
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Merito Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2024 del R.G.E.
promossa da

"Omissis"

contro

"Omissis"

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto UNICO	4
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	17
Lotto UNICO	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - viaLE DELLE INDUSTRIE	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - viaLE DELLE INDUSTRIE	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - viaLE DELLE INDUSTRIE	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - viaLE DELLE INDUSTRIE	19

INCARICO

In data 25/03/2025, il sottoscritto Arch. Merito Vittorio, con studio in Via Gennaro Serra n. 75 - 80132 - Napoli (NA), email vittoriomerito@libero.it, PEC vittorio.merito@archiworldpec.it, Tel. 081 19711750, Fax 081 19810934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** - Terreno ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - viale delle Industrie snc (C.T. fg. 8 - p.lla 349)
- **Bene n° 2** - Terreno ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - viale delle Industrie snc (C.T. fg. 8 - p.lla 348)
- **Bene n° 3** - Terreno ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - viale delle Industrie snc (C.T. fg. 8 - p.lla 347)
- **Bene n° 4** - Terreno ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - viale delle Industrie snc (C.T. fg. 8 - p.lla 407)

LOTTO UNICO

Il lotto de quo è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** - Terreno ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - viale delle Industrie snc (C.T. fg. 8 - p.lla 349)
- **Bene n° 2** - Terreno ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - viale delle Industrie snc (C.T. fg. 8 - p.lla 348)
- **Bene n° 3** - Terreno ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - viale delle Industrie snc (C.T. fg. 8 - p.lla 347)
- **Bene n° 4** - Terreno ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - viale delle Industrie snc (C.T. fg. 8 - p.lla 407)

DESCRIZIONE

Terreni industriali ubicati a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - viale delle Industrie snc, località Tufarelli.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo dell'esecutato e dei danti causa. (all.7)

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- "Omissis" (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: "Omissis" - Sede di "Omissis"

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- "Omissis" (Proprietà 1/1)

L'esperto ha acquisito, presso gli Uffici competente, la visura camerale storica della Società esecutata (all.8).

CONFINI

Bene n° 1 - Il cespite de quo confina a ovest con bene censito al CT del Comune di San Sebastiano al Vesuvio al fg. 8, p.lla 407, a nord con bene censito al CT del Comune di San Sebastiano al Vesuvio al fg. 8, p.lla 348 e a est con Viale delle Industrie salvo altri.

Bene n° 2 - Il cespite de quo confina a nord con bene censito al CT del Comune di San Sebastiano al Vesuvio al fg. 8, p.lla 347, a est con Viale delle Industrie e a sud con bene censito al CT del Comune di San Sebastiano al Vesuvio al fg. 8, p.lla 349 salvo altri.

Bene n° 3 - Il cespite de quo confina a est con Viale delle Industrie, a sud con bene censito al CT del Comune di San Sebastiano al Vesuvio al fg. 8, p.lla 348 e a ovest con bene censito al CT del Comune di San Sebastiano al Vesuvio al fg. 8, p.lla 407 e salvo altri.

Bene n° 4 - Il cespite de quo confina a nord con bene censito al CT del Comune di San Sebastiano al Vesuvio al fg. 8, p.lla 346, a est con Viale delle Industrie e a sud con bene censito al CT del Comune di San Sebastiano al Vesuvio al fg. 8, p.lla 349 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 1 - Terreno industriale	96,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	0,00 m	
Bene n° 2 - Terreno industriale	4,00 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	0,00 m	
Bene n° 3 - Terreno industriale	64,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	0,00 m	
Bene n° 4 - Terreno industriale	1833,00 mq	1833,00 mq	1	1833,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1997,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1997,00 mq		

I beni de quibus sono pignorati per l'intero e non sono divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n° 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1983 al 26/03/2025	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 349 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 96 ca Reddito dominicale € 3,52 Reddito agrario € 1,17

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

L'esperto evidenzia che l'intestazione, nella visura catastale, è riportata ancora in ditta al dante causa.

Bene n° 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1992 al 26/03/2025	"Omissis" sede in "Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 348 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 04 ca Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,05

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

Bene n° 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1992 al 26/03/2025	"Omissis" sede in "Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 347 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 64 ca Reddito dominicale € 1,40 Reddito agrario € 0,86

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

Bene n° 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1992 al 26/03/2025	"Omissis" sede in "Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 407 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 18 are 33 ca Reddito dominicale € 67,21 Reddito agrario € 22,25

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

DATI CATASTALI

Bene n° 1

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
8	349				vigneto	1	00 are 96 ca	3,52 €	1,17 €	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

- a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
- c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla vax catastale.

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione del bene, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrando che, su una parte della consistenza del bene de quo (lato est), risulta verosimilmente essere stata realizzata una porzione del marciapiede pubblico.

Bene n° 2

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	348				frutteto	U	00 are 04 ca	0,09 €	0,05 €	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

- a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
- c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla vax catastale.

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione del bene, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrando che, su una parte della consistenza del bene de quo (lato est), risulta verosimilmente essere stata realizzata una porzione del marciapiede pubblico.

Bene n° 3

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
8	347				frutteto	U	00 are 64 ca	1,40 €	0,86 €	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

- a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erranei e consentono l'individuazione del bene;
- c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla vax catastale.

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione del bene, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrando che, su una parte della consistenza del bene de quo (lato est), risulta verosimilmente essere stata realizzata una porzione del marciapiede pubblico.

Bene n° 4

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
8	407				vigneto	1	18 are 33 ca	67,21 €	22,25 €	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

- i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erranei e consentono l'individuazione del bene;
- i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla vax catastale.

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione del bene, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrando che, su una parte della consistenza del bene de quo (lato est), risulta verosimilmente essere stata realizzata una porzione del marciapiede pubblico.

PARTI COMUNI

Gli identificativi catastali dei cespiti de quibus non includono anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

***Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi o usi civici. (All. 3-4-6-7)

***Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I cespiti staggiti, terreni a destinazione industriale, sono ubicati nel Comune di San Sebastiano al Vesuvio, al viale delle Industrie snc, località Tufarelli.

Il detto compendio ha una consistenza catastale totale di circa 1997 mq.

L'accesso ai detti cespiti, essendo tutti confinanti ad est con il viale delle industrie, avviene direttamente dalla detta strada.

Il compendio risulta, nello stato di fatto, privo di pavimentazione e allo stato incolto.

Bene n° 1 - Il cespite de quo confina a ovest con bene censito al CT del Comune di San Sebastiano al Vesuvio al fg. 8, p.lla 407, a nord con bene censito al CT del Comune di San Sebastiano al Vesuvio al fg. 8, p.lla 348 e a est con Viale delle Industrie salvo altri.

Bene n° 2 - Il cespite de quo confina a nord con bene censito al CT del Comune di San Sebastiano al Vesuvio al fg. 8, p.lla 347, a est con Viale delle Industrie e a sud con bene censito al CT del Comune di San Sebastiano al Vesuvio al fg. 8, p.lla 349 salvo altri.

Bene n° 3 - Il cespite de quo confina a est con Viale delle Industrie, a sud con bene censito al CT del Comune di San Sebastiano al Vesuvio al fg. 8, p.lla 348 e a ovest con bene censito al CT del Comune di San Sebastiano al Vesuvio al fg. 8, p.lla 407 e salvo altri.

Bene n° 4 - Il cespite de quo confina a nord con bene censito al CT del Comune di San Sebastiano al Vesuvio al fg. 8, p.lla 346, a est con Viale delle Industrie e a sud con bene censito al CT del Comune di San Sebastiano al Vesuvio al fg. 8, p.lla 349 salvo altri.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec in data 14.04.2025 all'Agenzia delle Entrate, la richiesta per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati, comodati e/o rapporti intercorrenti. (all.11)

L'Agenzia delle Entrate, UT di Napoli 3, in data 23.04.2025, con prot. 96955 del 17.04.2025, ha dato riscontro alla detta richiesta evidenziando quanto segue:

cfr. (all.11)*"Nel sistema dell'Anagrafe Tributaria non risulta registrato alcun contratto di locazione, di comodato e/o di rapporti intercorrenti riguardante gli immobili ubicati in San Sebastiano al Vesuvio (Na) al Viale delle Industrie, riferimenti catastali CT, fg.8 p.lla 347, 348 349 e 407."*

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene n° 1 - Bene n° 2 - Bene n° 3 - Bene n° 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1992 al 03/10/2025	"Omissis" c.f. "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicola Capuano	24/02/1992	52825	9895
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	13/03/1992	12037	9771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	10/03/1992	6690	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, gli atti di provenienza fino al primo titolo *"inter vivos"* a carattere traslativo nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento de quo. (all.6)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Bene n° 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Napoli 2 il 01/10/2018
Reg. gen. 43531 - Reg. part. 6160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 922.125,44
Rogante: Quadri Giulio
Data: 28/09/2018
N° repertorio: 3412
N° raccolta: 2725

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Napoli 2 il 14/01/2025
Reg. gen. 1809 - Reg. part. 1492
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"

Bene n° 2 - Bene n° 3 - Bene n° 4

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Napoli 2 il 01/10/2018
Reg. gen. 43531 - Reg. part. 6160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 922.125,44
Rogante: Quadri Giulio
Data: 28/09/2018
N° repertorio: 3412
N° raccolta: 2725
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Napoli 2 il 13/07/2022
Reg. gen. 35546 - Reg. part. 5157
Importo: € 80.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 75.989,76
Rogante: Tribunale di Napoli Nord
Data: 03/12/2021
N° repertorio: 6112

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il 14/01/2025

Reg. gen. 1809 - Reg. part. 1492

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"

*L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo del soggetto esecutato e dei danti causa. (all.7)

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso gli Uffici del Comune di San Sebastiano al Vesuvio in data 03.04.2025 prot. n. 0004421, il certificato di destinazione urbanistica riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *omissis*.... "CERTIFICA che l'immobile sito in San Sebastiano al Vesuvio (Na), identificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, al foglio n° 8 particella n° 347, 348, 349 e 407 ricade in:

- In Zona "D1- Industriale" del P.R.G. del Comune di San Sebastiano al Vesuvio;
- Zona "A.I. - Recupero delle Aree industriali" del P.T.P. dei Comuni Vesuviani;
- Zona "a rischio vulcanico dell'area vesuviana" di cui alla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003;
- Zona di NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO di cui al che con D.M. 11/06/1961 integrato con D.M. 28/03/1985;
- Zona sottoposta ai vincoli del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 recante "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 delle Legge 6 luglio 2002 n. 137, così come modificato e integrato dal DPCM 12/12/2005, dal D.lgs. n. 157/2006, dal D.Lgs. n. 62/2008 e dal D.Lgs. n. 63/2008" e s.m.i.;
- Zona non rientrante nella perimetrazione del Piano del Parco Nazionale del Vesuvio.
- Zona non sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto n°3267 del 30 dicembre 1923 e s.m.i."

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 23.01.1989, le previsioni del P.R.G. riguardanti l'intero territorio sito a quota superiore a mt 180 s.l.m. sono stralciate a meno delle previsioni di recupero e di quelle riguardanti le zone omogenee "F" attrezzature integrate. ...

Lo stesso ha altresì acquisito il certificato vincoli, prot. n. 8855-A del 15.04.2025 presso la Soprintendenza Archeologia Belle e Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *omissis*.... "SI COMUNICA che i terreni in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, **non risultano** sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D. Lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.

Rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del **D.M. 11/06/1961** ex L. 1497/1939, pubblicato sulla G.U. 153 del 23/06/1961.

Rientra, altresì, nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. del 04.07.2002 pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18.09.2002.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza scopo di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto."

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il condominio non risulta costituito. (all. 9)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle dei Valori Fondiari Medi Unitari per il 2023 della Regione Campania (all.12).

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - viale delle Industrie
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 349, Qualità Vigneto
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - viale delle Industrie
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 348, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 400,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - viale delle Industrie
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 347, Qualità Frutteto
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - viale delle Industrie
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 407, Qualità Vigneto

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno San Sebastiano al Vesuvio - viale delle Industrie	96,00 mq	50,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
Bene N° 2 - Terreno San Sebastiano al Vesuvio - viale delle Industrie	4,00 mq	50,00 €/mq	€ 200,00	100,00%	€ 200,00
Bene N° 3 - Terreno San Sebastiano al Vesuvio - viale delle Industrie	64,00 mq	50,00 €/mq	€ 3.200,00	100,00%	€ 3.200,00
Bene N° 4 - Terreno San Sebastiano al Vesuvio - viale delle Industrie	1833,00 mq	50,00 €/mq	€ 91.650,00	100,00%	€ 91.650,00
Valore di stima:					€ 99.850,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del 10%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (10%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-10%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,00%);
- Stato d'uso, manutenzione (-0,00%);
- Stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

**IL VALORE FINALE DEL LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI E ARROTONDAMENTI È
PARI A € 90.000,00**

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.

Con osservanza

Napoli, li 29.11.2025

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
Arch. Merito Vittorio

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - VIALE DELLE INDUSTRIE

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Napoli 2 il 01/10/2018
Reg. gen. 43531 - Reg. part. 6160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 922.125,44
Rogante: Quadri Giulio
Data: 28/09/2018
N° repertorio: 3412
N° raccolta: 2725

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Napoli 2 il 14/01/2025
Reg. gen. 1809 - Reg. part. 1492
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - VIALE DELLE INDUSTRIE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - VIALE DELLE INDUSTRIE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - VIALE DELLE INDUSTRIE

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Napoli 2 il 01/10/2018
Reg. gen. 43531 - Reg. part. 6160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 922.125,44
Rogante: Quadri Giulio
Data: 28/09/2018
N° repertorio: 3412
N° raccolta: 2725
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Napoli 2 il 13/07/2022
Reg. gen. 35546 - Reg. part. 5157
Importo: € 80.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 75.989,76

Rogante: Tribunale di Napoli Nord
Data: 03/12/2021
N° repertorio: 6112

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il 14/01/2025

Reg. gen. 1809 - Reg. part. 1492

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"