



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Punzo Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare **191/2009** del R.G.E. – (disposizione del G.E. Miriam Valenti del 17/10/2023).

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico..... | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini | 5 |
| Consistenza | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali | 6 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni..... | 7 |
| Patti | 8 |
| Stato conservativo..... | 8 |
| Parti Comuni..... | 8 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 9 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 9 |
| Stato di occupazione | 9 |
| Provenienze Ventennali..... | 10 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 11 |
| Normativa urbanistica..... | 13 |
| Regolarità edilizia..... | 13 |
| Vincoli od oneri condominiali | 15 |
| Stima / Formazione lotti | 16 |
| Elenco allegati..... | 17 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 18 |
| Lotto Unico | 18 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 191/2009 del R.G.E. | 19 |
| Lotto Unico | 19 |



INCARICO

In data 17/10/2023, la sottoscritta Ing. Punzo Giovanna, con studio in Via Marsiglia, 33 - 80056 - Ercolano (NA), e-mail *giovannapunzo@libero.it*, PEC *giovanna.punzo@ordingna.it*, Tel. 389 42 85 618, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (cfr. Allegato 1.1).

PREMESSA

I beni oggetto della presente integrazione disposta dal G.E. Miriam Valenti in data 17/10/2023 afferiscono solo al lotto A del compendio pignorato e, precisamente, sono i seguenti:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gennaro Vesuviano (NA) – Via Napoli n.272, piano T-S1, riportato al N.C.E.U. Foglio **2**, particella **1941**, subalterno **2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 190 m², rendita € 578,43.

DESCRIZIONE

I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da una unità abitativa del tipo “*indipendente*” che si sviluppa su due livelli, piano rialzato e cantinato, nonché di un’area esterna di pertinenza esclusiva dalla quale si accede al piano rialzato, attraverso una piccola scala esterna ed al piano cantinato attraverso una rampa carrabile.

L’area su cui sorge detta unità è ubicata in una zona periferica (*area tra il centro e la periferia di Nola*) del Comune di San Gennaro Vesuviano, in prossimità del confine con il Comune di Nola, su Via Napoli dove sono presenti pochi negozi e dista circa 1 km dal Municipio. L’unità abitativa viene a trovarsi in una posizione quasi centrale rispetto all’area esterna di pertinenza esclusiva che è destinata in parte a giardino (lato nord-ovest) ed in parte a cortile e camminamenti (altri tre lati) oltre alla rampa di accesso al piano cantinato (cfr. Allegato 2.1).

L’unità abitativa, oggetto della presente procedura, è riportata in catasto come categoria A/2, classe 2 – Abitazioni di tipo civile (*Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi*) e la relativa distribuzione interna è così articolata: dalla corte esclusiva di pertinenza, al piano terra, per mezzo di una rampa scala esterna, si accede al balcone dove c’è la porta di ingresso che apre nell’ambiente ingresso/disimpegno. Da detto ambiente, percorrendolo in senso orario, si accede prima nel soggiorno munito di infisso/finestra e infisso/balcone poi, dallo stesso soggiorno, si accede nell’ambiente cucina munito di infisso/finestra. Proseguendo, dall’anzidetto ingresso/disimpegno, si accede nell’ambiente camera da letto munita di infisso/balcone, poi nell’ambiente wc munito di infisso/finestra, nell’ambiente cameretta munita di infisso/balcone ed infine nell’ambiente camera munita di infisso/finestra.

Sono presenti due balconi, uno posto a Sud-Est dove aprono la porta d’ingresso e l’infisso/balcone del soggiorno e l’altro, sul lato opposto, dove aprono gli infissi/balconi delle camere da letto e la finestra del wc.

Dalla predetta corte esclusiva di pertinenza, attraverso una rampa carrabile, si accede al piano cantinato munito di una porta di ingresso carrabile e finestri per l’areazione.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l’allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le “*Caratteristiche costruttive prevalenti*”.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gennaro Vesuviano (NA) – Via Napoli n.272, piano T-S1, riportato al N.C.E.U. Foglio 2, particella 1941, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 190 m², rendita € 578,43.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile del 07/02/2024 a firma del notaio Concetta Valentino, versata in atti, e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta - SMCV, aggiornate al 28/08/2024 (cfr. Allegato 1.9), si può attestare la continuità delle trascrizioni.

Nel merito si precisa che le trascrizioni degli atti notarili ultraventennali del 1982 e 1987 meglio identificati al paragrafo “*provenienze ventennali*”, richiamate nella predetta relazione notarile, telematicamente non sono rinvenibili perché il periodo informatizzato copre il periodo dal 10/09/1990 all'attualità.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti soggetti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Con PEC del 08/08/2024 la scrivente inoltra all'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di San Gennaro Vesuviano (NA) propria richiesta di documentazione (cfr. Allegato 1.5). Dalla documentazione pervenuta in data 09/08/2024, tra l'altro, c'è l'estratto di matrimonio dal quale risulta che l'esecutato, sopra meglio generalizzato, ha contratto matrimonio in data 29/04/1990 in San Gennaro Vesuviano con la sig.ra **** Omissis ****, nata il **** Omissis ****.



Il predetto certificato riporta le seguenti annotazioni: "Con atto notarile dott. Maria Grazia Jannitti notaio in Terzigno in data 17/02/1992 i coniugi sopra descritti hanno convenuto al regime della separazione dei beni.

In data 12/10/1999 presso il Tribunale di Nola è stato definito con decreto di omologa la separazione consensuale dei coniugi." (cfr. Allegato 1.5).

I cespiti oggetto della presente procedura, sono pervenuti all'esecutato con successione in morte della madre **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** ed ivi deceduta il 17/11/1999, giusta denuncia di successione n.84/803, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 12/09/2008 ai nn.40762/28210 (cfr. Allegato 1.8); la stessa successione è stata regolata con testamento olografo pubblicato con Verbale per notaio Lallo Giuseppe del 20/12/2007, trascritto il 28/12/2008 ai nn.70864/39184 (cfr. Allegato 1.8) pertanto, i cespiti appartengono esclusivamente all'esecutato.

CONFINI

I beni oggetto della presente integrazione confinano:

- a Nord-Est con mappale 334;
- a Nord-Ovest con mappale 1359;
- a Sud-Ovest in parte con mappale 500 ed in parte con mappale 1358;
- a Sud-Est con corte comune (mappale 1941).

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-------------|-------|
| Abitazione (ambienti da 1 a 7) | 114,00 mq | 135,00 mq | 1,00 | 135,00 mq | 2,95 m | T |
| Balconi (da 8 a 9) | 21,25 mq | 22,60 mq | 0,25 | 5,65 mq | 2,95 m | T |
| Corte e giardino (10) fino a 25 mq | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,10 | 2,50 mq | | T |
| Corte e giardino (10) oltre 25 mq | 298,25 mq | 318,45 mq | 0,02 | 6,37 mq | | T |
| Cantinato (ambiente 11) | 119,35 mq | 135,00 mq | 0,20 | 27,00 mq | 1,90-2,30 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 176,52 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, nonché alle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare. La superficie convenzionale di corte e giardino è stata calcolata applicando un coefficiente maggiore per i primi 25,00 mq ed un coefficiente riduttivo per la parte eccedente. Per maggior dettaglio, vedi altresì "Criteri di stima e relative tabelle" (cfr. Allegato 2.5).



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|---------------------------------|--|
| C.F. foglio 2 - particella 1941 - sub 2 | | |
| Dal 09/11/2015 al 14/01/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1941, Sub. 2 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 190 mq Rendita € 578,43 Piano T-S1 |
| Dal 14/12/2005 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1941, Sub. 2 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 578,43 Piano T-S1 |
| Dal 26/09/2005 al 14/12/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1941, Sub. 2 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 619,75 Piano T-S1 |
| C.T. foglio 2 - particella 1941 | | |
| Dal 24/05/2005 al 17/04/2024 | Area di enti urbani e promiscui | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1941 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 10 25 |
| Dal 23/12/1987 al 24/05/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 337 Qualità Vigneto, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 10 40 |
| Dal 19/05/1982 al 23/12/1987 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 337 Qualità Vigneto, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 10 40 |
| Dal 31/12/1974 al 19/05/1982 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 337 Qualità Vigneto, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 10 40 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. I cespiti oggetto della presente procedura sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al foglio 2 particella 1941 sub 2 (cfr. Allegato 1.3).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | |
|-------------------------|---------------------|--|
| Dati identificativi | Dati di classamento | |
| | | |



| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| | 2 | 1941 | 2 | | A2 | 2 | 8 vani | 190 m ² | 578,43 € | T-S1 | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 2 | 1941 | | | | Ente Urbano | | 00 10 25 mq | | | | |

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, corrisponde a quanto riportato nella pianta catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di San Gennaro Vesuviano (NA), foglio 2, particella 1941, sub 2 (cfr. Allegato 1.3) a meno del solo balcone del piano rialzato, posto sul lato Sud-Est, che risulta essere più piccolo rispetto a quello riportato sulla planimetria catastale. Si segnala ancora che sulla planimetria catastale del piano cantinato non è rappresentato un finestrino ed alcuni sono leggermente sfalsati.

Quanto innanzi riportato, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato con la sovrapposizione del rilievo (stato dei luoghi) con la pianta catastale, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso mentre quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore nero/grigio (cfr. Allegato 2.2).

Per quanto sopra si dovrà provvedere alla presentazione, ai competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, delle piante catastali aggiornate al fine di identificare l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Di ciò si è tenuto conto nella stima dei cespiti decurtando dal valore finale di stima il costo per gli atti di aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Si precisa che il G.E. in data 17/10/2023 ha disposto "... *Che il creditore procedente ed intervenuto AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE dichiarino entro il 30.11.2023 se sussiste l'interesse alla prosecuzione della procedura per i lotti B e C con deposito di note ex art. 629 c.p.c. entro tale data ed EVIDENZIA che in mancanza delle stesse il comportamento sarà interpretato quale rinuncia tacita ex art. 629 c.p.c. esclusivamente per i lotti B e C;*

Con riferimento al lotto n. A, vista la perizia di stima e ritenuto che essa vada aggiornata con riferimento alla sanabilità dell'immobile alla luce della vigente disciplina normativa:

Nomina a tal fine l'ing. Giovanna Punzo, invitandola ad accettare l'incarico telematicamente, precisando che si tratta esclusivamente di una breve integrazione di perizia, tenuto conto che già sono stati esperiti numerosi tentativi di vendita e quindi il prezzo del bene già è in parte determinato; dispone che il CTU



depositi integrazione di perizia 30 giorni prima della prossima udienza e la comunichi alle parti 50 giorni prima della fissata udienza;”

In data 21/02/2024 il creditore procedente ha depositato la certificazione del Notaio Concetta Valentino debitamente rettificata nei termini rilevati dal Custode giudiziario.

Con istanza versata in atti il 10/05/2024 l’Agenzia delle Entrate - Riscossione è intervenuta nella procedura di che trattasi per un importo complessivo di 7.282,73 €.

PATTI

In sede di accesso peritale del 15/01/2024 gli immobili risultano occupati dall’esecutato.

Con PEC del 08/08/2024 la scrivente inoltra all’Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di San Gennaro Vesuviano (NA) propria richiesta di documentazione (cfr. Allegato 1.5). Dalla documentazione pervenuta in data 09/08/2024, tra l’altro, c’è il certificato di stato di famiglia dal quale risultano oltre all’esecutato, sopra meglio generalizzato, la moglie sig.ra **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** e la figlia sig.ra **** Omissis ****, nata il **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L’immobile pignorato è costituito da una unità abitativa che si sviluppa su due livelli, piano seminterrato e rialzato, collegati all’area esterna di pertinenza esclusiva per mezzo di una rampa carrabile. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile senza tinteggiatura e senza zoccolatura perimetrale e presentano uno stato manutentivo mediocre; la copertura è piana e non è stato possibile ispezionare lo stato manutentivo del manto impermeabile in guaina bituminosa; la pavimentazione dell’area esterna è in tappetino bituminoso, il cancello carrabile è in metallo, privo di dispositivo per apertura/chiusura automatica, il muretto perimetrale è in c.a. privo di finitura con sovrapposta ringhiera metallica abbisognevole di tinteggiatura.

Internamente gli ambienti sono rifiniti con materiali ordinari, presentano pavimenti in ceramica della stessa tipologia e colore in tutti gli ambienti a meno dei bagni che sono pavimentati con piastrelle di colore e tipologia diversa, utilizzate anche per i rivestimenti quasi a tutt’altezza; le porte interne sono in legno con inserti in vetro, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro termocamera e protezioni esterne sempre in alluminio preverniciato con doghe orientabili (tipo persiane napoletane). Il tutto risulta in un discreto stato manutentivo.

Il piano cantinato, destinato a deposito, è allo stato grezzo privo di finiture (intonaci, pavimenti, finestrini interni, impianti, etc.); è munito solo di porta metallica d’ingresso del tipo cieca che necessita di tinteggiatura e grate, sempre in metallo, a protezione dei finestrini d’areazione.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l’allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le *“Caratteristiche costruttive prevalenti”*.

PARTI COMUNI



L'unità abitativa oggetto di pignoramento è del tipo unifamiliare completamente indipendente, quindi, non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto Esperto ha provveduto a richiedere in data 08/08/2024 la certificazione attestante il gravame dell'uso civico all'ufficio competente della Regione Campania - Direzione Generale per le Politiche Agricole e Forestali (cfr. Allegato 1.7). Dal certificato prot. PG/2024/0409051 del 02/09/2024 si evince che il terreno su cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento non risulta gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da una unità immobiliare a destinazione abitativa del tipo "indipendente" che si sviluppa su due livelli, piano rialzato e cantinato, nonché di un'area esterna di pertinenza esclusiva dalla quale si accede. Dall'esame visivo effettuato nel corso delle operazioni peritali si presume che le strutture portanti sono miste in muratura con alcuni pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai latero cementizi.

La copertura è del tipo piana non praticabile, le pareti esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile e prive di tinteggiate; l'area esterna di pertinenza esclusiva è pavimentata con tappetino bituminoso, il cancello carrabile è in metallo, privo di dispositivo per apertura/chiusura automatica, il muretto perimetrale è in c.a. privo di finitura con sovrapposta ringhiera metallica. Nel complesso il tutto, come sopra descritto, versa in uno stato di manutenzione mediocre.

Gli ambienti interni sono tutti rifiniti con materiali ordinari, presentano pavimenti in ceramica della stessa tipologia e colore a meno dei bagni che sono pavimentati con piastrelle di colore e tipologia diversa, utilizzate anche per i rivestimenti a tutt'altezza, le porte interne sono in legno con inserti in vetro, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro termocamera e protezioni esterne sempre in alluminio preverniciato con doghe orientabili (tipo persiane napoletane). Il tutto risulta in un discreto stato manutentivo, a meno dell'ambiente camera che necessita di interventi per l'eliminazione della muffa e delle macchie di umidità riscontrata nel corso delle operazioni peritali.

Gli impianti elettrici e telefonici sono realizzati sottotraccia come pure gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento e sono tutti funzionanti; è presente altresì un camino a legna nell'ambiente soggiorno.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica si rimanda all'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e alla documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4).

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di accesso peritale del 15/01/2024 gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Con PEC del 08/08/2024 la scrivente inoltrava all'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di San Gennaro Vesuviano (NA) propria richiesta di documentazione (cfr. Allegato 1.5). Dalla documentazione pervenuta in data 09/08/2024, tra l'altro, c'è il certificato di stato di famiglia dal quale risultano oltre all'esecutato, sopra meglio generalizzato, la moglie sig.ra **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** e la figlia sig.ra **** Omissis ****, nata il **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla relazione notarile del 07/02/2024, versata in atti, a firma del notaio Concetta Valentino, si evincono i seguenti atti:

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/05/1982 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Maria Grazia Jannitti | 19/05/1982 | 21136 | 2111 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. di Caserta - SMCV | 04/06/1982 | 13768 | 12490 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Ufficio Registro - Nola | 01/06/1982 | 1674 - serie 1 | | | |
| Dal 23/12/1987 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Maria Grazia Jannitti | 23/12/1987 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. di Caserta - SMCV | 19/01/1988 | 1398 | 1224 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 17/11/1999 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | **** Omissis **** | 17/11/1999 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. di Caserta - SMCV | 12/09/2008 | 40762 | 28210 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | 84 | 803 | | |
| Dal 20/12/2007 | **** Omissis **** | Verbale di pubblicazione testamento | | | |



| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|--|--|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| | | Lallo Giuseppe | 20/12/2007 | 78076 | 8931 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. di Caserta - SMCV | 28/12/2007 | 70864 - 70865 - 70866 | 39184 - 39185 - 39186 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate - Nola | 22/12/2007 | 3303 - serie 1T | |

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 non risulta variata.

In merito alla provenienza ventennale dei cespiti oggetto di pignoramento, si evidenzia che il suolo su cui sono stati realizzati i cespiti oggetto della presente procedura, è pervenuto ai coniugi, genitori dell'Esecutato, sig.ri **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** e **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, in regime di comunione legale tra loro, con atto notarile di compravendita del 19/05/1982 per notar Maria Grazia Jannitti, sopra riportato, da potere di **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** che la scrivente ha provveduto a rinvenire presso l'Archivio Notarile di Napoli (cfr. Allegato 1.11).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta - SMCV, aggiornate al 28/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato 1.9):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caserta - SMCV il 17/01/2008
Reg. gen. 2556 - Reg. part. 350
Quota: 1/1 (diritto di Proprietà)
Importo: € 212.200,00
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** OMISSIS **** (debitore ipotecario per il diritto di proprietà 1/2), **** OMISSIS ****
(terzo datore di ipoteca per il diritto di proprietà 1/2)
Capitale: € 106.100,00



Tasso interesse annuo: 6,35 %
Durata: anni 20
Rogante: Lallo Giuseppe
Data: 11/01/2008
N° repertorio: 78188/8998

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caserta - SMCV il 25/01/2008
Reg. gen. 4413 - Reg. part. 664
Quota: 1/1 (diritto di Proprietà)
Importo: € 212.200,00
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** OMISSIS **** (debitore ipotecario per il diritto di proprietà 1/1)
Capitale: € 106.100,00
Tasso interesse annuo: 6,35 %
Durata: anni 20
Rogante: Lallo Giuseppe
Data: 21/01/2008
N° repertorio: 78268/9038
- **Ipoteca legale** ai sensi art.77 dpr 602/73
Iscritto a Caserta - SMCV il 18/02/2009
Reg. gen. 8682 - Reg. part. 221
Quota: 1/1 (diritto di Proprietà)
Importo: € 35.588.172,04
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** OMISSIS ****
Capitale: € 17.794.086,02
Rogante: Equitalia Polis S.p.A.
Data: 09/02/2009
N° repertorio: 105432/71

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta - SMCV il 26/06/2009
Reg. gen. 30151 - Reg. part. 19066
Quota: 1/1 (diritto di Proprietà)
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** OMISSIS ****
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 28/05/2009
N° repertorio: 2937

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

Con pec del 08/08/2024 trasmessa al protocollo del Comune di San Gennaro Vesuviano (NA) e successivi solleciti lo scrivente Esperto ha richiesto, tra l'altro, l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 1941 (cfr. Allegato 1.6). All'attualità non è pervenuto riscontro alla richiesta in parola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con pec del 08/08/2024 trasmessa al protocollo del Comune di San Gennaro Vesuviano (NA) e successivi solleciti lo scrivente Esperto ha richiesto, tra l'altro, copia dei titoli urbanistici afferenti ai cespiti oggetto di pignoramento identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al N.C.E.U. Foglio 2, P.lla 1941, sub 2, 3 e 4 (cfr. Allegato 1.6). All'attualità non è pervenuto riscontro alla richiesta in parola.

Dalla documentazione depositata in atti emerge che per l'immobile in parola, risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.50 del 26/06/1985 per opere edili inerenti alla costruzione di un deposito, presentata il 15/03/1985 dal sig. **** Omissis **** (priva di grafici);
- Concessione edilizia n.37 del 23/06/1987 per opere edili in variante alla predetta C.E. n.50, presentata il 13/02/1986 dal sig. **** Omissis ****, inerente alla realizzazione o modifica della cantinola per il lotto A;
- Concessione edilizia n.132 del 15/07/1989 per la costruzione di un piccolo fabbricato rurale in ampliamento al preesistente, composto da piano seminterrato, piano rialzato e sottotetto, presentata il 24/04/1989 dalla sig.ra **** Omissis ****.

Con riferimento all'ultimo titolo edilizio rilasciato ossia la Concessione edilizia n.132 del 15/07/1989, negli elaborati grafici allegati al dispositivo di rilascio si riporta la seguente tabella riepilogativa delle superfici e dei volumi autorizzati:

| | | | | | |
|--------------------------------------|---------|-----------------------------------|-------------------------------|-------|--------|
| Superficie a disposizione mq | 1040,00 | Superficie utile a dest. agricolo | mq | 32,50 | |
| Superficie piano interrato | mq | 65,65 | Volume " " " | mc | 104,00 |
| Volume piano interrato | mc | 124,35 | Superficie sottotetto escluso | mq | 132,01 |
| Superficie con timo seminterrato | mq | 132,01 | Volume sottotetto escluso | mc | 386,65 |
| Volume con timo seminterrato | mc | 343,43 | | | |
| Superficie lorda piano terra escluso | mq | 101,41 | | | |
| Volume lordo piano terra escluso | mc | 324,51 | | | |
| Superficie abitabile | mq | 16,25 | Volume abitabile | mc | 52,00 |



In seguito al rilievo dell'attuale stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti superfici e volumetrie:

piano terra:

Superficie lorda circa mq. 135

Volumetria circa mc. 432

piano seminterrato:

Superficie lorda circa mq. 134

Volumetria circa mc. 311 (di cui circa mc. 160 edificati fuori terra)

Nel complesso risulta edificata fuori terra una volumetria pari a circa mc. 592.

All'attualità il D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. prevede la possibilità di sanare abusi volumetrici secondo l'Accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 che di seguito si riporta:

“Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria **se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**”*

In particolare, in relazione alla cosiddetta doppia conformità alla disciplina urbanistica e edilizia:

- con riferimento a quella vigente all'epoca di realizzazione l'immobile risulta sanabile essendo stato edificata una volumetria minore rispetto a quella autorizzata
- con riferimento a quella attualmente vigente, a giudizio della scrivente, l'immobile risulta non sanabile per quanto di seguito rappresentato. Il lotto “A” oggetto della presente perizia è costituito da un appartamento ubicato a San Gennaro Vesuviano (NA) – Via Napoli n.272, piano T-S1, riportato al N.C.E.U. Foglio **2**, particella **1941**, subalterno **2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 190 m². Dalla relativa pianta catastale emerge che detto appartamento ha annessa una corte esclusiva che delimita un lotto complessivamente pari a circa mq. 500.

Detta particella catastale 1941 urbanisticamente ricade per circa mq 70 in zona “E- agricola” e per la restante parte in zona “B2- parzialmente edificata ad intervento diretto” (Cfr. Certificato di destinazione urbanistica del 26/04/2010 n°27/10 prot. 4279 agli atti della presente procedura). In particolare, supponendo che l'intero lotto A ricada in zona B2, per detta zona il lotto minimo di intervento, pari a mq.500, prevede per la residenza un indice di fabbricazione di 0,70 mc/mq. Ne consegue che su un lotto pari al lotto minimo, totalmente ricadente in zona B2 è possibile edificare, per la residenza, al massimo mc. 350. Per l'immobile in parola detto parametro non è rispettato anche solo prendendo in esame la volumetria afferente al piano rialzato.



Quanto innanzi rappresentato è stato desunto considerando il lotto A totalmente ricadente in zona B2 ed escludendo i 70 mq della stessa particella 1941 ricadenti in zona agricola che presenta lotto minimo di intervento di mq.5000 ed indice di fabbricazione (0.10 mc/mq) ben inferiore a quello della zona B2. Infatti, data la consistenza catastale della corte esclusiva del lotto A, la presenza di parziali aree ricadenti in zona agricola non consentirebbero il conseguimento del requisito di lotto minimo d'intervento (per la zona B2 pari a mq 500).

Ne consegue, allo stato attuale, la non conformità dell'intervento realizzato rispetto alla disciplina urbanistica vigente.

Ancora la scrivente rappresenta che il lotto A, oggetto della presente procedura esecutiva, ricade nella maggiore consistenza della particella catastalmente identificata al foglio 2 part. 1941 su cui sono presenti ulteriori manufatti non oggetto della procedura in parola dai quali, allo stato attuale (in cui la particella 1941 non è frazionata), non si può prescindere per il computo delle volumetrie edificate sulla particella de qua.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è del tipo unifamiliare completamente indipendente quindi, non sono presenti parti comuni e non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gennaro Vesuviano (NA) – Via Napoli n.272, piano T-S1, riportato al N.C.E.U. Foglio **2**, particella **1941**, subalterno **2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 190 m², rendita € 578,43.

Ai fini della stima del lotto A, alla luce di quanto innanzi riportato, risulta che i costi per la demolizione del fabbricato ed il conseguente ripristino dell'originario stato dei luoghi risulterebbe nettamente maggiore rispetto al valore del suolo.

Volendo invece limitare la stima al valore d'uso del lotto A, considerando un canone di locazione per un numero di anni pari a 10 si ha un valore pari a:

Zona D2 valore medio locazione per abitazioni di tipo civile si ha

- Omi 3,00 €/mq
- Borsino immobiliare 2,39€/mq
- Requot 2,75 €/mq

Media locazione 2,71/mq x 190 mq (superficie catastale) = 515,00 €/mese

In dieci anni il valore d'uso dell'immobile pignorato è pari a:

515,00 €/mese x 12 mesi x 10 anni = **61.800,00 € (euro sessantunomilaottocento/00).**

Valore finale di stima (valore d'uso decennale): € 61.800,00

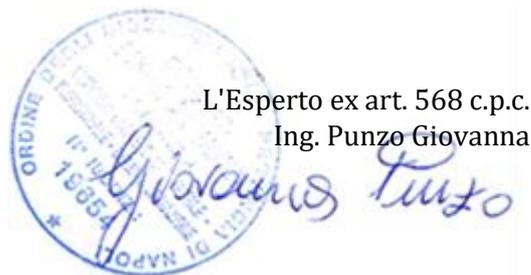


ELENCO ALLEGATI

- 1.1) - Provvedimento dell'ill.mo G.E. del 07/10/2023, afferente alla nomina della sottoscritta quale Esperto nella procedura in oggetto e giuramento telematico del 23/10/2023.
- 1.2) - Provvedimento dell'ill.mo G.E. del 02/05/2024 afferente alla autorizzazione di proroga dei termini per il deposito della perizia richiesta dalla sottoscritta.
- 1.3) - Documentazione catastale: visure storiche ed estratto di mappa effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali.
- 1.4) - Verbale di accesso delle operazioni peritali.
- 1.5) - Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe / Stato Civile del Comune di San Gennaro Vesuviano con relative istanze della sottoscritta.
- 1.6) - Richiesta del Certificato di destinazione urbanistica e attestazione titoli edilizi indirizzata all'UTC del Comune di San Gennaro Vesuviano (NA) e relativa istanza della sottoscritta.
- 1.7) - Certificato attestante il gravame dell'uso civico alla Regione Campania-Direzione Generale per le Politiche Agricole e Forestali.
- 1.8) - Copia delle trascrizioni degli atti di proprietà rinvenute telematicamente.
- 1.9) - Visure ipotecarie effettuate presso la Direzione Provinciale di Caserta - SMCV - Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- 1.10) - Bozza della perizia trasmessa alle parti.
- 1.11) - Copia atto notarile ultraventennale notaio Jannitti del 1982.
- 1.12) - Copia atto notarile notaio Lallo del 2007.
- 2.1) - Grafici di rilievo dello stato dei luoghi.
- 2.2) - Sovrapposizione rilievo dello stato dei luoghi / catastale.
- 2.3) - Sovrapposizione rilievo dello stato dei luoghi / titolo edilizio.
- 2.4) - Documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici.

Ercolano, lì 24/09/2024.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Punzo Giovanna



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gennaro Vesuviano (NA) – Via Napoli n.272, piano T-S1, riportato al N.C.E.U. Foglio 2, particella 1941, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 190 m², rendita € 578,43.

I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da una unità abitativa del tipo “*indipendente*” che si sviluppa su due livelli, piano rialzato e cantinato, nonché di un’area esterna di pertinenza esclusiva dalla quale si accede al piano rialzato, attraverso una piccola scala esterna ed al piano cantinato attraverso una rampa carrabile.

L’area su cui sorge detta unità è ubicata in una zona periferica (area tra il centro e la periferia di Nola) del Comune di San Gennaro Vesuviano, in prossimità del confine con il Comune di Nola, su Via Napoli dove sono presenti pochi negozi e dista circa 1 km dal Municipio. L’unità abitativa viene a trovarsi in una posizione quasi centrale rispetto all’area esterna di pertinenza esclusiva che è destinata in parte a giardino (lato nord-ovest) ed in parte a cortile e camminamenti (altri tre lati) oltre alla rampa di accesso al piano cantinato (cfr. Allegato 2.1).

L’unità abitativa, oggetto della presente procedura, è riportata in catasto come categoria A/2, classe 2 – Abitazioni di tipo civile (*Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi*) e la relativa distribuzione interna è così articolata: dalla corte esclusiva di pertinenza, al piano terra, per mezzo di una rampa scala esterna, si accede al balcone dove c’è la porta di ingresso che apre nell’ambiente ingresso/disimpegno. Da detto ambiente, percorrendolo in senso orario, si accede prima nel soggiorno munito di infisso/finestra e infisso/balcone poi, dallo stesso soggiorno, si accede nell’ambiente cucina munito di infisso/finestra. Proseguendo, dall’anzidetto ingresso/disimpegno, si accede nell’ambiente camera da letto munita di infisso/balcone, poi nell’ambiente wc munito di infisso/finestra, nell’ambiente cameretta munita di infisso/balcone ed infine nell’ambiente camera munita di infisso/finestra.

Sono presenti due balconi, uno posto a Sud-Est dove aprono la porta d’ingresso e l’infisso/balcone del soggiorno e l’altro, sul lato opposto, dove aprono gli infissi/balconi delle camere da letto e la finestra del wc.

Dalla predetta corte esclusiva di pertinenza, attraverso una rampa carrabile, si accede al piano cantinato munito di una porta di ingresso carrabile e finestri per l’areazione.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l’allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le “*Caratteristiche costruttive prevalenti*”.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 1941, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 1941, Sub. 2, Categoria A/2.

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

Valore di stima del bene (valore d’uso decennale): € 61.800,00

Destinazione urbanistica: Con pec del 08/08/2024 trasmessa al protocollo del Comune di San Gennaro Vesuviano (NA) e successivi solleciti lo scrivente Esperto ha richiesto, tra l’altro, l’aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 1941 (cfr. Allegato 1.6). All’attualità non è pervenuto riscontro alla richiesta in parola.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2009 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | San Gennaro Vesuviano (NA) – Via Napoli, n.272, piano T-1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1941, Qualità Ente Urbano Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1941, Sub. 2, Categoria A/2 | Superficie | 176,52 mq |
| Stato conservativo: | <p>L'immobile pignorato è costituito da una unità abitativa che si sviluppa su due livelli, piano seminterrato e rialzato, collegati all'area esterna di pertinenza esclusiva per mezzo di una rampa carrabile. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile senza tinteggiatura e senza zoccolatura perimetrale e presentano uno stato manutentivo mediocre; la copertura è piana e non è stato possibile ispezionare lo stato manutentivo del manto impermeabile in guaina bituminosa; la pavimentazione dell'area esterna è in tappetino bituminoso, il cancello carrabile è in metallo, privo di dispositivo per apertura/chiusura automatica, il muretto perimetrale è in c.a. privo di finitura con sovrapposta ringhiera metallica abbisognevole di tinteggiatura.</p> <p>Internamente gli ambienti sono rifiniti con materiali ordinari, presentano pavimenti in ceramica della stessa tipologia e colore in tutti gli ambienti a meno dei bagni che sono pavimentati con piastrelle di colore e tipologia diversa, utilizzate anche per i rivestimenti quasi a tutt'altezza; le porte interne sono in legno con inserti in vetro, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro termocamera e protezioni esterne sempre in alluminio preverniciato con doghe orientabili (tipo persiane napoletane). Il tutto risulta in un discreto stato manutentivo.</p> <p>Il piano cantinato, destinato a deposito, è allo stato grezzo privo di finiture (intonaci, pavimenti, finestri interni, impianti, etc.); è munito solo di porta metallica d'ingresso del tipo cieca che necessita di tinteggiatura e grate, sempre in metallo, a protezione dei finestri d'areazione.</p> <p>Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".</p> | | |
| Descrizione: | <p>I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da una unità abitativa del tipo "indipendente" che si sviluppa su due livelli, piano rialzato e cantinato, nonché di un'area esterna di pertinenza esclusiva dalla quale si accede al piano rialzato, attraverso una piccola scala esterna ed al piano cantinato attraverso una rampa carrabile. L'area su cui sorge detta unità è ubicata in una zona periferica (area tra il centro e la periferia di Nola) del Comune di San Gennaro Vesuviano, in prossimità del confine con il Comune di Nola, su Via Napoli dove sono presenti pochi negozi e dista circa 1 km dal Municipio. L'unità abitativa viene a trovarsi in una posizione quasi centrale rispetto all'area esterna di pertinenza esclusiva che è destinata in parte a giardino (lato nord-ovest) ed in parte a cortile e camminamenti (altri tre lati) oltre alla rampa di accesso al piano cantinato (cfr. Allegato 2.1). L'unità abitativa, oggetto della presente procedura, è riportata in catasto come categoria A/2, classe 2 – Abitazioni di tipo civile (<i>Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi</i>) e la relativa distribuzione interna è così articolata: dalla corte esclusiva di pertinenza, al piano terra, per mezzo di una rampa scala esterna, si accede al balcone dove c'è la porta di ingresso che apre nell'ambiente ingresso/disimpegno. Da detto ambiente, percorrendolo in senso orario, si accede prima nel soggiorno munito di infisso/finestra e infisso/balcone poi, dallo stesso soggiorno, si accede nell'ambiente cucina munito di infisso/finestra. Proseguendo, dall'anzidetto ingresso/disimpegno, si accede nell'ambiente camera da letto munita di infisso/balcone, poi nell'ambiente wc munito di infisso/finestra, nell'ambiente cameretta munita di infisso/balcone ed infine nell'ambiente camera munita di infisso/finestra. Sono presenti due balconi, uno posto a Sud-Est dove aprono la porta d'ingresso e l'infisso/balcone del soggiorno e l'altro, sul lato opposto, dove aprono gli infissi/balconi delle camere da letto e la finestra del wc. Dalla predetta corte esclusiva di pertinenza, attraverso una rampa carrabile, si accede al piano cantinato munito di una porta di ingresso carrabile e finestri per l'areazione. Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni | Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del | | |



| | |
|------------------------------|---|
| ex art. 2650 c.c.: | pignoramento. |
| Stato di occupazione: | In sede di accesso peritale del 15/01/2024 gli immobili risultano occupati dall'esecutato. Con PEC del 08/08/2024 la scrivente inoltrava all'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di San Gennaro Vesuviano (NA) propria richiesta di documentazione (cfr. Allegato 1.5). Dalla documentazione pervenuta in data 09/08/2024, tra l'altro, c'è il certificato di stato di famiglia dal quale risultano oltre all'esecutato, sopra meglio generalizzato, la moglie sig.ra **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** e la figlia sig.ra **** Omissis ****, nata il **** Omissis ****. |

