappresentare la mancata iscrizione della predetta istanza di condono nel relativo registro ma chiarisca la difformità tra la documentazione esibita dall'esperto recante timbro del comune e la mancata iscrizione della pratica nel registro”*, lo scrivente Esperto, con P.E.C. del 08/11/2023, trasmetteva ulteriore richiesta all'U.T.C., ovvero di *“voler attestare l'autenticità, o meno, della documentazione prodotta dall'Esecutato ed allegata alla presente, riportante timbri e protocolli di codesto spett.le Ente: 1) Protocollo 6350 del 14.03.95 pratica 1320 integrazione istanza; 2) Protocollo 6350 del 14.03.95 pratica 1320 grafici-relazione-certificati; 3) Protocollo 6350 del 14.03.95 pratica 1320 documenti amministrativi; 4) Pratica 1320 Istruttoria; 5) Pratica 1320 documentazione fotografica; 6) Protocollo 5467 del 01.03.95 pratica 1339 integrazione istanza; 7) Protocollo 5467 del 01.03.95 pratica 1339 grafici-relazione-certificati; 8) Protocollo 5467 del 01.03.95 dichiarazione e certificati; 9) Pratica 1339 Ripresentazione istanza condono; 10) Pratica 1339 Dichiarazione Atto notorio”* (vedi All.2.13).

Infine, con P.E.C del 15/12/2023, dopo ulteriori numerosi colloqui telefonici e riunione presso gli uffici dell'U.T.C., l'U.T.C. trasmetteva la propria nota prot. 49788/2023 del 15/12/2023, con la quale comunicava che *“Da un'ulteriore verifica effettuata consultando gli atti in archivio di questo ufficio, è emerso che a nome ...OMISSIS...sono presenti due pratiche di condono: prot. 5467 del 01/03/1995; prot. 6350 del 14/03/1995. Pertanto le stesse possono essere ritirate su supporto informatico presso i nostri uffici”* (vedi All.2.14).

A seguito di quanto sopra, lo scrivente Esperto ritirava copia su supporto informatico delle suddette pratiche edilizie di Condono edilizio ai sensi della L.724/94, Prot. n. 5467 del 01/03/95 e n. 6350 del 14/03/95 presso il competente U.T.C. riscontrando che le stesse erano conformi a quelle già consegnate in copia dall'Esecutato al sottoscritto Esperto. Da un confronto con la suddetta documentazione prodotta dall'Esecutato, si evince che:

- Il piccolo locale basso ubicato all'ammezzato tra piano terra e piano primo, sovrastante il locale garage, con accesso dalla cassa scale, non risulta riportato sulle planimetrie delle suddette pratiche afferenti al Condono edilizio;
- Al secondo piano la consistenza riscontrata, in parte con immobili c.d. “al rustico” ed in parte di più antica realizzazione, è risultata minore di quella riportata sulle planimetrie delle suddette pratiche afferenti al Condono edilizio.

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso e quanto riportato sulle planimetrie delle suddette pratiche afferenti al Condono edilizio e catastali viene riportato in colore grigio (vedi All.3.2 ed All.3.3).

Quanto sopra, comporta la necessità di presentare una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.), per aumento di superficie (maggior superficie non residenziale), senza variazione di volume, afferente al locale deposito posto all'ammezzato tra il piano terra ed il piano primo, con accesso dalla cassa scale, e Perizia Estimativa dell'Esperto Ing. ...OMISSIS... (integrata a seguito di quanto disposto dall'ill.mo G.E. in udienza del 18/06/2024)

per minor consistenza edilizia (minor volume e superficie residenziale) al secondo piano rispetto a quanto riportato alle suddette pratiche edilizie di Condono edilizio ai sensi della L.724/94, Prot. n. 5467 del 01/03/95 e n. 6350 del 14/03/95 come consegnate in copia dall'Esecutato al sottoscritto Esperto: di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo delle Competenze tecnico/professionali, bolli, oneri e tasse per le innanzi meglio indicate pratiche edilizie (S.C.I.A.) (a carico dell'aggiudicatario). Il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.5b).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rinvenuto o prodotto il certificato energetico dell'immobile / APE anche se richiamato nell'atto di compravendita per notar ...OMISSIS... del 03/06/2015, rep. 29948 (vedi All.2.7).
- Non è stata rinvenuta o prodotta la dichiarazione di conformità degli impianti.
- Non è stato rinvenuto o prodotto il Certificato di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono costituiti da un piccolo fabbricato, da terra a cielo, su cui, per natura e tipologia degli stessi, non risulta costituito condominio.

PRECISAZIONI, RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I cespiti risultano occupati, in gran parte, dall'esecutato e dalla propria famiglia, che ha consentito l'accesso per le operazioni peritali. Una piccola parte funzionalmente autonoma, ubicata al piano terra, in sede di accesso peritale è risultata occupata da terzi in seguito a comodato d'uso gratuito del 18/11/2020, non opponibile alla procedura, dalla Sig.ra ...OMISSIS..., nata in Kazakistan il 20/12/1970, per cui il sottoscritto Esperto ha provveduto a redigere opportuna Stima dell'indennità di occupazione (Vedi All.3.5a).

L'ill.mo G.E., con propria Disposizione del 12/06/2023, *"considerato che dalla documentazione ipocatastale non si evince la provenienza ultraventennale del compendio pignorato, dunque non è possibile allo stato stabilire con certezza l'appartenenza del bene all'esecutato; rilevato che, dalla documentazione che si andrà a reperire, dovrà essere sempre garantita la continuità delle trascrizioni (anche in caso di accettazione dell'eredità); considerato poi che manca la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di ...OMISSIS... da parte del debitore e dei suoi danti causa"*, assegnava al Creditore precedente il *"termine di 60 gg dalla comunicazione della presente ordinanza per integrare la documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. secondo quanto meglio indicato in parte motiva"*.

L'ill.mo G.E., con propria Disposizione del 28/08/2023, a seguito della documentazione versata in atti dal Creditore precedente, *"Vista l'integrazione della documentazione ipocatastale, p.q.m. rinvia alla udienza già fissata"*.

Il sottoscritto Esperto, in data 28/09/2023, in seguito a studio e verifica della documentazione versata in atti dal Creditore precedente, relazionava all'ill.mo G.E. quanto segue:

“- la documentazione versata in atti dal Creditore Procedente in data 09/08/2023 afferisce alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra ...OMISSIS..., deceduta in San Giuseppe Vesuviano il 19/05/1973, scaturita dall'atto notarile per notar ...OMISSIS... del 03/06/2015, rep. 29948, nel quale, in merito alla provenienza degli immobili oggetto di pignoramento, si riporta alla successione della predetta sig.ra ...OMISSIS... - dalla documentazione versata in atti dal Creditore Procedente in data 17/01/2023, nello specifico la trascrizione del 20/01/1975, reg. gen. 1310 e reg. part. 1132, afferente alla successione in morte della sig.ra ...OMISSIS..., deceduta in San Giuseppe Vesuviano il 19/05/1973, gli immobili oggetto della predetta trascrizione sono esclusivamente (vedi allegato): 1) zonetta di terreno in San Giuseppe Vesuviano alla contrada S. Maria La Scala di mq. 171 in catasto foglio 10, part.lla 548, part.lla 48; 2) fabbricato in San Giuseppe Vesuviano alla contrada S. Maria La Scala in catasto foglio 10, part.lla 205; e quindi non sono cennati minimamente gli immobili oggetto di pignoramento che sono invece riportati in catasto al foglio 10 part.lla 203 sub 2 e 5. - riscontrato che: - dalle visure storiche degli immobili oggetto di pignoramento si evince che detti cespiti sono riportati in catasto, sempre ed esclusivamente, al foglio 10, part.lla 203, sub 2 e 5.

- la documentazione versata in atti dal Creditore Procedente in data 17/01/2023 (nello specifico la trascrizione del 20/01/1975, reg. gen. 1310 e reg. part. 1132, afferente alla successione in morte della sig.ra ...OMISSIS..., deceduta in San Giuseppe Vesuviano il 19/05/1973) afferisce esclusivamente agli immobili costituiti dalla Zonetta di terreno in San Giuseppe Vesuviano alla contrada S. Maria La Scala di mq. 171, in catasto foglio 10, part.lla 548, part.lla 48 e dal Fabbricato in San Giuseppe Vesuviano alla contrada S. Maria La Scala, in catasto foglio 10, part.lla 205, così come la successiva documentazione versata in atti dal Creditore Procedente in data 09/08/2023 afferisce alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra ...OMISSIS..., deceduta in San Giuseppe Vesuviano il 19/05/1973, scaturita dall'atto notarile per notar ...OMISSIS... del 03/06/2015, rep. 29948, nel quale, in merito alla provenienza degli immobili oggetto di pignoramento, si riporta alla successione della predetta sig.ra ...OMISSIS..., per cui gli immobili oggetto della Procedura esecutiva in oggetto, riportati in catasto al foglio 10 part.lla 203 sub 2 e 5, non sono minimamente cennati”, e contestualmente chiedeva una proroga dei tempi concessi (vedi All.1.2).

A seguito di quanto disposto dall'ill.mo G.E. in udienza del 18/06/2024, lo scrivente Esperto ritiene che la documentazione sia da considerarsi completa, atteso che l'errata indicazione nella denuncia di successione non incide sulla identificazione del bene anche ai fini della più remota provenienza.

In sede di accesso peritale sui cespiti del 26/04/2023, l'Esecutato consegnava al sottoscritto Esperto quanto segue:

- Nota di trascrizione Atto per Notaio ...OMISSIS... del 03/06/2015;
- Comodato d'uso gratuito di parte degli immobili al piano terra del 18/11/2020;
- Copia pratiche edilizie di Condono edilizio ai sensi della L.724/94, Pratiche n. 5467 del 01/03/95 e n. 6350 del 14/03/95 (vedi All.2.6).

A seguito della propria richiesta, trasmessa a mezzo PEC il 05/06/2023 e successivi solleciti ed accessi fisici all'Ufficio comunale preposto, il sottoscritto Esperto ritirava, in data 12/07/2023, dal competente U.T.C. del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), tra l'altro (vedi All.2.5), documentazione in cui il funzionario attestava:

“In riferimento a quanto indicato in oggetto, effettuate le dovute ricerche, si comunica che è stata reperita in forma digitale l'istanza di concessione in sanatoria prot. 24013 del 30/09/1986 a nome di ...OMISSIS..., nato a S. Giuseppe Ves. il 08/07/1945.

Si ribadisce che l'archivio di questo ufficio è organizzato per anno e numero di protocollo, oltre che per nominativo, per cui non è stata possibile la ricerca di eventuali DIA, SCIA o altre documentazioni richieste, in merito ai nominativi indicati.”.

A seguito di successivo studio verifica della documentazione ricevuta, il sottoscritto Esperto, in riferimento alla pratica di concessione in sanatoria “ritirata presso codesto Ufficio Tecnico a seguito della richiesta di accesso atti (pratica SUE 2023.22069) segnala che la pratica di condono edilizio fornita su supporto informatico (allegata alla presente), per cui lo scrivente ha potuto visionarla solo successivamente all’atto dell’elaborazione della perizia, afferma ad altro immobile riportato in Catasto al foglio 10, p.lle 48 e 548 - sig. Eliano Francesco, non oggetto della predetta esecuzione immobiliare”, e quindi inoltra nuova richiesta di documentazione, con P.E.C. del 20/09/2023, in cui precisava che “la richiesta dello scrivente oltre ad indicare il nominativo dell’esecutato su cui effettuare le ricerche, - sig. ...OMISSIS..., nata a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 04/11/1958, c.f. ...OMISSIS..., Proprietà per 1/1, con ultima residenza nota in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli n.17; comunicava anche i seguenti dati relativi ai cespiti oggetto dell’esecuzione: - Appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli n.17, piano T-1-2, riportato al N.C.E.U. fg. 10, p.lla 203, sub 5, catg. A/3, classe 3, cons. 15 vani, rendita € 1.239,50; - Garage sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli n.19, piano T, riportato al N.C.E.U. fg. 10, p.lla 203, sub 2, catg. C/6, classe 3, cons. 42 mq, rendita € 173,53”, e “richiamando tutta la documentazione già trasmessa al SUE per effettuare le puntuali ricerche in archivio”, nuovamente chiedeva “a codesto Spett.le Ufficio di trasmettere al sottoscritto Esperto, a mezzo PEC, la documentazione riferita esclusivamente agli immobili oggetto di esecuzione tra cui, pratiche di condono edilizio n. 1320 e n. 1339 L.724/94 nonché C.E. rilasciata il 31/08/68 alla sig.ra ...OMISSIS... (riferimenti richiamati nella documentazione pervenuta al sottoscritto Esperto da altri Enti), e quant’altro rinvenibile presso il Vs. archivio in merito agli immobili ed ai nominativi oggetto di esecuzione immobiliare” (vedi All.2.5).

Con P.E.C del 26/10/2023, l’U.T.C. trasmetteva la propria nota prot. 42112/2023 del 26/10/2023, con la quale, in merito alle pratiche di condono edilizio n. 1320 e n. 1339 L.724/94, comunicava che “Le pratiche di condono edilizie n°1320 e n°1339 L. 724/94, riportate nella richiesta, non risultano trascritte nell’elenco condoni” (vedi All.2.12).

A seguito di quanto innanzi, ed a quanto disposto dall’ill.mo G.E. in udienza del 07/11/2023: “letta la nota dell’ufficio tecnico comunale di San Giuseppe vesuviano e considerato che l’esperto deduce che il debitore esecutato abbia trasmesso copia di documenti attestanti pratiche di condono edilizio con timbro dell’ufficio comunale onde è necessario che l’ufficio tecnico non si limiti a rappresentare la mancata iscrizione della predetta istanza di condono nel relativo registro ma chiarisca la difformità tra la documentazione esibita dall’esperto recante timbro del comune e la mancata iscrizione della pratica nel registro”, lo scrivente Esperto, con P.E.C. del 08/11/2023, trasmetteva ulteriore richiesta all’U.T.C., ovvero di “voler attestare l’autenticità, o meno, della documentazione prodotta dall’Esecutato ed allegata alla presente, riportante timbri e protocolli di codesto spett.le Ente: 1) Protocollo 6350 del 14.03.95 pratica 1320 integrazione istanza; 2) Protocollo 6350 del 14.03.95 pratica 1320 grafici-relazione-certificati; 3) Protocollo 6350 del 14.03.95 pratica 1320 documenti amministrativi; 4) Pratica 1320 Istruttoria; 5) Pratica 1320 documentazione fotografica; 6) Protocollo 5467 del 01.03.95 pratica 1339 integrazione istanza; 7) Protocollo 5467 del 01.03.95 pratica 1339 grafici-relazione-certificati; 8) Protocollo 5467 del 01.03.95 dichiarazione e certificati; 9) Pratica 1339 Ripresentazione istanza condono; 10) Pratica 1339 Dichiarazione Atto notorio” (vedi All.2.13).

Infine, con P.E.C del 15/12/2023, dopo ulteriori numerosi colloqui telefonici e riunione presso gli uffici dell'U.T.C., l'U.T.C. trasmetteva la propria nota prot. 49788/2023 del 15/12/2023, con la quale comunicava che *"Da un'ulteriore verifica effettuata consultando gli atti in archivio di questo ufficio, è emerso che a nome ...OMISSIS...sono presenti due pratiche di condono: prot. 5467 del 01/03/1995; prot. 6350 del 14/03/1995. Pertanto le stesse possono essere ritirate su supporto informatico presso i nostri uffici"* (vedi All.2.14).

A seguito di quanto sopra, lo scrivente Esperto ritirava le suddette pratiche edilizie di Condono edilizio ai sensi della L.724/94, Prot. n. 5467 del 01/03/95 e n. 6350 del 14/03/95 presso il competente U.T.C. riscontrando che le stesse erano conformi a quelle già consegnate in copia dall'Esecutato al sottoscritto Esperto.

Oltre a quanto innanzi, non si è a conoscenza di ulteriori particolarità degne di menzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 08/10/2022 rep. n.1071/2022, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 17/11/2022 ai n.ri 55700/42593, sono ubicati in San Giuseppe Vesuviano (NA), in un fabbricato alla Via Chiavarielli n. 15, 17 e 19, in zona D3 "Periferica/PERIFERIA MERIDIONALE: CASILLI - SANTA AMRIA ALLA SCALA - NAPPI - POPONI", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1 - Abitazione** sita in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.15 e n.17 (catastalmente civico n.21), piano T-1-2, riportato al N.C.E.U. fg. **10**, p.lla **203**, sub **5**, catg. A/3, classe 3, cons. 15 vani, rendita € 1.239,50;
- **Bene N° 2 - Garage** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.19 (catastalmente civico n.21), piano T, riportato al N.C.E.U. fg. **10**, p.lla **203**, sub **2**, catg. C/6, classe 3, cons. 42 mq, rendita € 173,53.

I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- **...OMISSIS..., nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 04/11/1958, Codice Fiscale ...OMISSIS...
- Piena proprietà - 1/1.**

CRITERI DI STIMA

A livello europeo il concetto di valore di mercato è definito dal Regolamento 2013/575/UE: *"Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni"*; detto valore può essere determinato con tre principali procedimenti (o metodi) di stima: Metodo del confronto di mercato (Market comparison approach o Marchet approach); Metodo finanziario (Income approach); Metodo del costo (Cost

approach). Detti metodi di stima, seppur diversi tra loro, sono comunque tutti convergenti in un prezzo unico di mercato: tale prezzo è il risultato fra l'incontro della domanda e dell'offerta (prezzo di equilibrio).

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

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

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

Per una completa trattazione dei Criteri di stima adottati, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato **Criteri di stima e relative tabelle** (vedi All.3.5b).

FONTI DATI

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

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

Unità abitative - Vendita:

Agenzia immobiliare (x 2)	2 x 1'097,00 €/m ²	= 2'194,00
Vendite forzate (x 3)	3 x 1'050,00 €/m ²	= 3'150,00

$$\frac{\text{O.M.I. (x 1)}}{\text{Valore medio (arrotondato)}} = \frac{1 \times 905,00 \text{ €/m}^2}{6'249,00 / 6} = \frac{905,00}{\text{circa } 1'041,50 \text{ €/m}^2}$$

Al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore appare all'attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ad un valore medio di vendita per le abitazioni in zona di 1'040,00 €/m².

Ai fini della determinazione della indennità di occupazione, dall'Agenzia delle Entrate possiamo desumere che il valore medio di locazione assume la seguente percentuale del valore medio di mercato: **100 x [(2,20 + 3,40) / 2 €/m² x mese / (710,00 + 1'100,00) / 2 €/m² = 0,3094 %**, per cui **al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore appare all'attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ad un valore medio per le locazioni (assimilabile all'indennità di occupazione) in zona pari a: 0,3094 % di 1'140,00 €/m² = circa 3,53 €/m² x mese.**

Per una completa trattazione delle Fonti dati adottate, si rimanda allo specifico allegato **Criteria di stima e relative tabelle** (vedi All.3.5b).

STIMA LOTTO – COEFFICIENTI CORRETTIVI

Di seguito si riportano, rispettivamente le tabelle riassuntive dei valori e coefficienti correttivi adottati dal sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore nella presente stima.

Tabella riassuntiva dei coefficienti correttivi adottati		
<i>Caratteristiche Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc.</i>		
Posizione	Periferica	- 0,03 = 0,97
Presenza di verde	Bassa	- 0,03 = 0,97
Traffico automobilistico	Zona a traffico medio	0,00 = 1,00
<i>Caratteristiche Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc.</i>		
Facilità di accesso	Accesso difficoltoso (Non risponde alle norme sulla visitabilità dei diversamente abili)	- 0,03 = 0,97
Presenza di parcheggi in zona	Non sono presenti parcheggi pubblici se non sulle strade limitrofe	- 0,03 = 0,97
Esposizione	Media (principalmente su due lati)	0,00 = 1,00
Presenza di ascensore	No (immobili al piano terra, primo e secondo)	- 0,06 = 0,94
<i>Caratteristiche Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento, ecc.</i>		
Impianti	Privi di certificazione	- 0,03 = 0,97
Grado di finiture interne	Cattivo stato manutentivo	- 0,03 = 0,97
Grado di finiture esterne	Cattivo stato manutentivo	- 0,03 = 0,97
Presenza di Amianto	Si riscontra amianto deteriorato (lastre ondulate e canna fumaria in copertura, per cui occorre procedere alla pratica afferente alla rimozione e lo smaltimento secondo Legge)	- 0,03 = 0,97
<i>Caratteristiche Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva, ecc.</i>		
Tipologia immobile	Intero piccolo fabbricato	0,03 = 0,97
Vetustà, Tipologia, Stato manutentivo	Come da documentazione prodotta dall'Esecutato antecedente 1985, tipologia popolare, stato mediocre	- 0,45 = 0,55
Legittimità urbanistica, agibilità od abitabilità	Non risulta presentato nè rilasciato certificato di abitabilità / agibilità	- 0,03 = 0,97

Stato di occupazione	Occupati in parte dall'Esecutato e propria famiglia, ed in parte "sine titolo" (<u>Si considera libero, in seguito alla consolidata prassi degli ill.mi G.E. del tribunale di Nola di disporre, in casi analoghi, la liberazione dell'immobile prima della vendita</u>)	0,00 = 1,00
Assenza di garanzia per vizi dei beni	Art. 568 del Regio Decreto 267 del 16/03/42 (<u>come modificato dal D.L. 83 del 27/06/2015</u>)	- 0,05 = 0,95
<i>Coefficiente correttivo totale</i>		<i>Circa 0,3622</i>

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage p.t.: ambiente 1	38,75 mq	48,05 mq	0,50	24,03 mq	3,30 m	T
Abitazione p.t.: ambienti da 1 a 3	50,55 mq	59,50 mq	1,00	59,50 mq	2,97 m	T
Abitazione p.t.: ambienti da 4 a 8 ⁽¹⁾	50,05 mq	66,10 mq	0,80	52,88 mq	2,45 m	T
Abitazione p.1: ambiente 1	9,80 mq	13,20 mq	1,00	13,20 mq	3,00 m	T-1-2
Abitazione p.1: ambiente 2 ⁽²⁾	14,20 mq	18,10 mq	0,20	3,62 mq	1,83 m	1
Abitazione p.1: ambienti da 3 a 11	120,35 mq	143,85 mq	1,00	143,85 mq	3,38-2,53 m	1
Abitazione p.1: balconi da 12 a 13 ⁽³⁾ (fino a 25 mq)	19,30 mq	19,30 mq	0,25	4,83 mq		1
Abitazione p.1: terrazzo 14 ⁽³⁾ (fino a 25 mq)	20,60 mq	20,60 mq	0,35	7,21 mq		1
Abitazione p.2: ambienti da 1 a 3 ⁽¹⁾	24,45 mq	31,20 mq	0,80	24,96 mq	2,60 mq	2
Abitazione p.2: ambiente 4	16,65 mq	18,85 mq	0,60	11,31 mq	2,55 mq	2
Abitazione p.2: ambiente 5	23,25 mq	26,20 mq	0,30	7,86 mq	2,06 mq	2
Abitazione p.2: ambiente 6	19,00 mq	23,40 mq	1,00	23,40 mq	3,00 mq	2
Abitazione p.2: terrazzo 7-8 ⁽³⁾ (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq		2
Abitazione p.2: terrazzo 7-8 ⁽³⁾ (oltre 25 mq)	40,05 mq	41,90 mq	0,10	4,19 mq		2
Abitazione p.2: balcone 9 ⁽³⁾ (fino a 25 mq)	4,70 mq	4,70 mq	0,25	1,18 mq		2
Totale superficie convenzionale (abitativa):				390,76 mq		

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

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

⁽¹⁾ I locali residenziali con altezza compresa fra 2,70 m e 2,40 m vengono computati con coefficiente pari a 0,80.

⁽²⁾ Le superfici afferenti alle parti dei cespiti non in possesso di titoli legittimanti non vengono computate, per cui dalla superficie convenzionale, ai fini di stima, si detrae la superficie di mq 3,62 afferente all'ambiente 2 dell'abitazione p.1 (ammezzato).

⁽³⁾ La superficie convenzionale di balconi e terrazzi è calcolata applicando un coefficiente maggiore per i primi 25,00 mq ed un coefficiente riduttivo per la parte eccedente.

Il valore medio unitario, per i cespiti in esame, in accordo a quanto sopra, risulta quindi pari ad $0,3222 \times 1'040,00 \text{ €/m}^2 = \text{circa } 376,67 \text{ €/m}^2$; atteso che la superficie equivalente (rapportata alla residenziale di riferimento), risulta di $390,76 \text{ m}^2 - 3,62 \text{ m}^2 = 387,14 \text{ m}^2$, il valore dei cespiti (salvo ulteriori oneri e spese da detrarsi) ammonta a: $376,67 \text{ €/m}^2 \times 387,14 \text{ m}^2 = \underline{151'278,83 \text{ €}}$.

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

- *Competenze tecnico/professionali, bolli, oneri e tasse per pratiche edilizie (S.C.I.A.), per regolarizzare le differenze meglio elencate al paragrafo "Regolarità edilizia", per cui sarà necessario presentare all'UTC del Comune di San Giuseppe Vesuviano una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 (a carico dell'aggiudicatario): **stimabili forfettariamente in circa 3'000,00 €;***

- *Competenze tecnico/professionali, bolli, oneri e tasse, per regolarizzare le differenze meglio elencate al paragrafo "Dati catastali / Corrispondenza catastale", per cui sarà necessaria la presentazione di n. 1 nuova pianta catastale mediante la presentazione di docfa telematico (a carico dell'aggiudicatario): **stimabili in circa € 500,00.***

- *Competenze tecnico/professionali per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) (a carico dell'aggiudicatario): **stimabili in circa € 300,00.***

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

Valido quanto innanzi, **il più probabile valore complessivo degli immobili, ai fini della presente stima**, ammonta complessivamente ad **$151'278,83 \text{ €} - 3'000,00 \text{ €} - 500,00 \text{ €} - 300,00 \text{ €} = 147'478,83 \text{ €}$** , che si ritiene poter approssimare a circa **$147'470,00 \text{ €}$ (euro centoquarantasettemilaquattrocentosettanta e centesimi zero).**

Valore medio di stima:	$1'040,00 \text{ €/m}^2 \times 387,14 \text{ m}^2 = 402'625,60 \text{ €}$
Deprezzamento:	$[(402'625,60 - 147'470,00) / 402'625,60] \times 100 = 63,3729 \%$
Valore finale di stima:	<u>$147'470,00 \text{ €}$ (euro centoquarantasettemilaquattrocentosettanta e centesimi zero)</u>
Offerta minima:	<u>$110'602,50 \text{ €}$ (euro centodiecimilaseicentodue e centesimi cinquanta)</u>

Per una completa trattazione della Stima, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato **Criteri di stima e relative tabelle** (vedi All.3.5b).

CONCLUSIONI

In accordo al proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha trasmesso la bozza della relazione di perizia al Creditore Procedente ed al Custode Giudiziario con PEC del 22/12/2023, ed all'Esecutato con Raccomandata A/R del 22/12/2023, espressamente significando che eventuali note ed osservazioni potevano pervenire al sottoscritto Esperto Estimatore entro il termine di 15 giorni (vedi All.2.15).

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

Tribunale di Nola
Sezione EE.II.
R.G.E. 205/2022

Per eventuali comunicazioni, il sottoscritto altresì riporta di seguito i propri contatti: studio professionale alla via Panoramica 30 in San Sebastiano al Vesuvio, 80040 - (NA), P.E.C. ...OMISSIS...@ordingna.it, telefono studio +39.081...OMISSIS..., mobile +39.348...OMISSIS...

San Sebastiano al Vesuvio (NA), li 24/06/2024

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

ELENCO ALLEGATI

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

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

...OMISSIS...

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

...OMISSIS...

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

- 3.1) - Planimetria dello stato dei luoghi.
- 3.2) - Sovrapposizione rilievo/catastale.
- 3.3) - Sovrapposizione rilievo/titolo edilizio.
- 3.4) - Documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici.
- 3.5a) - Criteri di stima e relative tabelle – Stima indennità di occupazione.
- 3.5b) - Criteri di stima e relative tabelle – Stima valore commerciale.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA: 147.470,00 €, OFFERTA MINIMA 110.602,50 €

Il lotto è formato beni oggetto di pignoramento immobiliare del 08/10/2022 rep. n.1071/2022, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 17/11/2022 ai n.ri 55700/42593, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Abitazione** sita in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.15 e n.17 (catastalmente civico n.21), piano T-1-2, riportato al N.C.E.U. fg. **10**, p.lla **203**, sub **5**, catg. A/3, classe 3, cons. 15 vani, rendita € 1.239,50;
- **Bene N° 2 - Garage** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.19 (catastalmente civico n.21), piano T, riportato al N.C.E.U. fg. **10**, p.lla **203**, sub **2**, catg. C/6, classe 3, cons. 42 mq, rendita € 173,53.

Detti immobili insistono in un piccolo fabbricato, servito da un'unica cassa scale, da piano terra, ed ulteriori piani fuori terra. Su detto fabbricato non risulta costituito condominio.

L'unità immobiliare (Bene N. 1) oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/3 classe 3 – Abitazioni di tipo economico (Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili), ed è così costituita:

- da una cassa scale (civ. 17) a cui si accede a mezzo di un portoncino a doppia anta asimmetrica con sopralluce, con pannelli in legno e vetro smerigliato, che consente l'accesso al locale garage ed alla parte superiore dell'unità abitativa (piano primo e secondo).

Sulla sinistra – nord (civ. 15), attualmente con ingresso autonomo dal resto dell'unità immobiliare, vi è la parte del piano terra adibito a piccolo appartamento, costituito da:

- un ingresso soggiorno, su due quote, illuminato ed aerato dalla porta di ingresso su strada, da una finestra su strada, e da una porta di ingresso a quota inferiore che si apre sul cortile posteriore;
- su detto soggiorno si apre un piccolo locale cucina, privo di aerazione ed illuminazione naturale, ed il servizio igienico, illuminato ed aerato da un finestrino che si apre sul cortile posteriore;
- al livello inferiore del soggiorno, si apre una camera bassa, illuminata ed aerata da un finestrino che si apre sul cortile posteriore;
- vi è poi un soppalco, a cui si accede dal soggiorno, su cui vi sono due camere, illuminate ed aerate ciascuna da una finestra che si apre sul cortile posteriore.

Sulla destra - sud (civ.19) vi è l'unità immobiliare (Bene N. 2) oggetto della presente procedura riportata in catasto come categoria C/6 classe 3 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), costituita da un locale adibito a garage, illuminato ed aerato da due finestrini che si aprono sul cortile posteriore, a cui si accede dalla strada a mezzo di serranda avvolgibile motorizzata e dalla scala a mezzo di una porta che lo separa dalla cassa scale, in prossimità di una porta di ingresso che si apre sul cortile posteriore.

Al piano ammezzato della scala vi è un piccolo locale basso, che insiste sulla parte posteriore del garage, illuminato ed aerato da una finestra che si apre sul cortile posteriore, a cui si accede dalla scala a mezzo di una porta.

Al primo piano, sulla sinistra – nord, dal ballatoio delle scale si accede ad una parte dell'unità abitativa in cui insistono un disimpegno su cui si aprono, in senso orario:

- una camera bassa adibita a studio, illuminato ed aerato da due infissi che si aprono sul balconcino anteriore;
- un locale adibito a soggiorno, illuminato ed aerato da un infisso che si apre sul balcone posteriore ed una finestra che apre sul cortile posteriore;
- una cucina che si apre sul soggiorno, illuminato ed aerato da un infisso che si apre sul balconcino laterale ed una finestra che apre sul cortile posteriore;
- un locale w.c., illuminato ed aerato da una finestra che apre sul balcone posteriore.

Al primo piano, sulla destra – sud, dal ballatoio delle scale si accede ad una parte dell'unità abitativa in cui insistono un disimpegno su cui si aprono, in senso orario:

- una camera, a cui si accede a mezzo di alcuni scalini interni alla camera stessa, illuminata ed aerata da due finestre, una che apre sul balcone posteriore ed una laterale;
- un locale w.c., illuminato ed aerato da una finestra che apre lateralmente – sud;
- una camera, illuminata ed aerato da un infisso che si apre sul balconcino anteriore.

Al secondo piano, sulla destra – sud, dal ballatoio delle scale si accede ad una parte dell'unità abitativa in cui insistono un disimpegno su cui si aprono, in senso orario:

- una camera bassa, illuminata ed aerata da due finestre, una che apre sul balcone posteriore ed una laterale;
- un locale w.c., illuminato ed aerato da una finestra che apre lateralmente – sud;
- una veranda, che si apre sul balcone anteriore;
- sul lato nord della cassa scale vi è una tettoia / suppenno basso ad altezza variabile, a cui si accede dal balcone anteriore, e che consente l'accesso al balcone posteriore;

- una camera a cui si accede dal balcone posteriore, illuminata ed aerata da due aperture che si aprono sul balconcino laterale e sul cortile posteriore.

Sono così identificati in Catasto:

- **Bene N° 1 - Abitazione** sita in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.15 e n.17 (catastalmente civico n.21), piano T-1-2, riportato al N.C.E.U. fg. 10, p.lla 203, sub 5, catg. A/3, classe 3, cons. 15 vani, rendita € 1.239,50;
- **Bene N° 2 - Garage** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.19 (catastalmente civico n.21), piano T, riportato al N.C.E.U. fg. 10, p.lla 203, sub 2, catg. C/6, classe 3, cons. 42 mq, rendita € 173,53.

I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **...OMISSIS..., nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 04/11/1958, Codice Fiscale ...OMISSIS... - Piena proprietà - 1/1.**

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Conca dei Marini (SA) il 06/04/2023, si riscontra che l'Esecutato sopra meglio generalizzato ha contratto matrimonio in data 21/07/1993 a Conca dei Marini (SA); lo stesso certificato riporta le seguenti annotazioni marginali: "Con atto in data 20 MAGGIO 2005 a rogito del notaio ...OMISSIS... del distretto notarile di NOCERA SUPERIORE gli sposi ...OMISSIS...nato in SAN GIUSEPPE VESUVIANO il 04 NOVEMBRE 1958 e ...OMISSIS... nata in SARNO il 20 GENNAIO 1968 hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di NOCERA INFERIORE n. 1353 I 2018 in data 18.09.2018 e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con sentenza del Tribunale di NOCERA INFERIORE n. 148 / 2022 in data 03.02.2022 e' stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto".

Destinazione urbanistica:

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

"la particella di terreno interessata riportata in Catasto al Foglio 10 P.lla n°203, rispetto al P.R.G. adottato con delibera di C.C. n° 36 del 18/05/79 ed approvato con D.P.R.G.C. n° 8327 del 17 /10/83, è ubicata in "Ambito 6", con indice territoriale di 0,09 mc/mq., non edificabile, per nuove volumetrie, in quanto l'ambito di appartenenza è sprovvisto dei P.P.E.;

La predetta area ricade in zona sottoposta ai vincoli:

- Decreto Legislativo 42/04 della Legge n°183/89 "tutela patrimonio culturale e paesaggistico";
- Perimetrazione della Legge Regionale n° 21/03 "zona rossa ad alto rischio vulcanico";
- Zona RUA (recupero urbanistico-edilizio e restauro paesistico-ambientale) del P.T.P. (Piano Tutela Paesaggio) approvato con D.M. del 04/07/2002".

Regolarità urbanistica:

A seguito di proprie richieste, lo scrivente Esperto ritirava copia su supporto informatico delle pratiche edilizie di Condo edilizio ai sensi della L.724/94, Prot. n. 5467 del 01/03/95 e n. 6350 del 14/03/95 presso il competente U.T.C. riscontrando che le stesse erano conformi a quelle già consegnate in copia dall'Esecutato al sottoscritto Esperto. Da un confronto con la suddetta documentazione prodotta dall'Esecutato, si evince che:

- Il piccolo locale basso ubicato all'ammezzato tra piano terra e piano primo, sovrastante il locale garage, con accesso dalla cassa scale, non risulta riportato sulle planimetrie delle suddette pratiche afferenti al Condo edilizio;
- Al secondo piano la consistenza riscontrata, in parte con immobili c.d. "al rustico" ed in parte di più antica realizzazione, è risultata minore di quella riportata sulle planimetrie delle suddette pratiche afferenti al Condo edilizio.

Quanto sopra, comporta la necessità di presentare una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.), per aumento di superficie (maggior superficie non residenziale), senza variazione di volume, afferente al locale deposito posto all'ammezzato tra il piano terra ed il piano primo, con accesso dalla cassa scale, e per minor consistenza edilizia (minor volume e superficie residenziale) al secondo piano rispetto a quanto riportato alle suddette pratiche edilizie di Condo edilizio ai sensi della L.724/94, Prot. n. 5467 del 01/03/95 e n. 6350 del 14/03/95 come consegnate in copia dall'Esecutato al sottoscritto Esperto: di ciò, si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo delle Competenze tecnico/professionali, bolli, oneri e tasse per le innanzi meglio indicate pratiche edilizie (S.C.I.A.) (a carico dell'aggiudicatario). Il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle".

Prezzo base d'asta: Prezzo base d'asta 147.470,00 €, Offerta minima 110.602,50 €

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA: 147.470,00 €, OFFERTA MINIMA 110.602,50 €

<p>Lotto 1</p> <p>Il lotto è formato beni oggetto di pignoramento immobiliare del 08/10/2022 rep. n.1071/2022, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 17/11/2022 ai n.ri 55700/42593, sono costituiti dai seguenti immobili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bene N° 1 - Abitazione sita in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.15 e n.17 (catastralmente civico n.21), piano T-1-2, riportato al N.C.E.U. fg. 10, p.lla 203, sub 5, catg. A/3, classe 3, cons. 15 vani, rendita € 1.239,50; • Bene N° 2 - Garage sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.19 (catastralmente civico n.21), piano T, riportato al N.C.E.U. fg. 10, p.lla 203, sub 2, catg. C/6, classe 3, cons. 42 mq, rendita € 173,53. 			
<p>Ubicazione:</p>		<p>I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 08/10/2022 rep. n.1071/2022, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 17/11/2022 ai n.ri 55700/42593, sono ubicati in San Giuseppe Vesuviano (NA), in un fabbricato alla Via Chiavarielli n. 15, 17 e 19, in zona D3 "Periferica/PERIFERIA MERIDIONALE: CASILLI - SANTA AMRIA ALLA SCALA - NAPPI - POPONI". Detti immobili insistono in un piccolo fabbricato, servito da un'unica cassa scale, da piano terra, ed ulteriori piani fuori terra. Su detto fabbricato non risulta costituito condominio.</p>	
<p>Diritto reale:</p>		<p>I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono all'esecutato come segue: ...OMISSIS..., nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 04/11/1958, Codice Fiscale ...OMISSIS... - Piena proprietà - 1/1.</p>	<p>Quota:</p> <p>I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto: ...OMISSIS..., nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 04/11/1958, Codice Fiscale ...OMISSIS... - Piena proprietà - 1/1. Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Conca dei Marini (SA) il 06/04/2023, si riscontra che l'Esecutato sopra meglio generalizzato ha contratto matrimonio in data 21/07/1993 a Conca dei Marini (SA); lo stesso certificato riporta le seguenti annotazioni marginali: "Con atto in data 20 MAGGIO 2005 a rogito del notaio ...OMISSIS... del distretto notarile di NOCERA SUPERIORE gli sposi ...OMISSIS...nato in SAN GIUSEPPE VESUVIANO il 04 NOVEMBRE 1958 e ...OMISSIS... nata in SARNO il 20 GENNAIO 1968 hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di NOCERA INFERIORE n. 1353 I 2018 in data 18.09.2018 e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con sentenza del Tribunale di NOCERA INFERIORE n. 148 / 2022 in data 03.02.2022 e' stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto".</p>
<p>Tipologia immobile:</p>		<p>L'unità immobiliare (Bene N. 1) oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/3 classe 3 - Abitazioni di tipo economico (Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili), ed è costituito da un'unità abitativa su più livelli. L'unità immobiliare (Bene N. 2) oggetto della presente procedura riportata in catasto come categoria C/6 classe 3 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), costituita da un locale adibito a garage</p>	<p>Superficie:</p> <p>Convenzionale complessiva (rif. Abitativo) = 390,76 m²</p>
<p>Parti comuni:</p>		<p>I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono costituiti da un piccolo fabbricato, da terra a cielo, su cui, per natura e tipologia degli stessi, non risulta costituito condominio.</p>	<p>Quote:</p> <p>Non risulta costituito condominio.</p>
<p>Stato di occupazione e conservativo:</p>		<p>I cespiti risultano occupati, in gran parte, dall'esecutato e dalla propria famiglia, che ha consentito l'accesso per le operazioni peritali. Una piccola parte funzionalmente autonoma, ubicata al piano terra, in sede di</p>	

	<p>accesso peritale è risultata occupata da terzi in seguito a comodato d'uso gratuito del 18/11/2020, non opponibile alla procedura, dalla Sig.ra ...OMISSIS..., nata in Kazakistan il 20/12/1970. Non si è a conoscenza di altri patti in essere afferenti ai cespiti oggetto della procedura. Gli infissi esterni sono eterogenei tra loro, e solo al piano primo sono dotati di avvolgibili in p.v.c., con quelli in ferro in cattive condizioni manutentive; le porte interne sono in legno in varie tipologie e stato conservativo, mediamente in cattive condizioni manutentive. Le pavimentazioni sono eterogenee, con presenza di maioliche, linoleum e marmi, mediamente in cattive condizioni manutentive. Le pareti ed i soffitti sono in gran parte intonacati e tinteggiati; si rileva la presenza di controsoffittature; i soffitti al di sotto di balconi e terrazzi presentano significative tracce di infiltrazioni d'acqua. L'interno versa in cattive condizioni manutentive, così come anche le facciate esterne necessitano di manutenzione. In copertura è presente amianto in cattivo stato manutentivo, costituito da lastre ondulate a copertura del suppenno e canna fumaria, in parte lesionato.</p>
<p>Descrizione:</p>	<p>L'unità immobiliare (Bene N. 1) oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/3 classe 3 – Abitazioni di tipo economico (Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili), ed è così costituita:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da una cassa scale (civ. 17) a cui si accede a mezzo di un portoncino a doppia anta asimmetrica con sopralluce, con pannelli in legno e vetro smerigliato, che consente l'accesso al locale garage ed alla parte superiore dell'unità abitativa (piano primo e secondo). <p>Sulla sinistra – nord (civ. 15), attualmente con ingresso autonomo dal resto dell'unità immobiliare, vi è la parte del piano terra adibito a piccolo appartamento, costituito da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un ingresso soggiorno, su due quote, illuminato ed aerato dalla porta di ingresso a due battenti asimmetrici in alluminio e vetro su strada, da una finestra a due battenti in alluminio e vetro su strada, e da una porta di ingresso a due battenti asimmetrici in alluminio e vetro a quota inferiore che si apre sul cortile posteriore; - su detto soggiorno si apre un piccolo locale cucina, privo di aerazione ed illuminazione naturale, ed il servizio igienico, illuminato ed aerato da una finestra a due battenti in alluminio e vetro che si apre sul cortile posteriore, dotato di wc, bidet, lavabo e doccia; - al livello inferiore del soggiorno, si apre una camera bassa, illuminata ed aerata da un finestrino a più battenti in alluminio e vetro che si apre sul cortile posteriore; - vi è poi un soppalco, a cui si accede dal soggiorno, su cui vi sono due camere, illuminate ed aerate ciascuna da una finestra a più battenti in alluminio e vetro che si apre sul cortile posteriore. <p>Sulla destra - sud (civ.19) vi è l'unità immobiliare (Bene N. 2) oggetto della presente procedura riportata in catasto come categoria C/6 classe 3 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), costituita da un locale adibito a garage, illuminato ed aerato da due finestrini a due battenti in ferro e vetro che si aprono sul cortile posteriore, a cui si accede dalla strada a mezzo di serranda avvolgibile motorizzata e dalla scala a mezzo di una porta a singolo battente in alluminio e vetro che lo separa dalla cassa scale, in prossimità di una porta di ingresso che si apre sul cortile posteriore. Al piano ammezzato della scala vi è un piccolo locale basso, che insiste sulla parte posteriore del garage, illuminato ed aerato da una finestra a due battenti in alluminio e vetro che si apre sul cortile posteriore, a cui si accede dalla scala a mezzo di una porta. Al primo piano, sulla sinistra – nord, dal ballatoio delle scale si accede ad una parte dell'unità abitativa in cui insistono un disimpegno su cui si aprono, in senso orario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una camera bassa adibita a studio, illuminato ed aerato da due infissi a due battenti in alluminio e vetro che si aprono sul balconcino anteriore; - un locale adibito a soggiorno, illuminato ed aerato da un infisso a più battenti in alluminio e vetro che si apre sul balcone posteriore ed una finestra a più battenti in alluminio e vetro che apre sul cortile posteriore; - una cucina che si apre sul soggiorno, illuminato ed aerato da un infisso a singolo battente in alluminio e vetro che si apre sul balconcino laterale ed una finestra a più battenti in alluminio e vetro che apre sul cortile posteriore; - un locale w.c., illuminato ed aerato da una finestra a due battenti che apre sul balcone posteriore, dotato di wc, bidet, lavabo e vasca. <p>Al primo piano, sulla destra – sud, dal ballatoio delle scale si accede ad una parte dell'unità abitativa in cui insistono un disimpegno su cui si aprono, in senso orario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una camera, a cui si accede a mezzo di tre scalini interni alla camera stessa, illuminata ed aerata da due finestre a due battenti in alluminio e vetro, una che apre sul balcone posteriore ed una laterale; - un locale w.c., illuminato ed aerato da un finestrino a due battenti in alluminio e vetro che apre lateralmente – sud, dotato di wc, bidet e lavabo; - una camera, illuminata ed aerato da un infisso a due battenti in alluminio e vetro che si apre sul balconcino anteriore. <p>Al secondo piano, sulla destra – sud, dal ballatoio delle scale si accede ad una parte dell'unità abitativa in cui insistono un disimpegno su cui si aprono, in senso orario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una camera bassa, illuminata ed aerata da due finestre a due battenti in alluminio e vetro, una che apre sul balcone posteriore ed una laterale; - un locale w.c., illuminato ed aerato da una finestrina a singolo battente in alluminio e vetro che apre lateralmente – sud, dotato di wc, bidet e lavabo; - una veranda, con infissi in ferro e vetro, che si apre sul balcone anteriore; - sul lato nord della cassa scale vi è una tettoia / suppenno basso ad altezza variabile, a cui si accede dal balcone anteriore, e che consente l'accesso al balcone posteriore, con copertura in lastre di eternit logorate; - una camera a cui si accede dal balcone posteriore, illuminata ed aerata da due aperture che si aprono sul balconcino laterale e sul cortile posteriore, attualmente con infissi provvisori in ferro, attraversata da una canna fumaria in eternit logorato. <p>Gli infissi esterni sono eterogenei tra loro, e solo al piano primo sono dotati di avvolgibili in p.v.c., con quelli in ferro in cattive condizioni manutentive; le porte interne sono in legno in varie tipologie e stato</p>

	<p>conservativo, mediamente in cattive condizioni manutentive. Le pavimentazioni sono eterogenee, con presenza di maioliche, linoleum e marmi, ed in copertura in parte assenti, mediamente in cattive condizioni manutentive.</p> <p>Le pareti ed i soffitti sono in gran parte intonacati e tinteggiati; si rileva la presenza di controsoffittature; i soffitti al di sotto di balconi e terrazzi presentano significative tracce di infiltrazioni d'acqua.</p> <p>L'interno versa in cattive condizioni manutentive, così come anche le facciate esterne necessitano di manutenzione.</p> <p>In copertura è presente amianto in cattivo stato manutentivo, costituito da lastre ondulate a copertura del suppenno e canna fumaria, in parte lesionato.</p> <p>Ad un mero esame visivo, detto immobile presenta strutture in muratura portante.</p>
--	--

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 aggiornate al 01/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi All.2.11):

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale** derivante da Divisione giudiziale
Iscritta a Napoli 2 il 17/06/2008
Reg. gen. 31691 - Reg. part. 20019
Quota: -
A favore di FALLIMENTO ...OMISSIS..., con sede in Nola, c.f. ...OMISSIS...
Contro ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS..., ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS..., ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS..., ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS..., ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS...
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 02/11/1996
N° repertorio: 113/94
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 17/11/2022
Reg. gen. 55700 - Reg. part. 42593
Quota: 1/1
A favore di ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Rogante: UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA c.f. ...OMISSIS...
Data: 08/10/2022
N° repertorio: 1071/2022

Oneri di cancellazione

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