

Udienza 03/12/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di perizia tecnica d'ufficio

Lotto 10

Causa n. 249/2016 R.G.E.

Giudice Dott.ssa Miriam Valenti

Causa promossa da:

*** OMISSIS ***

contro

*** OMISSIS ***

CUSTODE: Avv. Sorrentino Diego

ESPERTO: Arch. Antonio Tammaro

Nola 03/11/2024

In fede

Arch. Antonio Tammaro



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE. II .

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tammaro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 249/2016 del R.G.E. lotto n. 10.

promossa da

*** **OMISSIS** ***

contro

*** **OMISSIS** ***



SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA.....	3
LOTTO 10	4
DESCRIZIONE.....	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	9
TITOLARITÀ.....	10
CONFINI	10
CONSISTENZA.....	12
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	18
NORMATIVA URBANISTICA.....	20
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	22
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	25
VALORI DI STIMA.....	29
STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO 10.....	37



INCARICO

All'udienza del 28/12/2017, il sottoscritto Arch. Tammaro Antonio, con studio in Via Gianbattista Vico, 5 - 80040 - Cercola (NA), email tammaro.a@gmail.com, PEC antonio.tammaro2@archiworldpec.it, Tel. 328 6 942 443, Fax 178 22 555 38, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

In seguito al provvedimento del GE del 05/03/2024, si è reso necessario revisionare la relazione di stima del lotto di vendita n.10 depositata il 05/08/2018.

In particolare il **Bene N° 25** - Porzione di fabbricato ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 8 - Via Regina della Starza 6, ha subito una variazione di consistenza, con nuovo accatastamento.

Tale revisione ha in realtà comportato la rielaborazione completa della relazione di stima del lotto di vendita in oggetto.

Il testo nuovo e seguente, quindi, sostituisce in tutto il precedente elaborato inerente il lotto di vendita n.10.

Pertanto, la presente relazione di stima del lotto di vendita n. 10, annulla e sostituisce quella depositata il 05/08/2018, solo ed esclusivamente per il lotto n. 10.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Tettoia ubicata a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 2 - Via Regina della Starza 6, piano T
- **Bene N° 20** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 3 - Via Regina della Starza 6, piano T
- **Bene N° 21** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 4 - Via Regina della Starza 6
- **Bene N° 22** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 5 - Via Regina della Starza 6, piano 1
- **Bene N° 23** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 6 - Via Regina della Starza 6, piano 2
- **Bene N° 24** - Porzione di fabbricato ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 7 - Via Regina della Starza 6, piano S1
- **Bene N° 25** - Porzione di fabbricato ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 8 - Via Regina della Starza 6

I beni oggetto d'esecuzione risultano ancora tutti intestati alla de cuius, Sig.ra *** OMISSIS***, nata a ***OMISSIS*** e deceduta a Somma Vesuviana il ***OMISSIS ***. (cfr. All.)

DESCRIZIONE

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Il cespite in oggetto è un'unità immobiliare, di piena e esclusiva proprietà della Sig.ra *** OMISSIS *** identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 sub 2. Tale cespite è costituito da una tettoia, con conformazione planimetrica ad L, con copertura a falda inclinata, con due lati ciechi e libera sui restanti lati.

La stessa tettoia è prospiciente l'area aperta individuata alla porzione di terreno NCT foglio 12 p.lla 929, esclusa dal procedimento esecutivo.

All'interno dell'area occupata dalla tettoia è presente una scala che conduce ai piani seminterrati. L'intera area della tettoia è allo stato grezzo, con la pavimentazione costituita dalla platea di cemento, priva di intonaci e finiture.

La stessa è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo e successivamente è stata fatta istanza di condono edilizio n° 145 prot. 4508 del 14/03/1986. Unitamente alla tettoia la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto.

Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario versare il saldo calcolato a conguaglio per gli oneri concessori, le oblazioni e gli

interessi legali, escluso le spese tecniche, così come esplicitato nel paragrafo "regolarità edilizia". Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

**BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE- SOMMA VESUVIANA (NA) -
FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T**

Il cespite in oggetto individuato al NCEU al Foglio 12 particella 129 sub 3 è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale della superficie commerciale di 153.15 mq.

Essa è situata al piano terra del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot. 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio *** OMISSIS *** , il cespite in oggetto era costituito da una piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono.

Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. Esso risulta privo di finiture e al grezzo per quanto riguarda gli intonaci. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; tali maschi murari sono stati affiancati dalla nuova struttura in cemento armato del manufatto abusivo. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Sul lato Est del cespite in oggetto è presente la scala in cemento che conduce sia ai piani superiori (primo e secondo piano) che ai due sub posti al livello seminterrato. Sono del tutto assenti pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni; le ringhiere presenti lungo il vano scala sono in legno del tipo da cantiere.

Unitamente all'unità immobiliare in oggetto l'istanza di condono citata riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 2,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto.

Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario versare il saldo a conguaglio per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali, escluso le spese tecniche, così come esplicitato nel paragrafo "regolarità edilizia". Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

**BENE N° 21 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA)
FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4 - VIA REGINA DELLA STARZA 6**

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 4 è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale della superficie commerciale di 132,83 mq.

Essa è situata al piano primo del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio *** OMISSIS *** , il cespite in oggetto era costituito da una piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata

presentata la suddetta istanza di condono.

Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. Esso risulta privo di finiture e al grezzo per quanto riguarda gli intonaci. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; tali maschi murari sono stati affiancati dalla nuova struttura in cemento armato del manufatto abusivo. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Sul lato Est del cespite in oggetto è presente la scala in cemento che conduce sia ai piani superiori (primo e secondo piano) che ai due sub posti al livello seminterrato. Sono del tutto assenti pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni; le ringhiere presenti lungo il vano scala sono in legno del tipo da cantiere.

Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 2, 3, 5, 6, 7, 8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto.

Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario versare il saldo a conguaglio per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali, escluso le spese tecniche, così come esplicitato nel paragrafo "regolarità edilizia". Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

Si precisa che tra i cespiti individuati nel pignoramento e precisamente al punto 22, (immobile individuato al NCEU al foglio 12 p.lla 129 sub 5) è presente un altro immobile al piano primo. Poiché per immobili in corso di costruzione come quello in esame non vengono associate planimetrie catastali, non è possibile individuare univocamente la posizione dell'immobile di cui al subalterno 5 e distinguerlo da quello di cui al subalterno 4, probabilmente perché di diversa conformazione in seguito all'abuso edilizio rispetto al manufatto preesistente.

Pertanto il sottoscritto nel valutare le superfici da stimare ha valutato l'immobile proveniente dalla fusione degli immobili individuati al sub 4 e sub 5. Gli immobili individuati al subalterno 4 e 5 fanno parte del presente lotto di vendita individuato come lotto 10.

Il costo delle pratiche catastali pari ad € 1.000,00 sarà detratto dal valore complessivo del bene.

BENE N° 22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 5 è catastalmente costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale al piano primo.

Essa è situata al piano primo del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio *** OMISSIS *** , il cespite in oggetto era costituito da una piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono.

SI PRECISA CHE l'u.i. in esame è indicata al punto 22 nell'elenco dei cespiti di cui al pignoramento; in tale elenco al sub 4 è presente un altro immobile al piano primo.

Poiché per immobili in corso di costruzione come quello in esame non vengono associate planimetrie catastali, non è possibile individuare univocamente, né ipotizzare, la posizione dell'immobile di cui al subalterno 5 e distinguerlo da quello di cui al subalterno 4, probabilmente perché di diversa conformazione in seguito all'abuso edilizio rispetto al manufatto preesistente.

Pertanto il sottoscritto nel valutare le superfici da stimare ha valutato l'immobile proveniente dalla fusione degli immobili individuati al sub 4 e sub 5. Gli immobili individuati al subalterno 4 e 5 fanno parte del presente lotto di vendita individuato come lotto 10.

Il costo delle pratiche catastali pari ad € 1.000,00 sarà detratto dal valore complessivo del bene

Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 2, 3, 4, 6, 7, 8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto.

Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario versare il saldo a conguaglio per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali, escluso le spese tecniche, così come esplicitato nel paragrafo "regolarità edilizia". Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 6 è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale della superficie commerciale di 118,63 mq.

Essa è situata al piano secondo del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio *** OMISSIS *** , il cespite in oggetto era costituito da una piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono.

Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. Esso risulta privo di finiture e al grezzo per quanto riguarda gli intonaci. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; al secondo piano, invece, i muri perimetrali sono costituiti solo da tompagni in laterizio. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali.

Sul lato Est del cespite in oggetto è presente la scala in cemento che conduce sia ai piani superiori (primo e secondo piano) che ai due sub posti al livello seminterrato. Sono del tutto assenti pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni; le ringhiere presenti lungo il vano scala sono in legno del tipo da cantiere.

Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 2, 3, 4, 5, 7, 8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto.

Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario

versare il saldo a conguaglio per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali, escluso le spese tecniche, così come esplicitato nel paragrafo "regolarità edilizia". Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMAVESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 7 è costituito da una unità immobiliare al piano cantinato della superficie di 153,74 mq.

Essa è situata al piano interrato del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Il cespite in esame è situato al di sotto del corpo abusivo confinante con la via Starza della Regina di cui al sub 3 della medesima particella, mentre il cespite di cui al sub 8 è posto al di sotto della tettoia esterna individuata al sub 2 al piano terra.

Il piano cantinato è al grezzo, privo di intonaci e pavimentazioni e ad esso si accede attraverso la scala interna al fabbricato, che serve i vari livelli del fabbricato abusivo in esame. I due sub individuati al piano seminterrato sono tra di essi comunicanti e attraverso un vano chiuso da un cancello in ferro è possibile accedere alla corte della masseria della Starza, il cui piano di calpestio della corte interna è alla stessa quota del piano interrato in oggetto. Si precisa che l'accesso alla corte della masseria su citato dovrà essere chiuso.

È assente ogni tipo di impianto. Il cespite non è dotato di alcun infisso esterno o interno.

Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio *** OMISSIS *** , il cespite in oggetto era costituito da una piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio, per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono.

Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; al secondo piano, invece, i muri perimetrali sono costituiti solo da tompagni in laterizio. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali.

Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 2, 3, 4, 5, 6, 8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto.

Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario versare il saldo a conguaglio per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali, escluso le spese tecniche, così come esplicitato nel paragrafo "regolarità edilizia". Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMAVESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 8 è costituito da una unità immobiliare al piano cantinato della superficie netta di 122 mq.

In virtù del provvedimento del GE del 05/03/2024 si è resa necessaria la ridefinizione dei confini nel corrispondente piano seminterrato con operazioni topografiche e mediante la realizzazione di un muro divisorio per "tombare" e rendere inaccessibili le porzioni di cantina di cui al sub 8 ricadenti nel sottosuolo della p.lla di terreno 129 e 929.

Tale unità immobiliare è situata al piano interrato del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot. 4508 del 14/03/1986. Il cespite in esame è situato al di sotto della tettoia esterna individuata al sub 2 al piano terra.

Il piano cantinato è al grezzo, privo di intonaci e pavimentazioni, e ad esso si accede attraverso la scala esterna posta al di sotto della tettoia di cui al sub 2.

I due sub individuati al piano seminterrato sono tra di essi comunicanti.

È assente ogni tipo di impianto. Il cespite non è dotato di alcun infisso esterno o interno. Sono visibili i plinti di fondazione della struttura sovrastante ed i pilastri fuoriescono parzialmente dalla muratura perimetrale. I muri sono privi di intonaco e tinteggiature. Sono presenti masserizie.

Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio *** OMISSIS *** , il cespite in oggetto era costituito da una piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio, per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono.

Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; al secondo piano, invece, i muri perimetrali sono costituiti solo da tompagni in laterizio. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali.

Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto.

Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario versare il saldo a conguaglio per gli oneri concessori, le oblazioni, gli interessi legali e le spese tecniche, così come esplicitato nel paragrafo "regolarità edilizia". Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 19 - TETTOIA IN SOMMA VESUVIANA (NA) - F. 12 P.LLA 129 SUB 2, PIANO T

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) -
FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

BENE N° 21 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) -
FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

BENE N° 22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) -
FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) -

FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

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

TITOLARITÀ

BENE N° 19 - TETTOIA IN SOMMA VESUVIANA (NA) - F. 12 P.LLA 129 SUB 2, PIANO T

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

BENE N° 21 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

BENE N° 22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

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

- *** OMISSIS *** (Proprietà 1/1)

Come da certificato rilasciato dal Comune di Somma Vesuviana e allegato alla presente relazione, la sig.ra *** OMISSIS *** è deceduta nel 2018.

CONFINI

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Il bene in oggetto consiste in una tettoia per ricovero attrezzi, essa confina:

- a Nord con altra u.i. consistente dall'antica masseria della Starza della Regina, identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 128;
- ad est con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 929;
- a Sud con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 929;
- ad Ovest con u.i. identificata al NCEU al foglio 12 p.lla 129 sub 3 di proprietà esclusiva Sodano Luigia.

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE, SOMMA VESUVIANA (NA) -

FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Il bene in oggetto consiste in una abitazione posta al piano terra; essa confina:
- a Nord con altra u.i. consistente dall'antica masseria della Starza della Regina, identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 128;
- ad est sia con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 419 che con unità immobiliare individuata al foglio 12 p.lla 129 sub 2 di proprietà *** OMISSIS ***;
- a Sud con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 1895;
- ad Ovest con la via Starza della Regina.

BENE N° 21/22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE, SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4/5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

Il bene in oggetto consiste in una abitazione posta al piano primo; essa confina:
- A nord con altra u.i. consistente dall'antica masseria della starza della regina, identificata al NCEU di somma vesuviana al foglio 12 p.lla 128;
- Ad est sia con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 419 che con unità immobiliare individuata al foglio 12 p.lla 129 sub 2 di proprietà esclusiva *** OMISSIS ***;
- A sud con terreno identificato al nct al foglio 12 p.lla 1895;
- Ad ovest con la via starza della regina.

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

Il bene in oggetto consiste in una abitazione posta al piano secondo; essa confina:
- a Nord con altra u.i. consistente dall'antica masseria della Starza della Regina, identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 128;
- ad est sia con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 419 che con unità immobiliare individuata al foglio 12 p.lla 129 sub 2 di proprietà esclusiva *** OMISSIS ***;
- a Sud con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 1895;
- ad Ovest con la via Starza della Regina.

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

Il bene in oggetto consiste in una cantina al piano S1; essa confina:
- a Nord con altra u.i. consistente dall'antica masseria della Starza della Regina, identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 128;
- ad est sia con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 419 che con unità immobiliare individuata al foglio 12 p.lla 129 sub 2 di proprietà esclusiva *** OMISSIS ***;
- a Sud con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 1895;
- ad Ovest con la via Starza della Regina.

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Il bene in oggetto consiste in una cantina al piano S1; essa confina:
- a Nord con altra u.i. consistente dall'antica masseria della Starza della Regina, NCEU Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 128;
- ad Est con terreno NCT foglio 12 p.lla 929;

- a Sud con terreno NCT al foglio 12 p.lla 929;
- ad Ovest con l' U.I. individuata al foglio 12 p.lla 129 sub 7 di proprietà esclusiva
*** OMISSIS ***;

CONSISTENZA

BENE N° 19 - TETTOIA - SOMMA VESUVIANA (NA) - F. 12 P.LLA 129 SUB 2 -, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Loggia	111,61 mq	115,74 mq	0,30	34,72 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale e complessiva:				34,72 mq		

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE, SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,25 mq	153,15 mq	1,00	153,15 mq	3,00 m	t
Totale superficie convenzionale e complessiva:				153,15 mq		

BENE N° 21,22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 129 SUB 4,5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,10 mq	111,64 mq	1,00	111,64 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	84,76 mq	84,76 mq	0,25	21,19 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale e complessiva:				132,83 mq		

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,06 mq	92,45 mq	1,00	92,45 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	104,70 mq	104,70 mq	0,25	26,18 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale e complessiva:				118,63 mq		

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	141,29 mq	153,74 mq	0,50	76,87 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale e complessiva:				76,87 mq		

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	122,00 mq	147,00 mq	0,50	66,50 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale e complessiva:				66,50 mq		

Si precisa che la consistenza del bene 25 è stata ridefinita in virtù del provvedimento

emesso in data 05/03/2024 dal G.E. a mezzo del quale sono state tombate le parti del sub 8 ricadenti al di sotto della particella n. 129 e 929.

DATI CATASTALI

BENE N° 19 - TETTOIA - SOMMA VESUVIANA (NA) - F. 12 P.LLA 129 SUB 2 -

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	
	12	129	2		C7	u	158	164	171,36	T		

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categ	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	
	12	129	3		F3					T		

BENE N° 21 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categ	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	
	12	129	4		F3					1		

BENE N° 22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE, SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	
	12	129	5		F3					1		

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE, SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	
	12	129	6		F3					2		

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	
	12	129	7		C/2	1	184 mq		342,10	S1		

BENE N° 25* - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	
	12	129	8		C/2	1		122	226,83	S1		

* in virtù del provvedimento emesso in data 05/03/2024 dal G.E., è variata anche la

categoria catastale del bene in oggetto.

PATTI

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

BENE N° 21,22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE, SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4,5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

L'intero corpo di fabbrica non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

L'immobile versa in uno stato di abbandono, sono state realizzate solo le strutture portanti e manca ogni elemento di finitura e di impiantistica. Il cespite è abbandonato da più di 30 anni con il conseguente invecchiamento delle strutture sottoposte agli agenti atmosferici.

Sono presenti materiali da risulta e masserizie nell'area occupata dalla tettoia stessa.

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre. Esso risulta abbandonato da anni e la sua realizzazione è ferma alle strutture in cemento, sia verticali che orizzontali.

BENE N° 21,22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4,5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre. Esso risulta abbandonato da anni e la sua realizzazione è ferma alle strutture in cemento, sia verticali che orizzontali.

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre. Esso risulta abbandonato da anni e la sua realizzazione è ferma alle strutture in cemento, sia verticali che orizzontali.

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12

PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre. Esso risulta abbandonato da anni e la sua realizzazione è ferma alle strutture in cemento, sia verticali che orizzontali.

Le pareti perimetrali sono in cemento armato e presentano alcune tracce di umidità

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre. Esso risulta abbandonato da anni e la sua realizzazione è ferma alle strutture in cemento, sia verticali che orizzontali.

Sono presenti tracce di umidità alle pareti perimetrali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 1895, 419, 418. Tali terreni costituivano altri lotti di vendita della Procedura RGE 249/2016.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio *** OMISSIS *** del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 1895, 419, 418.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio *** OMISSIS *** del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

BENE N° 21,22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4/5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 1895, 419, 418.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio *** OMISSIS *** del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 1895, 419, 418.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio *** OMISSIS *** del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di

terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Il fabbricato di cui la tettoia fa parte è realizzato in cemento armato con travi e pilastri, e con solaio laterocementizio a falda inclinata. Non è presente lo strato di intonaco né ogni altro elemento di finitura. Sono assenti le pavimentazioni, ed è presente la sola platea in cemento armato. I pilastri sono privi di intonaco e tinteggiatura.

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è realizzato in struttura di cemento armato con solai laterocementizi. Un edificio in muratura preesistente risulta in parte inglobato nelle murature perimetrali; lungo il lato ovest sono infatti presenti maschi murari esterni alla struttura in cemento del fabbricato.

La struttura è incompleta ed allo stato grezzo, priva di intonaci se non nei punti relativi alle preesistenze murarie, sono assenti le pavimentazioni (il piano di calpestio è dato dalla struttura in cemento del solaio), ogni tipo di finitura ed impianti, sono assenti infissi esterni ed interni. La scala condominiale, a tre rampe, è in cemento ed è priva di finiture. Le ringhiere sono in legno del tipo da cantiere.

BENE N° 21,22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4,5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è realizzato in struttura di cemento armato con solai laterocementizi. Un edificio in muratura preesistente risulta in parte inglobato nelle murature perimetrali; lungo il lato ovest sono infatti presenti maschi murari esterni alla struttura in cemento del fabbricato.

La struttura è incompleta ed allo stato grezzo, priva di intonaci se non nei punti relativi alle preesistenze murarie, sono assenti le pavimentazioni (il piano di calpestio è dato dalla struttura in cemento del solaio), ogni tipo di finitura ed impianti, sono assenti infissi esterni ed interni. La scala condominiale, a tre rampe, è in cemento ed è priva di finiture. Le ringhiere sono in legno del tipo da cantiere.

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è realizzato in struttura di cemento armato con solai laterocementizi. Un edificio in muratura preesistente risulta in parte inglobato nelle murature perimetrali; lungo il lato ovest sono infatti presenti maschi murari esterni alla struttura in cemento del fabbricato.

La struttura è incompleta ed allo stato grezzo, priva di intonaci se non nei punti relativi alle preesistenze murarie, sono assenti le pavimentazioni (il piano di calpestio è dato dalla struttura in cemento del solaio), ogni tipo di finitura ed impianti, sono assenti infissi esterni ed interni. La scala condominiale, a tre rampe, è in cemento ed è priva di finiture. Le ringhiere sono in legno del tipo da cantiere.

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è realizzato in struttura di cemento armato con solai laterocementizi. Un edificio in muratura preesistente risulta in parte inglobato nelle murature perimetrali; lungo il lato ovest sono infatti presenti maschi murari esterni alla struttura in cemento del fabbricato.

La struttura è incompleta ed allo stato grezzo, priva di intonaci se non nei punti relativi alle preesistenze murarie, sono assenti le pavimentazioni (il piano di calpestio è dato dalla struttura in cemento del solaio), ogni tipo di finitura ed impianti, sono assenti infissi esterni ed interni. La scala condominiale, a tre rampe, è in cemento ed è priva di finiture. Le ringhiere sono in legno del tipo da cantiere.

Dalla scala interna si accede al piano seminterrato nel quale sono individuati i due subalterni 7 e 8 del presente lotto di vendita 10.

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è realizzato in struttura di cemento armato con solai laterocementizi. Un edificio in muratura preesistente risulta in parte inglobato nelle murature perimetrali; lungo il lato ovest sono infatti presenti maschi murari esterni alla struttura in cemento del fabbricato.

La struttura è incompleta ed allo stato grezzo, priva di intonaci se non nei punti relativi alle preesistenze murarie, sono assenti le pavimentazioni (il piano di calpestio è dato dalla struttura in cemento del solaio), ogni tipo di finitura ed impianti, sono assenti infissi esterni ed interni. La scala condominiale, a tre rampe, è in cemento ed è priva di finiture. Le ringhiere sono in legno del tipo da cantiere.

Al di sotto della tettoia, individuata al foglio 12 p.lla 129 sub 2 e facente parte del presente lotto 10, è presente una scala che conduce direttamente al cespite in oggetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

BENE N° 21 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

BENE N° 22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Tutti i beni risultano liberi

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

BENE N° 21 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

BENE N° 22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Tutti i cespiti del lotto di vendita n.10 fanno riferimento all'atto di compravendita del 05/06/1980 a rogito del Notaio *** OMISSIS ***.

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
Dal 05/06/1980 al 20/01/2024	*** OMISSIS ***, Proprietà per 1000/1000	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** OMISSIS ***	05/06/1980	102433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	24/06/1980	16262	14238

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 19 - TETTOIA - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2010
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Importo: € 3.500.000,00
A favore di *** OMISSIS *** Contro *** OMISSIS ***

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949 Quota: 1/1

A favore di *** OMISSIS *** Contro *** OMISSIS ***

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) -
FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2010
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Importo: € 3.500.000,00
A favore di *** OMISSIS *** Contro *** OMISSIS ***

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949 Quota: 1/1
A favore di *** OMISSIS *** Contro *** OMISSIS ***

BENE N° 21 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) -
FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2010
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Importo: € 3.500.000,00
A favore di *** OMISSIS *** Contro *** OMISSIS ***

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016**
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949 Quota: 1/1
A favore di *** OMISSIS *** Contro *** OMISSIS ***

BENE N° 22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) -
FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2010
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Importo: € 3.500.000,00
A favore di *** OMISSIS *** Contro *** OMISSIS ***

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949 Quota: 1/1
A favore di *** OMISSIS *** Contro *** OMISSIS ***

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) -
FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2010
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Importo: € 3.500.000,00
A favore di *** OMISSIS *** Contro *** OMISSIS ***

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare **Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016**
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949 Quota: 1/1
A favore di *** OMISSIS *** Contro *** OMISSIS ***

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12
PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2010
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Importo: € 3.500.000,00
A favore di *** OMISSIS *** Contro *** OMISSIS ***

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare **Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016**
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949 Quota: 1/1
A favore di *** OMISSIS *** Contro *** OMISSIS ***

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12
PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2010
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Importo: € 3.500.000,00
A favore di *** OMISSIS *** Contro *** OMISSIS ***

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di *** OMISSIS *** Contro *** OMISSIS ***

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA

129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE SOMMA VESUVIANA (NA) -
FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

BENE N° 21 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) -
FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

BENE N° 22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) -
FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) -
FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12
PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12
PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

In considerazione degli strumenti urbanistici vigenti, ossia del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Decreto Regione Campania n. 4890 del 10/06/1983, in vigore dal 20/06/1983 e del PUC con delibera di Giunta Comunale n. 2 del 04.02.2022 recante "ADOZIONE del Piano Urbanistico Comunale", entrato in vigore il 31/12/2023, le unità immobiliari in oggetto ricadono in:

nel P.R.G. vigente fino a dicembre 2023 il lotto n. 10 ricadeva in:

zona "F"- Zone di uso pubblico di interesse generale, come definite all'articolo 20, sottoposta alle prescrizioni dell'art. 21 delle N.T.A. (allegate)

Il lotto in oggetto attualmente ricade in base al P.U.C. vigente in:

zona "Le masserie" (E6) - Parti del territorio destinate ad usi agricoli, sottoposta alle prescrizioni contenute nell'articolo 54 (allegate) della Normativa Tecnica di Attuazione - Disciplina Strutturale.

inoltre:

- **nel vigente P.S.A.I.** (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/2/2015, i beni in oggetto ricadono in area a rischio idraulico e frana nullo (zona bianca);
- l'intero territorio del Comune di Somma Vesuviana: è sottoposto a vincolo di tutela paesistica con D.M. 26/10/1961 di "Dichiarazione di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 2 della legge 29/6/1939, n. 1497 come sostituita dal decreto legislativo 22/01/2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- con Deliberazione di Giunta Regionale Campania n. 5447 del 7/11/2002 (B.U.R.C. 56/02) ha avuto classificazione sismica 2 (Media sismicità).

NTA PUC

ART.54. LE MASSERIE (E6)

1. La zona omogenea "Le masserie" individua le masserie ed i nuclei rurali, testimonianze storiche che documentano la tradizione contadina, da conservare e valorizzare. Esse sono tipologie di aggregati rurali in contesto agricolo da intendersi sia come "azienda" che come "casa rurale o padronale" nell'azienda prevalentemente costituite da un insieme di corpi di fabbrica aggregati spesso realizzati in tempi diversi e adattati alle necessità legati alla produttività del fondo agricolo.

2. In tale zona omogenea l'obiettivo del Piano Strutturale è la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio rurale nel quale le masserie ed i nuclei rurali sono inserite, perseguibile attraverso:
- Il restauro dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
 - Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico;
 - L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo;
 - Il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, elementi decorativi, ecc.).
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR) GIÀ ESISTENTI	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	DP5
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC1, DC4, DC6
DESTINAZIONI RURALI (DE)	DE1, DE2, DE7 (ad eccezione degli agricampeggi), DE10
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11

Sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR).

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D. per gli edifici legittimamente assentiti, compatibilmente con la vincolistica vigente, sono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Demolizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie incongrue.
- La ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente crollati o demoliti, a condizione che sia documentabile in modo inequivocabile la consistenza planivolumetrica del fabbricato originario (rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio). L'intervento di ricostruzione dovrà essere finalizzato alla riproposizione delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

5. Gli interventi e dovranno essere accompagnati da un apposito protocollo di intesa sotto-scritto con l'Amministrazione Comunale che disciplini in particolare:

- La riqualificazione dei manufatti dell'edilizia rurali presenti (ad es. fontanili, abbeveratoi, pozzi);
- La riqualificazione della viabilità di accesso alla masseria;

La riqualificazione/realizzazione di una porzione del "Corridoio ecologico delle masse-rie" indicata nell'elaborato "Tav. SA.8 – Carta delle infrastrutture verdi e blu (rete ecologica)", anche con l'installazione di idonea cartellonistica.

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

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

Il cespite in oggetto è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata istanza di condono al n° 145 prot. 4508 del 14/03/1986. Il fabbricato è condonabile e nulla osta al rilascio della concessione in sanatoria a meno della corresponsione di un importo totale di € 38 875,98 per oblazioni, oneri concessori, interessi legali escluso spese tecniche. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

La tettoia è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici di cui alla suindicata pratica di condono.

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

BENE N° 21,22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4,5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

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

Il cespite in oggetto è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata istanza di condono al n° 145 prot. 4508 del 14/03/1986.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Somma Vesuviana risultano:

- attestazione di versamento di L. 8.368,000 del 10/03/86 su C/C n. 255 000 Amministrazione P. T. Oblazione Abusivismo Edilizio, come pagamento prima rata delle oblazioni dovute;
- attestazione di versamento di L. 9.205,000 del 10/07/86 su C/C n. 255 000 Amministrazione P. T. Oblazione Abusivismo Edilizio, come pagamento prima rata delle oblazioni dovute;
- attestazione di versamento di L. 3.120,000 del 30/07/98 intestato al Comune di Somma Vesuviana come prima rata degli oneri concessori dovuti.

Il fabbricato è condonabile e nulla osta al rilascio della concessione in sanatoria a meno della corresponsione del saldo dovuto al Comune di Somma Vesuviana.

In considerazione che:

OBLAZIONE DOVUTA Lire 25.103,520 pari ad € 12 964,89

PAGAMENTO 1° RATA Lire 8.368,000 pari a € 4 321,71

PAGAMENTO 2° RATA Lire 9.205,000 pari a € 4 753,99

DIFFERENZA A DEBITO € 3 889,19

ONERI CONCESSORI DOVUTI Lire 15.600,150 pari a € 8 056,81

PAGAMENTO 1° RATA Lire 3.120,000 pari a € 1 611,35

DIFFERENZA A DEBITO € 6 445,46

Come da indicazione dell'ufficio tecnico preposto per la L. 23 /12/ 1994, n. 724, all'art. 39, comma 6, si riporta "I soggetti che hanno presentato domanda di concessione o di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, o i loro aventi causa, se non è stata interamente corrisposta l'oblazione dovuta ai sensi della stessa legge devono, a pena di improcedibilità della domanda, versare, in luogo della somma residua, il triplo della differenza tra la somma dovuta e quella versata..."

pertanto si avrà

OBLAZIONE DIFFERENZA A DEBITO TRIPLICATA € 11 667,57

ONERI CONCESSORI DIFFERENZA A DEBITO TRIPLICATA € 19 336,38

Per un totale di € 31.003,95

Inoltre come da deliberazione della giunta comunale n. 23 del 18/02/2010 del Comune di Somma Vesuviana avente come oggetto "Atto di indirizzo per la definizione di tutte le istanze di condono presentate ai sensi delle L.47/85, L. 724/94, L326/03, L.R. 10/04 non definite con rilascio di provvedimento formale"; si dovranno considerare gli interessi legali a decorrere dal 1994 ad oggi. Si riporta al punto n. 12:" Di ridurre la misura prevista dall'art.39, comma 10, della Legge n.724/1994 (e cioè l'entità degli interessi nella misura del 10% su somme dovute), al 2,5% annuo; ciò al fine di riportare ad equità l'interesse legale, il cui ammontare nel 1994 era pari al 10%, mentre oggi è fissato nel 2,5% e di estendere tale facoltà a tutte le domande di condono in corso di definizione;" pertanto gli interessi dovuti per oneri ed oblazioni saranno:

Debito	Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
Oneri	01/01/1994	13/06/2024	€ 6.445,46	2,50%	11121	€ 4.909,59
Oblazioni			€ 3.889,19			€ 2.962,44
						€ 7. 872,03

Totale interessi legali: **€ 7. 872,03**

Debito triplicato e interessi legali: 38 875,98

Si considera inoltre un costo di spese tecniche per il perfezionamento della domanda di condono pari ad € 3.000,00.

Tali importi saranno detratti dal valore complessivo del lotto 10.

L'unità immobiliare è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici di cui alla suindicata pratica di condono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione per esso non risulta necessario alcuna certificazione.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

BENE N° 21,22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4,5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO - SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

VALORI DI STIMA - LOTTO 10

Si precisa che nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha considerato che per questo stesso lotto di vendita sono stati già effettuati sette esperimenti di vendita.

Si è ritenuto pertanto necessario rivedere il prezzo base €/mq e riconsiderare i coefficienti di valutazione/svalutazione.

- **Bene N° 19** - Tettoia ubicata a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 2 - Via Regina della Starza 6, piano T

Il cespite in oggetto è un'unità immobiliare, di piena e esclusiva proprietà della Sig.ra *** OMISSIS *** identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 sub 2. Tale cespite è costituito da una tettoia, con conformazione planimetrica ad L, con copertura a falda inclinata, con due lati ciechi e libera sui restanti lati. La stessa tettoia è prospiciente l'area aperta individuata alla porzione di terreno NCT foglio 12 p.lla 129. All'interno dell'area occupata dalla tettoia è presente una scala che conduce ai piani seminterrati. L'intera area della tettoia è allo stato grezzo, con la pavimentazione costituita dalla platea di cemento, priva di intonaci e finiture. La stessa è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo e successivamente è stata fatta istanza di condono edilizio n° 145 prot. 4508 del 14/03/1986. Unitamente alla tettoia la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3, 4, 5, 6, 7, 8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario saldare gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali come riportato nel paragrafo della regolarità edilizia. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10. Identificato al catasto Fabbricati - **Fig. 12, Part. 129, Sub. 2, Categoria C7**

Valore di stima del bene: € 12 493,02

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha considerato che per questo stesso lotto di vendita sono stati già effettuati sette esperimenti di vendita. Si è ritenuto pertanto necessario rivedere il prezzo base €/mq e riconsiderare i coefficienti di valutazione/svalutazione.

Il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile²⁶ in



oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1

K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 0,95

K5 – stima in funzione della grandezza = 0,95

K6 – stima in funzione della posizione = 1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e stato di manutenzione = 0,75

k8 – stima in funzione della vetustà (da 21 a 35 anni) = 0,75

K9 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0,90

K10 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 1 \times 0,95 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 0,75 \times 0,75 \times 0,90 \times 1 = 0,456890625$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. In considerazione della presente procedura esecutiva e dei sette esperimenti di vendita già effettuati, inerenti i lotti ubicati all'interno del fondo sito alla via Starza della Regina, si definisce il prezzo minimo €/mq pari € 875,00/mq. Tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 sub 2.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 875,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,456890625$, dà il prezzo al mq di € 399,78. Superficie commerciale cespite pignorato = mq 34.72.

Il valore dell'immobile è pari a mq 34.72 x €/mq 399,78 = € 13 881,14.

È stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti, calcolato sul valore privo di decurtazioni pari ad € 1 388,11

Valore di stima del bene: € 12 493,02

- **Bene N° 20** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 3 - Via Regina della Starza 6, piano T.

Il cespite in oggetto individuato al NCEU al Foglio 12 particella 129 sub 3 è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale della superficie commerciale di 153.15 mq. Essa è situata al piano terra del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio *** OMISSIS *** , il cespite in oggetto era costituito da una piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale



concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono. Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. Esso risulta privo di finiture e al grezzo per quanto riguarda gli intonaci. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; tali maschi murari sono stati affiancati dalla nuova struttura in cemento armato del manufatto abusivo. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Sul lato Est del cespite in oggetto è presente la scala in cemento che conduce sia ai piani superiori (primo e secondo piano) che ai due sub posti al livello seminterrato. Sono del tutto assenti pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni; le ringhiere presenti lungo il vano scala sono in legno del tipo da cantiere. Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 2,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario saldare gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali come riportato nel paragrafo della regolarità edilizia. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 12, Part. 129, Sub. 3, Categoria F3**

Valore di stima del bene: € 55 103,58

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

- K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1
- K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1
- K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1
- K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 0,95
- K5 – stima in funzione della grandezza = 0,95



K6 – stima in funzione della posizione = 1
K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e stato di manutenzione = 0,75
K8 – stima in funzione della vetustà (da 21 a 35 anni) = 0,75
K9 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0,90
K10 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1
 $k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 1 \times 0,95 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 0,75 \times 0,75 \times 0,90 \times 1 = 0,456890625$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. In considerazione della presente procedura esecutiva e dei sette esperimenti di vendita già effettuati, inerenti i lotti ubicati all'interno del fondo sito alla via Starza della Regina, si definisce il prezzo minimo €/mq pari € 875,00/mq. Tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati. In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 875,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,456890625$, dà il prezzo al mq di € 399,78.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 153,15.

Il valore dell'immobile è pari a mq 153,15 x €/mq 399,78 = € 61 226,20.

È stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti = € 61 226,20 - € 6 122,62 € = € 55 103,58

- **Bene N° 21,22** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 4,5 - Via Regina della Starza 6

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 4 è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale della superficie commerciale di 132,83 mq. Essa è situata al piano primo del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio *** OMISSIS ***, il cespite in oggetto era costituito da una piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono. Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. Esso risulta privo di finiture e al grezzo per quanto riguarda gli intonaci. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; tali maschi murari sono stati affiancati dalla nuova struttura in cemento armato del manufatto abusivo. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Sul lato Est del cespite in oggetto è presente la scala in cemento che conduce sia ai piani superiori (primo e secondo piano) che ai due sub posti al livello seminterrato. Sono del tutto assenti pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni; le ringhiere presenti lungo il vano scala sono in legno del tipo da cantiere. Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 2,3,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario saldare gli



oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali come riportato nel paragrafo della regolarità edilizia. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

SI PRECISA CHE l'u.i. in esame è indicata al punto 21 nell'elenco dei i cespiti di cui al pignoramento; in tale elenco al numero 22 sub 5 è presente un altro immobile al piano primo. Poiché per immobili in corso di costruzione come quello in esame non vengono associate planimetrie catastali, non è possibile individuare univocamente, né ipotizzare, la posizione dell'immobile di cui al subalterno 5 e distinguerlo da quello di cui al subalterno 4, probabilmente perché di diversa conformazione in seguito all'abuso edilizio rispetto al manufatto preesistente.

Pertanto il sottoscritto nel valutare le superfici da stimare ha valutato l'immobile proveniente dalla fusione degli immobili individuati al sub 4 e sub 5. Gli immobili individuati al subalterno 4 e 5 fanno parte del presente lotto di vendita individuato come lotto 10.

Il costo delle pratiche per la fusione catastale, pari ad € 1000,00, sarà detratto dal valore complessivo del bene

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 12, Part. 129, Sub. 4, 5. Categoria F3**

Valore di stima del bene: € 46 792,42

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1

K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 0,95

K5 – stima in funzione della grandezza = 0,95

K6 – stima in funzione della posizione = 1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e stato di manutenzione = 0,75



K8 – stima in funzione della vetustà (da 21 a 35 anni) = 0,75

K9 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0,90

K10 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 1 \times 0,95 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 0,75 \times 0,75 \times 0,90 \times 1$
=0,456890625

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. In considerazione della presente procedura esecutiva e dei sette esperimenti di vendita già effettuati, inerenti i lotti ubicati all'interno del fondo sito alla via Starza della Regina, si definisce il prezzo minimo €/mq pari € 875,00/mq. Tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 875,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,456890625$, dà il prezzo al mq di € 399,78. Superficie commerciale cespite pignorato = mq 132,83.

Il valore dell'immobile è pari a mq 132,83 x €/mq399,78 = € 53 102,68

È stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti = € 53 102,68 - € 5 310,27 = € 47 792,42

A tale somma va detratta la cifra di € 1000,00 per la regolarizzazione catastale dei sub 4 e sub 5 di fatto fusi tra di essi.

Pertanto il valore finale del bene è pari ad € 46 792,42

- **Bene N° 22** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 5 - Via Regina della Starza 6, piano 1 vedi punto precedente
- **Bene N° 23** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 6 - Via Regina della Starza 6, piano 2

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 6 è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale della superficie commerciale di 118,63 mq. Essa è situata al piano secondo del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio *** OMISSIS *** , il cespite in oggetto era costituito da una piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono. Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. Esso risulta privo di finiture e al grezzo per quanto riguarda gli intonaci. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; al secondo piano, invece, i muri perimetrali sono costituiti solo da tompagni in laterizio. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Sul lato Est del cespite in oggetto è presente la scala in cemento che conduce sia ai piani superiori (primo e secondo piano) che ai due sub posti al livello seminterrato. Sono del tutto assenti pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni; le ringhiere presenti lungo il vano scala sono in legno del tipo da cantiere. Unitamente



all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 2,3,4,5,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario saldare gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali come riportato nel paragrafo della regolarità edilizia. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 12, Part. 129, Sub. 6, Categoria F3**

Valore di stima del bene: **€ 42 681,44**

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1

K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 0,95

K5 – stima in funzione della grandezza = 0,95

K6 – stima in funzione della posizione = 1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e stato di manutenzione = 0,75

k8 – stima in funzione della vetustà (da 21 a 35 anni) = 0,75

K9 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0,90

K10 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 1 \times 0,95 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 0,75 \times 0,75 \times 0,90 \times 1 = 0,456890625$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha



acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. In considerazione della presente procedura esecutiva e dei sette esperimenti di vendita già effettuati, inerenti i lotti ubicati all'interno del fondo sito alla via Starza della Regina, si definisce il prezzo minimo €/mq pari € 875,00/mq. Tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 875,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,456890625$, dà il prezzo al mq di € 399,78. Superficie commerciale cespite pignorato = mq 118,63.

Il valore dell'immobile è pari a mq 118,63 x €/mq 399,78 = € 47 423,82

È stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti = € 47 423,82 - € 4 742,38 = € 42 681,44

- **Bene N° 24** - Porzione di fabbricato ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 7 - Via Regina della Starza 6, piano S1

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 7 è costituito da una unità immobiliare al piano cantinato della superficie commerciale di 76,87 mq. Essa è situata al piano interrato del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Il cespite in esame è situato i sotto del corpo abusivo confinante con la via Starza della Regina di cui al sub 3 della medesima particella, mentre il cespite di cui al sub 8 è al di sotto della tettoia esterna individuata al sub 2 al piano terra. Il piano cantinato è al grezzo, privo diintonaci e pavimentazioni, e ad esso si accede attraverso la scala interna al fabbricato, che serve i vari livelli del fabbricato abusivo in esame. i due sub individuati al piano seminterrato sono tra di essi comunicanti e attraverso un vano chiuso da un cancello in ferro è possibile accedere alla corte della masseria della Starza, il cui piano di calpestio è alla stessa quota del piano interrato in oggetto. È assente ogni tipo di impianto. Il cespite non è dotato di alcun infisso esterno o interno. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio *** OMISSIS *** , il cespite in oggetto era costituito da una piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio, per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono. Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; al secondo piano, invece, i muri perimetrali sono costituiti solo da tompagni in laterizio. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 2,3,4,5,6,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario saldare gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali come riportato nel paragrafo della regolarità edilizia. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10. Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 12, Part. 129, Sub. 7, Categoria C/2.**

Valore di stima del bene: **€ 27 657,93**

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per



l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1

K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 0,95

K5 – stima in funzione della grandezza = 0,95

K6 – stima in funzione della posizione = 1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e stato di manutenzione = 0,75

k8 – stima in funzione della vetustà (da 21 a 35 anni) = 0,75

K9 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0,90

K10 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 1 \times 0,95 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 0,75 \times 0,75 \times 0,90 \times 1 = 0,456890625$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. In considerazione della presente procedura esecutiva e dei sette esperimenti di vendita già effettuati, inerenti i lotti ubicati all'interno del fondo sito alla via Starza della Regina, si definisce il prezzo minimo €/mq pari € 875,00/mq. Tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 875,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,456890625$, dà il prezzo al mq di 399,78 €.

Trattandosi di un locale cantina, la superficie commerciale è calcolata al 50% pertanto: Superficie commerciale cespite pignorato = mq 76,87.

Il valore dell'immobile è pari a mq 76,87 x €/mq 399,78 = € 30 731,03

È stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti =



€ 30 731,03 - € 3 073,10 = € 27 657,93

- **Bene N° 25** - Porzione di fabbricato ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 8 - Via Regina della Starza 6

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 8 è costituito da una unità immobiliare al piano cantinato della superficie commerciale di 133,00 mq. Essa è situata al piano interrato del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Il cespite in esame è situato al di sotto della tettoia esterna individuata al sub 2 al piano terra, mentre il cespite di cui al sub 7 è al di sotto del corpo abusivo confinante con la via Starza della Regina di cui al sub 3 della medesima particella. Il piano cantinato è al grezzo, privo di intonaci e pavimentazioni, e ad esso si accede attraverso la scala esterna posta al di sotto della tettoia di cui al sub 2. I due sub individuati al piano seminterrato, sub 7 ed 8, sono tra di essi comunicanti.

È assente ogni tipo di impianto. Il cespite non è dotato di alcun infisso esterno o interno. Sono visibili i plinti di fondazione della struttura sovrastante ed i pilastri fuoriescono parzialmente dalla muratura perimetrale. I muri sono privi di intonaco e tinteggiature. Sono presenti masserizie. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio *** OMISSIS *** , il cespite in oggetto era costituito da una piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio, per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono. Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; al secondo piano, invece, i muri perimetrali sono costituiti solo da tompagni in laterizio. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 2,3,4,5,6,7 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario saldare gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali come riportato nel paragrafo della regolarità edilizia. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10. Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 12, Part. 129, Sub. 8, Categoria C/2**

Valore di stima del bene: € 23 926,79

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del



mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1

K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 0,95

K5 – stima in funzione della grandezza = 0,95

K6 – stima in funzione della posizione = 1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e stato di manutenzione = 0,75

k8 – stima in funzione della vetustà (da 21 a 35 anni) = 0,75

K9 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0,90

K10 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 1 \times 0,95 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 0,75 \times 0,75 \times 0,90 \times 1 = 0,456890625$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. In considerazione della presente procedura esecutiva e dei sette esperimenti di vendita già effettuati, inerenti i lotti ubicati all'interno del fondo sito alla via Starza della Regina, si definisce il prezzo minimo €/mq pari € 875,00/mq. Tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 875,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,456890625$, dà il prezzo al mq di € 399,78.

Trattandosi di un locale cantina, la superficie commerciale è calcolata al 50% pertanto: Superficie commerciale cespite pignorato = mq 66,50.

Il valore dell'immobile è pari a mq 66,50 x €/mq 399,78 = € 26 585,32

È stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti, € 26 585,32 - € 2 658,53 € = € 23 926,79

L'intero fabbricato in oggetto è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata istanza di condono al n° 145 prot. 4508 del 14/03/1986.

Il fabbricato è condonabile e nulla osta al rilascio della concessione in sanatoria a meno della corresponsione di un importo di € 31.003,95 per oblazioni e oneri concessori escluso interessi legali. Importo oneri e oblazioni: € 31.003,95, Totale interessi legali: € 7.872,03, Saldo di quanto dovuto e interessi legali: € 38.875,98.

Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.



STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO 10 _TABELLA SINOTTICA:

Bene	Sup. Comm.	Valore al mq	Valore complessivo	
N° 19 - tettoia F. 12 p.lla 129 sub 2	Mq 31,6	€ 875,00	€ 13.064,63	
10% riduzione per garanzia di vizi occulti			€ 1.306,46	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale				€ 11.758,16
N° 20 - Porzione di fabbr. in costruzione Foglio 12, p.lla 129, sub 3	Mq 153,15	€ 875,00	€ 63.317,95	
10% riduzione per garanzia di vizi occulti			€ 6.331,80	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale				€ 56.986,16
N° 21, 22 - Porzione di fabbr. in costruzione Foglio 12, p.lla 129, sub 4,5	Mq 132,83	€ 875,00	€ 54.916,90	
10% riduzione per garanzia di vizi occulti			€ 5.491,69	
Oneri e spese			-€ 1000,00	
totale parziale				€ 48.425,21
N° 23 - Porzione di fabbr. in costruzione Foglio 12, p.lla 129, sub 6	Mq 118,63	€ 875,00	€ 49.044,02	
10% riduzione per garanzia di vizi occulti			€ 4.904,40	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale				€ 44.139,62
N° 24 - Porzione di fabbr. F. 12, p.lla 129, sub 7	Mq 61,50	€ 875,00	€ 25.424,75	
10% riduzione per garanzia di vizi occulti			€ 2.542,48	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale				€ 22.882,28
N° 25 - Porzione di fabbr. F.12, p.lla 129, sub 8	Mq 58,50	€ 875,00	€ 26.585,32	
10% riduzione per garanzia di vizi occulti			€ 2.658,53	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale				€ 23.926,79
TOTALE				€ 208.655,18
A detrarre oneri e spese (totale quote parti)				€ 38.875,98
A detrarre spese tecniche				€ 3.000,00
VALORE FINALE				€ 166.779,20

Valore finale di stima: € 166 779,20

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

Nola, li 03/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tammaro Antonio

