
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia PRELIMINARE dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bove Raffaele Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2004 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]



A circular professional stamp of the Order of Engineers of the Province of Napoli. The text inside the stamp reads: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI", "DOTT. ING. BOVE RAFFAELE MARIA", "ISCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALE", "COL N. 13581". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Raffaele Bove".

SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	9
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato	10
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	10
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	11
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	11
Lotto Unico	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	12
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato	12
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	12
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	12
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	12
Titolarità.....	12
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	13
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato	14
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	15
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	16
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	18
Confini	19
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	20
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato	20

Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	20
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	20
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	20
Consistenza	21
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	22
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato.....	22
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	23
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	23
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	25
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato.....	25
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	26
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	26
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	27
Dati Catastali.....	28
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	28
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	28
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato.....	29
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	29
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	29
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	30
Precisazioni	30
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	31
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	31

Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato.....	31
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	31
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	31
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	31
Patti	32
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra	32
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	32
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato.....	32
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	32
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	32
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	32
Stato conservativo	33
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra	33
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	33
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato.....	33
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	33
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	33
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	33
Parti Comuni.....	33
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra	34
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	34
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato.....	34
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	34
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	34
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	35

Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	35
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato.....	35
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	35
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	35
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	36
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	37
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato.....	37
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	37
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	37
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	37
Stato di occupazione.....	37
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	38
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	38
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato.....	38
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	38
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	38
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	40
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	40
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato.....	41
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	42
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	43
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	45
Formalità pregiudizievoli.....	46
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	46

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	47
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	48
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato.....	48
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	49
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	50
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	50
Normativa urbanistica.....	51
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	51
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	51
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	51
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato.....	51
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	51
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	52
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	52
Regolarità edilizia.....	52
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	52
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	52
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	52
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato.....	53
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	53
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	53
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	54
Vincoli od oneri condominiali.....	54
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	54
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	54
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	54
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato.....	54
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	55
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	55
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	55
Stima / Formazione lotti.....	55

Riserve e particolarità da segnalare	62
Riepilogo bando d'asta	63
Lotto Unico	63
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2004 del R.G.E.	66
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 314.074,24	66
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	70
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	70
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra	70
Bene N° 3 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo.....	71
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato.....	72
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	72
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	73
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra.....	74

INCARICO

In data 30/05/2023, il sottoscritto Ing. Bove Raffaele Maria, con studio in Via Antonio D'Auria, 188 - 80048 - Sant'Anastasia (NA), email ing.bove@libero.it, PEC raffaele.bove@pec.it, Tel. 081 53 03 751, Fax 081 53 03 751, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

Trattasi di ampio deposito al piano terra catastale(rialzato) di un fabbricato di n. 3 piani fuoriterza ed un piano seminterrato, tutti adibiti a depositi e n.1 abitazione in corso di ultimazione e costituenti unico lotto per la vendita; costituisce pertinenza dell'intero fabbricato un ampio cortile scoperto identificato in catasto come bene non censibile(subalterno n.1). La superficie netta del deposito è di mq. 387 circa e l'altezza netta interna è di ml.3.10 e,per una minor parte, di ml. 4.10 L'accesso al piano avviene a mezzo di rampa di scale interna e di impianto ascensore(non ancora installato). Il deposito è completato da un balcone che si svolge lungo il perimetro e pari a mq.106. Si precisa che il deposito non è ancora ultimato e si presenta quindi pressochè allo stato grezzo,seppure dotato di identificativi catastali definitivi.

Il contesto urbano in cui è inserita la costruzione ed il relativo lotto è di tipo misto, presentando caratteristiche proprie sia delle zone residenziali che delle zone adibite al commercio all'ingrosso e al dettaglio. Le strade ed i marciapiedi immediatamente intorno al fabbricato sono in comproprietà, in quote indivise, con altri proprietari dei fabbricati della stessa zona(o,meglio, della stessa originaria particella mappale n.1154) e tali strade costituiscono i beni nn. 5-6-7 del presente lotto di vendita(quote).

La zona è leggermente periferica rispetto al centro del Comune di San Giuseppe Vesuviano ma ben collegata a questo e ai centri vicini; in pratica la via Bonanni è una traversa della via Salvati (o via Zabatta), che è una strada caratterizzata dalla presenza massiva di negozi al dettaglio e all'ingrosso, oltre che da una densità abitativa certamente notevole. Nelle immediate vicinanze sono presenti e facilmente raggiungibili strutture pubbliche o di interesse pubblico, quali scuole, chiese, farmacie, centri commerciali e stazioni di mezzi pubblici.

Nel vigente P.R.G. del Comune di San Giuseppe Vesuviano l'intera proprietà ricade in zona di espansione residenziale denominata "Ambito Territoriale 6".

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Trattasi di appartamento al piano primo di un fabbricato di n. 3 piani fuoriterza ed un piano seminterrato, tutti adibiti a depositi e n.1 abitazione in corso di ultimazione e costituenti unico lotto per la vendita; costituisce pertinenza dell'intero fabbricato un ampio cortile scoperto identificato in catasto come bene non censibile(subalterno n.1).

La superficie netta dell'appartamento è di mq. 370 circa e l'altezza netta interna è di ml.3.10. L'accesso al piano avviene a mezzo di rampa di scale interna e di impianto ascensore(non ancora installato). L'appartamento è completato da balconi che si svolgono lungo il perimetro e che hanno superficie pari a mq.124.

Si precisa che l'appartamento non è ancora ultimato e si presenta quindi pressochè allo stato grezzo; anche in catasto è classificato come "immobile in corso di ultimazione" ed è privo di rendita.

Per la descrizione del contesto urbano e della zona di impianto ci si riporta integralmente a quanto relazionato per il bene n.1 del lotto,poiché trattasi dello stesso fabbricato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

Trattasi di ampio deposito al piano secondo di un fabbricato di n. 3 piani fuoriterza ed un piano seminterrato, tutti adibiti a depositi e n.1 abitazione in corso di ultimazione e costituenti unico lotto per la vendita; costituisce pertinenza dell'intero fabbricato un ampio cortile scoperto identificato in catasto come bene non censibile(subalterno n.1).

La copertura è del tipo a falda inclinata con altezza massima pari a ml.3.95 e altezza minima di ml. 2.65. La superficie netta del deposito è di mq. 123 circa e l'altezza netta interna media è di ml.3.30. L'accesso al piano avviene a mezzo di rampa di scale interna e di impianto ascensore(non ancora installato). Il deposito è completato da un ampio terrazzo, non pavimentato ma ben

impermeabilizzato con guaina asfaltica bituminosa, che si svolge lungo il perimetro e pari a mq.390. Si precisa che il deposito non è ancora ultimato e si presenta quindi pressochè allo stato grezzo,seppure dotato di identificativi catastali definitivi con attribuzione di rendita. Per la descrizione del contesto urbano e della zona di impianto ci si riporta integralmente a quanto relazionato per il bene n.1 del lotto, poiché trattasi dello stesso fabbricato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBIcato A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di ampio deposito al piano seminterrato di un fabbricato di n. 3 piani fuoriterza ed un piano seminterrato, tutti adibiti a depositi e n.1 abitazione in corso di ultimazione e costituenti unico lotto per la vendita; costituisce pertinenza dell'intero fabbricato un ampio cortile scoperto identificato in catasto come bene non censibile(subalterno n.1).

La superficie netta del deposito è di mq. 420 circa e l'altezza netta interna è di ml.4.10 e,per una piccola parte, di ml. 2.90. L'accesso al piano avviene a mezzo di rampa di scale interna e di impianto ascensore(non ancora installato) e inoltre, direttamente dall'esterno, attraverso una ampia serranda al termine di una rampa carrabile pavimentata posta in adiacenza alla sagoma del fabbricato.

Si precisa che il deposito non è ancora ultimato e si presenta quindi pressochè allo stato grezzo,seppure dotato di identificativi catastali definitivi con attribuzione di rendita.

Per la descrizione del contesto urbano e della zona di impianto ci si riporta integralmente a quanto relazionato per il bene n.1 del lotto,poiché trattasi dello stesso fabbricato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBIcata A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Trattasi di area urbana adibita a strada e marciapiedi, comune anche agli altri fabbricati della originaria particella lottizzata. La proprietà in vendita è una quota del totale pari a 169/1000 ed è in comunione, sempre per quote indivise, con gli originari comunisti. Pur essendo privata, la strada è di libero accesso e priva di cancelli o recinzioni.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Trattasi di area urbana adibita a strada e marciapiedi, comune anche agli altri fabbricati della originaria particella lottizzata. La proprietà in vendita è una quota del totale pari a 169/1000 ed è in comunione, sempre per quote indivise, con gli originari comunisti. Pur essendo privata, la strada è di libero accesso e priva di cancelli o recinzioni.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Trattasi di area urbana adibita a strada e marciapiedi, comune anche agli altri fabbricati della originaria particella lottizzata. La proprietà in vendita è una quota del totale pari a 169/1000 ed è in comunione, sempre per quote indivise, con gli originari comunisti. Pur essendo privata, la strada è di libero accesso e priva di cancelli o recinzioni.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

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

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

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

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 6/9)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
- [REDACTED] (Proprietà 6/9)

Gli attuali proprietari sono eredi dell'originario proprietario esecutato [REDACTED]

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 6/9)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
- [REDACTED] (Proprietà 6/9)

Gli attuali proprietari sono eredi dell'originario proprietario esecutato [REDACTED]

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 6/9)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
- [REDACTED] (Proprietà 6/9)

Gli attuali proprietari sono eredi dell'originario proprietario esecutato [REDACTED]

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 6/9)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
- [REDACTED] (Proprietà 1/9)
- [REDACTED] (Proprietà 6/9)

Gli attuali proprietari sono eredi dell'originario proprietario esecutato [REDACTED]

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

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

- [REDACTED] (Proprietà 18/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 19/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 19/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 113/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 56/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 19/11/1957
- [REDACTED] (Proprietà 56/1000)
Nato/a a Ottaviano il 02/06/1959
- [REDACTED] (Proprietà 57/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 12/12/1941
- [REDACTED] (Proprietà 56/1000)
Nato/a a Arienzo il 22/02/1941
- [REDACTED] (Proprietà 161/1000)
Nato/a a San Felice a Cannello il 01/01/1948
- [REDACTED] (Proprietà 97/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 29/10/1958
- [REDACTED] (Proprietà 16/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 12/02/1990
- [REDACTED] (Proprietà 16/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 07/09/1981
- [REDACTED] (Proprietà 16/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 08/11/1983

- [REDACTED] (Proprietà 58/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 02/01/1946
- [REDACTED] (Proprietà 58/1000)
Nato/a a Castellammare di Stabia il 12/10/1949
- [REDACTED] (Proprietà 35/70)
Nato/a a Napoli il 06/08/1962
- [REDACTED] (Proprietà 35/1000)
Nato/a a Napoli il 16/12/1960
- [REDACTED] (Proprietà 67/1000)
Nato/a a Ottaviano il 02/01/1957
- [REDACTED] (Proprietà 67/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 28/05/1927

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

- [REDACTED] (Proprietà 18/1000)
- [REDACTED] (Proprietà 19/1000)
- [REDACTED] (Proprietà 19/1000)
- [REDACTED] (Proprietà 97/1000)

Gli attuali comproprietari esegutati sono eredi dell'originario comproprietario esegutato [REDACTED]; gli altri comproprietari non esegutati sono gli originari comunisti per quote indivise della particella primitiva n.1154.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

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

- [REDACTED] (Proprietà 18/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 19/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 19/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 97/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- [REDACTED] (Proprietà 56/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 19/11/1957
- [REDACTED] (Proprietà 56/1000)
Nato/a a Ottaviano il 02/06/1959
- [REDACTED] (Proprietà 57/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 12/12/1941
- [REDACTED] (Proprietà 56/1000)
Nato/a a Arienzo il 22/02/1941
- [REDACTED] (Proprietà 161/1000)
Nato/a a San Felice a Cannello il 01/01/1948
- [REDACTED] (Proprietà 97/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 29/10/1958
- [REDACTED] (Proprietà 16/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 12/02/1990
- [REDACTED] (Proprietà 16/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 07/09/1981
- [REDACTED] (Proprietà 16/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 08/11/1983
- [REDACTED] (Proprietà 58/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 02/01/1946
- [REDACTED] (Proprietà 58/1000)
Nato/a a Castellammare di Stabia il 12/10/1949
- [REDACTED] (Proprietà 35/70)
Nato/a a Napoli il 06/08/1962
- [REDACTED] (Proprietà 35/1000)
Nato/a a Napoli il 16/12/1960
- [REDACTED] (Proprietà 67/1000)
Nato/a a Ottaviano il 02/01/1957
- [REDACTED] (Proprietà 67/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 28/05/1927

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

- [REDACTED] (Proprietà 18/1000)

- [REDACTED] (Proprietà 19/1000)
- [REDACTED] (Proprietà 19/1000)
- [REDACTED] (Proprietà 97/1000)

Gli attuali comproprietari esegutati sono eredi dell'originario comproprietario esegutato [REDACTED]; gli altri comproprietari non esegutati sono gli originari comunisti per quote indivise della particella primitiva n.1154.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

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

- [REDACTED] (Proprietà 18/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 19/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 19/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 97/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED] (Proprietà 56/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 19/11/1957
- [REDACTED] (Proprietà 56/1000)
Nato/a a Ottaviano il 02/06/1959
- [REDACTED] (Proprietà 57/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 12/12/1941
- [REDACTED] (Proprietà 56/1000)
Nato/a a Arienzo il 22/02/1941
- [REDACTED] (Proprietà 161/1000)
Nato/a a San Felice a Canello il 01/01/1948
- [REDACTED] (Proprietà 97/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 29/10/1958
- [REDACTED] (Proprietà 16/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 12/02/1990
- [REDACTED] (Proprietà 16/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 07/09/1981

- [REDACTED] (Proprietà 16/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 08/11/1983
- [REDACTED] (Proprietà 58/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 02/01/1946
- [REDACTED] (Proprietà 58/1000)
Nato/a a Castellammare di Stabia il 12/10/1949
- [REDACTED] (Proprietà 35/70)
Nato/a a Napoli il 06/08/1962
- [REDACTED] (Proprietà 35/1000)
Nato/a a Napoli il 16/12/1960
- [REDACTED] (Proprietà 67/1000)
Nato/a a Ottaviano il 02/01/1957
- [REDACTED] (Proprietà 67/1000)
Nato/a a San Giuseppe Vesuviano il 28/05/1927

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

- [REDACTED] (Proprietà 18/1000)
- [REDACTED] (Proprietà 19/1000)
- [REDACTED] (Proprietà 19/1000)
- [REDACTED] (Proprietà 97/1000)

Gli attuali comproprietari esegutati sono eredi dell'originario comproprietario esegutato [REDACTED]; gli altri comproprietari non esegutati sono gli originari comunisti per quote indivise della particella primitiva n.1154.

CONFINI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

L'immobile confina:

- a Nord con rampa e particella n.1204;
- a est con area scoperta stessa proprietà e particella n.1548;
- a Sud con area scoperta e particella n.686(strada di lottizzazione);
- a Est con particella n.1490(strada di lottizzazione)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

L'immobile confina:

- a Nord con rampa e particella n.1204;
- a est con area scoperta stessa proprietà e particella n.1548;

a Sud con area scoperta e particella n.686(strada di lottizzazione);
a Est con particella n.1490(strada di lottizzazione)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

L'immobile confina:
a Nord con rampa e particella n.1204;
a est con area scoperta stessa proprietà e particella n.1548;
a Sud con area scoperta e particella n.686(strada di lottizzazione);
a Est con particella n.1490(strada di lottizzazione)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile confina:
a Nord con rampa e particella n.1204;
a est con area scoperta stessa proprietà e particella n.1548;
a Sud con area scoperta e particella n.686(strada di lottizzazione);
a Est con particella n.1490(strada di lottizzazione)

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

L'immobile confina:
a Nord con particella n.878;
a Est con particella n.1481 e n.1482;
a Sud con particelle n.1204;
a Est con particella n.114

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

L'immobile confina:
a Nord particella n.1486;
a Est particella n.1490(strada di lottizzazione);
a Sud con particelle n.1488 e 1489;
a Est con particella n.1255(strada di lottizzazione)

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

L'immobile confina:
a Nord con particella n.1204;
a Est particella n.1469;
a Sud con particella n.686;
a Est con particella n.1486

CONSISTENZA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	66,00 mq	76,00 mq	0,6	45,60 mq	4,10 m	terra/rialzato
Magazzino	298,00 mq	322,00 mq	0,6	193,20 mq	3,10 m	terra/rialzato
Magazzino(scala e vano ascensore)	23,00 mq	29,00 mq	0,6	17,40 mq	3,10 m	terra/rialzato
Magazzino(balconi)	106,00 mq	106,00 mq	0,25	26,50 mq	3,10 m	terra/rialzato
Magazzino(quota area scoperta)	150,00 mq	150,00 mq	0,1	15,00 mq	3,10 m	terra
Totale superficie convenzionale:				297,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				297,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per l'immobile si riporta anche la quota parte del sub. 1 comune e indiviso tra tutte le unità del fabbricato; tale area scoperta inedificata è pari a mq. 750 e quindi ciascuna quota parte indivisa è pari a mq.150.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	370,00 mq	400,00 mq	1	400,00 mq	3,10 m	primo
Abitazione(scala e vano ascensore)	23,00 mq	29,00 mq	0,6	17,40 mq	3,10 m	primo
Abitazione(balconi)	124,00 mq	124,00 mq	0,25	31,00 mq	3,10 m	primo
Magazzino(quota area scoperta)	150,00 mq	150,00 mq	0,1	15,00 mq	3,10 m	terra
Totale superficie convenzionale:				463,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				463,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per l'immobile si riporta anche la quota parte del sub. 1 comune e indiviso tra tutte le unità del fabbricato; tale area scoperta inedita è pari a mq. 750 e quindi ciascuna quota parte indivisa è pari a mq.150.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	100,00 mq	135,00 mq	0,6	81,00 mq	3,30 m	secondo
Magazzino(scala e vano ascensore)	23,00 mq	29,00 mq	0,6	17,40 mq	3,30 m	secondo
Magazzino(balconi)	390,00 mq	390,00 mq	0,25	97,50 mq	3,30 m	secondo
Magazzino(quota area scoperta)	150,00 mq	150,00 mq	0,1	15,00 mq	3,30 m	terra
Totale superficie convenzionale:				210,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per l'immobile si riporta anche la quota parte del sub. 1 comune e indiviso tra tutte le unità del fabbricato; tale area scoperta inedita è pari a mq. 750 e quindi ciascuna quota parte indivisa è pari a mq.150.

Si specifica che, essendo la falda di copertura inclinata, l'altezza massima è di ml.4.00, l'altezza minima di ml. 2.65. In tabella si riporta l'altezza media.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	300,00 mq	326,00 mq	0,6	195,60 mq	4,10 m	seminterrato
Magazzino(scala e vano ascensore)	23,00 mq	29,00 mq	0,6	17,40 mq	4,10 m	seminterrato
Magazzino	66,00 mq	73,00 mq	0,6	43,80 mq	2,90 m	seminterrato
Magazzino(quota area scoperta)	150,00 mq	150,00 mq	0,1	15,00 mq	3,10 m	terra
Magazzino(rampa di accesso)	67,00 mq	67,00 mq	0,6	40,20 mq	4,10 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				312,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				312,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per l'immobile si riporta anche la quota parte del sub. 1 comune e indiviso tra tutte le unità del fabbricato; tale area scoperta ineditata è pari a mq. 750 e quindi ciascuna quota parte indivisa è pari a mq.150.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Strada e marciapiedi	159,00 mq	159,00 mq	0,1	15,90 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				15,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi della quota parte comune e indivisa delle strade e marciapiedi davanti al fabbricato; tale area è in comunione e comproprietà con gli originari comproprietari della particella n.1154.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Strada e marciapiedi	55,00 mq	55,00 mq	0,1	5,50 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				5,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi della quota parte comune e indivisa delle strade e marciapiedi davanti al fabbricato; tale area è in comunione e comproprietà con gli originari comproprietari della particella n.1154.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

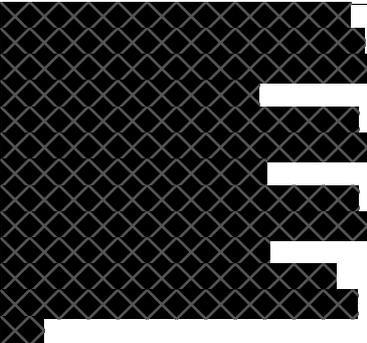
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Strada e marciapiedi	100,00 mq	10,00 mq	0,1	1,00 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi della quota parte comune e indivisa delle strade e marciapiedi davanti al fabbricato; tale area è in comunione e comproprietà con gli originari comproprietari della particella n.1154.

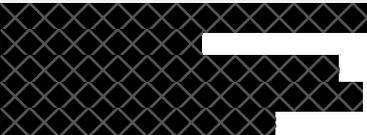
CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/10/2022	 PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER IL FABBRICATO E COMPROPRIETA' DELL'AREA	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1719, Sub. 2 Categoria C2, Cons. mq.308 Rendita € 0,87 Piano terra
Dal 13/10/2022 al 19/12/2023		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1719, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. mq. 308 Rendita € 1.463,43 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

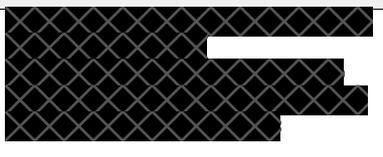
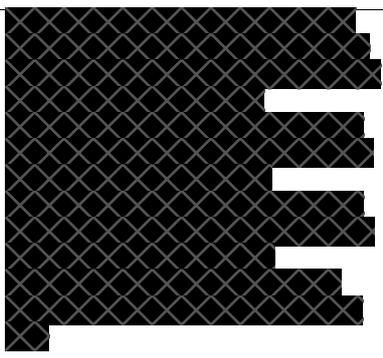
BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/10/2022		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1719, Sub. 3 Categoria F3 Rendita € 0,00 Piano 1

Dal 13/10/2022 al 19/12/2023		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1719, Sub. 3 Categoria F3 Rendita € 0,00 Piano 1
------------------------------	---	--

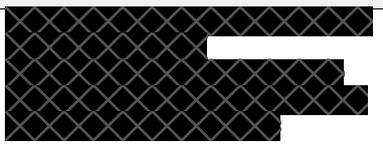
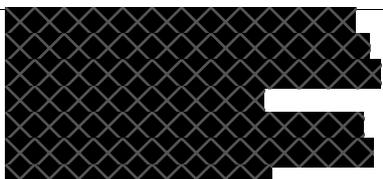
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/10/2022		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1719, Sub. 4 Categoria C2, Cons. mq.99 Rendita € 0,40 Piano secondo
Dal 13/10/2022 al 19/12/2023		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1719, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. mq. 99 Rendita € 644,22 Piano secondo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/10/2022		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1719, Sub. 5 Categoria C2, Cons. mq.284 Rendita € 0,81 Piano seminterrato
Dal 13/10/2022 al 19/12/2023		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1719, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. mq. 284 Rendita € 1.349,40 Piano seminterrato

--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1983 al 27/08/2004		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1154 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 95 60 Reddito dominicale € 153,00 Reddito agrario € 79,00
Dal 27/08/2004 al 27/01/2012		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1154 Categoria EU Superficie catastale 7276 mq Rendita € 0,00 Piano terra
Dal 27/01/2012 al 19/12/2023		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1483 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 59 Reddito dominicale € 2,55 Reddito agrario € 1,31

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. in visura risulta ancora l'unico originario proprietario XXXXXXXXXX che non è esecutato ed ha ceduto tutti i diritti , per quote comuni e indivise, nell'atto di compravendita del 04/07/1983, riservandosi la quota di 102/1000. In seguito, dopo il giudizio di divisione, la comunione è stata sciolta per i lotti di pertinenza esclusiva dei comunisti, ma è rimasta la proprietà per quote comuni e indivise, quelle relative all'atto del 04/07/1983 sulla particella in oggetto, adibita a strada e marciapiedi comuni. In conseguenza della vendita si effettuerà la necessaria correzione catastale di intestazione parziale.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1983 al 27/08/2004		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1154 Qualità Vigneto Cl.1 Reddito dominicale € 153,00 Reddito agrario € 79,00

Dal 27/08/2004 al 27/01/2012		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1154 Categoria EU Superficie catastale 8896 mq Rendita € 0,00 Piano terra
Dal 27/01/2012 al 19/12/2023		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1487 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 03 25 Reddito dominicale € 5,20 Reddito agrario € 2,69

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. in visura risulta ancora l'unico originario proprietario  che non è esecutato ed ha ceduto tutti i diritti , per quote comuni e indivise, nell'atto di compravendita del 04/07/1983, riservandosi la quota di 102/1000. In seguito, dopo il giudizio di divisione, la comunione è stata sciolta per i lotti di pertinenza esclusiva dei comunisti, ma è rimasta la proprietà per quote comuni e indivise, quelle relative all'atto del 04/07/1983 sulla particella in oggetto, adibita a strada e marciapiedi comuni. In conseguenza della vendita si effettuerà la necessaria correzione catastale di intestazione parziale.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1983 al 27/08/2004		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1154 Qualità Vigneto Cl.1 Reddito dominicale € 153,00 Reddito agrario € 79,00
Dal 27/08/2004 al 27/01/2012		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1154 Categoria EU Superficie catastale 8896 mq Rendita € 0,00 Piano terra
Dal 27/01/2012 al 19/12/2023		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1490 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 00 Reddito dominicale € 1,60 Reddito agrario € 0,83

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. in visura risulta ancora l'unico originario proprietario  che non è esecutato ed ha ceduto tutti i diritti , per quote comuni e indivise, nell'atto di compravendita del 04/07/1983, riservandosi la quota di 102/1000. In seguito, dopo il giudizio di divisione, la comunione è stata sciolta per i lotti di pertinenza esclusiva dei comunisti, ma è rimasta la proprietà per quote comuni e indivise, quelle relative all'atto del 04/07/1983 sulla particella in oggetto, adibita a strada e marciapiedi comuni. In conseguenza della

vendita si effettuerà la necessaria correzione catastale di intestazione parziale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	1719	2		C2	1	mq. 308		1463,43 €	terra		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	1719	3		F3				0 €	1		

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	1719	4		C2	3	mq. 99		644,23 €	secondo		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1719	5		C2	1	mq. 284		1349,4 €	seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	1483				Vigneto	1	00 01 59 mq	2,55 €	1,31 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale poichè in realtà trattasi non di terreno adibito a vigneto ma di area urbana asfaltata e adibita a strada di lottizzazione e marciapiedi. L'attuale classificazione di terreno deriva dal frazionamento eseguito nell'ambito della procedura di divisione e scioglimento della comunione; per effettuare infatti il frazionamento catastale della originaria particella n.1154, è stato necessario attribuire la destinazione di terreno a tale area urbana poichè queste ultime non possono essere oggetto di frazionamento. La classificazione catastale precedente era in effetti quella di "ente urbano", sempre di superficie pari a mq. 325. La mancanza di corrispondenza catastale non incide però sulla vendita e sui suoi effetti.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	1487				Vigneto	1	00 03 25 mq	5,2 €	2,69 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale poichè in realtà trattasi non di terreno adibito a vigneto ma di area urbana asfaltata e adibita a strada di lottizzazione e marciapiedi. L'attuale classificazione di terreno deriva dal frazionamento eseguito nell'ambito della procedura di divisione e scioglimento della comunione; per effettuare infatti il frazionamento catastale della originaria particella n.1154, è stato necessario attribuire la destinazione di terreno a tale area urbana poichè queste ultime non possono essere oggetto di frazionamento. La classificazione catastale precedente era in effetti quella di "ente urbano", sempre di superficie pari a mq. 325. La mancanza di corrispondenza catastale non incide però sulla vendita e sui suoi effetti.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	1490				Vigneto	1	00 01 00 mq	1,6 €	0,83 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale poichè in realtà trattasi non di terreno adibito a vigneto ma di area urbana asfaltata e adibita a strada di lottizzazione e marciapiedi. L'attuale classificazione di terreno deriva dal frazionamento eseguito nell'ambito della procedura di divisione e scioglimento della comunione; per effettuare infatti il frazionamento catastale della originaria particella n.1154, è stato necessario attribuire la destinazione di terreno a tale area urbana poichè queste ultime non possono essere oggetto di frazionamento. La classificazione catastale precedente era in effetti quella di "ente urbano", sempre di superficie pari a mq. 325. La mancanza di corrispondenza catastale non incide però sulla vendita e sui suoi effetti.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

Si precisa che costituisce pertinenza dell'intero fabbricato la corte scoperta, già identificata in catasto terreni con la particella 1469 e che si ritrova in visura catastale come annotazione di terreno correlato

al fabbricato. Tale area scoperta è identificata in catasto con il subalterno 1 della particella urbana n.1719 come bene comune non censibile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Si precisa che costituisce pertinenza dell'intero fabbricato la corte scoperta, già identificata in catasto terreni con la particella 1469 e che si ritrova in visura catastale come annotazione di terreno correlato al fabbricato. Tale area scoperta è identificata in catasto con il subalterno 1 della particella urbana n.1719 come bene comune non censibile.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

Si precisa che costituisce pertinenza dell'intero fabbricato la corte scoperta, già identificata in catasto terreni con la particella 1469 e che si ritrova in visura catastale come annotazione di terreno correlato al fabbricato. Tale area scoperta è identificata in catasto con il subalterno 1 della particella urbana n.1719 come bene comune non censibile.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

Si precisa che costituisce pertinenza dell'intero fabbricato la corte scoperta, già identificata in catasto terreni con la particella 1469 e che si ritrova in visura catastale come annotazione di terreno correlato al fabbricato. Tale area scoperta è identificata in catasto con il subalterno 1 della particella urbana n.1719 come bene comune non censibile.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Si precisa che costituisce pertinenza dell'intero fabbricato la corte scoperta, già identificata in catasto terreni con la particella 1469 e che si ritrova in visura catastale come annotazione di terreno correlato al fabbricato. Tale area scoperta è identificata in catasto con il subalterno 1 della particella urbana n.1719 come bene comune non censibile.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Si precisa che costituisce pertinenza dell'intero fabbricato la corte scoperta, già identificata in catasto terreni con la particella 1469 e che si ritrova in visura catastale come annotazione di terreno correlato al fabbricato. Tale area scoperta è identificata in catasto con il subalterno 1 della particella urbana n.1719 come bene comune non censibile.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Si precisa che costituisce pertinenza dell'intero fabbricato la corte scoperta, già identificata in catasto terreni con la particella 1469 e che si ritrova in visura catastale come annotazione di terreno correlato al fabbricato. Tale area scoperta è identificata in catasto con il subalterno 1 della particella urbana n.1719 come bene comune non censibile.

PATTI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

Non vi sono particolari patti da riportare ai fini della vendita.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Non vi sono particolari patti da riportare ai fini della vendita.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

Non vi sono particolari patti da riportare ai fini della vendita.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

Non vi sono particolari patti da riportare ai fini della vendita.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Non vi sono particolari patti da riportare ai fini della vendita.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Non vi sono particolari patti da riportare ai fini della vendita.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Non vi sono particolari patti da riportare ai fini della vendita.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

L'immobile, comunque non ancora competentemente ultimato e funzionale, è in ordinarie condizioni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

L'immobile, comunque non ancora competentemente ultimato e funzionale, è in ordinarie condizioni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

L'immobile, comunque non ancora competentemente ultimato e funzionale, è in ordinarie condizioni.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile, comunque non ancora competentemente ultimato e funzionale, è in ordinarie condizioni.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

L'immobile è in ordinarie condizioni.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

L'immobile è in ordinarie condizioni.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

L'immobile è in ordinarie condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

Le parti comuni con le altre unità del fabbricato sono quelle tipicamente condominiali quali le scale e l'ascensore(predisposto ma non installato), la struttura,le fondazioni, gli impianti di scarico e l' area scoperta posta sul retro, identificata come bene comune non censibile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Le parti comuni con le altre unità del fabbricato sono quelle tipicamente condominiali quali le scale e l'ascensore(predisposto ma non installato), la struttura,le fondazioni, gli impianti di scarico e l' area scoperta posta sul retro, identificata come bene comune non censibile.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

Le parti comuni con le altre unità del fabbricato sono quelle tipicamente condominiali quali le scale e l'ascensore(predisposto ma non installato), la struttura,le fondazioni, gli impianti di scarico e l' area scoperta posta sul retro, identificata come bene comune non censibile.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

Le parti comuni con le altre unità del fabbricato sono quelle tipicamente condominiali quali le scale e l'ascensore(predisposto ma non installato), la struttura,le fondazioni, gli impianti di scarico e l' area scoperta posta sul retro, identificata come bene comune non censibile.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

La particella è comune, per quote indivise, ai soggetti, o a loro aventi causa, che stipularono l'originario atto di scrittura privata.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

La particella è comune, per quote indivise, ai soggetti, o a loro aventi causa, che stipularono l'originario atto di scrittura privata.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

La particella è comune, per quote indivise, ai soggetti, o a loro aventi causa, che stipularono l'originario atto di scrittura privata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

Dall'esame dei luoghi e della documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù,usi civici e livelli gravanti sull'immobile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Dall'esame dei luoghi e della documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù,usi civici e livelli gravanti sull'immobile.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

Dall'esame dei luoghi e della documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù,usi civici e livelli gravanti sull'immobile.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

Dall'esame dei luoghi e della documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù,usi civici e livelli gravanti sull'immobile.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Dall'esame dei luoghi e della documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù,usi civici e livelli gravanti sull'immobile.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Dall'esame dei luoghi e della documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù,usi civici e livelli gravanti sull'immobile.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Dall'esame dei luoghi e della documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù,usi civici e livelli gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

Il fondo si presenta di forma rettangolare, pressoché pianeggiante e con accessi su due lati dalla citata strada Bonanni.

Il fabbricato ha accesso carrabile e pedonale dalla citata strada comunale attraverso una rampa carrabile che conduce al piano seminterrato ed un varco pedonale comunicante con un corpo scala interno che collega i diversi piani.

Il fabbricato è costituito da n° 4 piani di cui uno seminterrato e gli altri (che si indicano come piano terra-rialzato, piano primo e piano secondo-mansarda) fuori terra.

La struttura del fabbricato è del tipo a telaio in c.a.; il solaio di copertura è di tipo inclinato a doppia falda e il piano mansarda presenta chiusure perimetrali di tamponatura solo per un piccola parte, con la rimanente parte adibita a terrazzo scoperto.

Come anticipato, i diversi piani sono tutti collegati da una doppia rampa di scale in c.a.; è presente altresì il vano di predisposizione per l'alloggio di impianto ascensore di servizio a tutti i piani.

La superficie coperta in pianta del fabbricato, incluse le murature perimetrali è di mq.390 circa..

Il lotto di sedime ha dimensioni 38.00 x 35.00 per un totale di mq.1330 circa; esso si presenta recintato su tutti i lati con muretto in c.a.

Attualmente il fabbricato si presenta allo stato rustico, presentando le sole murature perimetrali(in blocchi semiforati di laterizio) e le tramezzature interne rivestite con intonaco grezzo non ancora rifinito e risultando sprovvisto a tutti i piani di pavimentazioni, pitturazioni, rifiniture,porte di ingresso, infissi interni in genere ed impianti; solo al pianorialzato sono presenti infissi esterni costituiti da serrande in alluminio avvolgibili, mentre ai rimanenti piani sono del tutto assenti.

Il piano seminterrato è dotato, oltre che dal corpo scala interno,anche di ingresso indipendente esterno attraverso una rampa carrabile posta sul lotto in prossimità del confine con quello adiacente.

Tutti i piani presentano tramezzature in blocchi di lapil-cemento da cm. 8 e nessuna altra rifinitura se non l'intonaco alle pareti.

Il piano di copertura è impermeabilizzato con guaina asfaltica bituminosa in buono stato; ad ogni piano sono presenti balconi lungo quasi tutto il perimetro del fabbricato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Il fondo si presenta di forma rettangolare, pressoché pianeggiante e con accessi su due lati dalla citata strada Bonanni.

Il fabbricato ha accesso carrabile e pedonale dalla citata strada comunale attraverso una rampa carrabile che conduce al piano seminterrato ed un varco pedonale comunicante con un corpo scala interno che collega i diversi piani.

Il fabbricato è costituito da n° 4 piani di cui uno seminterrato e gli altri (che si indicano come piano terra-rialzato, piano primo e piano secondo-mansarda) fuori terra.

La struttura del fabbricato è del tipo a telaio in c.a.; il solaio di copertura è di tipo inclinato a doppia falda e il piano mansarda presenta chiusure perimetrali di tamponatura solo per un piccola parte, con la rimanente parte adibita a terrazzo scoperto.

Come anticipato, i diversi piani sono tutti collegati da una doppia rampa di scale in c.a.; è presente altresì il vano di predisposizione per l'alloggio di impianto ascensore di servizio a tutti i piani.

La superficie coperta in pianta del fabbricato, incluse le murature perimetrali è di mq.390 circa..

Il lotto di sedime ha dimensioni 38.00 x 35.00 per un totale di mq.1330 circa; esso si presenta recintato su tutti i lati con muretto in c.a.

Attualmente il fabbricato si presenta allo stato rustico, presentando le sole murature perimetrali(in

blocchi semiforati di laterizio) e le tramezzature interne rivestite con intonaco grezzo non ancora rifinito e risultando sprovvisto a tutti i piani di pavimentazioni, pitturazioni, rifiniture, porte di ingresso, infissi interni in genere ed impianti; solo al piano rialzato sono presenti infissi esterni costituiti da serrande in alluminio avvolgibili, mentre ai rimanenti piani sono del tutto assenti.

Il piano seminterrato è dotato, oltre che dal corpo scala interno, anche di ingresso indipendente esterno attraverso una rampa carrabile posta sul lotto in prossimità del confine con quello adiacente.

Tutti i piani presentano tramezzature in blocchi di lapil-cemento da cm. 8 e nessuna altra rifinitura se non l'intonaco alle pareti.

Il piano di copertura è impermeabilizzato con guaina asfaltica bituminosa in buono stato; ad ogni piano sono presenti balconi lungo quasi tutto il perimetro del fabbricato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

Ci si riporta a quanto relazionato nel paragrafo relativo al bene n.1 del lotto unico di vendita.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

Ci si riporta a quanto relazionato nel paragrafo relativo al bene n.1 del lotto unico di vendita.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Trattasi di strada e marciapiedi pavimentati con conglomerato bituminoso.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Trattasi di strada e marciapiedi pavimentati con conglomerato bituminoso.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Trattasi di strada e marciapiedi pavimentati con conglomerato bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, non ancora completante ultimato, non è occupato, tuttavia le chiavi di accesso alla scala dell'intero fabbricato sono in possesso del creditore intervenuto e ricorrente in riassunzione della procedura sig. [REDACTED]

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, non ancora completante ultimato, non è occupato, tuttavia le chiavi di accesso alla scala dell'intero fabbricato sono in possesso del creditore intervenuto e ricorrente in riassunzione della procedura sig. [REDACTED]

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, non ancora completante ultimato, non è occupato, tuttavia le chiavi di accesso alla scala dell'intero fabbricato sono in possesso del creditore intervenuto e ricorrente in riassunzione della procedura sig. [REDACTED]

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, non ancora completante ultimato, non è occupato, tuttavia le chiavi di accesso alla scala dell'intero fabbricato sono in possesso del creditore intervenuto e ricorrente in riassunzione della procedura sig. [REDACTED]

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

La particella è ordinariamente utilizzata come strada carrabile e marciapiede, di libero accesso anche a terzi non proprietari.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

La particella è ordinariamente utilizzata come strada carrabile e marciapiede, di libero accesso anche a terzi non proprietari.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

La particella è ordinariamente utilizzata come strada carrabile e marciapiede, di libero accesso anche a terzi non proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1983 al 13/10/2022		Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Caterina Bellone	04/07/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castellammare di Stabia	22/11/1983		
		Dal 13/10/2022 al 19/12/2023		Ordinanza di approvazione progetto di divisione e scioglimento comunione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Nola	13/10/2022			2696	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Napoli 2				45098	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1983 al 13/10/2022		Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Caterina Bellone	04/07/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castellammare di Stabia	22/11/1983		
		Dal 13/10/2022 al 19/12/2023		Ordinanza di approvazione progetto di divisione e scioglimento comunione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Nola	13/10/2022			2696	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Napoli 2				45098	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

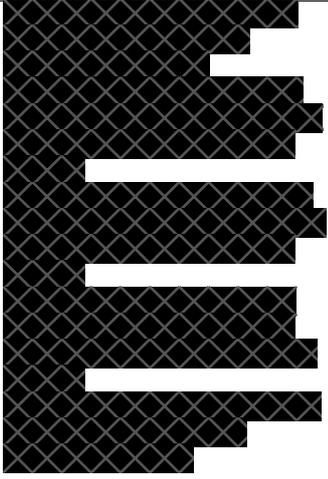
BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1983 al 13/10/2022		Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Caterina Bellone	04/07/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

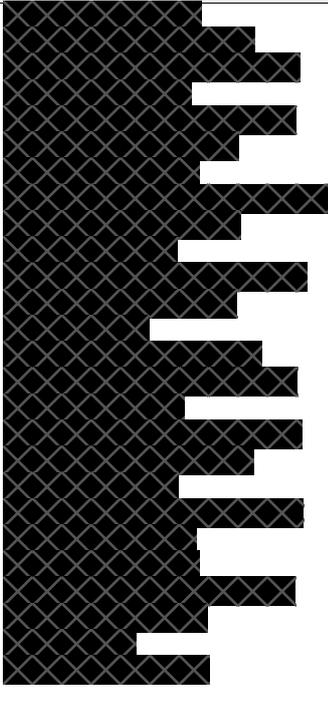
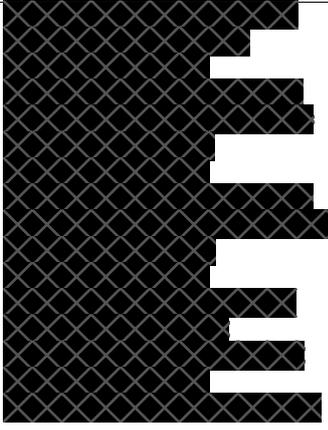
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Castellammare di Stabia	22/11/1983	
Dal 13/10/2022 al 19/12/2023		Ordinanza di approvazione progetto di divisione e scioglimento comunione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Tribunale di Nola	13/10/2022	2696
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Napoli 2		45098
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1983 al 13/10/2022		Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Caterina Bellone	04/07/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castellammare di Stabia	22/11/1983		

Dal 13/10/2022 al 19/12/2023		Ordinanza di approvazione progetto di divisione e scioglimento comunione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nola	13/10/2022	2696	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2		45098	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

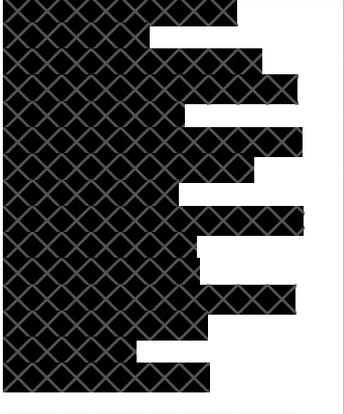
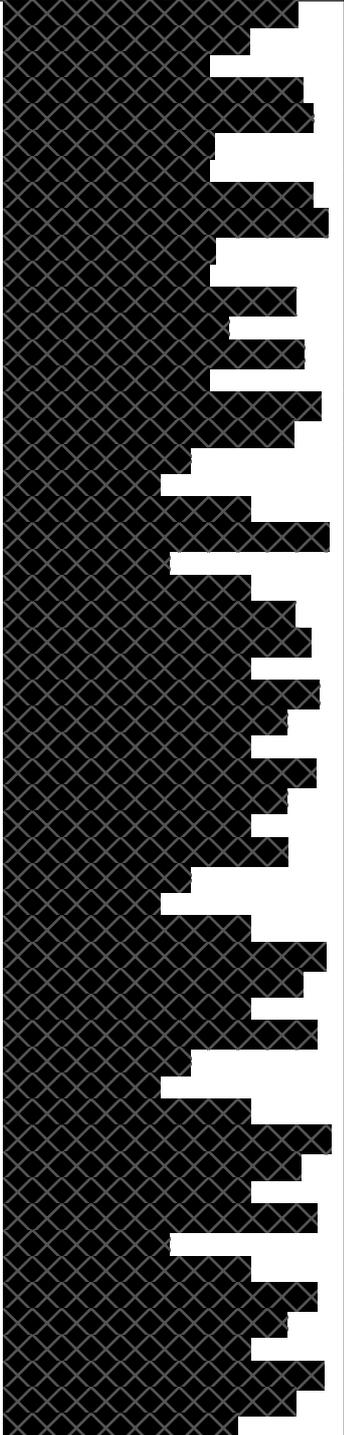
BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1983 al 13/10/2022		Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Caterina Bellone	04/07/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castellammare di Stabia	22/11/1983		
		Dal 13/10/2022 al 19/12/2023		Ordinanza di approvazione progetto di divisione e scioglimento comunione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Nola	13/10/2022			2696	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Napoli 2				45098	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

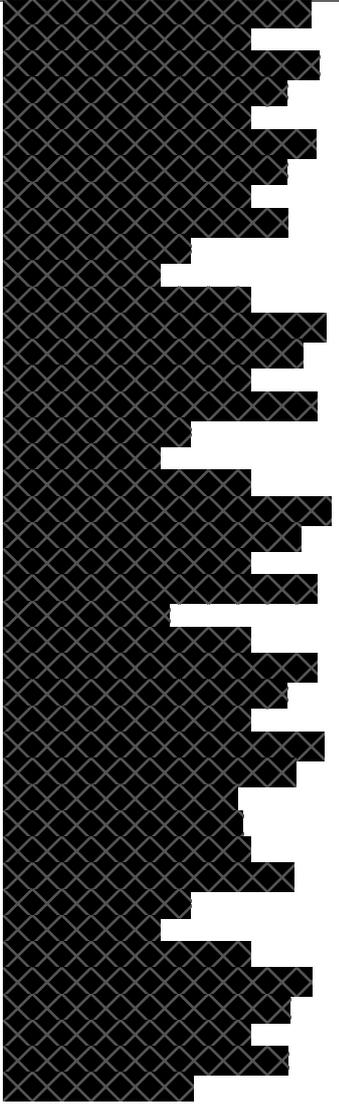
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1983 al 13/10/2022		Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Caterina Bellone	04/07/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

							
Registrazione							
Presso		Data		Reg. N°			
Castellammare di Stabia		22/11/1983					
Dal 13/10/2022 al 19/12/2023		Ordinanza di approvazione progetto di divisione e scioglimento comunione					
		Rogante		Data		Repertorio N°	
		Tribunale di Nola		13/10/2022		2696	
		Trascrizione					
		Presso		Data		Reg. gen.	
		Napoli 2				45098	
		Registrazione					
Presso		Data		Reg. N°			

--	--	--	--	--	--

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà				
Dal 04/07/1983 al 13/10/2022	[REDACTED]	[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]		
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		Presso	Data	Reg. N°	[REDACTED]
		Castellammare di Stabia	22/11/1983		
		Dal 13/10/2022 al 19/12/2023	[REDACTED]	Ordinanza di approvazione progetto di divisione e scioglimento comunione	
Rogante	Data			Repertorio N°	[REDACTED]
Tribunale di Nola	13/10/2022			2696	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	[REDACTED]
Napoli 2				45098	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	[REDACTED]

					
--	--	--	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Rinnovazione ipoteca a garanzia di debito
Iscritto a Napoli il 01/12/2009
Reg. gen. 69987 - Reg. part. 12502
Quota: intero
Importo: € 154.937,07
A favore di 
Contro 
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Jannitti Maria Grazia
Data: 04/12/1989

N° repertorio: 30656

N° raccolta: 4623

Note: La originaria iscrizione ipotecaria è stata registrata a Napoli2 in data 07/12/1989 ai nn. 35840/5135; essa era a favore di [REDACTED], nato a San Giuseppe Vesuviano il 09/11/1947, cod. fisc. [REDACTED]. In seguito il credito derivante da ipoteca è stato ceduto a [REDACTED] ora creditore intervenuto ricorrente in riassunzione, in data 28/04/2008 con Atto Notaio Maria Grazia Jannitti raccolta n.13033 registrato Nola in data 26/05/2008 al n. 1871.

Trascrizioni

- **Pignoramento(rettifica)**

Trascritto a Napoli 2 il 18/12/2008

Reg. gen. 69420 - Reg. part. 46292

Quota: intero

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Rinnovazione ipoteca a garanzia di debito

Iscritto a Napoli il 01/12/2009

Reg. gen. 69987 - Reg. part. 12502

Quota: intero

Importo: € 154.937,07

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: notaio Jannitti Maria Grazia

Data: 04/12/1989

N° repertorio: 30656

N° raccolta: 4623

Note: La originaria iscrizione ipotecaria è stata registrata a Napoli2 in data 07/12/1989 ai nn. 35840/5135; essa era a favore di [REDACTED], nato a San Giuseppe Vesuviano il 09/11/1947, cod. fisc. [REDACTED]. In seguito il credito derivante da ipoteca è stato ceduto a [REDACTED] ora creditore intervenuto ricorrente in riassunzione, in data 28/04/2008 con Atto Notaio Maria Grazia Jannitti raccolta n.13033 registrato Nola in data 26/05/2008 al n. 1871.

Trascrizioni

- **Pignoramento(rettifica)**

Trascritto a Napoli 2 il 18/12/2008

Reg. gen. 69420 - Reg. part. 46292

Quota: intero

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Rinnovazione ipoteca a garanzia di debito

Iscritto a Napoli il 01/12/2009

Reg. gen. 69987 - Reg. part. 12502

Quota: intero

Importo: € 154.937,07

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: notaio Jannitti Maria Grazia

Data: 04/12/1989

N° repertorio: 30656

N° raccolta: 4623

Note: La originaria iscrizione ipotecaria è stata registrata a Napoli2 in data 07/12/1989 ai nn. 35840/5135; essa era a favore di [REDACTED], nato a San Giuseppe Vesuviano il 09/11/1947, cod. fisc. [REDACTED]. In seguito il credito derivante da ipoteca è stato ceduto a [REDACTED] ora creditore intervenuto ricorrente in riassunzione, in data 28/04/2008 con Atto Notaio Maria Grazia Jannitti raccolta n.13033 registrato Nola in data 26/05/2008 al n. 1871.

Trascrizioni

- **Pignoramento(rettifica)**

Trascritto a Napoli 2 il 18/12/2008

Reg. gen. 69420 - Reg. part. 46292

Quota: intero

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Rinnovazione ipoteca a garanzia di debito

Iscritto a Napoli il 01/12/2009

Reg. gen. 69987 - Reg. part. 12502

Quota: intero

Importo: € 154.937,07

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: notaio Jannitti Maria Grazia

Data: 04/12/1989

N° repertorio: 30656

N° raccolta: 4623

Note: La originaria iscrizione ipotecaria è stata registrata a Napoli2 in data 07/12/1989 ai nn. 35840/5135; essa era a favore di [REDACTED], nato a San Giuseppe Vesuviano il 09/11/1947, cod. fisc. [REDACTED]. In seguito il credito derivante da ipoteca è stato ceduto a [REDACTED] ora creditore intervenuto ricorrente in riassunzione, in data 28/04/2008 con Atto Notaio Maria Grazia Jannitti raccolta n.13033 registrato Nola in data 26/05/2008 al n. 1871.

Trascrizioni

- **Pignoramento(rettifica)**
Trascritto a Napoli 2 il 18/12/2008
Reg. gen. 69420 - Reg. part. 46292
Quota: intero
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Rinnovazione ipoteca a garanzia di debito
Iscritto a Napoli il 01/12/2009
Reg. gen. 69987 - Reg. part. 12502
Quota: 169/1000
Importo: € 154.937,07
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante: notaio Jannitti Maria Grazia
Data: 04/12/1989
N° repertorio: 30656
N° raccolta: 4623
Note: La originaria iscrizione ipotecaria è stata registrata a Napoli2 in data 07/12/1989 ai nn. 35840/5135; essa era a favore di [REDACTED], nato a San Giuseppe Vesuviano il 09/11/1947, cod. fisc. [REDACTED]. In seguito il credito derivante da ipoteca è stato ceduto a [REDACTED] ora creditore intervenuto ricorrente in riassunzione, in data 28/04/2008 con Atto Notaio Maria Grazia Jannitti raccolta n.13033 registrato Nola in data 26/05/2008 al n. 1871.

Trascrizioni

- **Pignoramento(rettifica)**
Trascritto a Napoli 2 il 18/12/2008
Reg. gen. 69420 - Reg. part. 46292
Quota: 169/1000
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

BENE N° 6 - AREA URBANA UBIcata A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Rinnovazione ipoteca a garanzia di debito
Iscritto a Napoli il 01/12/2009
Reg. gen. 69987 - Reg. part. 12502
Quota: 169/1000
Importo: € 154.937,07
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante: notaio Jannitti Maria Grazia
Data: 04/12/1989
N° repertorio: 30656
N° raccolta: 4623
Note: La originaria iscrizione ipotecaria è stata registrata a Napoli2 in data 07/12/1989 ai nn. 35840/5135; essa era a favore di [REDACTED], nato a San Giuseppe Vesuviano il 09/11/1947, cod. fisc. [REDACTED]. In seguito il credito derivante da ipoteca è stato ceduto a [REDACTED] ora creditore intervenuto ricorrente in riassunzione, in data 28/04/2008 con Atto Notaio Maria Grazia Jannitti raccolta n.13033 registrato Nola in data 26/05/2008 al n. 1871.

Trascrizioni

- **Pignoramento(rettifica)**
Trascritto a Napoli 2 il 18/12/2008
Reg. gen. 69420 - Reg. part. 46292
Quota: 169/1000
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

BENE N° 7 - AREA URBANA UBIcata A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Rinnovazione ipoteca a garanzia di debito
Iscritto a Napoli il 01/12/2009
Reg. gen. 69987 - Reg. part. 12502
Quota: 169/1000
Importo: € 154.937,07
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante: notaio Jannitti Maria Grazia
Data: 04/12/1989
N° repertorio: 30656
N° raccolta: 4623
Note: La originaria iscrizione ipotecaria è stata registrata a Napoli2 in data 07/12/1989 ai nn.

35840/5135; essa era a favore di [REDACTED], nato a San Giuseppe Vesuviano il 09/11/1947, cod. fisc. [REDACTED]. In seguito il credito derivante da ipoteca è stato ceduto a [REDACTED] ora creditore intervenuto ricorrente in riassunzione, in data 28/04/2008 con Atto Notaio Maria Grazia Jannitti raccolta n.13033 registrato Nola in data 26/05/2008 al n. 1871.

Trascrizioni

- **Pignoramento(rettifica)**
Trascritto a Napoli 2 il 18/12/2008
Reg. gen. 69420 - Reg. part. 46292
Quota: 169/1000
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

La zona in oggetto risulta classificata come zona residenziale e di completamento quindi le destinazioni d'uso degli immobili in vendita sono conformi a quanto prescritto dalle norme urbanistiche.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

La zona in oggetto risulta classificata come zona residenziale e di completamento quindi le destinazioni d'uso degli immobili in vendita sono conformi a quanto prescritto dalle norme urbanistiche.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

La zona in oggetto risulta classificata come zona residenziale e di completamento quindi le destinazioni d'uso degli immobili in vendita sono conformi a quanto prescritto dalle norme urbanistiche.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

La zona in oggetto risulta classificata come zona residenziale e di completamento quindi le destinazioni d'uso degli immobili in vendita sono conformi a quanto prescritto dalle norme urbanistiche.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

La zona in oggetto risulta classificata come zona residenziale e di completamento quindi le destinazioni d'uso degli immobili in vendita sono conformi a quanto prescritto dalle norme urbanistiche.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

La zona in oggetto risulta classificata come zona residenziale e di completamento quindi le destinazioni d'uso degli immobili in vendita sono conformi a quanto prescritto dalle norme urbanistiche.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

La zona in oggetto risulta classificata come zona residenziale e di completamento quindi le destinazioni d'uso degli immobili in vendita sono conformi a quanto prescritto dalle norme urbanistiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

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.

Gli immobili dell'intero fabbricato sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e per l'intero fabbricato è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47/85 con prot. 20074 del 01/08/1986. Tale pratica è ancora in itinere ma non sussistono elementi ostativi al rilascio.

Lo stato dei luoghi è conforme a quello rappresentato nella pratica di condono edilizio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

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.

Gli immobili dell'intero fabbricato sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e per l'intero fabbricato è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47/85 con prot. 20074 del 01/08/1986. Tale pratica è ancora in itinere ma non sussistono elementi ostativi al rilascio.

Lo stato dei luoghi è conforme a quello rappresentato nella pratica di condono edilizio.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

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.

Gli immobili dell'intero fabbricato sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e per l'intero fabbricato è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47/85 con prot. 20074 del 01/08/1986. Tale pratica è ancora in itinere ma non sussistono elementi ostativi al rilascio.

Lo stato dei luoghi è conforme a quello rappresentato nella pratica di condono edilizio.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

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.

Gli immobili dell'intero fabbricato sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e per l'intero fabbricato è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47/85 con prot. 20074 del 01/08/1986. Tale pratica è ancora in itinere ma non sussistono elementi ostativi al rilascio.

Lo stato dei luoghi è conforme a quello rappresentato nella pratica di condono edilizio.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

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.

Gli immobili dell'intero fabbricato sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e per l'intero fabbricato è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47/85 con prot. 20074 del 01/08/1986. Tale pratica è ancora in itinere ma non sussistono elementi ostativi al rilascio. Al rilascio delle sanatorie dei diversi fabbricati del lotto originario(particella n.1154) si intenderà sanata anche la strada ed i marciapiedi, insistenti sempre sullo stesso originario lotto.

Lo stato dei luoghi è conforme a quello rappresentato nella pratica di condono edilizio.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

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.

Gli immobili dell'intero fabbricato sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e per l'intero fabbricato è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47/85 con prot. 20074 del 01/08/1986. Tale pratica è ancora in itinere ma non sussistono elementi ostativi al rilascio. Al rilascio delle sanatorie dei diversi fabbricati del lotto originario(particella n.1154) si intenderà sanata anche la strada ed i marciapiedi, insistenti sempre sullo stesso originario lotto.

Lo stato dei luoghi è conforme a quello rappresentato nella pratica di condono edilizio.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

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.

Gli immobili dell'intero fabbricato sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e per l'intero fabbricato è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47/85 con prot. 20074 del 01/08/1986. Tale pratica è ancora in itinere ma non sussistono elementi ostativi al rilascio. Al rilascio delle sanatorie dei diversi fabbricati del lotto originario(particella n.1154) si intenderà sanata anche la strada ed i marciapiedi, insistenti sempre sullo stesso originario lotto.

Lo stato dei luoghi è conforme a quello rappresentato nella pratica di condono edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli e oneri condominiali relativi alle parti comuni con gli altri fabbricati dell'originaria proprietà, sciolta con il giudizio di divisione(trattasi essenzialmente delle strade e marciapiedi intorno al fabbricato).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli e oneri condominiali relativi alle parti comuni con gli altri fabbricati dell'originaria proprietà, sciolta con il giudizio di divisione(esistenziale le strade ed i marciapiedi intorno al fabbricato).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli e oneri condominiali relativi alle parti comuni con gli altri fabbricati dell'originaria proprietà, sciolta con il giudizio di divisione(trattasi essenzialmente delle strade e marciapiedi intorno al fabbricato).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli e oneri condominiali relativi alle parti comuni con gli altri fabbricati dell'originaria proprietà, sciolta con il giudizio di divisione(trattasi essenzialmente delle strade e marciapiedi intorno al fabbricato).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli e oneri condominiali relativi alle strade comuni, per le quali con il progetto di divisione non è stata sciolta la comunione, che rimane per quote indivise relative all'originario atto di compravendita per millesimi del 04/07/1983

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli e oneri condominiali relativi alle strade comuni, per le quali con il progetto di divisione non è stata sciolta la comunione, che rimane per quote indivise relative all'originario atto di compravendita per millesimi del 04/07/1983

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli e oneri condominiali relativi alle strade comuni, per le quali con il progetto di divisione non è stata sciolta la comunione, che rimane per quote indivise relative all'originario atto di compravendita per millesimi del 04/07/1983

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato Trattasi di ampio deposito al piano terra catastale(rialzato) di un fabbricato di n. 3 piani fuoriterza ed un piano semiterrato, tutti adibiti a depositi e n.1 abitazione in corso di ultimazione e costituenti unico lotto per la vendita; costituisce pertinenza dell'intero fabbricato un ampio cortile scoperto identificato in catasto come bene non censibile(subalterno n.1). La superficie netta del deposito è di mq. 387 circa e l'altezza netta interna è di ml.3.10 e,per una minor parte, di ml. 4.10 L'accesso al piano avviene a mezzo di rampa di scale interna e di impianto ascensore(non ancora installato). Il deposito è completato da un balcone che si svolge lungo il perimetro e pari a mq.106. Si precisa che il deposito non è ancora ultimato e si

presenta quindi pressochè allo stato grezzo, seppure dotato di identificativi catastali definitivi. Il contesto urbano in cui è inserita la costruzione ed il relativo lotto è di tipo misto, presentando caratteristiche proprie sia delle zone residenziali che delle zone adibite al commercio all'ingrosso e al dettaglio. Le strade ed i marciapiedi immediatamente intorno al fabbricato sono in comproprietà, in quote indivise, con altri proprietari dei fabbricati della stessa zona(o, meglio, della stessa originaria particella mappale n.1154) e tali strade costituiscono i beni nn. 5-6-7 del presente lotto di vendita(quote). La zona è leggermente periferica rispetto al centro del Comune di San Giuseppe Vesuviano ma ben collegata a questo e ai centri vicini ;in pratica la via Bonanni è una traversa della via Salvati (o via Zabatta), che è una strada caratterizzata dalla presenza massiva di negozi al dettaglio e all'ingrosso, oltre che da una densità abitativa certamente notevole. Nelle immediate vicinanze sono presenti e facilmente raggiungibili strutture pubbliche o di interesse pubblico, quali scuole, chiese, farmacie, centri commerciali e stazioni di mezzi pubblici. Nel vigente P.R.G. del Comune di San Giuseppe Vesuviano l'intera proprietà ricade in zona di espansione residenziale denominata "Ambito Territoriale 6".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1719, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 79.747,88

Il metodo utilizzato per ricavare il valore degli immobili è quello della valutazione analitica condotta sul valore medio di mercato di superficie commerciale; tale metodo, tra i diversi a disposizione per le stime immobiliari, è l'unico ad essere oggetto di normativa, le norme UNI 10750:2005, oggi sostituite in efficacia dalle norme UNI 1061:2015. Il valore dell'immobile con tale metodo si ottiene valutando la cosiddetta "superficie commerciale convenzionale", che è una superficie virtuale, costituita dalla superficie residenziale utile più quella degli accessori e pertinenze, omogeneizzate alla prima con l'uso di coefficienti correttivi. I coefficienti correttivi sono stati desunti dal testo " Manuale di consulenza immobiliare", autore Tamborrino, editore IL SOLE 24 ORE, e dal listino ufficiale del Mercato Immobiliare della camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli (Borsino immobiliare).

Il valore medio unitario monetario è stato ricavato dal citato Borsino Immobiliare relativo al primo semestre anno 2023, che è stilato su casi di compravendita su rilevazione statistica e, in quanto tali, è correttamente utilizzabile solo come valore medio di riferimento(perchè relativo ad immobili in condizioni ordinarie e standard), da correggere su considerazioni relative al caso particolare che si considera. Nel listino, per la zona in oggetto, si riporta un valore medio unitario, per residenze di nuova costruzione, pari a € 955/mq di superficie convenzionale; nel caso in oggetto, considerato che l'immobile non è ultimato, si assume un abbattimento pari al 45%; si deve inoltre considerare che l'intero fabbricato è oggetto di istanza di condono edilizio ancora in itinere e quindi affetta comunque da una certa alea; si assume quindi per tener conto dell'esito della pratica di condono edilizio un ulteriore coefficiente paria 0,85, fermo restando che in sede di stima dell'intero lotto di vendita si considerano anche gli oneri residui da versare per il rilascio della sanatoria. Quindi il valore unitario diviene €/mq $955 \times 0,60 \times 0,55 \times 0,85 = \text{€/mq. } 267,88$

Con riferimento allora al disposto dell'art. 568 cpc si riporta la seguente tabella:

- coefficiente di vetustà applicato -;
- coefficiente di pregio, funzionalità, uso e manutenzione applicato 0,60;
- coefficiente per mancata ultimazione dei lavori 0,55
- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la

procedura (non esistono debiti di natura condominiale) 1,00;
- coefficiente per alea legata alla pratica di condono edilizio pendente 0,85
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra
Trattasi di appartamento al piano primo di un fabbricato di n. 3 piani fuoriterza ed un piano seminterrato, tutti adibiti a depositi e n.1 abitazione in corso di ultimazione e costituenti unico lotto per la vendita; costituisce pertinenza dell'intero fabbricato un ampio cortile scoperto identificato in catasto come bene non censibile(subalterno n.1). La superficie netta dell'appartamento è di mq. 370 circa e l'altezza netta interna è di ml.3.10. L'accesso al piano avviene a mezzo di rampa di scale interna e di impianto ascensore(non ancora installato). L'appartamento è completato da balconi che si svolgono lungo il perimetro e che hanno superficie pari a mq.124. Si precisa che l'appartamento non è ancora ultimato e si presenta quindi pressochè allo stato grezzo; anche in catasto è classificato come "immobile in corso di ultimazione" ed è privo di rendita. Per la descrizione del contesto urbano e della zona di impianto ci si riporta integralmente a quanto relazionato per il bene n.1 del lotto,poiché trattasi dello stesso fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1719, Sub. 3, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 124.135,59

Per le considerazioni e le valutazioni relative al metodo di stima ed ai coefficienti di omogeneizzazione scelti, si rimanda a quanto riportato a proposito del bene n.1.

Quindi il valore unitario diviene €/mq $955 \times 0,60 \times 0,55 \times 0,85 = \text{€/mq. } 267,88$

Con riferimento allora al disposto dell'art. 568 cpc si riporta la seguente tabella:

- coefficiente di vetustà applicato -;
- coefficiente di pregio,funzionalità, uso e manutenzione applicato 0,60;
- coefficiente per mancata ultimazione dei lavori 0,55
- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la procedura (non esistono debiti di natura condominiale) 1,00;
- coefficiente per alea legata alla pratica di condono edilizio pendente 0,85
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo
Trattasi di ampio deposito al piano secondo di un fabbricato di n. 3 piani fuoriterza ed un piano seminterrato, tutti adibiti a depositi e n.1 abitazione in corso di ultimazione e costituenti unico lotto per la vendita; costituisce pertinenza dell'intero fabbricato un ampio cortile scoperto identificato in catasto come bene non censibile(subalterno n.1). La copertura è del tipo a falda inclinata con altezza massima pari a ml.3.95 e altezza minima di ml. 2.65. La superficie netta del deposito è di mq. 123 circa e l'altezza netta interna media è di ml.3.30. L'accesso al piano avviene a mezzo di rampa di scale interna e di impianto ascensore(non ancora installato). Il deposito è completato da un ampio terrazzo, non pavimentato ma ben impermeabilizzato con guaina asfaltica bituminosa, che si svolge lungo il perimetro e pari a mq.390. Si precisa che il

deposito non è ancora ultimato e si presenta quindi pressochè allo stato grezzo, seppure dotato di identificativi catastali definitivi con attribuzione di rendita. Per la descrizione del contesto urbano e della zona di impianto ci si riporta integralmente a quanto relazionato per il bene n.1 del lotto, poiché trattasi dello stesso fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1719, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 56.495,89

Per le considerazioni e le valutazioni relative al metodo di stima ed ai coefficienti di omogeneizzazione scelti, si rimanda a quanto riportato a proposito del bene n.1.

Quindi il valore unitario diviene €/mq $955 \times 0,60 \times 0,55 \times 0,85 =$ €/mq. 267,78

Con riferimento allora al disposto dell'art. 568 cpc si riporta la seguente tabella:

- coefficiente di vetustà applicato -;
- coefficiente di pregio, funzionalità, uso e manutenzione applicato 0,60;
- coefficiente per mancata ultimazione dei lavori 0,55
- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la procedura (non esistono debiti di natura condominiale) 1,00;
- coefficiente per alea legata alla pratica di condono edilizio pendente 0,85
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato
Trattasi di ampio deposito al piano seminterrato di un fabbricato di n. 3 piani fuoriterza ed un piano seminterrato, tutti adibiti a depositi e n.1 abitazione in corso di ultimazione e costituenti unico lotto per la vendita; costituisce pertinenza dell'intero fabbricato un ampio cortile scoperto identificato in catasto come bene non censibile (subalterno n.1). La superficie netta del deposito è di mq. 420 circa e l'altezza netta interna è di ml.4.10 e, per una piccola parte, di ml. 2.90. L'accesso al piano avviene a mezzo di rampa di scale interna e di impianto ascensore (non ancora installato) e inoltre, direttamente dall'esterno, attraverso una ampia serranda al termine di una rampa carrabile pavimentata posta in adiacenza alla sagoma del fabbricato. Si precisa che il deposito non è ancora ultimato e si presenta quindi pressochè allo stato grezzo, seppure dotato di identificativi catastali definitivi con attribuzione di rendita. Per la descrizione del contesto urbano e della zona di impianto ci si riporta integralmente a quanto relazionato per il bene n.1 del lotto, poiché trattasi dello stesso fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1719, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 83.578,56

Per le considerazioni e le valutazioni relative al metodo di stima ed ai coefficienti di omogeneizzazione scelti, si rimanda a quanto riportato a proposito del bene n.1.

Quindi il valore unitario diviene €/mq $955 \times 0,60 \times 0,55 \times 0,85 =$ €/mq. 267,88

Con riferimento allora al disposto dell'art. 568 cpc si riporta la seguente tabella:

- coefficiente di vetustà applicato -;
- coefficiente di pregio, funzionalità, uso e manutenzione applicato 0,60;
- coefficiente per mancata ultimazione dei lavori 0,55
- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la procedura (non esistono debiti di natura condominiale) 1,00;
- coefficiente per alea legata alla pratica di condono edilizio pendente 0,85

- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra
Trattasi di area urbana adibita a strada e marciapiedi, comune anche agli altri fabbricati della originaria particella lottizzata. La proprietà in vendita è una quota del totale pari a 169/1000 ed è in comunione, sempre per quote indivise, con gli originari comunisti. Pur essendo privata, la strada è di libero accesso e priva di cancelli o recinzioni.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1483, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (169/1000)
Valore di stima del bene: € 719,82
Per le considerazioni e le valutazioni relative al metodo di stima ed ai coefficienti di omogeneizzazione scelti, si rimanda a quanto riportato a proposito del bene n.1.
L'area urbana viene prima omogeneizzata alla superficie convenzionale con coefficiente a pari a 0,10; nella tabella, poi, si riporta solo la quota in vendita pari ai 169/1000 originari indivisi e in comune con gli altri comproprietari.

Quindi il valore unitario diviene €/mq $955 \times 0,60 \times 0,55 \times 0,85 = \text{€/mq. } 267,88$
Con riferimento allora al disposto dell'art. 568 cpc si riporta la seguente tabella:

- coefficiente di vetustà applicato -;
- coefficiente di pregio, funzionalità, uso e manutenzione applicato 0,60;
- coefficiente per mancata ultimazione dei lavori 0,55
- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la procedura (non esistono debiti di natura condominiale) 1,00;
- coefficiente per alea legata alla pratica di condono edilizio pendente 0,85
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra
Trattasi di area urbana adibita a strada e marciapiedi, comune anche agli altri fabbricati della originaria particella lottizzata. La proprietà in vendita è una quota del totale pari a 169/1000 ed è in comunione, sempre per quote indivise, con gli originari comunisti. Pur essendo privata, la strada è di libero accesso e priva di cancelli o recinzioni.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1487, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (169/1000)
Valore di stima del bene: € 248,99
Per le considerazioni e le valutazioni relative al metodo di stima ed ai coefficienti di omogeneizzazione scelti, si rimanda a quanto riportato a proposito del bene n.1.
L'area urbana viene prima omogeneizzata alla superficie convenzionale con coefficiente a pari a 0,10; nella tabella, poi, si riporta solo la quota in vendita pari ai 169/1000 originari indivisi e in comune con gli altri comproprietari.

Quindi il valore unitario diviene €/mq $955 \times 0,60 \times 0,55 \times 0,85 = \text{€/mq. } 267,88$
Con riferimento allora al disposto dell'art. 568 cpc si riporta la seguente tabella:

- coefficiente di vetustà applicato -;
- coefficiente di pregio, funzionalità, uso e manutenzione applicato 0,60;
- coefficiente per mancata ultimazione dei lavori 0,55

- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la procedura (non esistono debiti di natura condominiale) 1,00;
- coefficiente per alea legata alla pratica di condono edilizio pendente 0,85
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra
Trattasi di area urbana adibita a strada e marciapiedi, comune anche agli altri fabbricati della originaria particella lottizzata. La proprietà in vendita è una quota del totale pari a 169/1000 ed è in comunione, sempre per quote indivise, con gli originari comunisti. Pur essendo privata, la strada è di libero accesso e priva di cancelli o recinzioni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1490, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (169/1000)

Valore di stima del bene: € 45,27

Per le considerazioni e le valutazioni relative al metodo di stima ed ai coefficienti di omogeneizzazione scelti, si rimanda a quanto riportato a proposito del bene n.1.

L'area urbana viene prima omogeneizzata alla superficie convenzionale con coefficiente a pari a 0,10; nella tabella, poi, si riporta solo la quota in vendita pari ai 169/1000 originari indivisi e in comune con gli altri comproprietari.

Quindi il valore unitario diviene €/mq $955 \times 0,60 \times 0,55 \times 0,85 =$ €/mq. 267,88

Con riferimento allora al disposto dell'art. 568 cpc si riporta la seguente tabella:

- coefficiente di vetustà applicato -;
- coefficiente di pregio, funzionalità, uso e manutenzione applicato 0,60;
- coefficiente per mancata ultimazione dei lavori 0,55
- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la procedura (non esistono debiti di natura condominiale) 1,00;
- coefficiente per alea legata alla pratica di condono edilizio pendente 0,85
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato	297,70 mq	267,88 €/mq	€ 79.747,88	100,00%	€ 79.747,88
Bene N° 2 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra	463,40 mq	267,88 €/mq	€ 124.135,59	100,00%	€ 124.135,59
Bene N° 3 - Deposito San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano	210,90 mq	267,88 €/mq	€ 56.495,89	100,00%	€ 56.495,89

secondo					
Bene N° 4 - Deposito San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato	312,00 mq	267,88 €/mq	€ 83.578,56	100,00%	€ 83.578,56
Bene N° 5 - Area urbana San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra	15,90 mq	267,88 €/mq	€ 4.259,29	16,90%	€ 719,82
Bene N° 6 - Area urbana San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra	5,50 mq	267,88 €/mq	€ 1.473,34	16,90%	€ 248,99
Bene N° 7 - Area urbana San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra	1,00 mq	267,88 €/mq	€ 267,88	16,90%	€ 45,27
				Valore di stima:	€ 344.972,00

Valore di stima: € 344.972,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%

Valore finale di stima: € 314.074,24

Il metodo utilizzato per ricavare il valore degli immobili è quello della valutazione analitica condotta sul valore medio di mercato di superficie commerciale; tale metodo, tra i diversi a disposizione per le stime immobiliari, è l'unico ad essere oggetto di normativa, le norme UNI 10750:2005, oggi sostituite in efficacia dalle norme UNI 1061:2015. Il valore dell'immobile con tale metodo si ottiene valutando la cosiddetta "superficie commerciale convenzionale", che è una superficie virtuale, costituita dalla superficie residenziale utile più quella degli accessori e pertinenze, omogeneizzate alla prima con l'uso di coefficienti correttivi. I coefficienti correttivi sono stati desunti dal testo "Manuale di consulenza immobiliare", autore Tamborrino, editore IL SOLE 24 ORE, e dal listino ufficiale del Mercato Immobiliare della camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli (Borsino immobiliare).

Il valore medio unitario monetario è stato ricavato dal citato Borsino Immobiliare relativo al primo

semestre anno 2023, che è stilato su casi di compravendita su rilevazione statistica e, in quanto tali, è correttamente utilizzabile solo come valore medio di riferimento(perchè relativo ad immobili in condizioni ordinarie e standard), da correggere su considerazioni relative al caso particolare che si considera. Nel listino, per la zona in oggetto, si riporta un valore medio unitario, per residenze di nuova costruzione, pari a € 955/mq di superficie convenzionale; nel caso in oggetto, considerato che l'immobile non è ultimato, si assume un abbattimento pari al 45%; si deve inoltre considerare che l'intero fabbricato è oggetto di istanza di condono edilizio ancora in itinere e quindi affetta comunque da una certa alea; si assume quindi per tener conto dell'esito della pratica di condono edilizio un ulteriore coefficiente pari a 0,80, fermo restando che in sede di stima dell'intero lotto di vendita si considerano anche gli oneri residui da versare per il rilascio della sanatoria. Quindi il valore unitario diviene €/mq $955 \times 0,60 \times 0,55 \times 0,85 = \text{€/mq. } 267,88$

Con riferimento allora al disposto dell'art. 568 cpc si riporta la seguente tabella:

- coefficiente di vetustà applicato -;
- coefficiente di pregio, funzionalità, uso e manutenzione applicato 0,60;
- coefficiente per mancata ultimazione dei lavori 0,55
- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la procedura (non esistono debiti di natura condominiale) 1,00;
- coefficiente per alea legata alla pratica di condono edilizio pendente 0,85
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.
- riduzione del valore di mercato per versamento oneri concessori rilascio sanatoria edilizia € 3.300,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La particolarità da segnalare è che l'intero fabbricato è oggetto di istanza di condono edilizio ancora in itinere.

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.

Sant'Anastasia, li 11/10/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bove Raffaele Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1: VERBALI DI ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4: PLANIMETRIE DI RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5: SCRITTURA PRIVATA DEL 3 NOVEMBRE 1983
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6: ORDINANZA DI DIVISIONE DEL 14 OTTOBRE 2022

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato
Trattasi di ampio deposito al piano terra catastale(rialzato) di un fabbricato di n. 3 piani fuoriterza ed un piano semiterrato, tutti adibiti a depositi e n.1 abitazione in corso di ultimazione e costituenti unico lotto per la vendita; costituisce pertinenza dell'intero fabbricato un ampio cortile scoperto identificato in catasto come bene non censibile(subalterno n.1). La superficie netta del deposito è di mq. 387 circa e l'altezza netta interna è di ml.3.10 e,per una minor parte, di ml. 4.10 L'accesso al piano avviene a mezzo di rampa di scale interna e di impianto ascensore(non ancora installato). Il deposito è completato da un balcone che si svolge lungo il perimetro e pari a mq.106. Si precisa che il deposito non è ancora ultimato e si presenta quindi pressochè allo stato grezzo,seppure dotato di identificativi catastali definitivi. Il contesto urbano in cui è inserita la costruzione ed il relativo lotto è di tipo misto, presentando caratteristiche proprie sia delle zone residenziali che delle zone adibite al commercio all'ingrosso e al dettaglio. Le strade ed i marciapiedi immediatamente intorno al fabbricato sono in comproprietà, in quote indivise, con altri proprietari dei fabbricati della stessa zona(o,meglio, della stessa originaria particella mappale n.1154) e tali strade costituiscono i beni nn. 5-6-7 del presente lotto di vendita(quote). La zona è leggermente periferica rispetto al centro del Comune di San Giuseppe Vesuviano ma ben collegata a questo e ai centri vicini;in pratica la via Bonanni è una traversa della via Salvati (o via Zabatta), che è una strada caratterizzata dalla presenza massiva di negozi al dettaglio e all'ingrosso, oltre che da una densità abitativa certamente notevole. Nelle immediate vicinanze sono presenti e facilmente raggiungibili strutture pubbliche o di interesse pubblico, quali scuole, chiese, farmacie, centri commerciali e stazioni di mezzi pubblici. Nel vigente P.R.G. del Comune di San Giuseppe Vesuviano l'intera proprietà ricade in zona di espansione residenziale denominata "Ambito Territoriale 6".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1719, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in oggetto risulta classificata come zona residenziale e di completamento quindi le destinazioni d'suo degli immobili in vendita sono conformi a quanto prescritto dalle norme urbanistiche.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra
Trattasi di appartamento al piano primo di un fabbricato di n. 3 piani fuoriterza ed un piano seminterrato, tutti adibiti a depositi e n.1 abitazione in corso di ultimazione e costituenti unico lotto per la vendita; costituisce pertinenza dell'intero fabbricato un ampio cortile scoperto identificato in catasto come bene non censibile(subalterno n.1). La superficie netta dell'appartamento è di mq. 370 circa e l'altezza netta interna è di ml.3.10. L'accesso al piano avviene a mezzo di rampa di scale interna e di impianto ascensore(non ancora installato). L'appartamento è completato da balconi che si svolgono lungo il perimetro e che hanno superficie pari a mq.124. Si precisa che l'appartamento non è ancora ultimato e si presenta quindi pressochè allo stato grezzo; anche in catasto è classificato come "immobile in corso di ultimazione" ed è privo di rendita. Per la descrizione del contesto urbano e della zona di impianto ci si riporta integralmente a quanto relazionato per il bene n.1 del lotto,poiché

trattasi dello stesso fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1719, Sub. 3, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in oggetto risulta classificata come zona residenziale e di completamento quindi le destinazioni d'uso degli immobili in vendita sono conformi a quanto prescritto dalle norme urbanistiche.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo
Trattasi di ampio deposito al piano secondo di un fabbricato di n. 3 piani fuoriterra ed un piano seminterrato, tutti adibiti a depositi e n.1 abitazione in corso di ultimazione e costituenti unico lotto per la vendita; costituisce pertinenza dell'intero fabbricato un ampio cortile scoperto identificato in catasto come bene non censibile(subalterno n.1). La copertura è del tipo a falda inclinata con altezza massima pari a ml.3.95 e altezza minima di ml. 2.65. La superficie netta del deposito è di mq. 123 circa e l'altezza netta interna media è di ml.3.30. L'accesso al piano avviene a mezzo di rampa di scale interna e di impianto ascensore(non ancora installato). Il deposito è completato da un ampio terrazzo, non pavimentato ma ben impermeabilizzato con guaina asfaltica bituminosa, che si svolge lungo il perimetro e pari a mq.390. Si precisa che il deposito non è ancora ultimato e si presenta quindi pressochè allo stato grezzo,seppure dotato di identificativi catastali definitivi con attribuzione di rendita. Per la descrizione del contesto urbano e della zona di impianto ci si riporta integralmente a quanto relazionato per il bene n.1 del lotto,poiché trattasi dello stesso fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1719, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in oggetto risulta classificata come zona residenziale e di completamento quindi le destinazioni d'uso degli immobili in vendita sono conformi a quanto prescritto dalle norme urbanistiche.
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato
Trattasi di ampio deposito al piano seminterrato di un fabbricato di n. 3 piani fuoriterra ed un piano seminterrato, tutti adibiti a depositi e n.1 abitazione in corso di ultimazione e costituenti unico lotto per la vendita; costituisce pertinenza dell'intero fabbricato un ampio cortile scoperto identificato in catasto come bene non censibile(subalterno n.1). La superficie netta del deposito è di mq. 420 circa e l'altezza netta interna è di ml.4.10 e,per una piccola parte, di ml. 2.90. L'accesso al piano avviene a mezzo di rampa di scale interna e di impianto ascensore(non ancora installato) e inoltre, direttamente dall'esterno, attraverso una ampia serranda al termine di una rampa carrabile pavimentata posta in adiacenza alla sagoma del fabbricato. Si precisa che il deposito non è ancora ultimato e si presenta quindi pressochè allo stato grezzo,seppure dotato di identificativi catastali definitivi con attribuzione di rendita. Per la descrizione del contesto urbano e della zona di impianto ci si riporta integralmente a quanto relazionato per il bene n.1 del lotto,poiché trattasi dello stesso fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1719, Sub. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in oggetto risulta classificata come zona residenziale e di completamento quindi le destinazioni d'uso degli immobili in vendita sono conformi a quanto prescritto dalle norme urbanistiche.
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra
Trattasi di area urbana adibita a strada e marciapiedi, comune anche agli altri fabbricati della

originaria particella lottizzata. La proprietà in vendita è una quota del totale pari a 169/1000 ed è in comunione, sempre per quote indivise, con gli originari comunisti. Pur essendo privata, la strada è di libero accesso e priva di cancelli o recinzioni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1483, Qualità Vigneto, già foglio particella 1154 ottenuta con frazionamento catastale del 27/01/2012 prot. NA003658. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (169/1000) Destinazione urbanistica: La zona in oggetto risulta classificata come zona residenziale e di completamento quindi le destinazioni d'uso degli immobili in vendita sono conformi a quanto prescritto dalle norme urbanistiche.

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra
Trattasi di area urbana adibita a strada e marciapiedi, comune anche agli altri fabbricati della originaria particella lottizzata. La proprietà in vendita è una quota del totale pari a 169/1000 ed è in comunione, sempre per quote indivise, con gli originari comunisti. Pur essendo privata, la strada è di libero accesso e priva di cancelli o recinzioni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1487, Qualità Vigneto , già foglio particella 1154 ottenuta con frazionamento catastale del 27/01/2012 prot. NA003658. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (169/1000) Destinazione urbanistica: La zona in oggetto risulta classificata come zona residenziale e di completamento quindi le destinazioni d'uso degli immobili in vendita sono conformi a quanto prescritto dalle norme urbanistiche.
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra
Trattasi di area urbana adibita a strada e marciapiedi, comune anche agli altri fabbricati della originaria particella lottizzata. La proprietà in vendita è una quota del totale pari a 169/1000 ed è in comunione, sempre per quote indivise, con gli originari comunisti. Pur essendo privata, la strada è di libero accesso e priva di cancelli o recinzioni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1490, Qualità Vigneto, già foglio particella 1154 ottenuta con frazionamento catastale del 27/01/2012 prot. NA003658. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (169/1000) Destinazione urbanistica: La zona in oggetto risulta classificata come zona residenziale e di completamento quindi le destinazioni d'uso degli immobili in vendita sono conformi a quanto prescritto dalle norme urbanistiche.

Prezzo base d'asta: € 314.074,24

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2004 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 314.074,24

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1719, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	297,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile, comunque non ancora competentemente ultimato e funzionale, è in ordinarie condizioni.		
Descrizione:	<p>Trattasi di ampio deposito al piano terra catastale(rialzato) di un fabbricato di n. 3 piani fuoriterra ed un piano semiterrato, tutti adibiti a depositi e n.1 abitazione in corso di ultimazione e costituenti unico lotto per la vendita; costituisce pertinenza dell'intero fabbricato un ampio cortile scoperto identificato in catasto come bene non censibile(subalterno n.1). La superficie netta del deposito è di mq. 387 circa e l'altezza netta interna è di ml.3.10 e,per una minor parte, di ml. 4.10 L'accesso al piano avviene a mezzo di rampa di scale interna e di impianto ascensore(non ancora installato). Il deposito è completato da un balcone che si svolge lungo il perimetro e pari a mq.106. Si precisa che il deposito non è ancora ultimato e si presenta quindi pressochè allo stato grezzo,seppure dotato di identificativi catastali definitivi. Il contesto urbano in cui è inserita la costruzione ed il relativo lotto è di tipo misto, presentando caratteristiche proprie sia delle zone residenziali che delle zone adibite al commercio all'ingrosso e al dettaglio. Le strade ed i marciapiedi immediatamente intorno al fabbricato sono in comproprietà, in quote indivise, con altri proprietari dei fabbricati della stessa zona(o,meglio, della stessa originaria particella mappale n.1154) e tali strade costituiscono i beni nn. 5-6-7 del presente lotto di vendita(quote). La zona è leggermente periferica rispetto al centro del Comune di San Giuseppe Vesuviano ma ben collegata a questo e ai centri vicini;in pratica la via Bonanni è una traversa della via Salvati (o via Zabatta), che è una strada caratterizzata dalla presenza massiva di negozi al dettaglio e all'ingrosso, oltre che da una densità abitativa certamente notevole. Nelle immediate vicinanze sono presenti e facilmente raggiungibili strutture pubbliche o di interesse pubblico, quali scuole, chiese, farmacie, centri commerciali e stazioni di mezzi pubblici. Nel vigente P.R.G. del Comune di San Giuseppe Vesuviano l'intera proprietà ricade in zona di espansione residenziale denominata "Ambito Territoriale 6".</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10,	Superficie	463,40 mq

	Part. 1719, Sub. 3, Categoria F3		
Stato conservativo:	L'immobile, comunque non ancora competentemente ultimato e funzionale, è in ordinarie condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano primo di un fabbricato di n. 3 piani fuoriterra ed un piano seminterrato, tutti adibiti a depositi e n.1 abitazione in corso di ultimazione e costituenti unico lotto per la vendita; costituisce pertinenza dell'intero fabbricato un ampio cortile scoperto identificato in catasto come bene non censibile(subalterno n.1). La superficie netta dell'appartamento è di mq. 370 circa e l'altezza netta interna è di ml.3.10. L'accesso al piano avviene a mezzo di rampa di scale interna e di impianto ascensore(non ancora installato). L'appartamento è completato da balconi che si svolgono lungo il perimetro e che hanno superficie pari a mq.124. Si precisa che l'appartamento non è ancora ultimato e si presenta quindi pressochè allo stato grezzo; anche in catasto è classificato come "immobile in corso di ultimazione" ed è privo di rendita. Per la descrizione del contesto urbano e della zona di impianto ci si riporta integralmente a quanto relazionato per il bene n.1 del lotto,poiché trattasi dello stesso fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1719, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	210,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile, comunque non ancora competentemente ultimato e funzionale, è in ordinarie condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di ampio deposito al piano secondo di un fabbricato di n. 3 piani fuoriterra ed un piano seminterrato, tutti adibiti a depositi e n.1 abitazione in corso di ultimazione e costituenti unico lotto per la vendita; costituisce pertinenza dell'intero fabbricato un ampio cortile scoperto identificato in catasto come bene non censibile(subalterno n.1). La copertura è del tipo a falda inclinata con altezza massima pari a ml.3.95 e altezza minima di ml. 2.65. La superficie netta del deposito è di mq. 123 circa e l'altezza netta interna media è di ml.3.30. L'accesso al piano avviene a mezzo di rampa di scale interna e di impianto ascensore(non ancora installato). Il deposito è completato da un ampio terrazzo, non pavimentato ma ben impermeabilizzato con guaina asfaltica bituminosa, che si svolge lungo il perimetro e pari a mq.390. Si precisa che il deposito non è ancora ultimato e si presenta quindi pressochè allo stato grezzo,seppure dotato di identificativi catastali definitivi con attribuzione di rendita. Per la descrizione del contesto urbano e della zona di impianto ci si riporta integralmente a quanto relazionato per il bene n.1 del lotto,poiché trattasi dello stesso fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1719, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	312,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, comunque non ancora competentemente ultimato e funzionale, è in ordinarie condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di ampio deposito al piano seminterrato di un fabbricato di n. 3 piani fuoriterza ed un piano seminterrato, tutti adibiti a depositi e n.1 abitazione in corso di ultimazione e costituenti unico lotto per la vendita; costituisce pertinenza dell'intero fabbricato un ampio cortile scoperto identificato in catasto come bene non censibile(subalterno n.1). La superficie netta del deposito è di mq. 420 circa e l'altezza netta interna è di ml.4.10 e,per una piccola parte, di ml. 2.90. L'accesso al piano avviene a mezzo di rampa di scale interna e di impianto ascensore(non ancora installato) e inoltre, direttamente dall'esterno, attraverso una ampia serranda al termine di una rampa carrabile pavimentata posta in adiacenza alla sagoma del fabbricato. Si precisa che il deposito non è ancora ultimato e si presenta quindi pressochè allo stato grezzo,seppure dotato di identificativi catastali definitivi con attribuzione di rendita. Per la descrizione del contesto urbano e della zona di impianto ci si riporta integralmente a quanto relazionato per il bene n.1 del lotto,poiché trattasi dello stesso fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 5 - Area urbana

Ubicazione:	San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	169/1000
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1483, Qualità Vigneto	Superficie	15,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ordinarie condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di area urbana adibita a strada e marciapiedi, comune anche agli altri fabbricati della originaria particella lottizzata. La proprietà in vendita è una quota del totale pari a 169/1000 ed è in comunione, sempre per quote indivise, con gli originari comunisti. Pur essendo privata, la strada è di libero accesso e priva di cancelli o recinzioni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 6 - Area urbana

Ubicazione:	San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	169/1000
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1487, Qualità Vigneto	Superficie	5,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ordinarie condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di area urbana adibita a strada e marciapiedi, comune anche agli altri fabbricati della originaria particella lottizzata. La proprietà in vendita è una quota del totale pari a		

	169/1000 ed è in comunione, sempre per quote indivise, con gli originari comunisti. Pur essendo privata, la strada è di libero accesso e priva di cancelli o recinzioni.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 7 - Area urbana			
Ubicazione:	San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Bonanni, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	169/1000
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1490, Qualità Vigneto	Superficie	1,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ordinarie condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di area urbana adibita a strada e marciapiedi, comune anche agli altri fabbricati della originaria particella lottizzata. La proprietà in vendita è una quota del totale pari a 169/1000 ed è in comunione, sempre per quote indivise, con gli originari comunisti. Pur essendo privata, la strada è di libero accesso e priva di cancelli o recinzioni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO RIALZATO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Rinnovazione ipoteca a garanzia di debito
Iscritto a Napoli il 01/12/2009
Reg. gen. 69987 - Reg. part. 12502
Quota: intero
Importo: € 154.937,07
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Jannitti Maria Grazia
Data: 04/12/1989
N° repertorio: 30656
N° raccolta: 4623
Note: La originaria iscrizione ipotecaria è stata registrata a Napoli2 in data 07/12/1989 ai nn. 35840/5135; essa era a favore di [REDACTED], nato a San Giuseppe Vesuviano il 09/11/1947, cod. fisc. [REDACTED]. In seguito il credito derivante da ipoteca è stato ceduto a [REDACTED] ora creditore intervenuto ricorrente in riassunzione, in data 28/04/2008 con Atto Notaio Maria Grazia Jannitti raccolta n.13033 registrato Nola in data 26/05/2008 al n. 1871.

Trascrizioni

- **Pignoramento(rettifica)**
Trascritto a Napoli 2 il 18/12/2008
Reg. gen. 69420 - Reg. part. 46292
Quota: intero
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Rinnovazione ipoteca a garanzia di debito
Iscritto a Napoli il 01/12/2009
Reg. gen. 69987 - Reg. part. 12502
Quota: intero
Importo: € 154.937,07
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Rogante: notaio Jannitti Maria Grazia

Data: 04/12/1989

N° repertorio: 30656

N° raccolta: 4623

Note: La originaria iscrizione ipotecaria è stata registrata a Napoli2 in data 07/12/1989 ai nn. 35840/5135; essa era a favore di [REDACTED], nato a San Giuseppe Vesuviano il 09/11/1947, cod. fisc. [REDACTED]. In seguito il credito derivante da ipoteca è stato ceduto a [REDACTED] ora creditore intervenuto ricorrente in riassunzione, in data 28/04/2008 con Atto Notaio Maria Grazia Jannitti raccolta n.13033 registrato Nola in data 26/05/2008 al n. 1871.

Trascrizioni

- **Pignoramento(rettifica)**

Trascritto a Napoli 2 il 18/12/2008

Reg. gen. 69420 - Reg. part. 46292

Quota: intero

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Rinnovazione ipoteca a garanzia di debito

Iscritto a Napoli il 01/12/2009

Reg. gen. 69987 - Reg. part. 12502

Quota: intero

Importo: € 154.937,07

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: notaio Jannitti Maria Grazia

Data: 04/12/1989

N° repertorio: 30656

N° raccolta: 4623

Note: La originaria iscrizione ipotecaria è stata registrata a Napoli2 in data 07/12/1989 ai nn. 35840/5135; essa era a favore di [REDACTED], nato a San Giuseppe Vesuviano il 09/11/1947, cod. fisc. [REDACTED]. In seguito il credito derivante da ipoteca è stato ceduto a [REDACTED] ora creditore intervenuto ricorrente in riassunzione, in data 28/04/2008 con Atto Notaio Maria Grazia Jannitti raccolta n.13033 registrato Nola in data 26/05/2008 al n. 1871.

Trascrizioni

- **Pignoramento(rettifica)**

Trascritto a Napoli 2 il 18/12/2008

Reg. gen. 69420 - Reg. part. 46292

Quota: intero

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Rinnovazione ipoteca a garanzia di debito

Iscritto a Napoli il 01/12/2009

Reg. gen. 69987 - Reg. part. 12502

Quota: intero

Importo: € 154.937,07

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: notaio Jannitti Maria Grazia

Data: 04/12/1989

N° repertorio: 30656

N° raccolta: 4623

Note: La originaria iscrizione ipotecaria è stata registrata a Napoli2 in data 07/12/1989 ai nn. 35840/5135; essa era a favore di [REDACTED], nato a San Giuseppe Vesuviano il 09/11/1947, cod. fisc. TRNNTN47S09H931P. In seguito il credito derivante da ipoteca è stato ceduto a [REDACTED] ora creditore intervenuto ricorrente in riassunzione, in data 28/04/2008 con Atto Notaio Maria Grazia Jannitti raccolta n.13033 registrato Nola in data 26/05/2008 al n. 1871.

Trascrizioni

- **Pignoramento(rettifica)**

Trascritto a Napoli 2 il 18/12/2008

Reg. gen. 69420 - Reg. part. 46292

Quota: intero

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Rinnovazione ipoteca a garanzia di debito

Iscritto a Napoli il 01/12/2009

Reg. gen. 69987 - Reg. part. 12502

Quota: 169/1000

Importo: € 154.937,07

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: notaio Jannitti Maria Grazia

Data: 04/12/1989

N° repertorio: 30656

N° raccolta: 4623

Note: La originaria iscrizione ipotecaria è stata registrata a Napoli2 in data 07/12/1989 ai nn. 35840/5135; essa era a favore di [REDACTED], nato a San Giuseppe Vesuviano il 09/11/1947, cod. fisc. [REDACTED]. In seguito il credito derivante da ipoteca è stato ceduto a [REDACTED] ora creditore intervenuto ricorrente in riassunzione, in data 28/04/2008 con Atto Notaio Maria Grazia Jannitti raccolta n.13033 registrato Nola in data 26/05/2008 al n. 1871.

Trascrizioni

- **Pignoramento(rettifica)**
Trascritto a Napoli 2 il 18/12/2008
Reg. gen. 69420 - Reg. part. 46292
Quota: 169/1000
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA BONANNI, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Rinnovazione ipoteca a garanzia di debito
Iscritto a Napoli il 01/12/2009
Reg. gen. 69987 - Reg. part. 12502
Quota: 169/1000
Importo: € 154.937,07
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante: notaio Jannitti Maria Grazia
Data: 04/12/1989
N° repertorio: 30656
N° raccolta: 4623
Note: La originaria iscrizione ipotecaria è stata registrata a Napoli2 in data 07/12/1989 ai nn. 35840/5135; essa era a favore di [REDACTED], nato a San Giuseppe Vesuviano il 09/11/1947, cod. fisc. [REDACTED]. In seguito il credito derivante da ipoteca è stato ceduto a [REDACTED] ora creditore intervenuto ricorrente in riassunzione, in data 28/04/2008 con Atto Notaio Maria Grazia Jannitti raccolta n.13033 registrato Nola in data 26/05/2008 al n. 1871.

Trascrizioni

- **Pignoramento(rettifica)**
Trascritto a Napoli 2 il 18/12/2008
Reg. gen. 69420 - Reg. part. 46292
Quota: 169/1000
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Rinnovazione ipoteca a garanzia di debito

Iscritto a Napoli il 01/12/2009

Reg. gen. 69987 - Reg. part. 12502

Quota: 169/1000

Importo: € 154.937,07

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: notaio Jannitti Maria Grazia

Data: 04/12/1989

N° repertorio: 30656

N° raccolta: 4623

Note: La originaria iscrizione ipotecaria è stata registrata a Napoli2 in data 07/12/1989 ai nn.

35840/5135; essa era a favore di [REDACTED], nato a San Giuseppe Vesuviano il 09/11/1947, cod.

fisc. [REDACTED]. In seguito il credito derivante da ipoteca è stato ceduto a [REDACTED]

[REDACTED] ora creditore intervenuto ricorrente in riassunzione, in data 28/04/2008 con Atto Notaio Maria Grazia Jannitti raccolta n.13033 registrato Nola in data 26/05/2008 al n. 1871.

Trascrizioni

- **Pignoramento(rettifica)**

Trascritto a Napoli 2 il 18/12/2008

Reg. gen. 69420 - Reg. part. 46292

Quota: 169/1000

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]