

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Velotti Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.

promossa da

Omissis

Omissis

Omissis

contro

Omissis



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 144.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24



INCARICO

In data 07/03/2023, il sottoscritto Arch. Velotti Luca, con studio in Via Michelangelo, 3 - 80040 - San Sebastiano al Vesuvio (NA), email luca.velotti@tin.it, PEC luca.velotti@archiworldpec.it, Tel. 081 77 11 916 , Fax 081 77 11 916 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Caterina, 50, edificio U, interno 6, piano 2

DESCRIZIONE

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano secondo nel Comune di S. Giuseppe Vesuviano (NA), alla Via Caterina, 50, individuato in N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 145, r.c. €. 688,18, interno 6, p.2, confinante con altre unità immobiliari distinte con gli interni 4 e 5, con viale e con cortile, salvo altri.

Prezzo base: €. 144.000,00

Offerta minima (prezzo base x 0,75): €. 108.000,00

[Trattasi di un appartamento composto di ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio, corridoio-disimpegno e balconata]

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di regolarizzazione urbanistica dello stato dei luoghi, di definizione della domanda di condono edilizio e di adeguamento della planimetria catastale ed infine la valutazione del bene tiene conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Caterina, 50, edificio U, interno 6, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La debitrice esecutata ha contratto matrimonio in S. Giuseppe Vesuviano (NA) il Omissis con Omissis scegliendo il regime della separazione dei beni.

[All'estratto di matrimonio risulta annotato l'atto del 20-03-2015 ai rogiti del Notaio Dott. Raffaele Tamburrino, con il quale i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale]

[Nel caso in oggetto trattasi comunque di bene personale pervenuto alla debitrice esecutata per successione ereditaria apertasi in data 03-03-2005, devoluta per testamento]

CONFINI

Il cespite staggito confina con altre unità immobiliari distinte con gli interni 4 e 5, con viale e con cortile, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	136,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	3,00 m	2
Balcone	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				154,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,50 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio immobiliare in oggetto, così come si presenta all'attualità non risulta comodamente divisibile in ulteriori cespiti, senza l'intervento di opere edili ed impiantistiche necessarie a rendere autonome sul piano funzionale le eventuali porzioni immobiliari derivanti dal frazionamento del bene originario; pertanto al fine di ottenere un maggiore ricavo dalla vendita del cespite staggito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza ulteriori oneri a carico della procedura, si esclude l'eventualità di un frazionamento.

[Si precisa, comunque, che allo stato attuale, stante la domanda di condono edilizio, non ancora definita, ovvero in itinere, un eventuale ed ipotetico frazionamento non sarebbe comunque valutabile dall'Ente Comunale, anche in forza della corretta interpretazione della L.R. n.21 del 10-12-2003, "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana", da parte di quest'ultimo].

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalle visure storiche eseguite presso l'Ufficio del Catasto di Napoli risulta quanto segue:

Nel Comune di S. Giuseppe Vesuviano (NA), alla Via Caterina 50

1) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in C.F. del citato Comune al:

- foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 145, r.c. €. 688,18, Via Caterina, 50, interno 6, p.2 - (giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie) - in ditta Omissis

per la quota di piena proprietà di 1000/1000 quale bene personale;

2) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

- foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 5, consistenza vani 5,5, r.c. €. 582,31, Via Caterina, 50, interno 6, p.2 - (giusta diversa distribuzione degli spazi interni del 05-07-2012, Pratica n. NA0387090 in atti dal 05-07-2012, per diversa distribuzione degli spazi interni n. 53232.1/2012) - in ditta

Omissis , per la quota di piena proprietà di 1000/1000 quale bene personale;

3) Originariamente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

- foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 5, consistenza vani 5,5, r.c. L. 2.783, Via I Traversa Ceschelli, interno 6, p.2 - (giusto impianto meccanografico del 30-06-1987) - in ditta Omissis e Omissis

per la quota di piena proprietà di 500/1000 ciascuno;

Intestatari:

- Fino al 11-09-1986 in ditta Omissis e Omissis per la quota di piena proprietà di 500/1000 ciascuno;

- Fino al 03-03-2005 in ditta Omissis per la quota di piena proprietà di 1000/1000, in forza di atto notarile del 11-09-1986, autenticato dal Notaio Francesco Salvo, rep. 33401;

- Dal 03-03-2005 in ditta Omissis per la quota di piena proprietà di 1000/1000 quale bene personale, in forza di denuncia nei passaggi per causa di morte del 03-03-2005, registrata a Nola il 01-03-2006 al n. 31, vol. 780;

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1110	7		A2	5	6,5	145 mq	688,18 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La consistenza immobiliare pignorata è attualmente individuata in mappa al censuario come segue:

Nel Comune di S. Giuseppe Vesuviano (NA), alla Via Caterina 50

- In N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 145, r.c. €. 688,18, Via Caterina, 50, interno 6, p.2 - (giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie) - in ditta Omissis

per la quota di piena proprietà di 1000/1000 quale bene personale.

In particolare il fabbricato urbano di cui è parte il cespite staggito insiste sulla p.lla 1110, di are 6.23, del foglio 1, qualità Ente Urbano, la quale proviene da variazione d'ufficio del 30-05-2012, Pratica n. NA0367996 in atti dal 25-06-2012, giusta istanza 316510/2012 Proc. Oper. 120/08 (n. 8076.1/2012), nonché da originario impianto meccanografico del 01-12-1979.

Sussiste conformità allo stato di fatto delle ditte in atti del catasto.

Non sussiste esatta conformità allo stato di fatto della planimetria in atti del catasto (del 05-07-2012), in ordine alla tramezzatura dell'ambiente soggiorno, per la presenza di un vano ripostiglio e in ordine alla suddivisione del wc con accesso dalla camera da letto, il quale è di dimensioni ridotte per aver ceduto spazio al locale ripostiglio con ingresso dal corridoio-disimpegno.

PRECISAZIONI

Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento da quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola in data 19-12-2022 rep. 6433/2022, trascritto a Napoli il 17-01-2023 al RG 2551 e al RP 1898, il compendio immobiliare in oggetto è distinto come segue:

Per la quota pignorata di 1/1

- Comune di S. Giuseppe Vesuviano (NA) al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza vani 6,5, Via Caterina, 50;

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (del 19-12-2022) da quelli riportati nella nota di trascrizione (del 17-01-2023).

Alla data del pignoramento (del 19-12-2022) nonché alla data di trascrizione dello stesso (del 17-01-2023) il



compendio immobiliare in esame risultava riportato agli atti del catasto come segue:

Per la quota pignorata di 1/1

- In N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 145, r.c. €. 688,18, Via Caterina, 50, interno 6, p.2- (giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie)

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione del pignoramento del 17-01-2023 e quelli riportati agli atti del catasto in data 09-11-2015.

PATTI

Non si rilevano.

STATO CONSERVATIVO

In particolare trattasi di un appartamento posto al piano secondo, della consistenza catastale di 6,5 vani, di una piccola palazzina di quattro livelli, ovvero di due piani fuori terra, oltre il seminterrato, con struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento.

Il fabbricato urbano in questione si compone catastalmente di tre appartamenti al piano secondo (sub 5-6-7, rispettivamente interni 4-5-6), di tre appartamenti al piano primo (sub 2-3-4, rispettivamente interni 1-2-3), di un locale terraneo (cat. C/2) - (sub 10), di un ulteriore locale articolantesi su due livelli, piano terra e piano seminterrato (cat. C/3) - (sub 12) e di un locale al piano seminterrato (cat. C/2) - (sub 11) - [Nella pratica integrativa alla domanda di condono edilizio il piano terra si articola in due locali e il piano seminterrato in un unico locale].

Al cespite staggito si accede dalla porta in fondo al pianerottolo posto a destra di chi giunge sul ripiano di scala (in particolare alla scala condominiale si accede, a sua volta, dal portoncino d'ingresso ubicato nel viale interno disposto perpendicolarmente alla strada principale denominata Via Caterina).

Quest'ultimo è completo delle opere di finitura interne ed esterne, nonché delle opere impiantistiche primarie.

Complessivamente si presenta in discreto stato conservativo.

[Si vedano le illustrazioni fotografiche allegate]

PARTI COMUNI

Per le parti comuni degli edifici dovrà farsi riferimento all'art. 1117 del c.c.

In particolare dall'atto di compravendita del 11-09-1986 per Notaio Francesco Salvo, in favore del dante causa della debitrice eseguita, avente ad oggetto il compendio immobiliare staggito, si rileva che "[...] la vendita [...] è seguita con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza, con le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni del fabbricato, nulla escluso di quanto risulta dai titoli e dallo stato dei luoghi [...]".

Per ulteriori ed eventuali approfondimenti si rimanda al richiamato titolo di provenienza allegato.

Mentre dalla pratica di condono edilizio si rileva che l'androne delle scale e il locale caldaia risultano parti comuni del fabbricato di cui è parte l'appartamento in questione.

Infine, dalla nota di trascrizione dell'atto di divisione del 31-05-1976 per Notaio Giuseppe Tortora, in favore del dante causa del dante causa della debitrice eseguita, si rileva che restano comuni ai beni oggetto di divisione, tra i quali rientrava l'appartamento per cui è causa, il viale di accesso posto a nord del fabbricato, il cortile retrostante il fabbricato, la scala fino al terrazzo di copertura dello stabile e le terrazze stesse, nonché il vano caldaia posto nel piano interrato.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù sul compendio staggito, identificato con gli attuali dati catastali.

Non si rileva, inoltre, che il compendio staggito sia gravato da pesi quali censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sul bene della debitrice pignorata sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Non si rileva, altresì, che il diritto sul compendio immobiliare della debitrice pignorata sia costituito a favore di un soggetto privato (persone fisiche, istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) o a favore di un soggetto pubblico (amministrazione statale o azienda autonoma dello Stato).

Non si rileva, infine, dalle visure catastali storiche della zona di terreno sulla quale insiste il complesso immobiliare di cui è parte il cespite staggito, che detta ultima (ovvero che la predetta la zona di terreno) risulti essere stata in ditta di un livellario e/o di un concedente (sin dall'impianto meccanografico).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo di una piccola palazzina di quattro livelli, ovvero di due piani fuori terra, oltre il seminterrato, con struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento.

Si compone catastalmente di tre appartamenti al piano secondo (sub 5-6-7, rispettivamente interni 4-5-6), di tre appartamenti al piano primo (sub 2-3-4, rispettivamente interni 1-2-3), di un locale terraneo (cat. C/2) - (sub 10), di un ulteriore locale articolantesi su due livelli, piano terra e piano seminterrato (cat. C/3) - (sub 12) e di un locale al piano seminterrato (cat. C/2) - (sub 11) - [Nella pratica integrativa alla domanda di condono edilizio il piano terra si articola in due locali e il piano seminterrato in un unico locale]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1986 al 03/03/2005	Omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco SALVO	11/09/1986	33401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	02/10/1986	22253	17514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 03/03/2005	Omissis per la piena proprietà dell'intero, in regime di separazione dei beni (trattasi di bene personale)	Dichiarazione di successione devoluta per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/03/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	10/12/2007	79195	41757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Nola	01/03/2006	31	780		
Dal 03/03/2005	Omissis per la piena proprietà dell'intero, in regime di separazione dei beni (trattasi di bene personale)	Accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio DE MICHEL	02/05/2006	59431	8614
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	13/05/2006	34994	18115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il compendio immobiliare pignorato, distinto in atti del C.F. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, è pervenuto alla debitrice esecutata Omissis per la piena proprietà dell'intero (1/1), in regime di separazione dei beni, in forza di successione in morte di Omissis apertasi il 03-03-2005, devoluta per testamento, registrata a Nola (NA) il 01-03-2006 al n. 31, vol. 780, trascritta a Napoli 2 il 10-12-2007 al RG 79195 e al RP 41757, con accettazione espressa di eredità in forza di atto del 02-05-2006 per Notaio Dott. Antonio De Michel, rep. 59431, racc. 8614, trascritto a Napoli 2 il 13-05-2006 al RG 34994 e al RP 18115.

Ad esso Omissis il richiamato immobile è pervenuto, a sua volta, con atto di compravendita del 11-09-1986 per Notaio Dott. Francesco Salvo, rep. 33401, trascritto a Napoli 2 il 02-10-1986 al RG 22253 e al RP 17514, da potere di Omissis

[In particolare col predetto atto è stata trasferita la piena proprietà di un quartino di tre camere ed accessori della superficie di mq 134, al secondo piano, interno 6, con accesso dalla porta in fondo al pianerottolo posto a destra di chi giunge sul ripiano di scala, della consistenza catastale di vani 5,5, con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza, con le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni del fabbricato, nulla escluso di quanto



risulta dai titoli e dallo stato dei luoghi].

[Inoltre col presente atto si precisa che coniugato in regime di comunione dei beni, ha dichiarato di aver effettuato l'acquisto del bene in questione come bene personale, poiché ha utilizzato somme non facenti parte della comunione legale e il relativo coniuge ne ha preso atto ed ha accettato].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 08/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Napoli 2 il 29/05/2006
Reg. gen. 39109 - Reg. part. 14014
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Antonio DE MICHEL
Data: 25/05/2006
N° repertorio: 59488
N° raccolta: 8624

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Napoli 2 il 24/03/2015
Reg. gen. 10037 - Reg. part. 8105
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 26/11/2020
Reg. gen. 45330 - Reg. part. 33188
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: [A tal proposito si precisa che il GE ha conferito mandato alla Cancelleria per la verifica del precedente pignoramento, giusta nota del 28-02-2023].
- **Atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 17/01/2023
Reg. gen. 2551 - Reg. part. 1898
Quota: 1/1



A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: PIGNORAMENTO che ha originato l'attuale Procedura Espropriativa RGE 1/2023.

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli saranno cancellate nel corso della procedura.

Non sono al momento quantificabili gli oneri di cancellazione a carico della procedura.

Sulla base della relazione notarile in atti del 18-01-2023, nonché sulla scorta di ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto architetto, per singolo immobile (foglio 1, p.lla 1100, sub 7) e per soggetto (a nome della debitrice esecutata), in data 08-03-2023, sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli (presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2):

ISCRIZIONI (N.1)

- (N.1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 29-05-2006 al RG 39109 e al RP 14014, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25-05-2006 ai rogiti del Notaio Dott. Antonio De Michel, Notaio in Ottaviano (NA), rep. 59488, racc. 8624, registrato a Nola (NA) il 26-05-2006 al n. 805, Serie 1T, per la somma di €. 360.000,00, di cui €. 250.000,00 di capitale, a favore di

, contro

in

qualità di debitrice ipotecaria, gravante per la quota di piena proprietà sull'immobile in S. Giuseppe Vesuviano (NA) distinto in N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale vani 5,5, Via Don G. Ceschelli 2 Traversa, 60, piano 2 - RAGIONI DEL CREDITO / TITOLO ESECUTIVO che hanno originato l'attuale Procedura Espropriativa RGE 1/2023;

TRASCRIZIONI (N.3)

- (N.1) Trascrizione del 24-03-2015 al RG 10037 e al RP 8105 di costituzione di fondo patrimoniale, in forza di atto del 20-03-2015 ai rogiti del Notaio Dott. Raffaele Tamburrino in Giugliano in Campania (NA), rep. 924, racc. 683, a favore di

e di

per la quota di 1/2

ciascuno, contro

per la

quota di 1/1, avente ad oggetto, tra l'altro, la quota di piena proprietà dell'immobile della presente procedura espropriativa (in C.F. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, interno 6, p.2);

- (N.2) Trascrizione del 26-11-2020 al RG 45330 e al RP 33188 di atto esecutivo, derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola in data 28-10-2020 rep. 3701/2020, a favore di

contro

avente ad oggetto la

quota di piena proprietà sull'immobile in S. Giuseppe Vesuviano (NA) distinto in N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale vani 5,5, Via Don G. Ceschelli 2 Traversa, 60, piano 2

- (N.3) Trascrizione del 17-01-2023 al RG 2551 e al RP 1898 di atto esecutivo, derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola in data 19-12-2022 rep. 6433/2022, a favore di

contro

avente ad oggetto la quota di piena proprietà dell'immobile distinto in N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza vani 6,5, Via Caterina, 50 - PIGNORAMENTO che ha originato l'attuale Procedura Espropriativa RGE 1/2023.



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato urbano di cui è parte l'immobile pignorato ricade in Ambito 1 soggetto a Piano Particolareggiato di Esecuzione del vigente strumento urbanistico (salvo altro).

La suddetta zona, sulla quale insiste il fabbricato urbano oggetto di divisione, è soggetta, altresì, alle norme dettate dal D.L. 22-01-2004 n.42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio - nonché alle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n.11 del 10-05-2002 e pubblicata sul BURC n.26 del 27-05-2002.

Infine l'intero territorio comunale è soggetto alle norme di cui alla L.R. n.21 del 10-12-2003 -Zona rossa a rischio vulcanico - ed è classificato con grado di sismicità $s = 9$.

[In particolare, detto fabbricato, è posto in zona centrale, Via Croce Rossa, Via Armando Diaz, Via Europa, Via Pianillo]

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato urbano di cui è parte il cespite pignorato è stato edificato con L.E. n. 198 del 31-07-1968 sul suolo (foglio 1, p.lla 1110, nonché foglio 1, p.lla 142) acquistato dai germani Omissis

e Omissis con atto di compravendita del 19-11-1969 ai rogiti del Notaio Russo, registrato a Ottaviano (NA) il 01-12-1969 al n.919.

Successivamente a Omissis la piena ed esclusiva proprietà, tra l'altro, del bene immobile di cui è causa, è stata attribuita in forza di atto di divisione del 31-05-1976, per Notaio Giuseppe Tortora, trascritto a Napoli il 03-06-1976 al RG 12076 e al RP 10494, con il quale Omissis e Omissis

vedova ed unica erede testamentaria di Omissis (deceduto il 16-12-1973), hanno proceduto alla divisione di taluni beni, ovvero dei beni immobili facenti parte del fabbricato edificato da essi germani Omissis e Omissis, tra i quali rientrava, per l'appunto, il cespite pignorato.

Per alcune difformità dell'originario manufatto dal richiamato titolo edilizio abilitativo è stata presentata dal Sig. Omissis domanda di sanatoria, ai sensi della ex legge 47/85, la quale si compone di un modello "R", nonché di due modelli "A", di tre modelli "B" e di un modello "D".

In particolare il modello "A" (ovvero uno dei due modelli "A"), per tipologia di abuso 1 (opere realizzate in difformità della licenza edilizia e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici) ed il modello "B" (ovvero uno dei tre modelli "B"), per tipologia di abuso 4 (opere realizzate in difformità della licenza edilizia che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito), riguardano l'appartamento al piano secondo distinto con l'interno 6.

[Modello "A", per opere in difformità della licenza edilizia, per SU pari a mq 41,31 e per Snr pari a mq 6,71 (ovvero mq 6,71 x 0,60 = mq 4,03), per SU complessiva di mq 45,34 (ovvero mq 41,31 + mq 4,03), nonché Modello "B", per opere in difformità della licenza edilizia che non comportino aumenti della SU o del volume assentito, per SU pari a mq 82,49 e per Snr pari a mq 11,16 (ovvero mq 11,16 x 0,60 = mq 6,70), per SU complessiva di mq 89,19 (ovvero mq 82,49 + mq 6,70) - da cui ne deriva che la consistenza immobiliare oggetto di domanda di condono si compone di SU tot pari a mq 123,80 (ovvero mq 41,31 + mq 82,49) e di Snr tot pari a mq 17,87 (ovvero mq 6,71 + mq 11,16), di volume presunto pari a mc 443,92 (ovvero mq 123,80 + (mq 17,87 x 0,60) = mq 123,80 + (mq 10,72) = mq 134,52 x h 3,30 approssimativa = mc 443,92)]

Risultano, inoltre, versate le corrispondenti oblazioni, per intero e in un'unica soluzione, con i seguenti bollettini:

- di Lire 2.556.000 in data 25-06-1986;
- di Lire 1.180.040 in data 25-06-1986;
- di Lire 2.184.375 in data 25-06-1986;
- di Lire 355.225 in data 25-06-1986 (quali interessi del 2% per ogni mese di ritardo);

come da prospetto riepilogativo di cui al modello "R".

Successivamente, in data 06-07-1988, prot. 14889, (su istanza dell'UTC del 15-04-1987, prot. 11317), è stata



presentata un'integrazione alla domanda di condono edilizio, con allegati, tra l'altro, una Relazione Tecnica, una Perizia Giurata (03-06-1986), un Certificato di Idoneità Statica (11-06-1986), un Attestato di avvenuto Accatastamento dei beni, una Dichiarazione di precisazione delle parti comuni e un Elaborato Grafico dello stato di fatto.

In particolare dalla predetta integrazione si rileva che l'appartamento posto al piano secondo, distinto con l'interno 6, composto da tre camere, cucina, due bagni, ripostiglio e balconata, risulta pari a mq 134,52, mentre la superficie consentita con concessione edilizia risultava pari a mq 89,19, con superficie, quindi, da condonare (per differenza) corrispondente a mq 45,34; nonché si rileva che l'androne delle scale e il locale caldaia risultano parti comuni del fabbricato di cui è parte l'appartamento in questione.

L'attuale stato di fatto, non esattamente conforme alla planimetria catastale, inserita in atti del Catasto Fabbricati in data 05-07-2012, giusta variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 05-07-2012 (pratica n. NA0387090), risulta difforme dagli elaborati grafici allegati alla domanda di condono edilizio, per la diversa articolazione degli spazi interni e per la presenza di un vano balcone afferente il prospetto posto ad est del fabbricato, a confine con il viale/corte condominiale, per il quale si renderà necessario il ripristino dello status quo ante.

In ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, invece, occorrerà provvedere all'istruttoria di una pratica edilizia di accertamento di conformità, ovvero di sanatoria ex post, per la regolarizzazione urbanistica dell'attuale stato dei luoghi (nonché all'inserimento di una nuova planimetria catastale in conformità dell'attuale stato di fatto).

[Sul punto si precisa che in atti dell'UTC non sono state rinvenute pratiche edilizie per la variazione della distribuzione degli spazi interni, sia a nome di Omissis che a nome di Omissis presumibilmente presentate negli anni 2011-2012 (giusta diversa distribuzione degli spazi interni del 05-07-2012, Pratica Catastale n. NA0387090 in atti dal 05-07-2012, per diversa distribuzione degli spazi interni n. 53232.1/2012), come da nota di riscontro dell'Ufficio Tecnico di competenza].

Resta di fatto che l'immobile in questione è oggetto di domanda di condono edilizio, tutt'ora in itinere, su cui graveranno, per la definizione della stessa, gli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione), nonché gli oneri di impatto ambientale.

Si stimano in via provvisoria detti costi, che dovranno, comunque, essere determinati dall'Ente Comunale all'atto della definizione della domanda di condono.

Pratica L.47/85

Calcolo oblazione L. 47/85

Si valuta quella dichiarata (salvo diversa determinazione dell'UTC)

Costi di costruzione (L. 47/85)

Contributo costo di costruzione: $C = V_b \times S_c \times Q$

[Di cui alla deliberazione della G.C. n. 176 del 30-07-2015]

V_b = valore base risultante dall'applicazione del D.M. 10-05-1977 n.801 aggiornato all'attualità, ossia corrispondente ad €. 244,41/mq

S_c = superficie complessiva determinata ai sensi del D.M. 10-05-1977, ossia mq 134,52 (si considera a scopo cautelativo l'intera superficie dell'immobile in questione)

Q = quota percentuale che si ottiene sommando i punti indicati nella tabella di calcolo per ciascuno dei tre parametri in relazione alla classe del Comune in base alla tabella di cui al D.M. 10-05-1977:

- caratteristiche tipologiche 2 (medie), classe comune da 5.100 a 50.000 abitanti, segue 2,5%

- destinazione residenziale, segue 2,0%

- ubicazione, comuni di pianura a collina non costieri, zona A-B-C, segue 1,75%

- segue: $Q = 2,5 + 2,0 + 1,75 = 6,25\%$

$C = V_b \times S_c \times Q = \text{€} . 244,41/\text{mq} \times 134,52 \text{ mq} \times 6,25\% = \text{€} . 2.054,88$

Oneri di urbanizzazione L. 47/85

Oneri di urbanizzazione: $U = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times C \times V$

[Di cui alla deliberazione della G.C. n. 176 del 30-07-2015]

K_1 = coefficiente correttivo per classi di comuni fino a 50.000 abitanti, segue 1,00

K_2 = coefficiente in relazione alle caratteristiche geografiche del territorio, fino a 50.000 abitanti, comuni di pianura non costieri, segue 0,76



K3 = coefficiente in funzione della destinazione di zona per nuove costruzioni residenziali, segue 0,85
K4 = coefficiente relativo ai limiti e rapporti minimi fissati in applicazione dell'art. 4 della L. 10/77, per classi di comuni fino a 50.000 abitanti, segue 0,83

K5 = coefficiente in relazione alle caratteristiche geografiche del territorio, classificazione sismica S=3, segue 0,75

C = costo unitario per mc (costo di urbanizzazione) di cui al prospetto allegato alla Delibera del Consiglio Regionale n.208/5 adeguato all'attualità, per classi di comuni fino a 50.000 abitanti, segue lire 22.500 attualizzato ad €. 29,40

V = 443,92 mc (si considera a scopo cautelativo l'intera cubatura dell'immobile in questione)
(così determinato: mq 134,52 x h mt 3,30 = mc 443,92)

Da cui si ottiene: $U = 1,00 \times 0,76 \times 0,85 \times 0,83 \times 0,75 \times 29,40 \times 443,92 \text{ mc} = \text{€} . 5.248,36$

Impatto Ambientale

R.c. € . 688,18 x 105 = € . 72.258,90

€ . 72.258,90 x 3% = € . 2.167,77

€ . 2.167,77 x 75% = € . 1.625,83

Sommano = € . 2.167,77 + € . 1.625,83 = € . 3.793,60

Sommano complessivamente:

- costi di costruzione € . 2.054,88

- oneri di urbanizzazione € . 5.248,36

- impatto ambientale € . 3.793,60

- totale € . 11.096,84 (importo approssimativo)

Sommano totale per definizione pratica di condono = € . 11.096,84 ovvero € . 11.000,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Certificazioni.

La consistenza immobiliare pignorata non risulta dotata di certificazione di agibilità/abitabilità (*).

(*) NOTA: Occorre precisare che la certificazione di abitabilità-agibilità si rende obbligatoria, tra l'altro, per le nuove costruzioni realizzate in forza del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

Inoltre, la predetta consistenza immobiliare, non risulta, altresì, dotata di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (**) - di cui al D.L.vo 192/2005 modificato dal D.L. 63/2013 e convertito con modificazioni dalla L. 90/2013 - (validità 10 anni / edifici non residenziali).

(**) NOTA: Occorre precisare che dall'analisi della disciplina contenuta nel D.lgs.192 del 2005, di derivazione comunitaria, si ricava che la ratio dell'intervento legislativo è quella di sollecitare il mercato a considerare il livello energetico dell'immobile tra le qualità dello stesso; pertanto la norma non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata, in quanto la normativa comunitaria di riferimento non ha l'obiettivo di disciplinare anche le vendite coattive, perché è destinata alla regolazione dei rapporti negoziali (e tale non è la vendita forzata); dunque non si rende necessario provvedere all'acquisizione della



certificazione energetica A.P.E.

Infine, la suddetta consistenza immobiliare (da indagini eseguite), non risulta dotata di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del bene stesso di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.

Mentre risulta provvista di certificato di idoneità statica, redatto in data 11-06-1986, allegato ad integrazione della domanda di condono edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non si rileva la presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, ad eccezione di:

- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola in data 28-10-2020 rep. 3701/2020, trascritto a Napoli 2 il 26-11-2020 al RG 45330 e al RP 33188, a favore di Omissis
contro Omissis

avente ad oggetto la quota di piena proprietà sull'immobile in S. Giuseppe Vesuviano (NA) distinto in N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale vani 5,5, Via Don G. Ceschelli 2 Traversa, 60, piano 2.

Non si rileva, inoltre, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali, ovvero non si rileva la pendenza di procedimenti giudiziali civili e/o di atti impositivi di servitù.

Mentre si rileva la presenza di:

- Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Napoli 2 il 24-03-2015 al RG 10037 e al RP 8105, giusto atto del 20-03-2015 ai rogiti del Notaio Dott. Raffaele Tamburrino in Giugliano in Campania (NA), rep. 924, racc. 683, a favore di Omissis

Omissis e di
ciascuno, contro Omissis per la quota di 1/2
per la quota di 1/1, avente ad oggetto, tra l'altro, la quota di piena proprietà dell'immobile della presente procedura espropriativa (in C.F. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, interno 6, p.2).

ONERI CONDOMINIALI

Non si rileva la presenza di spese condominiali scadute e non pagate, in quanto non risulta costituito formalmente il condominio.

Dalla nota di trascrizione dell'atto di divisione del 31-05-1976, per Notaio Giuseppe Tortora, (trascritto a Napoli il 03-06-1976 al RG 12076 e al RP 10494), si rileva che i millesimi di condominio sono i seguenti:

- 81 - Tabella Generale
- 141 - Tabella Scala

[A tal proposito si veda l'allegata nota di trascrizione del predetto atto di divisione]

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Caterina, 50, edificio U, interno 6, piano 2

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano secondo nel Comune di S. Giuseppe Vesuviano (NA), alla Via Caterina, 50, individuato in N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 145, r.c. €. 688,18, interno 6, p.2, confinante con altre unità immobiliari distinte con gli interni 4 e 5, con viale e con cortile, salvo altri. Prezzo base: €. 144.000,00 Offerta minima (prezzo base x 0,75): €. 108.000,00 [Trattasi di un appartamento composto di ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio, corridoio-disimpegno e balconata]

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1110, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 144.000,00

Criterio di stima.

Osservazioni preliminari in merito alla valutazione degli immobili oggetto di pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile eseguire un rilievo planimetrico e fotografico della consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, individuata, quest'ultima, in un LOTTO UNICO come segue:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano secondo nel Comune di S. Giuseppe Vesuviano (NA), alla Via Caterina, 50, individuato in N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 145, r.c. €. 688,18, interno 6, p.2, confinante con altre unità immobiliari distinte con gli interni 4 e 5, con viale e con cortile, salvo altri.

Valore del bene immobile con indicazione del criterio di stima.

Le procedure di stima si differenziano per la natura del bene da valutare e per le metodologie da adottare.

Il criterio di valutazione va scelto selezionando quello più idoneo ad individuare il valore dell'oggetto specifico.

I due metodi fondamentali della disciplina estimativa possono essere così identificati:

- metodo diretto
- metodo indiretto.

Nel caso in esame si ritiene opportuno adottare un criterio di stima diretto.

Per applicare tale metodo si deve individuare il valore medio unitario di riferimento (Vm), che si ricava dalla media dei prezzi unitari di mercato, di beni aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Successivamente il Vm sarà adeguato al caso specifico con coefficienti (A B C) che esprimono, in particolare, le caratteristiche del bene in oggetto (zona o quartiere, edificio, unità immobiliare).

Dopo aver fatto le opportune correzioni, si otterrà il valore unitario (Vu) del compendio:

$$Vu = Vm \times A \times B \times C$$

Vm = valore medio unitario di riferimento

A = coefficiente correttivo relativo alla zona

B = coefficiente correttivo relativo all'edificio

C = coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare



Successivamente bisognerà calcolare la superficie commerciale complessiva (Sc), che è data dalla somma della superficie lorda (del cespite da stimare) e delle superfici accessorie (balconi, terrazzi, cortili, etc.), anch'esse corrette con opportuni coefficienti.

$Sc = Sp + \text{Somatoria } (Kn \times Sn)$

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

Il valore "Va" del compendio oggetto della stima sarà determinato con la seguente formula:

$Va = Vu \times Sc$

Per l'individuazione dei coefficienti si considerano le tabelle allegate, riportate in "Stima degli Immobili" di Graziano Castello (v. allegati).

Pertanto, sulla scorta della documentazione agli atti si procede alla determinazione del valore del lotto all'attualità.

VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano secondo nel Comune di S. Giuseppe Vesuviano (NA), alla Via Caterina, 50, individuato in N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 145, r.c. €. 688,18, interno 6, p.2, confinante con altre unità immobiliari distinte con gli interni 4 e 5, con viale e con cortile, salvo altri.

1. Calcolo della superficie complessiva

$Sc = Sp + \text{Somatoria } (Kn \times Sn)$

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie lorda dell'immobile:

Superficie dell'immobile - Sp1 = 150,00 mq

Le superfici accessorie dell'immobile:

Superficie del balcone - Sn1 = 18,00 mq

Coefficiente di ragguaglio:

Balcone - Kn1 = 0,25

segue:

$Sc = Sp1 + (Sn1 \times Kn1)$

$Sc = 150,00 + (18,00 \times 0,25)$

$Sc = 150,00 + 4,50$

$Sc = 154,50$ mq (Superficie Commerciale)

2. Valore medio unitario di riferimento

Vm = 1.200,00 €/mq - zona centrale / residenziale / abitazioni civili

Fonti di informazione:

- O.M.I. [Osservatorio del mercato immobiliare / valore medio €/mq 1.155,00 - Zona Centro, Via Croce Rossa, Via Armando Diaz, Via Europa, Via Pianillo / abitazioni civili];

- Borsino Immobiliare [Quotazioni immobiliari / valore medio €/mq 1.142,00 - abitazioni in stabili di fascia media];

- Immobiliare.it [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 1.200,00 - uso residenziale];

- Agenzie Immobiliari [Indagini di mercato territoriali / valore medio di riferimento €/mq 1.200,00 - uso residenziale];

3. Individuazione dei coefficienti

A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 - 5/4 - 5/5): A1 x A2 x A3

Caratteristiche posizionali - A1 = 1,00 (entro il Km)

Caratteristiche funzionali - A2 = 1,00 (presenza di servizi primari)

Caratteristiche estetiche - A3 = 1,00 (assenza di elemento naturale)



$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 - 5/7 - 5/8 - 5/9): $B1 \times B2 \times B3 \times B4$

Caratteristiche funzionali - $B1 = 1,00$ (presenza dei servizi primari nella zona)

Caratteristiche estetiche - $B2 = 1,00$ (facciata e decori normale)

Caratteristiche sociali - $B3 = 1,00$

Caratteristiche di conservazione - $B4 = 0,98$ (manutenzione generale su parti comuni)

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

Coeff. correttivo relat. all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15): $C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5$

Aspetti funzionali - $C1 = 1,00$ (normale)

Aspetti funzionali - $C2 = 1,00$ (altre rifiniture normali)

Varianti posizionali - $C3 = 0,98$ (alloggio posto al p.2)

Varianti dimensionali - $C4 = 0,95$ (taglio dimensionale inferiore a 150 mq)

Varianti di conservazione - $C5 = 0,98$ (manutenzione generale)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,95 \times 0,98) = 0,91$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$Vu = Vm \times A \times B \times C$$

$$Vm = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,91 = 0,89$$

$$Vu = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,89 = 1.068,00 \text{ €/mq a. x d.}$$

5. Valore complessivo del bene

$$Va = Vu \times Sc$$

$$Va = 1.068,00 \text{ €/mq} \times 154,50 \text{ mq} = \text{€. } 165.006,00$$

6.1. Detrazioni per spese di regolarizzazione urbanistica dello stato di fatto (ovvero dell'attuale distribuzione interna e della messa in pristino del vano balcone) e per definizione della domanda di condono edilizio (ipotetica e presunta)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, a corpo (si presume) - €. 1.500,00

Spese amministrative e istruttoria pratica, a corpo (si presume) - €. 1.500,00

Spese per definizione domanda di condono, a corpo (si presume) - €. 11.000,00

Spese per messa in pristino vano balcone, a corpo (si presume) - €. 1.000,00

Spese per pratica catastale, a corpo (si presume) - €. 1.000,00

Sommano (previsionalmente) - €. 16.000,00

6.2. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata

Il 3% segue: €. 4.950,18

[Con esenzione di qualsivoglia responsabilità in capo al Tribunale e agli ausiliari, in quanto la definizione della domanda di condono ex L. 47/85 è vincolata ai pareri (preventivi) dell'Ente Comunale e della Soprintendenza ai Beni Ambientali di Napoli e Provincia]

7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti

$$\text{€. } 165.006,00 - [\text{€. } 16.000,00 + \text{€. } 4.950,18] =$$

$$\text{€. } 144.055,82 \text{ che si approssima ad €. } 144.000,00$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà (1/1)} = \text{€. } 144.000,00$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di regolarizzazione urbanistica dello stato dei luoghi, di definizione della domanda di condono edilizio e di adeguamento della planimetria catastale ed infine la valutazione del bene tiene conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

9. Prezzo base

LOTTO UNICO

$$\text{Valore della quota di } 1/1 = \text{€. } 144.000,00 - (\text{QUOTA } 1/1 \text{ PIGNORATA})$$

Prospetto riepilogativo



LOTTO UNICO (quota di 1/1) - €. 144.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Caterina, 50, edificio U, interno 6, piano 2	154,50 mq	932,04 €/mq	€ 144.000,00	100,00%	€ 144.000,00
				Valore di stima:	€ 144.000,00

Valore di stima: € 165.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	16000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5000,00	€

Valore finale di stima: € 144.000,00

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di regolarizzazione urbanistica dello stato dei luoghi, di definizione della domanda di condono edilizio e di adeguamento della planimetria catastale ed infine la valutazione del bene tiene conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NOTE DI RILIEVO

Si rileva quanto segue:

PUNTO a)

Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Napoli 2 il 24-03-2015 al RG 10037 e al RP 8105, giusto atto del 20-03-2015 ai rogiti del Notaio Dott. Raffaele Tamburrino in Giugliano in Campania (NA), rep. 924, racc. 683, a favore di Omissis e di Omissis per la quota di 1/2 ciascuno, contro Omissis per la quota di 1/1, avente ad oggetto, tra l'altro, la quota di piena proprietà dell'immobile della presente procedura espropriativa (in C.F. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, interno 6, p.2).

PUNTO b)



Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola in data 28-10-2020 rep. 3701/2020, trascritto a Napoli 2 il 26-11-2020 al RG 45330 e al RP 33188, a favore di Omissis

contro Omissis

avente ad oggetto la quota di piena proprietà sull'immobile in S. Giuseppe Vesuviano (NA) distinto in N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale vani 5,5, Via Don G. Ceschelli 2 Traversa, 60, piano 2.

[A tal proposito si precisa che il GE ha conferito mandato alla Cancelleria per la verifica del precedente pignoramento, giusta nota del 28-02-2023, e la Cancelleria ha accertato ed attestato in data 01-03-2023 l'insussistenza del richiamato pignoramento, sia a nome della debitrice che per il medesimo bene immobile].

PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue:

Omissis e per essa, nella sua qualità di mandataria

in forza di procura speciale in autentica del Notaio Dott.ssa Giovannella Condò di Milano del 05-08-2021 (Rep. 31871, Racc. 13785), registrata a Milano il 05-08-2021 al N. 73431, Serie 1T, in persona del procuratore speciale Omissis

Omissis giusta procura del Omissis nella sua qualità di Consigliere della Omissis con atto a rogito del Notaio Dott. Pasquale Matarrese di Milano del 25-05-2020 (Rep. 142719, Racc. 36506), registrata a Milano il 27-05-2020 al N. 35001, Serie 1T, rappresentata e difesa, in forza di procura alle liti allegata ai sensi del DPR 123/01 art.10 all'atto di precetto, dall'Avv. Omissis

A tal proposito occorre ulteriormente precisare:

-Che con atto di fusione del 02-02-2017 ai rogiti del Notaio Calini, rep. 103242, racc. 35833, Omissis si è fusa, per incorporazione, nella Omissis

in forma abbreviata Omissis

-Che con atto del 19-02-2021 ai rogiti del Notaio Carlo Marchetti di Milano, rep. 16046, racc. 8617, tra l'altro, ha ceduto a Omissis la piena proprietà del ramo d'azienda bancaria denominato " Omissis ", riguardante l'attività bancaria in senso stretto inerente alla rete di Filiali e Punti Operativi meglio descritti nell'Allegato 13 del predetto atto;

-Che il ramo aziendale oggetto di conferimento era comprensivo di tutte le componenti patrimoniali attive e passive, precedentemente di proprietà della società conferente, di tutte le controversie giudiziarie in essere e, in generale, di qualsiasi diritto e/o pretesa comunque riferibile a rapporti giuridici inerenti al ramo aziendale conferito, nonché di tutti i rapporti radicati con la clientela nelle Filiali e nei Punti Operativi trasferiti;

-Che ai sensi dell'art.58 del T.U.B., dell'avvenuta cessione del ramo d'azienda è stata data notizia mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Parte Seconda n.35 del 23-03-2021 e mediante iscrizione nel Registro delle Imprese, con i relativi effetti erga omnes previsti dal D.Lgs. m. 385 del 01-09-1993;

-Che in forza della menzionata cessione mediante conferimento Omissis è succeduta all' Omissis nel rapporto contrattuale infra indicato con relativa legittimazione sostanziale attiva e passiva;

-Che, successivamente, in forza di contratto di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione concluso in data 28-07-2021, Omissis ha acquistato da Omissis taluni crediti (derivanti da contratti di finanziamento, ipotecari o chirografari, saldi debitori di conto corrente, insoluti di portafoglio e conti anticipati) sorti nel periodo compreso tra il 01-01-1950 e il 31-05-2021, i cui debitori sono stati classificati "a sofferenza";

-Che, ai sensi dell'art.58 del T.U.B., dell'avvenuta cessione e delle caratteristiche dei crediti ceduti è stata data notizia dalla cessionaria mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Parte Seconda n.98 del 19-08-2021 mediante iscrizione nel Registro delle Imprese con i relativi effetti erga omnes previsti dal D.Lgs. n.385 del 01-09-1993;

-Che in forza della menzionata cessione Omissis è succeduta a titolo particolare nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della Banca cedente, tra i quali sono ricomprese le ragioni creditorie per le quali la cessionaria sta procedendo nell'ambito della presente espropriazione immobiliare, con relativa



legittimazione sostanziale attiva e passiva;

-Che Omissis ha ritenuto di delegare l'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero dei crediti, dei quali si è resa cessionaria, a Omissis conferendo all'uopo procura autenticata dal Notaio Giovannella Condò di Milano in data 05-08-2021, rep. 31871, racc. 13785;

-Che, applicandosi alle cessioni dei crediti poste in essere ai sensi della legge sulla cartolarizzazione l'ar.58 c.3 del T.U.B. i privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, che assistono i crediti ceduti, si sono trasferiti in capo al cessionario, conservando la loro validità e il grado, senza necessità di annotazione o altra formalità, se non quella della pubblicazione dell'intervenuta cessione sulla Gazzetta Ufficiale;

-Che tra i crediti in sofferenza ed i relativi interessi maturati, compresi quelli di mora ceduti, è compreso quello per la tutela del quale la Omissis sta procedendo nell'ambito della presente espropriazione immobiliare, vantato nei confronti di Omissis e di Omissis

fideiussore in atti fino all'importo di €. 325.000,00, in forza del contratto di mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Dott. Antonio De Michel, Notaio in Ottaviano (NA), del 25-05-2006, rep. 59488, racc. 8624, registrato a Nola il 26-05-2006 al N. 805 Serie 1T, con il quale la Omissis ebbe a concedere a titolo di mutuo la somma di €. 250.000,00 a Omissis

[In sintesi Omissis si è fusa, per incorporazione, nella Omissis in forma abbreviata Omissis successivamente

Omissis ha ceduto a Omissis la piena proprietà del ramo d'azienda bancaria denominato " Omissis " (comprensivo di tutte le componenti patrimoniali attive e passive, precedentemente di proprietà della società conferente, di tutte le controversie giudiziarie in essere e, in generale, di qualsiasi diritto e/o pretesa comunque riferibile a rapporti giuridici inerenti al ramo aziendale conferito, nonché di tutti i rapporti radicati con la clientela nelle Filiali e nei Punti Operativi trasferiti), in seguito Omissis ha acquistato da Omissis taluni crediti, ovvero è succeduta a titolo particolare nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della Banca cedente (tra i quali sono ricomprese le ragioni creditorie per le quali la cessionaria sta procedendo nell'ambito della presente espropriazione immobiliare), delegando l'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero dei crediti, dei quali si è resa cessionaria, a Omissis]

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.

San Sebastiano al Vesuvio, li 29/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Velotti Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Caterina, 50, edificio U, interno 6, piano 2

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano secondo nel Comune di S. Giuseppe Vesuviano (NA), alla Via Caterina, 50, individuato in N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 145, r.c. €. 688,18, interno 6, p.2, confinante con altre unità immobiliari distinte con gli interni 4 e 5, con viale e con cortile, salvo altri. Prezzo base: €. 144.000,00 Offerta minima (prezzo base x 0,75): €. 108.000,00 [Trattasi di un appartamento composto di ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio, corridoio-disimpegno e balconata]

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1110, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato urbano di cui è parte l'immobile pignorato ricade in Ambito 1 soggetto a Piano Particolareggiato di Esecuzione del vigente strumento urbanistico (salvo altro). La suddetta zona, sulla quale insiste il fabbricato urbano oggetto di divisione, è soggetta, altresì, alle norme dettate dal D.L. 22-01-2004 n.42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio - nonché alle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n.11 del 10-05-2002 e pubblicata sul BURC n.26 del 27-05-2002. Infine l'intero territorio comunale è soggetto alle norme di cui alla L.R. n.21 del 10-12-2003 -Zona rossa a rischio vulcanico - ed è classificato con grado di sismicità s = 9. [In particolare, detto fabbricato, è posto in zona centrale, Via Croce Rossa, Via Armando Diaz, Via Europa, Via Pianillo]

Prezzo base d'asta: € 144.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Caterina, 50, edificio U, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1110, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	154,50 mq
Stato conservativo:	In particolare trattasi di un appartamento posto al piano secondo, della consistenza catastale di 6,5 vani, di una piccola palazzina di quattro livelli, ovvero di due piani fuori terra, oltre il seminterrato, con struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento. Il fabbricato urbano in questione si compone catastalmente di tre appartamenti al piano secondo (sub 5-6-7, rispettivamente interni 4-5-6), di tre appartamenti al piano primo (sub 2-3-4, rispettivamente interni 1-2-3), di un locale terraneo (cat. C/2) - (sub 10), di un ulteriore locale articolantesi su due livelli, piano terra e piano seminterrato (cat. C/3) - (sub 12) e di un locale al piano seminterrato (cat. C/2) - (sub 11) - [Nella pratica integrativa alla domanda di condono edilizio il piano terra si articola in due locali e il piano seminterrato in un unico locale]. Al cespite staggito si accede dalla porta in fondo al pianerottolo posto a destra di chi giunge sul ripiano di scala (in particolare alla scala condominiale si accede, a sua volta, dal portoncino d'ingresso ubicato nel viale interno disposto perpendicolarmente alla strada principale denominata Via Caterina). Quest'ultimo è completo delle opere di finitura interne ed esterne, nonché delle opere impiantistiche primarie. Complessivamente si presenta in discreto stato conservativo. [Si vedano le illustrazioni fotografiche allegate]		
Descrizione:	Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano secondo nel Comune di S. Giuseppe Vesuviano (NA), alla Via Caterina, 50, individuato in N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 1110, sub 7, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 145, r.c. €. 688,18, interno 6, p.2, confinante con altre unità immobiliari distinte con gli interni 4 e 5, con viale e con cortile, salvo altri. Prezzo base: €. 144.000,00 Offerta minima (prezzo base x 0,75): €. 108.000,00 [Trattasi di un appartamento composto di ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio, corridoio-disimpegno e balconata]		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice esecutata.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Napoli 2 il 29/05/2006
Reg. gen. 39109 - Reg. part. 14014
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Antonio DE MICHEL
Data: 25/05/2006
N° repertorio: 59488
N° raccolta: 8624
- **Atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 26/11/2020
Reg. gen. 45330 - Reg. part. 33188
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura
Note: [A tal proposito si precisa che il GE ha conferito mandato alla Cancelleria per la verifica del precedente pignoramento, giusta nota del 28-02-2023].
- **Atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 17/01/2023
Reg. gen. 2551 - Reg. part. 1898
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura
Note: PIGNORAMENTO che ha originato l'attuale Procedura Espropriativa RGE 1/2023.

