TRIBUNALE DI ...OMISSIS...

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 553/1994 del R.G.E, riunito al 284/2015.

contro

...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...

...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...

...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...

...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...

...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...

...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a Napoli il ...omissis...

...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...

...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...

...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...

...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...

...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...

...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...

...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...

...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...

INCARICO

All'udienza del 25/05/2021, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 148 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email emanuele.sarno@libero.it; amestudiotecnico@libero.it, PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, Fax 081 52 24 738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano T;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano 1;
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano 1;
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano 2;
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano 2;
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala B, piano T;
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala B, piano T;
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari. Traversa Cicerone n. 10, scala B, piano 1;
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala B, piano 1;
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n.10, scala B, piano 2;
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala B, piano 2;
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala C, piano 1;
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala C, piano 2;

- **Bene N° 14** - Autorimessa ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria ...omissis... n. 26, 24, 22, piano T;
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria ...omissis... n. 20, piano T;
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria ...omissis... n. 20, piano 1;
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria ...omissis... n. 20, piano 1;
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria ...omissis... n. 20, piano 1;
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria ...omissis... n. 20, piano 1;
- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria ...omissis... n. 20, piano 2;
- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria ...omissis... n. 20, piano 2;
- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria ...omissis... n. 20, piano 3;
- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria ...omissis... n. 20, piano 3;
- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria ...omissis... n. 20, piano 3;
- **Bene N° 25** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria ...omissis... n. 20, piano S1;
- **Bene N° 26** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri n. 93, 95, 97, scala U, piano T;
- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri n. 93, 95, 97, scala U, piano T;
- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri n. 93, 95, 97, scala U, interno 1, piano 1;
- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri n. 93, 95, 97, scala U, interno 2, piano 1;
- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri n. 93, 95, 97, scala U, interno 3, piano 1;
- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri n. 93, 95, 97, scala U, interno 4, piano 2;

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri n. 93, 95, 97, scala U, interno 5, piano 2;
- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri n. 93, 95, 97, scala U, interno 6, piano 2;
- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri n. 93, 95, 97, scala U, interno 7, piano 2
- **Bene N° 35** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri n. 93, 95, 97, scala U, piano S1;
- **Bene N° 36** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa G. Gozzano;
- **Bene N° 37** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa G. Gozzano;
- **Bene N° 38** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa G. Gozzano;
- **Bene N° 39** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri n. 91, piano T;
- **Bene N° 40** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri n. 91, piano 1;
- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri n. 91, piano 2;
- **Bene N° 42** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) -Via Muscettoli;
- **Bene N° 43** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Muscettoli;

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCOPARI, TRAVERSA CICERONE N. 10, SCALA A, PIANO T

SCOPARI, TRAVERSA CICERONE N. 10, SCALA A, PIANO T

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub 2. Categoria A/2. Classe 3. Consistenza 7 vani. Superficie catastale 147 mq, totale escluse aree esterne 145 mq. Rendita 542,28 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato per civili abitazioni articolato su tre scale comuni di accesso, e risulta collocato nella Scala A, al piano terra.

L'appartamento è dotato di doppio ingresso ed è composto da una cucina, cinque locali, due bagni e un corridoio. È altresì presente un balcone prospettante sul lato Sud-Ovest.

Sotto il profilo delle finiture interne, il bene si presenta con pareti verticali intonacate e tinteggiate con colori tenui, ad eccezione dei bagni e della cucina, rivestiti fino ad un'altezza di circa 1,50m con piastrelle ceramiche. Le pavimentazioni sono in parte realizzate in marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta non occupato. Infatti, dal sopralluogo effettuato, si è constatato che lo stesso versa in una condizione di abbandono, in quanto negli ambienti sono presenti oggetti ammassati e, per la maggiore, rifiuti da smaltire. All'attualità, essendo le utenze staccate, non si è potuta verificare la funzionalità degli impianti che sono da intendersi non funzionanti, privi di certificazione di conformità e dismessi. L'immobile non appare allacciato alla rete del gas di città.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCOPARI, TRAVERSA CICERONE N. 10, SCALA A, PIANO 1

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 3. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 98 mq, totale escluse aree esterne 93 mq. Rendita 451,90 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato per civili abitazioni che si articola su tre scale comuni di accesso e risulta collocato nella Scala A, al piano primo.

Il cespite ha accesso dal lato sinistro del vano scala ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. Inoltre, sono presenti due balconi, uno prospiciente il lato Sud-Ovest e uno il lato Nord-Est.

Per quanto riguarda le finiture, l'appartamento si presenta con pareti verticali intonacate e tinteggiate con colori tenui, fatta eccezione per il bagno e la cucina, in cui le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,50m con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono in parte realizzati in marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Allo stesso modo, anche i balconi sono stati realizzati con materiali ceramici e ringhiera in ferro. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta non occupato. Infatti lo stesso versa in una condizione di abbandono, in quanto gli ambienti sono, per la maggiore, privi di arredo, ad eccezione del bagno in cui sono presenti tutti i sanitari, non funzionanti e da smaltire. Essendo le utenze staccate, non si è constatata la funzionalità degli impianti che sono da intendersi non funzionanti, privi di certificazione di conformità e sono ammodernare. Il bene non appare allacciato alla rete del gas di città.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCOPARI, TRAVERSA CICERONE N.10, SCALA A, PIANO 1

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 4. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 101 mq, totale escluse aree esterne 95 mq. Rendita 451,90 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato per civili abitazioni articolato su tre scale comuni di accesso, e risulta collocato nella Scala A, al piano primo.

Il bene è provvisto di accesso dal lato destro del vano scala ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. È dotato di due balconi, uno prospettante il lato Sud e uno il lato Nord-Est.

Il cespite, per quanto riguarda le finiture, si presenta con pareti verticali intonacate e tinteggiate con colori tenui, ad esclusione del bagno e della cucina, rivestiti con piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 1,50m. Mentre, per i pavimenti sono state utilizzate pavimentazioni in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Anche i balconi sono stati realizzati con materiali ceramici e ringhiera in ferro. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Attualmente, l'abitazione si presenta non occupata. Infatti, si è accertato che lo stesso versa in una condizione di abbandono, essendo gli ambienti, per la maggiore, privi di arredo, ad esclusione del bagno in cui sono presenti tutti i sanitari. Ad oggi, essendo le utenze staccate, non si è potuta verificare la funzionalità degli impianti che sono da intendersi non funzionanti, privi di certificazione di conformità e dismessi. L'immobile non appare allacciato alla rete del gas di città.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCOPARI, TRAVERSA CICERONE N.10, SCALA A, PIANO 2

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 5. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 98 mq, totale escluse aree esterne 93 mq. Rendita 451,90 €.

L'immobile in oggetto, facente parte di un fabbricato per civili abitazioni articolato su tre scale comuni di accesso, risulta collocato nella Scala A, al piano secondo.

Il bene è dotato di accesso dal lato sinistro del vano scala ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. Altresì, sono presenti due balconi, uno prospiciente il lato Ovest e uno il lato Nord-Est.

L'appartamento, per quanto riguarda le finiture, presente pareti intonacate e tinteggiate con colori tenui, tranne il bagno e la cucina, in quanto le pareti sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa 1,50m. Le pavimentazioni sono realizzate in marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono caratterizzati da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Ad oggi, il cespite si presenta non occupato. In quanto, dal sopralluogo effettuato, si è accertato che lo stesso versa in una condizione di abbandono. All'attualità, essendo le utenze staccate, non si è potuta verificare la funzionalità degli impianti che sono da intendersi non funzionanti, privi di certificazione di conformità e dismessi. L'immobile non appare allacciato alla rete del gas di città.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCOPARI, TRAVERSA CICERONE N. 10, SCALA A, PIANO 2

Abitazione di tipo civile censita in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 6. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 101 mq, totale escluse aree esterne 95 mq. Rendita 451,90 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato per civili abitazioni articolato su tre scale comuni di accesso, e risulta collocato nella Scala A, al piano secondo.

Il bene è dotato di accesso dal lato destro del vano scala ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. Altresì, sono presenti due balconi, uno prospiciente il lato Sud e uno il lato Nord-Est.

In relazione alle finiture, l'appartamento, ha pareti intonacate e tinteggiate con colori tenui, fatta eccezione per il bagno e la cucina, rivestiti con piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 1,50m. Le pavimentazioni sono realizzate in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Attualmente, il cespite si presenta occupato. Dal sopralluogo effettuato, si è accertato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto i locali sono curati e puliti. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti, anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCOPARI, TRAVERSA CICERONE N. 10, SCALA B, PIANO T

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 7. Categoria A/2. Classe 3. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 103 mq, totale escluse aree esterne 98 mq. Rendita 387,34 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato per civili abitazioni articolato su tre scale comuni di accesso, e risulta collocato nella Scala B, al piano terra.

Il bene è dotato di accesso dal lato sinistro del vano scala ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. Altresì, è presente un terrazzo prospiciente il lato Ovest.

Relativamente alle finiture, il cespite presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori tenui, fatta eccezione per il bagno e la cucina, rivestiti con piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 1,50m. Le pavimentazioni sono realizzate in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Allo stesso modo, anche la pavimentazione del balcone è in materiale ceramico e la ringhiera in ferro. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

All'attualità, l'appartamento si presenta occupato. Infatti, si è constatato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto i locali sono curati e puliti. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti, anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCOPARI, TRAVERSA CICERONE N, 10, SCALA B, PIANO T

Abitazione di tipo civile censita in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 8. Categoria A/2. Classe 3. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 95 mq, totale escluse aree esterne 93 mq. Rendita 387,34 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato per civili abitazioni articolato su tre scale comuni di accesso, e risulta collocato nella Scala B, al piano terra.

Il cespite è dotato di accesso dal lato destro del vano scala ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. E', inoltre, presente un balcone prospiciente il lato Sud.

Per quanto concerne le finiture, l'appartamento presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori chiari, fatta eccezione per il bagno e la cucina, le cui parete sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,50m con piastrelle ceramiche. Le pavimentazioni sono realizzate in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Allo stesso modo, anche la pavimentazione del balcone è in materiale ceramico e la ringhiera in ferro. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Ad oggi, il cespite si presenta non occupato. In quanto, dal sopralluogo effettuato, si è accertato che lo stesso versa in una condizione di abbandono e totale degrado, in quanto nei locali sono presenti oggetti ammassati e, per la maggiore, rifiuti da smaltire. All'attualità, essendo le utenze staccate, non si è potuta verificare la

funzionalità degli impianti che sono da intendersi non funzionanti, privi di certificazione di conformità e dismessi. L'immobile non appare allacciato alla rete del gas di città. Sono presente danni da fenomeni infiltrativi promamanti dall'appartamento al piano superiore. La perdita è stata riparata con intervento in seno alla procedura esecutiva e pertanto non è più in atto.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCOPARI, TRAVERSA CICERONE N. 10, SCALA B, PIANO 1

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 9. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 104 mq, totale escluse aree esterne 98 mq. Rendita 451,90 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato per civili abitazioni articolato su tre scale comuni di accesso, e risulta collocato nella Scala B, al piano primo.

Il cespite è dotato di accesso dal lato sinistro del vano scala ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. Inoltre, sono presenti due balconi, uno prospiciente il lato Ovest e l'altro prospiciente il lato Nord-Est.

Sotto il profilo delle finiture, l'appartamento presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori tenui, ad esclusione del bagno e della cucina, le cui pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 1,50m. Le pavimentazioni sono realizzate in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Ad oggi, l'appartamento si presenta occupato. Infatti, a seguito del sopralluogo effettuato, si è appurato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto i locali sono curati e puliti. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCOPARI, TRAVERSA CICERONE N.10, SCALA B, PIANO 1

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 10. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 98 mq, totale escluse aree esterne 93 mq. Rendita 451,90 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato per civili abitazioni articolato su tre scale comuni di accesso, e risulta collocato nella Scala B, al piano primo.

Il cespite è dotato di accesso dal lato destro del vano scala ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. Inoltre, è presente un balcone prospiciente il lato Sud.

Nell'ambito delle finiture, il bene presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori tenui, mentre nel bagno e nella cucina, le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 1,50m. Le pavimentazioni sono realizzate in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Anche la pavimentazione del balcone è in materiale ceramico e la ringhiera in ferro. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Ad oggi, l'appartamento si presenta occupato. Infatti, a seguito del sopralluogo effettuato, si è appurato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto i locali sono curati e puliti. Sono presenti segni pregressi di infiltrazioni, poi risolte in seno alla procedura esecutiva, mediante la restrutturazione totale del bagno.

Sono da ritenersi funzionanti gli impianti.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCOPARI, TRAVERSA CICERONE N,10, SCALA B, PIANO 2

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 11. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 103 mq, totale escluse aree esterne 97 mq. Rendita 451,90 €.

L'appartamento in oggetto, fa parte di un fabbricato per civili abitazioni articolato su tre scale comuni di accesso, e risulta collocato nella Scala B, al piano secondo.

Ha l'accesso dal lato sinistro del vano scala ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. Inoltre, sono presenti due balconi, uno prospiciente il lato Ovest e uno prospiciente il lato Nord-Est.

Per quanto riguarda le finiture, il cespite presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori tenui, diversamente nel bagno e nella cucina, le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,50m con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono realizzati in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Anche la pavimentazione del balcone è in materiale ceramico e la ringhiera in ferro. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Sono presenti condizionatori

Ad oggi, l'appartamento si presenta occupato. Infatti, dopo aver effettuato il sopralluogo, è stato accertato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto gli ambienti sono curati e puliti. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCOPARI, TRAVERSA CICERONE N. 10, SCALA B, PIANO 2

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 12. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 98 mq, totale escluse aree esterne 92 mq. Rendita 451,90 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato per civili abitazioni articolato su tre scale comuni di accesso, e risulta collocato nella Scala B, al piano secondo.

Ha l'accesso dal lato destro del vano scala ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. Inoltre, sono presenti due balconi, un prospiciente il lato Sud e l'altro prospiciente il lato Nord-Est.

In relazione alle finiture, il bene si presenta con pareti intonacate e tinteggiate con colori tenui, ad eccezione del bagno e della cucina, in cui le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,50m con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono realizzati in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Anche la pavimentazione del balcone è in materiale ceramico e la ringhiera in ferro. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Sono presenti condizionatori

Ad oggi, l'appartamento si presenta occupato. Infatti, dopo aver effettuato il sopralluogo, si è constatato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto gli ambienti sono curati e puliti. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCOPARI, TRAVERSA CICERONE N. 10, SCALA C, PIANO 1

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 14. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 7 vani. Superficie catastale 184 mq, totale escluse aree esterne 173 mq. Rendita 632,66 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato per civili abitazioni articolato su tre scale comuni di accesso, e risulta collocato nella Scala C, al piano primo.

Si accede al bene dal lato Est ed è composto da una cucina, sei locali, due bagni e un corridoio. Inoltre, sono presenti un balcone prospiciente il lato Sud-Ovest e un terrazzo prospiciente il lato Nord.

In riferimento alle finiture, il cespite si presenta con pareti intonacate e tinteggiate con colori tenui, ad eccezione del bagno e della cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le pavimentazioni sono realizzate in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Allo stesso modo, anche la pavimentazione del balcone e del terrazzo è in materiale ceramico e, per quanto riguarda il balcone, la ringhiera è composta nella parte inferiore da un muretto in muratura e nella parte superiore in ferro. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Sono presenti condizionatori.

Ad oggi, l'appartamento si presenta occupato. Infatti, a seguito del sopralluogo effettuato, si è verificato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto gli ambienti sono curati e puliti. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCOPARI, TRAVERSA CICERONE N. 10, SCALA C, PIANO 2

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 17. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 7 vani. Superficie catastale 182 mq, totale escluse aree esterne 173 mq. Rendita 632,66 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato per civili abitazioni articolato su tre scale comuni di accesso, e risulta collocato nella Scala C, al piano secondo.

Si accede al bene dal lato Est ed è composto da una cucina, sei locali, due bagni e un corridoio. Altresì, sono presenti due balcone, uno prospiciente il lato Sud-Ovest e uno prospiciente il lato Nord.

Per quanto riguarda le finiture, il cespite presenta con pareti intonacate e tinteggiate con colori tenui, ad eccezione del bagno e della cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono realizzati in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Allo stesso modo, anche la pavimentazione dei balconi è in materiale ceramico e la ringhiera è composta nella parte inferiore da un muretto in muratura e nella parte superiore in ferro. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Ad oggi, l'appartamento si presenta occupato. Infatti, in seguito al sopralluogo effettuato, si è appurato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto gli ambienti sono curati e puliti, anche se alcuni punti della pavimentazione risulta essere sollevata. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 14 - AUTORIMESSA UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MASSERIA …OMISSIS… N. 26, 24, 22, PIANO T

Autorimessa censita in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 1. Categoria C/6. Classe 5. Consistenza 194 mq. Superficie catastale 210 mq. Rendita 1.102,12 €.

Il bene in oggetto, fa parte di un fabbricato che si articola su quattro piani fuori terra ed uno entroterra, e risulta collocato al piano terra.

L'immobile possiede una doppia entrata da Via Masseria ...omissis... e una dal lato Ovest.

Il cespite presenta pareti intonacate e tinteggiate di bianco. Mancano parzialmente i pavimenti, ad eccezione del locale 1 in cui il pavimento è in marmo-cemento. Il locale è provvisto di serrante in acciaio verniciate e una porta in ferro. Diversamente gli infissi del locale 1 sono in legno tamburato. Gli infissi risultano non funzionanti e da sostituire.

Ad oggi, il bene si presenta non occupato, in un totale stato di abbandono. Infatti, in seguito al sopralluogo effettuato, si è appurato che lo stesso versa in una pessima condizione, in quanto, in alcune zone, si presentano distacchi degli intonaci, nello specifico sui pilastri e sui soffitti in cui sono visibili i ferri di armatura esposti. Il pavimento, allo stesso modo, si presenta danneggiato in vari punti in cui sono presenti una serie di detriti e rifiuti. Il locale appare privo di impianto idraulico e l'impianto elettrico presente è danneggiato e non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento durante l'accesso. Sono presenti fenomeni infiltrativi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MASSERIA …OMISSIS…N. 20, PIANO T

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 2. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 7,5 vani. Superficie catastale 136 mq, totale escluse aree esterne 136 mq. Rendita 677,85 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su quattro piani fuori terra ed uno entro terra, ed è ubicato al piano terra.

Il cespite è provvisto di accesso dal lato Ovest e una doppia entrata dal lato Sud prospiciente Via Masseria ...omissis.... È composto da una cucina, 6 locali, due bagni, un corridoio e un forno. L'appartamento prospetta altresì sul cortile comune centrale del fabbricato.

Il bene, per quanto riguarda le finiture, si presenta con pareti verticali intonacate e tinteggiate di grigio, nella parte bassa, e di bianco, nella parte alta. Mentre, per i pavimenti sono state utilizzate pavimentazioni in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da porte finestre, per i vani prospicienti Via Masseria ...omissis..., mentre le altre aperture sono caratterizzate da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo. Allo stesso modo, le porte interne sono in legno tamburato.

Attualmente, l'abitazione si presenta non occupata. Infatti, si è verificato che lo stesso versa in una condizione di abbandono. I locali esterni a cui si accede dal cortile comune, nello specifico il locale 6, il bagno 2 ed il forno, risultano privi di titolo abilitativo, per questo è stato previsto loro abbattimento. Dal momento però che risultano accatastati insieme all'unità immobiliare, l'area di sedime residuale è da intendersi afferente all'unità e con essa venduta. Ad oggi, essendo le utenze staccate, non si è potuta verificare la funzionalità degli impianti che sono da intendersi non funzionanti, privi di certificazione di conformità e dismessi. L'immobile non appare allacciato alla rete del gas di città.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MASSERIA …OMISSIS… N. 20, PIANO 1

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 3. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 7 vani. Superficie catastale 122 mq, totale escluse aree esterne 116 mq. Rendita 741,12 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su quattro piani fuori terra ed uno entro terra, ed è situato al piano primo.

Si accede al bene dal lato Est ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. Altresì, sono presenti due balcone, uno prospiciente il lato Sud e uno prospiciente il lato Nord.

In relazione alle finiture, il cespite presenta pareti intonacate e tinteggiate di bianco, ad eccezione del bagno e della cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono realizzati in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Ad oggi, l'appartamento si presenta occupato. Infatti, in seguito al sopralluogo effettuato, si è appurato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto gli ambienti sono curati e puliti. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MASSERIA …OMISSIS… N.20, PIANO 1

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 4. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 98 mq, totale escluse aree esterne 95 mq. Rendita 529,37 €.

Il bene in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su quattro piani fuori terra ed uno entro terra, e risulta situato al piano primo.

Si accede all'appartamento dal lato Nord ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. E' presente un balcone prospiciente il lato Ovest.

Per quanto riguarda le finiture, il cespite presenta pareti intonacate e tinteggiate di bianco, fatta eccezione del bagno e della cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le pavimentazioni sono realizzate in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato. Sono presenti condizionatori.

Ad oggi, l'appartamento si presenta occupato. Infatti, in seguito al sopralluogo effettuato, si è appurato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto gli ambienti sono curati e puliti. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MASSERIA ...OMISSIS... N. 20, PIANO 1

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 5. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 104 mq, totale escluse aree esterne 101 mq. Rendita 529,37 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su quattro piani fuori terra ed uno entro terra, e risulta situato al piano primo.

Il cespite ha accesso dal lato Ovest ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. Inoltre, sono presenti un balcone prospiciente il lato Nord e un lastrico solare prospiciente il lato Sud.

Per quanto riguarda le finiture, l'appartamento si presenta con pareti verticali intonacate e in parte tinteggiate con colori chiari ed in parte ricoperte con carte da parati dai colori tenui, ad eccezione del bagno e della cucina, in cui le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,50m con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono in parte realizzati in marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta non occupato. Infatti, si è accertato che lo stesso versa in una condizione di abbandono, in quanto gli ambienti sono, per la maggiore, privi di arredo, ad eccezione del bagno in cui sono presenti tutti i sanitari, non funzionanti e da smaltire. Sono presenti fenomeni infiltrativi e distacchi degli intonaci e della carta da parati. Essendo le utenze staccate, non si è constatata la funzionalità degli impianti che sono da intendersi non funzionanti, privi di certificazione di conformità e sono da rifare. Il bene non appare allacciato alla rete del gas di città. Risulta pertinenza (catastale) dell'unità il lastrico solare a cui si accede dal locale 3 (infatti in detto locale era prevista in planimetria catastale una porta-finestra in luogo della finestra presente).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MASSERIA ...OMISSIS... N. 20, PIANO 1

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 6. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 7 vani. Superficie catastale 122 mq, totale escluse aree esterne 116 mq. Rendita 741,12 €.

Il bene in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su quattro piani fuori terra ed uno entro terra, ed è situato al piano secondo.

Si accede all'appartamento dal lato Est ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno, un anti-bagno e un corridoio. Sono presenti due balconi, uno prospiciente il lato Nord e uno prospiciente il lato Sud.

In relazione alle finiture, l'appartamento presenta pareti intonacate e tinteggiate di bianco, fatta eccezione per il bagno, l'anti-bagno, il locale 4 e la cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le pavimentazioni sono realizzate in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato. Sono presenti condizionatori.

Ad oggi, l'appartamento si presenta occupato. Infatti, in seguito al sopralluogo effettuato, si è appurato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto gli ambienti sono curati e puliti. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MASSERIA ...OMISSIS... N. 20, PIANO 2

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 7. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 104 mq, totale escluse aree esterne 101 mq. Rendita 529,37 €.

L'appartamento in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su quattro piani fuori terra ed uno entro terra, ed è situato al piano secondo.

Si accede all'appartamento dal lato Ovest ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. È presente un balcone prospiciente il lato Nord.

Per quanto riguarda le finiture, il cespite presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori chiari, fatta eccezione per il bagno e la cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le pavimentazioni sono realizzate in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato.

Attualmente, il bene si presenta occupato. Infatti, in seguito al sopralluogo effettuato, si è constatato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto gli ambienti sono curati e puliti. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MASSERIA ...OMISSIS... N. 20, PIANO 2

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 8. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 94 mq, totale escluse aree esterne 91 mq. Rendita 529,37 €.

Il cespite in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su quattro piani fuori terra ed uno entro terra, e risulta situato al piano primo.

Si accede all'appartamento dal lato Nord ed è composto da una cucina, cinque locali, un bagno e un corridoio. È presente un balcone prospiciente il lato Ovest.

In relazione alle finiture, l'appartamento presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori chiari, ad eccezione del bagno e della cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono realizzati in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato.

All'attualità, il bene si presenta occupato. Infatti, dopo aver effettuato il sopralluogo, si è verificato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto i locali sono curati e puliti. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 22 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MASSERIA …OMISSIS… N. 20, PIANO 3

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 9. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 7 vani. Superficie catastale 121 mq, totale escluse aree esterne 115 mq. Rendita 741,12 €.

L'appartamento in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su quattro piani fuori terra ed uno entro terra, ed è situato al piano terzo.

Si accede all'appartamento dal lato Est ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. Sono presenti due balconi, uno prospiciente il lato Nord e uno prospiciente il lato Sud.

Relativamente alle finiture, l'immobile si presenta con pareti verticali intonacate e tinteggiate con colori chiari, ad eccezione del bagno e della cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono in parte realizzati in marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta non occupato. Infatti, dal sopralluogo effettuato, si è constatato che lo stesso versa in una condizione di abbandono. Sono presenti fenomeni di infiltrazioni efflorescenze varie, con conseguenziali distacchi degli intonaci in varie zone dell'appartamento. Essendo le utenze staccate, non si è constatata la funzionalità degli impianti che sono da intendersi non funzionanti, privi di certificazione di conformità e sono da rifare. Il bene non appare allacciato alla rete del gas di città.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MASSERIA …OMISSIS… N. 20, PIANO 3

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 10. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 104 mq, totale escluse aree esterne 101 mq. Rendita 529,37 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su quattro piani fuori terra ed uno entro terra, ed è ubicato al piano terzo.

Si accede all'appartamento dal lato Ovest ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. Altresì, è presente un balcone prospiciente il lato Nord.

Per quanto riguarda le finiture, il cespite presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori tenui, fatta eccezione per il bagno e la cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono realizzati in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato.

All'attualità, l'appartamento si presenta occupato. Infatti, dopo aver eseguito il sopralluogo, si è verificato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto i locali sono curati e puliti. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MASSERIA …OMISSIS… N. 20, PIANO 3

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 11. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 94 mq, totale escluse aree esterne 91 mq. Rendita 529,37 €.

L'appartamento in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su quattro piani fuori terra ed uno entro terra, e risulta situato al piano terzo.

Si accede all'appartamento dal lato Nord ed è composto da una cucina, cinque locali, un bagno e un corridoio. È presente un balcone prospiciente il lato Ovest.

Per quanto riguarda le finiture, l'immobile presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori chiari, ad eccezione del bagno e della cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le pavimentazioni sono realizzate in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta non occupato. Infatti, dal sopralluogo effettuato, si è appreso che lo stesso versa in una condizione di abbandono e degrado. Sono presenti fenomeni infiltrativi, con conseguenziali distacchi degli intonaci in varie zone dell'appartamento. Essendo le utenze staccate, non si è constatata la funzionalità degli impianti che sono da intendersi non funzionanti, privi di certificazione di conformità e sono da rifare. Il bene non appare allacciato alla rete del gas di città.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MASSERIA …OMISSIS… N. 20, PIANO S1

Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 12. Categoria C/2. Classe 3. Consistenza 100 mq. Superficie catastale 144 mq. Rendita 650,74 €.

Il bene in oggetto, fa parte di un fabbricato che si articola su quattro piani fuori terra ed uno entroterra, e risulta collocato al piano interrato.

Si accede al locale tramite una scala posta al lato Est ed è composto da 6 locali.

Il cespite presenta pareti prive di intonaco e rivestimenti, allo stesso modo, anche i pavimenti mancano ed è presente solo uno strato di massetto cementizio. Anche la scalinata di accesso al Deposito risulta essere priva di rivestimento. Non sono presenti infissi e le aperture sono schermate unicamente da infissi anti-intrusione in ferro. La porta di accesso è in metallo.

Ad oggi, il bene si presenta occupato ad uso deposito da vari condomini e comunque versa in stato di abbandono e degrado. Il locale appare privo di impianto idraulico e l'impianto elettrico presente è parzialmente funzionante.

Sono presenti diversi impianti autoclave e serbatoi a servizio di sovrastanti appartamenti. Non risulta costituita servitù in tal senso e potrebbero ricorrere le condizioni per una servitù giudiziale per destinazione del padre di famiglia.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI N. 93, 95, 97, SCALA U, PIANO T

Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 2. Categoria C/2. Classe 5. Consistenza 156 mq. Superficie catastale 180 mq. Rendita 1.385,76 €.

Il bene in oggetto, fa parte di un fabbricato che si articola su tre piani fuori terra, un lastrico solare ed un piano seminterrato, e risulta collocato al piano terra.

Si accede al locale dal lato Sud ed è composto da un locale e da un bagno.

Il cespite presenta pareti intonacate e tinteggiate di bianco, mentre nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Mentre, per quanto concerne la pavimentazione, sono state utilizzate piastrelle ceramiche. Sono presenti serrande metalliche sul lato Est dell'immobile e la porta di accesso al bagno è in legno. Sono altresì presenti delle aperture a lume ingrediente.

Ad oggi, il bene si presenta non occupato ed è in uno stato di conservazione mediocre. Si presentano alcuni distacchi di intonaco. Il locale appare munito di impianto idraulico, di cui non si conosce la funzionalità e l'impianto elettrico presente è funzionante, pur non rilevandosi un autonomo misuratore Enel.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI N. 93, 95, 97, SCALA U, PIANO T

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 3. Categoria A/2. Classe 3. Consistenza 5,5 vani. Superficie catastale 135 mq, totale escluse aree esterne 134 mq. Rendita 426,08 €.

L'appartamento in oggetto, fa parte di un fabbricato che si articola su tre piani fuori terra, un lastrico solare ed un piano seminterrato, ed è collocato al piano terra.

Si accede all'immobile dal lato Sud ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio.

In relazione alle finiture, il cespite presenta pareti intonacate e tinteggiate di bianco, ad eccezione del bagno e della cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le pavimentazioni sono realizzate in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a tre ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta non occupato. Infatti, dal sopralluogo effettuato, si è appreso che solo una stanza è attualmente occupata a deposito da materiale della limitrofa ditta "...omissis...", mentre tutte le altre versano in una condizione di abbandono, infatti gli ambienti sono privi di arredo. Sono presenti macchie di umidità ed infiltrazioni varie, con conseguenziali distacchi degli intonaci in varie zone dell'appartamento. L'impianto elettrico è da ritenersi funzionante, mentre non si conosce la funzionalità dell'impianto idrico. Si segnala che l'ambiente denominato "locale 4" è catastalmente afferente all'unità anche se è stato reso autonomo con accesso dalla cassa scale. Si ritiene debba ripristinarsi la configurazione catastale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 28 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI N, 93, 95, 97, SCALA U, INTERNO 1, PIANO 1

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 4. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 6,5 vani. Superficie catastale 171 mq, totale escluse aree esterne 163 mq. Rendita 587,47 €.

L'appartamento in oggetto, fa parte di un fabbricato che si articola su tre piani fuori terra, un lastrico solare ed un piano seminterrato, ed è collocato al piano primo.

Si accede all'immobile dal lato Sud ed è composto da una cucina, quattro locali, due bagni, un ripostiglio, un ingresso e un corridoio. Sono presenti, anche, tre balconi, due prospicienti il lato Nord ed uno prospiciente il lato Ovest.

Per quanto riguarda le finiture, il bene presenta pareti intonacate ed in parte tinteggiate con colori tenui, in parte rivestite con carta da parati ed in alcuni locali rivestiti con listelli di legno, ad eccezione del bagno e della cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le pavimentazioni sono realizzate in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Anche le pavimentazioni di balconi sono state realizzate in piastrelle ceramiche con ringhiere in ferro. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato.

All'attualità, l'appartamento si presenta libero e versa in una buona condizione, in quanto i locali sono curati e puliti. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI N. 93, 95, 97, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 5. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 6 vani. Superficie catastale 143 mq, totale escluse aree esterne 135 mq. Rendita 542,28 €.

Il bene in oggetto, fa parte di un fabbricato che si articola su tre piani fuori terra, un lastrico solare ed un piano seminterrato, ed è collocato al piano primo.

Si accede all'appartamento dal lato Nord ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un ripostiglio. È presente un balcone prospiciente il lato Ovest.

Relativamente alle finiture, il cespite presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori tenui, in parte, ad eccezione del bagno, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le pavimentazioni sono realizzate in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Anche le pavimentazioni di balconi sono state realizzate in piastrelle ceramiche con ringhiere in ferro. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato.

All'attualità, l'appartamento si presenta occupato. Infatti, dopo aver svolto il sopralluogo, si è appurato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto i locali sono curati e puliti. Si riscontrano, nello specifico sui soffitti dei balconi, distacchi generali degli intonaci causati da problemi di infiltrazioni. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI N. 93, 95, 97, SCALA U, INTERNO 3, PIANO 1

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 6. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 6,5 vani. Superficie catastale 130 mq, totale escluse aree esterne 119 mq. Rendita 587,47 €.

L'appartamento in oggetto, fa parte di un fabbricato che si articola su tre piani fuori terra, un lastrico solare ed un piano seminterrato, ed è collocato al piano primo.

Si accede all'appartamento dal lato Nord ed è composto da una cucina, quattro locali, due bagni, un ingresso, un corridoio e un ripostiglio. Altresì, sono presenti due balconi, uno prospiciente il lato Nord ed uno prospiciente il lato Sud.

Per quanto riguarda le finiture, il bene presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori tenui, nella parte alta, rivestiti con carta da parati, nella parte bassa, ad eccezione del bagno e della cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono realizzati in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Anche le pavimentazioni di balconi sono state realizzate in piastrelle ceramiche con ringhiere in ferro. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato.

All'attualità, l'appartamento si presenta occupato. Infatti, a seguito del sopralluogo, si è accertato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto i locali sono curati e puliti. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI N. 93, 95, 97, SCALA U, INTERNO 4, PIANO 2

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 7. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 4,5 vani. Superficie catastale 105 mq, totale escluse aree esterne 103 mq. Rendita 406,71 €.

L'appartamento in oggetto, fa parte di un fabbricato per civili abitazioni articolato su tre scale comuni di accesso, e risulta collocato nella Scala B, al piano secondo.

Il cespite è dotato di accesso dal lato Sud-Ovest ed è composto da una cucina, tre locali, un bagno, un ingresso e un corridoio. E', inoltre, presente un balcone prospiciente il lato Nord-Est.

In relazione alle finiture, l'appartamento presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori chiari, ad esclusione della cucina e del bagno, le cui parete sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono realizzati in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Allo stesso modo, anche la pavimentazione del balcone è in materiale ceramico e la ringhiera in ferro. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Ad oggi, il cespite si presenta non occupato. In quanto, dopo aver effettuato il sopralluogo, si è verificato che lo stesso versa in una condizione di abbandono. Sono presenti rifiuti da smaltire. Attualmente, essendo le utenze staccate, non si è potuta verificare la funzionalità degli impianti che sono da intendersi non funzionanti, privi di certificazione di conformità e dismessi. L'immobile non appare allacciato alla rete del gas di città.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI N. 93, 95, 97, SCALA U, INTERNO 5, PIANO 2

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 8. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5,5 vani. Superficie catastale 117 mq, totale escluse aree esterne 109 mq. Rendita 497,09 €.

Il in oggetto, fa parte di un fabbricato per civili abitazioni articolato su tre scale comuni di accesso, e risulta collocato nella Scala B, al piano secondo.

Il cespite è dotato di accesso dal lato Nord-Ovest ed è composto da una cucina, tre locali, un bagno, un ingresso, un ripostiglio e un corridoio. Sono, inoltre, presenti due balconi, uno prospiciente il lato Sud e l'altro prospiciente il lato Est.

Relativamente alle finiture, l'appartamento presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori chiari ed alcuni locali sono rivestiti con carta da parati, mentre per i rivestimenti della cucina e del bagno, si sono utilizzate piastrelle ceramiche. I pavimenti sono realizzati in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Allo stesso modo, anche la pavimentazione del balcone è in materiale ceramico e la ringhiera in ferro. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Ad oggi, il cespite si presenta non occupato. In quanto, dopo aver effettuato il sopralluogo, si è appurato che lo stesso versa in una condizione di abbandono. Si riscontrano problemi di umidità e distacchi generali di intonaco e di carta da parati. Attualmente, essendo le utenze staccate, non si è potuta verificare la funzionalità degli impianti che sono da intendersi non funzionanti, privi di certificazione di conformità e dismessi. L'immobile non appare allacciato alla rete del gas di città.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI N. 93, 95, 97, SCALA U, INTERNO 6, PIANO 2

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 9. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5,5 vani. Superficie catastale 115 mq, totale escluse aree esterne 107 mq. Rendita 497,09 €.

L'appartamento in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su quattro piani fuori terra ed uno entro terra, ed è situato al piano secondo.

Si accede all'immobile dal lato Nord-Est ed è composto da una cucina, tre locali, un bagno, un ingresso, un ripostiglio e un corridoio. Sono presenti due balconi, uno prospiciente il lato Nord-Ovest e uno prospiciente il lato Sud.

Per quanto riguarda le finiture, il bene presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori chiari, mentre in alcuni locali sono presenti, nella parte inferiore delle pareti carte da parati, diversamente nel bagno, e nella cucina, le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le pavimentazioni sono realizzate in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Allo stesso modo, anche i pavimenti dei balconi sono in materiale ceramico con le ringhiere in ferro. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Sono presenti condizionatori.

Ad oggi, l'appartamento si presenta occupato. Infatti, in seguito al sopralluogo effettuato, si è appurato che lo stesso versa in una buona condizione, in quanto gli ambienti sono curati e puliti. I soffitti dei balconi presentano notevoli distacchi di intonaco, infatti sono a vista gli elementi strutturali. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti anche se necessitano di adeguamento ed ammodernamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 34 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI N. 93, 95, 97, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 10. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5,5 vani. Superficie catastale 106 mq, totale escluse aree esterne 99 mq. Rendita 497,09 €.

Il cespite in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su quattro piani fuori terra ed uno entro terra, ed è situato al piano secondo.

Si accede all'immobile dal lato Sud-Est ed è composto da una cucina, tre locali, un bagno, un ingresso, un ripostiglio e un corridoio. Sono presenti due balconi, uno prospiciente il lato Nord-Ovest e uno prospiciente il lato Sud-Est.

Relativamente alle finiture, il bene presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori chiari, diversamente nel bagno e nella cucina, le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono realizzati in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Sono presenti condizionatori.

Attualmente, l'appartamento si presenta non occupato. Infatti, dopo aver eseguito il sopralluogo, si è verificato che lo stesso versa in una condizione di abbandono, in quanto gli ambienti sono privi di qualsiasi arredo, ad eccezione dei sanitari presenti nel bagno, di cui non si conosce la funzionalità. I soffitti dei balconi presentano notevoli distacchi di intonaco, infatti sono a vista gli elementi strutturali. Attualmente, essendo le utenze staccate, non si è potuta verificare la funzionalità degli impianti che sono da intendersi non funzionanti, privi di certificazione di conformità e dismessi. L'immobile non appare allacciato alla rete del gas di città.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso

BENE N° 35 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI N. 93, 95, 97, SCALA U, PIANO S1

Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 11. Categoria C/2. Classe 3. Consistenza 280 mq. Superficie catastale 311 mq. Rendita 1.822,06 €.

Il cespite in oggetto, fa parte di un fabbricato che si articola su tre piani fuori terra, un lastrico solare ed un piano seminterrato, e risulta collocato al piano seminterrato.

Al locale si accede dal lato Nord del fabbricato tramite una rampa e all'attualità risulta sprovvisto di cancello.

Il bene, composto da quattro locali, presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori chiari, mentre, per quanto concerne la pavimentazione è presente solo un massetto di allettamento. Sono presenti aperture a lume ingrediente.

Ad oggi, il bene è utilizzato dai condomini come autorimessa e deposito ed è in uno stato di conservazione pessimo. Infatti, sono molteplici i danni causati dall'umidità e dalle infiltrazioni, essendo varie le zone del cespite in cui mancano pezzi di intonaco e successivi pezzi di muratura. Sono danneggiati alcune pareti per l'utilizzo di vernici colorate. Il locale non appare munito di impianto idraulico e non si conosce la funzionalità dell'impianto elettrico. Sono presenti tubazioni idriche di carico e scarico a servizio delle sovrastanti unità.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - TRAVERSA G. GOZZANO

Terreno censito in C.T. al foglio 5, p.lla 505. Qualità Frutteto. Superficie are 12 ca 80. Reddito dominicale 29,75 €. Reddito agrario 10,91 €.

Il terreno in oggetto, sito in Traversa G. Gozzano, è adibito a parcheggio, recintato da un muro di tufo con cordolo di coronamento in calcestruzzo, nel complesso in mediocre stato conservativo.

Risulta essere parzialmente asfaltato ed utilizzato dalla confinante ditta "...omissis..." come parcheggio di automezzi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 37 - TERRENO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - TRAVERSA G. GOZZANO

Terreno censito in C.T. al foglio 5, p.lla 506. Qualità Frutteto. Superficie are 26 ca 45. Reddito dominicale 61,47 €. Reddito agrario 22,54 €.

Il terreno in oggetto, sito in Traversa G. Gozzano, è adibito a parcheggio, recintato da un muro di tufo con cordolo di coronamento in calcestruzzo, nel complesso in mediocre stato conservativo.

Risulta essere parzialmente asfaltato ed utilizzato dalla confinante ditta "...omissis..." come parcheggio di automezzi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 38 - TERRENO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - TRAVERSA G. GOZZANO

Terreno censito in C.T. al foglio 5, p.lla 507. Qualità Frutteto. Superficie are 11 ca 88. Reddito dominicale 27,61 €. Reddito agrario 10,12 €.

Il terreno in oggetto, sito in Traversa G. Gozzano, è adibito a parcheggio, recintato da un muro di tufo con cordolo di coronamento in calcestruzzo, nel complesso in mediocre stato conservativo.

Risulta essere parzialmente asfaltato ed utilizzato dalla confinante ditta "...omissis..." come parcheggio di automezzi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI N.91, PIANO T

Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 822, sub. 2. Categoria C/2. Classe 5. Consistenza 218 mq. Superficie catastale 262 mq. Rendita 1.936,51 €.

Il cespite in oggetto, fa parte di un fabbricato che si articola su due piani fuori terra ed un suppenno, e risulta collocato al piano terra.

Il locale presenta due accessi sul fronte principale del fabbricato, che sono prospicienti il cortile comune ed un terzo accesso dal retro. È composto da cinque locali e tredici bagni.

Il bene presenta pareti intonacate e tinteggiate di bianco. Per quanto riguarda la pavimentazione, il locale 1 presenta un massetto, mentre i locali 2, 3, 4 e 5 hanno una pavimentazione in piastrelle ceramiche. Il locale 1, nel lato Sud, presenta una serranda in alluminio e delle finestre a lume ingrediente. Mentre, i locali 4 e 5 presentano, allo stesso modo del locale 1, nel lato Sud presenta una serranda in alluminio e delle bucature prive di infissi. Infine i locali 2 e 3 presentano delle porte in alluminio anodizzato e delle finestre a lume ingrediente.

Ad oggi, il bene si presenta in parte utilizzato come autorimessa ed in parte come blocco bagno a servizio della ditta "...omissis..." e si presenta in uno stato di conservazione mediocre. Infatti, sono molteplici i danni causati dall'umidità e dalle infiltrazioni. Nel locale 4 sono presenti diversi punti in cui la pavimentazione è danneggiata. Non si conoscono le funzionalità degli impianti.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 40 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI N.91, PIANO 1

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 822, sub.3. Categoria A/2. Classe 6. Consistenza 10,5 vani. Superficie catastale 273 mq. Rendita 1.301,47 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su due piani fuori terra ed un suppenno, e risulta collocato al piano primo.

Si accede all'appartamento dal lato Sud-Est ed è composto da due cucine, sette locali, tre bagni e tre corridoi. È presente un balcone prospiciente il lato Sud-Est.

Relativamente alle finiture, il bene presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori pastello, diversamente nel bagno e nella cucina, le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono realizzati in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Attualmente, l'appartamento si presenta occupato ma versa in una condizione mediocre. Sono presenti alcune pareti prive di intonaco. I soffitti dei balconi presentano notevoli distacchi di intonaco e varie efflorescenze, oltre a vari e molteplici problemi di muffe. Sono da ritenersi funzionanti gli impianti anche se da ammodernare ed adeguare.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 41 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI N.91, PIANO 2

Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 822, sub. 4. Categoria C/2. Classe 3. Consistenza 70 mq. Superficie catastale 88 mq. Rendita 455,52 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su due piani fuori terra ed un suppenno, e risulta collocato al piano secondo.

Il bene in oggetto, situato al piano secondo, non è accessibile dal vano scala, pertanto in sede di sopralluogo per l'ispezione dei locali è stato necessario l'utilizzo di una piattaforma di sollevamento. L'unità è composta un unico locale allo stato grezzo a cui si accede dal lato Est.

Il bene presenta pareti non intonacate, mentre, per quanto concerne la pavimentazione è presente solo un massetto di allettamento. È presente un'apertura, priva di infisso.

Ad oggi, il bene si presenta non occupato ed è allo stato grezzo. Infatti, in seguito al sopralluogo effettuato, si è verificato che lo stesso versa in una condizione di degrado e abbandono. Il soffitto è composto da lastre di acciaio ondulato. Sul pavimento sono presenti numerosi detriti e rifiuti da smaltire. Il locale non appare munito di impianti.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 42 - TERRENO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) -VIA D. RANIERI

Terreno censito in C.T. al foglio 6, p.lla 451. Qualità Noccioleto. Superficie 39 80. Reddito dominicale 75,03 €. Reddito agrario 16,44 €.

Il terreno in oggetto, sito in Via Muscettoli, si presenta incolto ed in stato di abbandono, infatti la vegetazione non è curata, sono presenti rovi e cespugli incolti. Sul terreno è presente un rudere, anch'esso abbandonato, in cui è cresciuta vegetazione. Tale manufatto ricade in parte sul fondo in oggetto ed in parte sul fondo p.lla 799 e risulta abusivo. Mancano rivestimenti sulle pareti e sui soffitti, infatti si vedono i ferri di armatura.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 43 - TERRENO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) – VIA D. RANIERI

Terreno censito in C.T. al foglio 6, p.lla 799. Qualità Noccioleto. Superficie 39 80. Reddito dominicale 75,03 €. Reddito agrario 16,44 €.

Il terreno in oggetto, sito in Via Muscettoli, si presenta incolto ed in stato di abbandono, infatti la vegetazione non è curata, sono presenti rovi e cespugli incolti. Sul terreno è presente un rudere, anch'esso abbandonato, in cui è cresciuta vegetazione. Tale manufatto ricade in parte sul fondo in oggetto ed in parte sul fondo p.lla 799 e risulta abusivo. Mancano rivestimenti sulle pareti e sui soffitti, infatti si vedono i ferri di armatura.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

SITO 1 – VIA TRAVERSA CICERONE – LOTTI DA 1 A 13

Il compendio immobiliare, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Traversa Cicerone n. 10, è composto da due corpi di fabbrica con cortile comune centrale, insistenti sul foglio 4, particella 1225, subalterni da 2 a 20. L'intera particella è occupata al piano interrato da un locale ad uso deposito; la parte ovest è occupata da un fabbricato composto da tre piani fuori terra tutti serviti da un unico corpo scala (SCALA C); il lato est è occupato dal secondo corpo di fabbrica, anch'esso di tre piani fuori terra, composto da tre appartamenti al piano terra e quattro su ciascuno dei due livelli superiori, i quali sono serviti a due a due da due distinti corpi scala (SCALA A e SCALA B); il cortile comune al piano terra connette i due corpi di fabbrica e consente, sul lato est, l'accesso al lotto dalla strada.



Figura 1 – Ortofoto da Formaps

L'attuale particella 1225 deriva dalla fusione delle particelle 1148 e 1313 del Catasto terreni. La fusione, avvenuta il 09/12/2013, risulta irrituale in quanto le tre particelle erano in ditta a soggetti diversi; la particella 1225 era infatti in ditta ai germani ...omissis... e ...omissis... per quote di ugual valore, le particelle 1148 e 1313 erano rispettivamente in ditta a ...omissis..., moglie di ...omissis..., e ...omissis..., moglie di ...omissis... ...omissis....

L'operazione di fusione è stata effettuata per uniformare l'identificativo catastale, attribuito in fase di costituzione del complesso edilizio al catasto fabbricati. Pur essendo realizzate sulla superficie data dalla sommatoria delle tre particelle, in data 18/12/1989 tutte le unità immobiliari erano state erroneamente accatastate come insistenti unicamente sulla particella 1225 del foglio 4 e in ditta ai germani ...omissis... e le rispettive mogli per 1/4 ciascuno.

Permanevano però, a partire dalla data di costituzione dei fabbricati e fino alla data di fusione, le tre distinte particelle al catasto terreni. Tale problematica è emersa già dalla perizia redatta dall'arch. ...omissis... depositata

in cancelleria il 29/04/2010, infatti l'operazione di fusione è avvenuta solo successivamente al deposito (nel 2013). Come già sottolineato nella relazione del custode avv. Vincenzo Gentile e ribadito nella relazione preliminare redatta in data 11/10/2021, allo stato attuale la problematica emergente ai fini della vendita è relativa all'accertamento della titolarità di ciascuna unità immobiliare in quanto non risulta univoca l'attribuzione di quote di comproprietà o titolarità esclusiva in capo ai dante causa e quindi agli attuali eredi.



Figura 2 - Ortofoto con indicazione delle ex particelle 1148, 1225, 1313

I piani fuori terra della porzione est del compendio immobiliare insistono esclusivamente sulla superficie su cui si sviluppava la originaria particella 1225 (are 7,84) prima della fusione catastale. Si può quindi rilevare che i beni individuati al catasto fabbricati al foglio 4, particella 1225, sub. da 2 a 12 ricadono completamente sulla ex particella 1225 già di proprietà di ...omissis... ...omissis... e ...omissis... per la quota di 1/2.

Più complessa invece è la ricostruzione del corpo di fabbrica della porzione ovest del lotto, questo infatti insiste per metà sulla ex particella 1148 e per metà sulla ex particella 1313. Il piano terra del fabbricato consta di un'unica unità immobiliare che occupa tutta l'area di sedime del fabbricato (1148 + 1313) di conseguenza le quote di proprietà non sono univocamente determinabili.

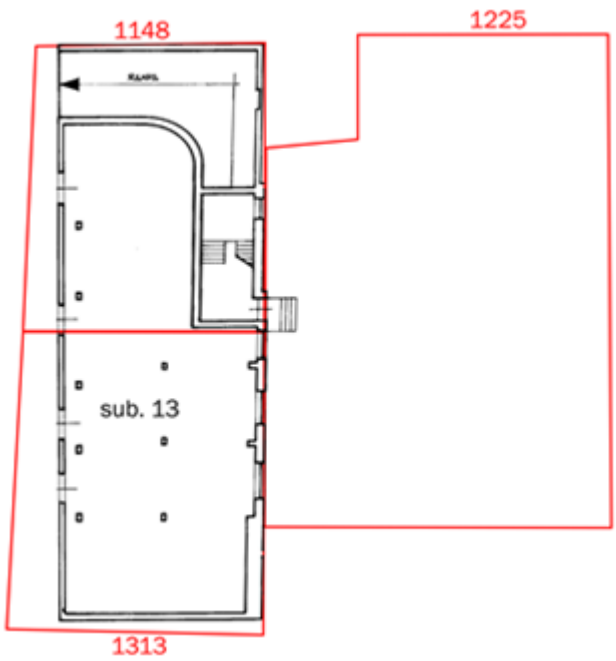


Figura 3 - Unità sub.13, lotto 2 ricadente su particelle diverse di diversi proprietari 1148 + 1313

Quindi per il bene sub. 13, così come ad oggi si presenta, non è possibile attribuire quote di comproprietà tra ...omissis... e ...omissis..., ricadendo l'unità su entrambe le particelle 1148 e 1313. Gli altri due piani fuori terra del corpo di fabbrica lato ovest presentano tre appartamenti ognuno, oltre al corpo scala C; al piano primo solo l'appartamento sub. 14 insiste su un'unica particella, cioè la 1148.

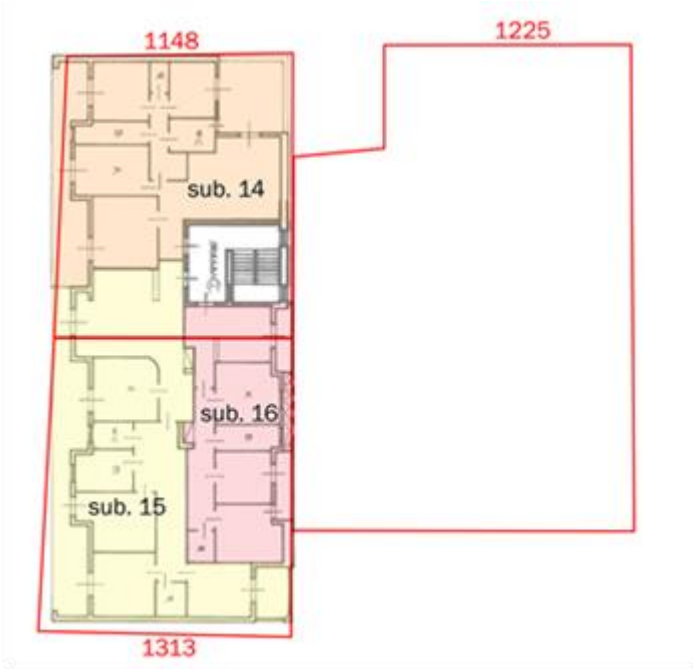


Figura 4 - Corpo Ovest, piano primo.

Stesso dicasi per il piano secondo: il solo sub. 17 insiste solo sulla particella 1148.

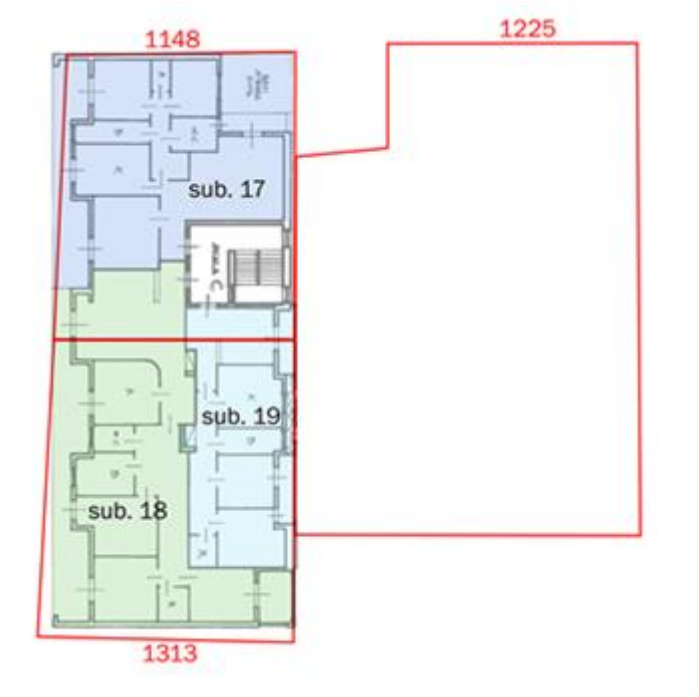


Figura 5 - Corpo Ovest, piano secondo.

La particella 1148 è di proprietà esclusiva di ...omissis..., ne consegue che per accessione anche i beni sub. 14 e 17 possono essere ritenuti di proprietà esclusiva della stessa per intero. Infine, il piano interrato identificato al sub. 20, lotto n.1 occupa l'intera superficie del lotto, composta dalle ex particelle 1148,1313 e 1225 e quindi la proprietà pro quota non è ricostruibile.

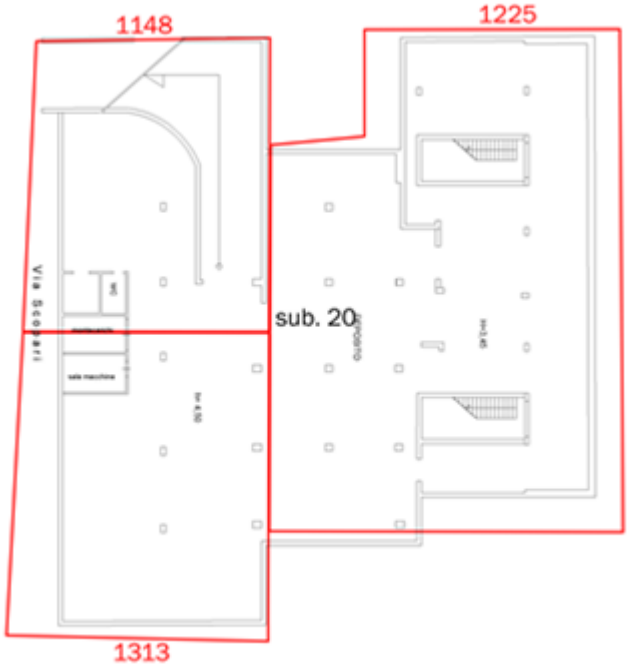


Figura 6 - Piano interrato.

Riepilogando la situazione in tabella:

Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Ricade su ex. p.lla	Proprietari per accessione
fabbricati	4	1225	2	1225	...omissis... e ...omissis...
fabbricati	4	1225	3	1225	...omissis... e ...omissis...
fabbricati	4	1225	4	1225	...omissis... e ...omissis...
fabbricati	4	1225	5	1225	...omissis... e ...omissis...
fabbricati	4	1225	6	1225	...omissis... e ...omissis...
fabbricati	4	1225	7	1225	...omissis... e ...omissis...
fabbricati	4	1225	8	1225	...omissis... e ...omissis...
fabbricati	4	1225	9	1225	...omissis... e ...omissis...
fabbricati	4	1225	10	1225	...omissis... e ...omissis...
fabbricati	4	1225	11	1225	...omissis... e ...omissis...
fabbricati	4	1225	12	1225	...omissis... e ...omissis...
fabbricati	4	1225	13	1148 + 1313	non definibile
fabbricati	4	1225	14	1148	...omissis...
fabbricati	4	1225	15	1148 + 1313	non definibile
fabbricati	4	1225	16	1148 + 1313	non definibile
fabbricati	4	1225	17	1148	...omissis...
fabbricati	4	1225	18	1148 + 1313	non definibile
fabbricati	4	1225	19	1148 + 1313	non definibile
fabbricati	4	1225	20	1148 + 1313 + 1225	non definibile

Tabella 1 – Riepilogo proprietà Traversa Cicerone

Pertanto, vista la relazione preliminare e vista l'udienza del 12/10/2021 in cui il G.E. precisa che per gli immobili di cui alla particella 1225 sub. 13,15,16,18,19 e 20 non è stato possibile ricostruire le quote di comproprietà tra gli eredi poiché edificati su più particelle di proprietari diversi, la perizia ha riguardato i soli immobili ritenuti procedibili e pertanto i subalterni da 2 a 12, 14 e 17.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano T, Censito in catasto fabbricati al F. 4, P.lla 1225, Sub. 2.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano 1, Censito in catasto fabbricati al F. 4, P.lla 1225, Sub. 3.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano 1, censito in catasto fabbricati al F. 4, P.lla 1225, Sub. 4.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa Cicerone n.10, scala A, piano 2, censito in catasto fabbricati al F. 4, P.lla 1225, Sub. 5.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano 2, censito al catasto fabbricati al f. 4, P.lla1225, Sub. 6.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) -Via Scopari, Traversa Cicerone n.10, scala B, piano T, censito in catasto fabbricati al f. 4, P.lla 1225, Sub. 7.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) – Via Scopari, Traversa Cicerone n.10, scala B, piano T, censito al catasto fabbricati al F. 4, P.lla 1225, sub. 8.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) -Via Scopari, Traversa Cicerone n.10, scala B, piano 1, censito al catasto fabbricati al F. 4, P.lla 1225, sub. 9

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) -Via Scopari, Traversa Cicerone n.10, scala B, piano 1, censito al catasto fabbricati al F. 4, P.lla 1225, sub. 10

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) -Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala B, piano 2, censiti al catasto fabbricati al F. 4, P.lla 1225, sub. 11.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) -Via Scopari, Traversa Cicerone n.10, scala B, piano 2, censita al catasto fabbricati al F. 4, P.lla 1225, sub. 12.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, per i lotti da 1 ad 11, risulta completa.

TITOLARITÀ

I lotti da 1 ad 11, appartengono ai seguenti esecutati:

- ...omissis... (Proprietà 20/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

  Nota: La Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

- ...omissis... (Proprietà 8/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 8/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 8/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 8/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 8/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 20/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

  Nota: La Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

- ...omissis... (Proprietà 10/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a Napoli il ...omissis...

  Nota: Il Sig. ...omissis... è deceduto in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

- ...omissis... (Proprietà 10/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 10/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 10/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/10/1948** al **31/10/1972**	...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 100/100	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1313 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3,48 Reddito dominicale € 8,09 Reddito agrario € 2,97
Dal **11/10/1948** al **31/10/1972**	...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis... (...OMISSIS...), proprietà per 100/100	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1148 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3,15 Reddito dominicale € 7,32 Reddito agrario € 2,68
Dal **10/09/1970** al **16/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1225 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 7,84 Reddito dominicale € 18,22 Reddito agrario € 6,68

Dal **16/05/2013** al **09/12/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1225 Qualità Fr. Div. Sub. Superficie (ha are ca) 7,84
Dal **31/10/1972** al **09/12/2013**	...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1000/1000	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1313 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3,48 Reddito dominicale € 8,09 Reddito agrario € 2,97
Dal **31/10/1972** al **09/12/2013**	...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1000/1000	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1148 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3,15 Reddito dominicale € 7,32 Reddito agrario € 2,68
09/12/2013	...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1000/1000	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1313 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 3,48
09/12/2013	...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1000/1000	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1148 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 3,15
Dal **09/12/2013** al **08/06/2021**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...), proprietà per 50/100.	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1225 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 14,47
Dal **18/12/1989** al **08/06/2021**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis... (...OMISSIS...), proprietà per 250/1000; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis... (...OMISSIS...), proprietà per 250/1000; ...omissis..., nata a ...OMISSIS..., il ...omissis... (...OMISSIS...), proprietà per 250/1000; ...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA),il ...omissis... (...OMISSIS...), proprietà per 250/1000.	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1225, Sub. da 2 a 12, Cat. Catastale A/2.

Come già precisato, l'attuale particella 1225 deriva dall'irrituale fusione alle particelle 1148 e 1313 del Catasto terreni, essendo le tre particelle in ditta a soggetti diversi; la particella 1225 era infatti in ditta ai germani ...omissis... e ...omissis... per quote di ugual valore; le particelle 1148 e 1313 erano rispettivamente in ditta a ...omissis..., moglie di ...omissis..., e ...omissis..., moglie di ...omissis... ...omissis.... L'operazione di fusione è stata effettuata per uniformare l'identificativo catastale, attribuito in fase di costituzione del complesso edilizio al catasto fabbricati. Pur essendo realizzate sulla superficie data dalla sommatoria delle tre particelle, in data 18/12/1989 tutte le unità immobiliari erano state erroneamente accatastate come insistenti unicamente sulla particella 1225 del foglio 4 e in ditta ai germani ...omissis... e le rispettive mogli per 1/4 ciascuno. Permanevano però, a partire dalla data di costituzione dei fabbricati e fino alla data di fusione, le tre distinte particelle al catasto terreni. Tale problematica è emersa dalla perizia redatta dall'arch. ...omissis... depositata in cancelleria il 29/04/2010, infatti l'operazione di fusione è avvenuta solo successivamente al deposito (nel 2013). Pertanto, vista l'udienza del 12/10/2021 in cui il G.E. ha precisato che per le unità immobiliari identificate ai sub.

13,15,16,18,19 e 20 non è stato possibile ricostruire le quote di comproprietà tra gli eredi poiché edificati su più particelle di proprietari diversi, si è ritenuto di escludere tali unità dalla seguente procedura.

Giova sottolineare, l'erronea identificazione dei soggetti ...omissis... (1983) e ...omissis... nei proprietari catastali. In particolare, ...omissis... viene erroneamente chiamata "...omissis..." e ...omissis... viene identificato di sesso femminile.

Si precisa che gli intestatari catastali non risultano aggiornati e che pertanto sarà necessario predisporre le opportune volture all'atto della definizione del pendente giudizio di accettazione dell'eredità e comunque successivamente alle operazioni di vendita.

PARTI COMUNI

Risultano essere parti comuni ai sensi dell'art. *c.c. 1117*, l'androne di accesso, la cassa scale, il lastrico solare e il cortile interno. Il vano scala e il cortile interno versano in stato di abbandono; vi sono aree del cortile prive di pavimentazione e il vano scala in alcune zone presenta distacco della pitturazione dovuto da infiltrazioni di acqua piovana.

Per quanto riguarda la copertura del lastrico solare e del torrino della cassa scale, si è provveduto a dei lavori di messa in sicurezza in seno alla procedura, giusta C.I.L.A 2023/694 del 04/04/2023. Detti lavori alla data della presente sono ancora in corso.

Tale partica è stata predisposta per la messa in sicurezza delle facciate e dei frontalini pericolanti e per il rifacimento della guaina impermeabile sugli aggetti in copertura e sui torrini scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile, in cui sono ubicati i lotti da 1 ad 11, è costituito da una struttura intelaiata in calcestruzzo armato. L'edificio di cui è parte il bene pignorato si compone di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/01/1948** al **31/10/1972**	...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis... Codice Fiscale/P.IVA: ...OMISSIS...	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Annunziata Raffaele fu Aniello	01/11/1948	323491	2110
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			28/01/1948	1552	1553
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Uffici atti pubblici di Napoli	02/02/1948	10077	567-63
Dal **12/09/1970** al	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il	**Compravendita**			

<table>
<tr><td rowspan="8">20/01/1986</td><td rowspan="8">...omissis..., proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis... proprietà per 50/100 (C.T. F.4, P.lla 1225) Codice Fiscale/P.IVA: ...OMISSIS...</td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Maurizio Russo</td><td>12/09/1970</td><td>26228</td><td>4818</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Napoli</td><td>03/10/1970</td><td>41466</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Nola</td><td>21/09/1970</td><td>613</td><td>I 108</td></tr>
<tr><td rowspan="10">Dal 31/10/1972 al ...omissis...</td><td rowspan="10">...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., proprietà per 100/100 (C.T. F.4, P.lla 1148): ...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., proprietà per 100/100 (C.T. F.4, P.lla 1313) Codice Fiscale/P.IVA: ...OMISSIS...</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Russo Maurizio</td><td>31/10/1972</td><td>31544</td><td>5697</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria del Registro Immobiliare di Napoli</td><td>14/11/1972</td><td>53163</td><td>164</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Nola</td><td>11/11/1972</td><td>729</td><td>I 110</td></tr>
</table>

Con atto del 31/10/1972, a rogito del notaio Russo Maurizio, n. racc. 31544, n. rep. 5679, la sig.ra ...omissis... nata a ...omissis... (NA) il ...omissis..., ha acquistato il terreno censito al Catasto Terreni al F. 4 P.lla 1148 (per quota di 100/100), la sig.ra ...omissis... nata a ...omissis... (NA) il ...omissis..., ha acquistato il terreno censito al Catasto Terreni al F.4, P.lla 1313 (per quota di 100/100).

La particella 1225 è pervenuta ad ...omissis... e ...omissis..., per la quota di ½ ciascuno, con atto di vendita per notaio Maurizio Russo del 12/09/1970, trascritto a Napoli 2 il 03/10/1970 al n. 41466, da ...omissis....

Le tre particelle (p.lla 1148, 1313 e 1225), in data 09/12/2013, sono state fuse nell'unica particella 1225.

L'eredità di ...omissis..., deceduto in data 25/06/1985, è stata accettata dai Sigg. ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis..., con atto rogato dal notaio ...omissis... Rosaria Santucci Tozzi in data 23/12/1985 rep. n. 3629, registrato a ...omissis... il 08/01/1986 al n. 46, e trascritto in conservatoria il 0220/01/1986 ai nn. 2327/1971.

Si segnala inoltre che il Sig. ...omissis... è deceduto in data ...omissis... e la Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., entrambi in data successiva al pignoramento.

L'eredità di ...omissis... ...omissis... è stata accettata in data 30/11/1989, dalla sola moglie ...omissis..., per conto suo e dei due figli minori ...omissis... e ...omissis... ...omissis..., minorenni all'epoca dei fatti, e trascritta ai nn. 37015/27719 il 15/12/1989. Per l'accettazione dell'eredità di ...omissis... ...omissis... da parte degli eredi ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... è in corso un giudizio iscritto al R.G. 7463/2016, G.U. V. Rossi.

Si segnala inoltre che la Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

Pertanto allo stato non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 20/05/2022, per i lotti da 1 ad 11, sono risultate le seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6018
  Importo: € 1.244.661,13
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 817.249,02
  Spese: € 59.025,10
  Interessi: € 367.956,01
  Data: 24/07/1990
  N° repertorio: 5576
  Note: La presente formalità riguarda esclusivamente il terreno (p.lle 1148/1313/1225) su cui insiste il fabbricato pignorato.

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6016
  Importo: € 1.256.539,64
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 817.369,58
  Spese: € 71.314,60
  Interessi: € 367.828,46
  Data: 24/07/1990
  N° repertorio: 5574/1990
  Note: La presente formalità si riferisce al solo terreno (p.lle 1148/1313/1225) su cui insiste il fabbricato pignorato.

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6017
  Importo: € 829.429,78
  A favore di ...omissis...

Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
Capitale: € 543.485,64
Spese: € 41.375,60
Interessi: € 244.568,54
Data: 24/07/1990
N° repertorio: 5575/1990
Note: La presente formalità riguarda esclusivamente il terreno (p.lle 1313/1225) su cui insiste il fabbricato pignorato.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo penale**
  Trascritto a Napoli il 18/02/2005
  Reg. gen. 7871 - Reg. part. 4748
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Data: 14/02/2005
  N° repertorio: 1453/2005
  Note: La presente formalità si riferisce al solo terreno (p.lla 1225) su cui insiste il fabbricato pignorato.

- **Atto esecutivo o cautelare - Rinnovo di trascrizione di pignoramento**
  Trascritto a Napoli il 08/04/2011
  Reg. gen. 14398 - Reg. part. 10257
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Data: 05/04/1991
  N° repertorio: 2039
  Note: La presente formalità riguarda esclusivamente il terreno (p.lle 1148/1313/1225) su cui insiste il fabbricato pignorato.

- **Atto esecutivo o cautelare - Rettifica di rinnovo di trascrizione di pignoramento**
  Trascritto a Napoli il 26/09/2013
  Reg. gen. 37581 - Reg. part. 28909
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Data: 29/01/2013
  N° repertorio: 553/94
  Note: La presente formalità riguarda esclusivamente il terreno (p.lle 1148/1313/1225) su cui insiste il fabbricato pignorato.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Napoli il 29/10/2015
  Reg. gen. 39805 - Reg. part. 31609

A favore di ...omissis...
Contro ...omissis..., ...omissis...
Data: 02/10/2015
N° repertorio: 5823

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a trascrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4628 - Reg. part. 381
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

- **Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4629 - Reg. part. 382
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

- **Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... il 11/02/2015
  Reg. gen. 4630 - Reg. part. 383
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN ...OMISSIS... (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

- **Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4631 - Reg. part. 384
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

NOTA: Nell'atto di pignoramento del 05/04/1991, trascritto il 20/04/1991 ai nn. 11731/14890 i suddetti terreni sono pignorati:

- Per la quota 1/1 in danno a ...omissis... la particella 1148;
- Per la quota complessiva di fatto di 102/120 in danno agli eredi (non tutti) di ...omissis... e ...omissis... senza esplicitazione delle quote, la particella 1225;

Nella nota di rettifica del rinnovo del suddetto pignoramento, del 26/09/2013, trascritta ai numeri 37581/28909, vengono altresì precisate le quote:

- Per la quota 1/1 in danno a ...omissis... la particella 1148;
- Per la quota complessiva di 102/120 in danno agli eredi (non tutti) di ...omissis... e ...omissis..., la particella 1225;

Nell'atto di pignoramento del 02/10/2015, trascritto il 29/10/2015 ai nn. 39805/31609, viene integrato il pignoramento delle quote mancanti in capo agli eredi fino ad ora non esecutati, pervenendo ad un pignoramento complessivo:

- Per la quota 1/1 in danno a ...omissis... la particella 1148;
- Per la quota 1/1 in danno a tutti gli eredi di ...omissis... e ...omissis..., la particella 1225;

Pertanto per accessione risultano di pertinenza della procedura per la piena proprietà i lotti da 1 a 11.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato adottato con delibera del C.C. n°36 del 18/05/1979 ed approvato con D.P.R.G.C. n° 8327 del 17/10/1983. Dalle Norme Tecniche di Attuazione si evince che tale strumento urbanistico prevede la suddivisione del territorio in sei ambiti e che per ciascuno di essi è prevista la redazione di un piano particolareggiato a definizione degli interventi di completamento, risanamento e riqualificazione del tessuto urbano esistente. San Giuseppe Vesuviano non è suddiviso in zone territoriali omogenee (A, B, C, etc…) ma vi è una semplice individuazione di porzioni di territorio entro cui poi tramite Piani Particolareggiati avrebbero dovuto essere definite le tipologie di intervento possibili. Le sole aree omogenee indicate nel P.R.G. sono le zone destinate all'edilizia economica e popolare, le zone commerciali e quelle industriali ed agricole. Non essendo mai stati redatti Piani Particolareggiati, l'edificazione ex novo non è contemplata, risultando applicabile il solo Art. 5 previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione. I lotti da 1 ad 11 ricadono in ambito 3.

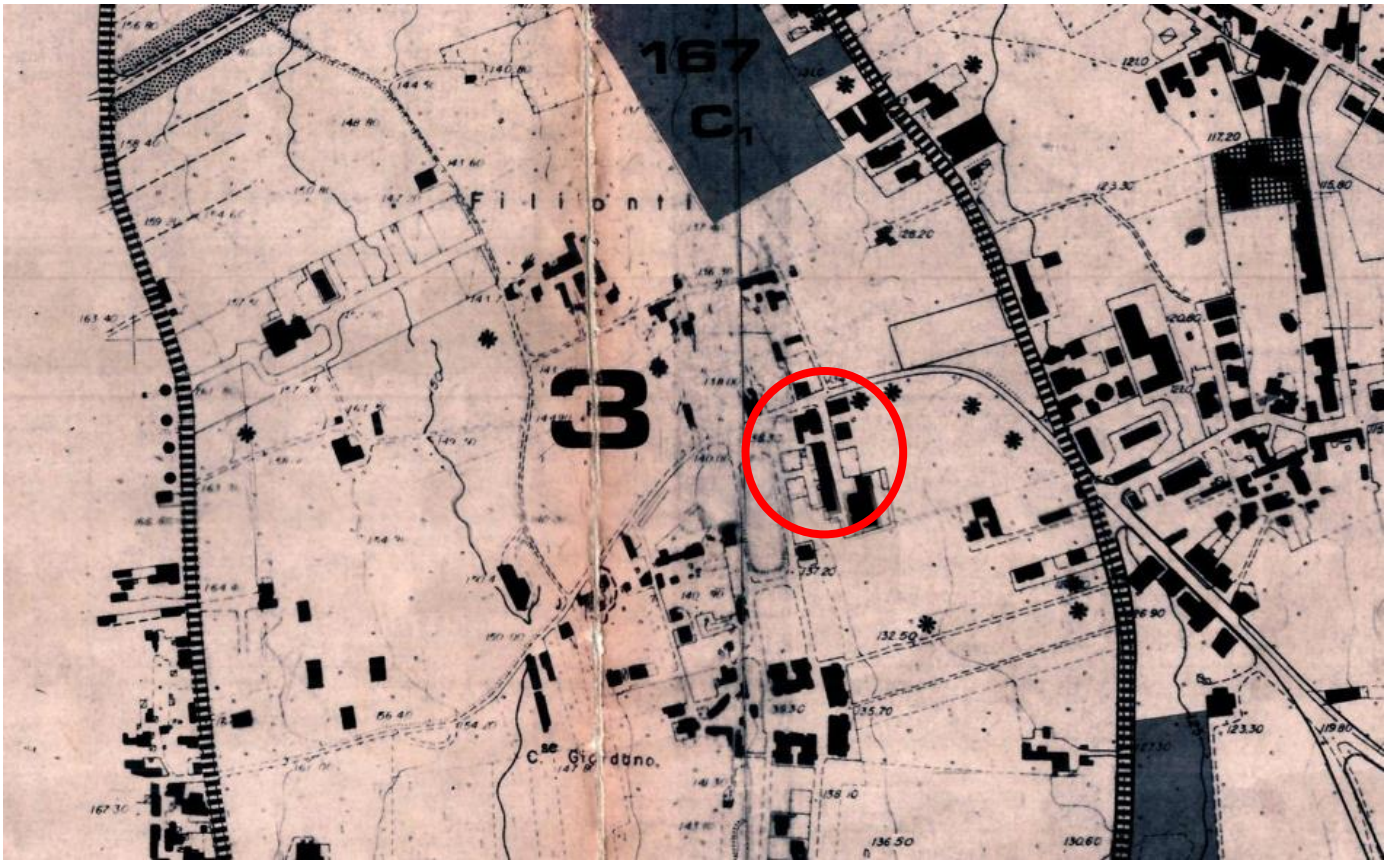


Figura 7 – Stralcio P.R.G.

Relativamente alla presenza di vincoli, tutto il territorio comunale è incluso nella Zona Rossa 1 del piano di emergenza dell'area Vesuviana (cfr.: Zona rossa 1: area ad elevato rischio vulcanico, ossia l'area ad alta probabilità di invasione dai flussi piroclastici, ovvero il territorio delimitato dalla linea di invasione dei flussi piroclastici - linea che delimita l'area a media frequenza (invasione >1 evento) di invasione per le principali eruzioni, pliniane e sub pliniane, al Somma – Vesuvio da parte di flussi piroclastici negli ultimi 22.000 anni di attività), in base alla Delibera della Regione Campania n. 250 del 26/07/2013, e pertanto, per Esso vale quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 ("Norme Urbanistiche per i Comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana"), ed in particolare dall'Art. 5 : "1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, e fino alla vigenza degli strumenti urbanistici generali ed attuativi di cui all'articolo 2, o fino alla vigenza degli strumenti urbanistici così come adeguati ai sensi dell'articolo 3, o fino alla vigenza delle varianti di cui all'articolo 4, nei comuni individuati all'articolo 1 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, come definiti dall'articolo 2.2. Restano esclusi dal divieto di cui al comma 1 gli adeguamenti funzionali e di natura igienico- sanitaria degli immobili esistenti". Inoltre, l'immobile, ricade in area sottoposta a vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/04 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"), pertanto ogni tipologia di intervento è soggetto al parere della Soprintendenza. Si segnala, infine, che il Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato classificato nella 2^ fascia a seguito dell'approvazione della delibera di Giunta Regionale n° 5447 del 07/11/02 ad oggetto "Aggiornamento della classificazione Sismica dei Comuni della Regione Campania". Inoltre il bene è collocato in zona R.U.A. del Piano Territoriale Paesistico dei Paesi Vesuviani. La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Conservativo. È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti, ad esclusione dei casi esposti di seguito; è vietata la coltivazione delle cave esistenti in zona. È vietato il taglio e l'espianto di alberi di alto fusto; le essenze se non estranee al contesto paesistico-culturale. La necessità di piante di alto

fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. È fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte delle competenti Soprintendenze. Sono ammessi gli interventi volti alla conservazione del verde agricolo residuale; interventi per ricostruzione del verde secondo l'applicazione dei principi fitosciologici che rispettino i processi dinamici-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione delle aree; interventi per la realizzazione di opere di difesa del suolo; interventi finalizzati alla riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, che possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali. Negli strumenti di pianificazione di attuazione della pianificazione dovranno essere individuati suoli ed edifici esistenti di proprietà comunale da destinare, previo recupero, ad attrezzature pubbliche per il rispetto degli standard urbanistici, ai sensi delle leggi regionali e statali. Qualora detti immobili non risultino idonei alla destinazione programmata possono essere individuati suoli o edifici privati da destinare a tale scopo. Gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, rispetto della geomorfologia del terreno, divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e comunque non potrà superare i 10 mt. Sono consentite le opere di sistemazione delle aree e le infrastrutture primarie di pertinenza delle attrezzature da realizzare per il raggiungimento degli standard urbanistici di settore. Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedersi interventi per l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative. Eventuali ampliamenti per l'adeguamento delle predette unità abitative, non dovranno superare il limite massimo del 20% della superfice residenziale esistente e potranno essere connessi una sola volta per la stessa unità abitativa. Pertanto la concessione ad edificare va trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica. L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quella degli edifici al contorno. Per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico non può prevedersi adeguamento che comporti ampliamento volumetrico. Per le aree ricadenti nella zona disciplinata R.U.A., esterne ai parametri dei centri storici e dei nuclei e complessi rurali di valore storico ed ambientale, i comuni potranno redigere appositi piani particolareggiati finalizzati al recupero e alla riqualificazione paesistici-ambientale del tessuto edilizio ed urbano, nel limite della volumetria complessiva esistente, fatti salvi gli ampliamenti per adeguamento. L'altezza di eventuali edifici di nuova costruzione non dovrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata in maniera parziale con i soli titoli edilizi disponibili in atti.

Il fabbricato, in cui sono ubicati i lotti da 1 a 11, è stato realizzato in assenza di licenza e/o concessione edilizia ma per lo stesso è stata presentata n. 1 Istanza di Condono – Legge n. 47 del 28/02/1985, prot. 15801 del 07/06/1986, intestata a ...omissis..., con cui si chiede di sanare:

- Superfice utile abitabile di mq 228,00 e superfice non residenziale di mq 69,63, per n.1 appartamento di 4 camere + 2 accessori (Mod. 47/85 -A);
- Superfice non residenziale di mq 564, 87, per porzione di fabbricato (Mod. 47/85 -A);

- Superfice utile abitabile di mq 234,36, per opere che hanno determinato un cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato (Mod. 47/85 -B).

Dal modello R si evince quindi che la superfice complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria è di mq 608,70 (n. 2 - Mod. 47/85 -A) e mq 234,36 (n. 1 Mod. 47/85 -B). Si rileva inoltre che l'anno di ultimazione dei lavori è il 1973. L'istanza è priva di grafici e di documentazione fotografica e non sono presenti identificativi catastali, pertanto non è stato possibile determinare quali siano le porzioni di fabbricato oggetto di sanatoria. La domanda è tutt'ora pendente dato che il Comune non ha emesso né il diniego della sanatoria né la concessione, ma risultano pagate le oblazioni. Ad ogni modo si ritiene che la superfice complessiva per la quale è stata presentata la suddetta istanza riuscirebbe a coprire al più n. 4 appartamenti.

È altresì presente una C.I.L.A. N. 2023-694 del 04/01/2023 per interventi di manutenzione ordinaria da effettuare in facciata e sulle coperture dei fabbricati che insistono al Foglio 4 P.lla 1225. Tale pratica è stata richiesta a fronte degli accessi effettuati, duranti i quali è emerso un diffuso stato di ammaloramento e distacco di vaste porzioni degli intonaci esterni, con situazioni di potenziali pericolo per la pubblica e privata incolumità. I lavori sono stati effettuati in seno alla procedura esecutiva sotto la direzione dello scrivente Esperto.

Giova sottolineare che per le unità immobiliari del fabbricato in oggetto, potrebbero essere presentate nuove domande di condono: ai senti dell'art. 40 comma 6, Legge n. 47/85, secondo cui: "*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*" gli abusi devono essere anteriori rispetto alla data stabilita per ciascuno dei tre condoni edilizi (L.n.47/85, L.n.724/94, L.n.326/03).

In tal caso, le ragioni del credito, relative all'atto di pignoramento rep. 2039 del 05/04/1991 (mutuo per notaio Trinchillo del 25/06/80, mutuo per notaio Luigi Mauro del 10/02/1982, mutuo per notaio Giovanna Esposito del 28/10/1986, mutuo per notaio Enrico Santangelo del 29/09/1989), sono tutte antecedenti al condono L.n.724/94. Tale condono contiene un limite volumetrico per: nuove costruzioni, fino a 750 metri cubi; ampliamento fino al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria. Pertanto, trattandosi di unità immobiliari con cubatura inferiore ai 750 mc, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento emesso dal Tribunale, gli aggiudicatari potranno procedere con la presentazione di nuove istanze di condono. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

Gli immobili non risultano agibili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI ODONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Gli immobili oggetto della procedura fanno parte di un fabbricato il cui condominio non è costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per altra proceduta esecutiva pendente nel territorio di San Giuseppe Vesuviano, è stata formulata apposita istanza presso gli uffici della Regione Campania, unità operativa dirigenziale foreste, uffici usi civici, per verificare se il territorio comunale fosse gravato da servitù di usi civici. L'ufficio in data 09/11/2022 ha rilasciato una certificazione attestante che nell'ordinanza del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 17/04/1936, relativo al Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, sono indicati i terreni distinti in catasto al foglio 4, p.lle originarie all'impianto catastale 200-2582-2596-7275.

LOTTO 1

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a Nord-Ovest con un'altra unità immobiliare (sub.8 scala B), a Nord-Est con la Traversa Cicerone, a Sud-Est e a Sud-Ovest rispettivamente con l'androne e col cortile comune.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 1225 S.2
Corridoio	20,18	1,00	20,18	Bene 1
Locale 1	11,30	1,00	11,30	
Locale 2	18,20	1,00	18,20	
Locale 3	15,94	1,00	15,94	
Locale 4	22,55	1,00	22,55	
Locale 5	13,75	1,00	13,75	
Bagno 1	6,43	1,00	6,43	
Bagno 2	3,87	1,00	3,87	
Cucina	11,24	1,00	11,24	

Balcone	5,41	0,30	1,62
Muri non comunicanti	11,84	1,00	11,84
Muri comunicanti	7,29	0,50	3,65
Tramezzi e partizioni	5,06	1,00	5,06
		TOTALE	145,63

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1225	2		A2	3	7 vani	147 mq	542,28 €	T	no

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
4	1225				Ente Urbano		14 47 mq			no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

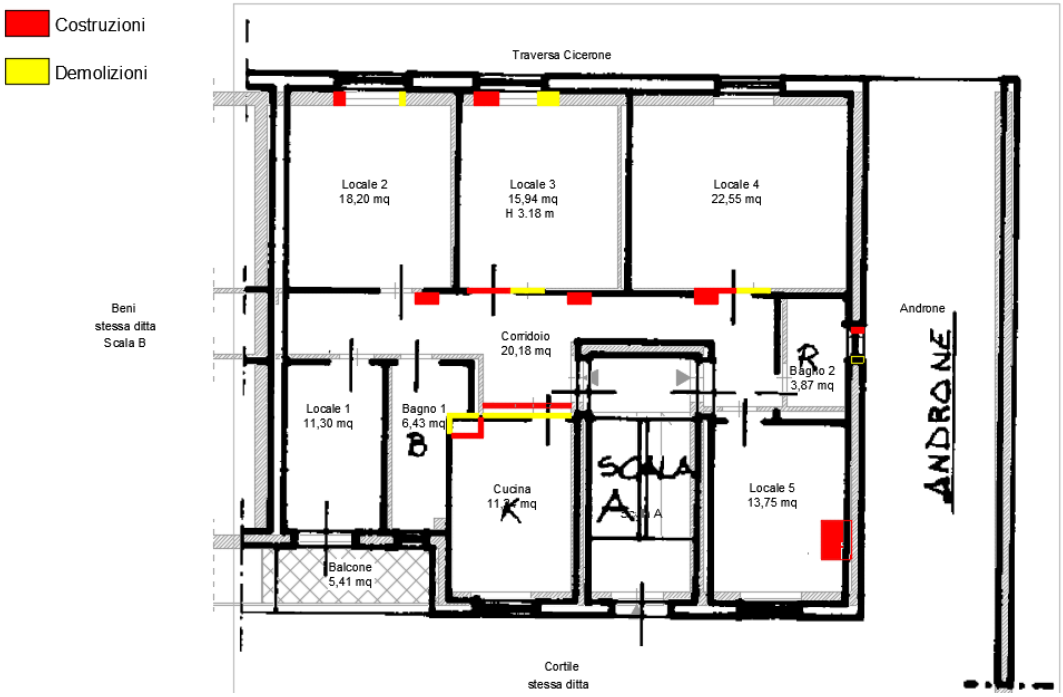


Figura 8 – Confronto con planimetria catastale (Foglio 4, p.lla 1225, sub. 2)

Dal confronto (figura 8) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Dall'accesso effettuato il bene risulta in pessimo stato di manutenzione. Nel dettaglio, è presente una pavimentazione in parte in marmo cemento ed in parte ceramica. Le pareti dei bagni e quelle della cucina risultano rivestite con piastrelle decorate con motivi diversi per i tre ambienti. Le pareti ed i relativi soffitti sono trattati con pitturazioni di colore chiaro, vi è la presenza di vaste aree di umidità e distacchi della pittura. Gli infissi sono in legno con una colorazione scura, e sono dotati di avvolgibili, entrambi necessitano di revisione completa. Durante l'accesso non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, si precisa solo che non vi è la presenza di un impianto di riscaldamento. Nel complesso il cespite si presenta in pessimo stato conservativo e necessita di ammodernamento completo di finiture, impianti, infissi interni ed esterni, igienici, pavimenti e rivestimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO 2

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a Nord-Ovest con un'altra unità immobiliare (sub.10 scala B), a Nord-Est con la Traversa Cicerone, a Sud-Est con l'androne e col cortile comune e a Sud-Ovest con vano scala e un'altra unità immobiliare (sub. 4 scala A).

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 1225 S.3
Corridoio	12,31	1,00	12,31	Bene 2
Locale 1	11,25	1,00	11,25	
Locale 2	18,53	1,00	18,53	
Locale 3	18,31	1,00	18,31	
Locale 4	1,25	1,00	1,25	
Bagno 1	6,39	1,00	6,39	
Cucina	11,93	1,00	11,93	
Balcone	14,90	0,30	4,47	
Muri non comunicanti	5,25	1,00	5,25	
Muri comunicanti	5,5	0,50	2,75	
Tramezzi e partizioni	3,33	1,00	3,33	
		TOTALE	95,77	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1225	3		A2	4	5 vani	98 mq	451,90 €	1	no

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
4	1225				Ente Urbano		14 47 mq			no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

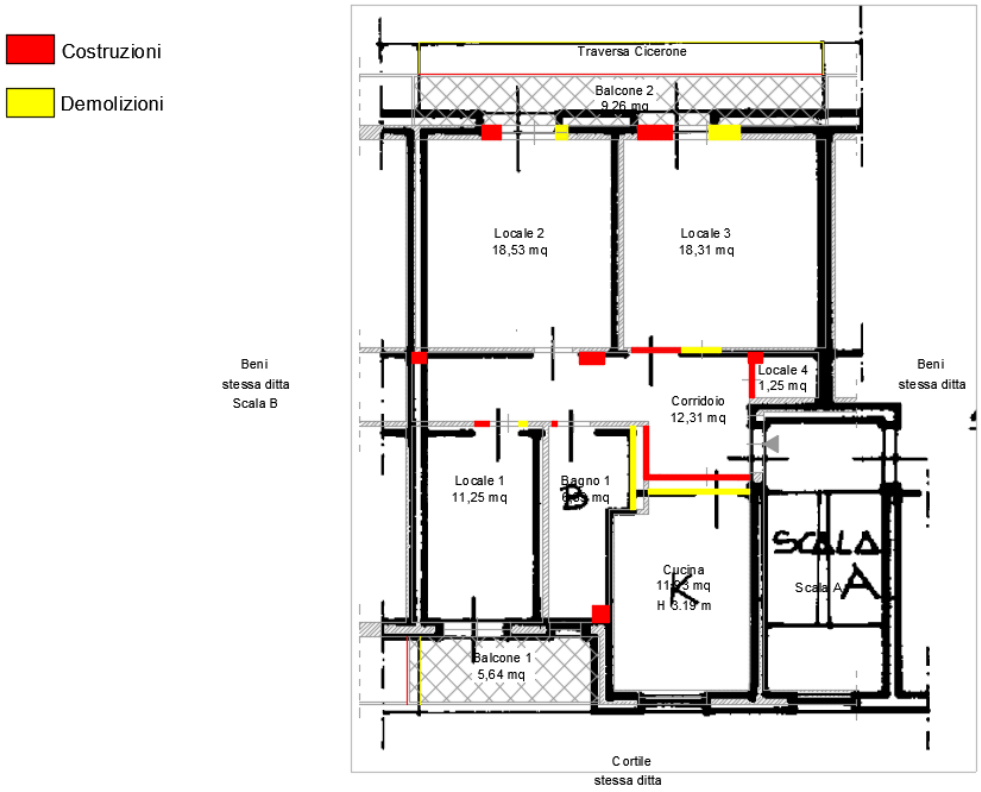


Figura 9 – Confronto con planimetria catastale (Foglio 4, p.lla 1225, sub. 3)

Dal confronto (figura 9) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Dall'accesso effettuato il bene risulta in uno stato di manutenzione pessimo. Nel dettaglio, è presente una pavimentazione in tutti gli ambienti in marmo cemento ed in parte ceramica. I rivestimenti del bagno e quelle della cucina sono in piastrelle con motivi decorativi. Le pareti ed i relativi soffitti sono trattati con pitturazioni di colori tenui, su cui sono presenti vaste aree di umidità e conseguenziali distacchi della pittura. Gli infissi sono in legno con colorazione scura e sono dotati di avvolgibili, per i quali è necessario una revisione completa. Durante l'accesso non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti e dei termosifoni presenti. Nel complesso il cespite si presenta in pessimo stato conservativo e necessita di ammodernamento completo di finiture, impianti, infissi interni ed esterni, igienici, pavimenti e rivestimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO 3

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a Nord-Ovest con un'altra unità immobiliare (sub.5 scala A), ad Nord-Est con la Traversa Cicerone, ad Sud-Est con la particella 1226 (altra proprietà) e ad Sud-Ovest con il cortile comune.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 1225 S.4
Corridoio	12,04	1,00	12,04	Bene 3
Locale 1	18,23	1,00	18,23	
Locale 2	17,49	1,00	17,49	
Locale 3	11,32	1,00	11,32	
Locale 4	1,11	1,00	1,11	
Bagno 1	6,39	1,00	6,39	
Cucina	11,93	1,00	11,93	
Balcone	14,48	0,30	4,34	
Muri non comunicanti	8,39	1,00	8,39	
Muri comunicanti	3,38	0,50	1,69	
Tramezzi e partizioni	3,3	1,00	3,30	
		TOTALE	96,23	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1225	4		A2	4	5 vani	101 mq	451,90€	1	no

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
4	1225				Ente Urbano		14 47 mq			no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

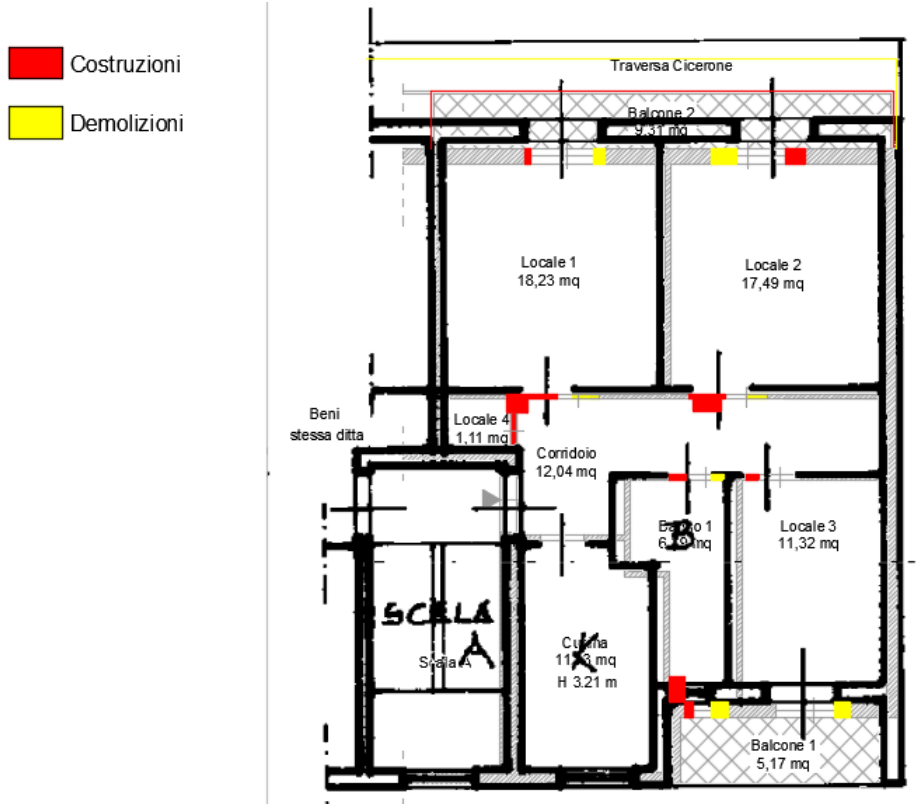


Figura 10 – Confronto con planimetria catastale (Foglio 4, p.lla 1225, sub. 4)

Dal confronto (figura 10) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Dall'accesso effettuato il bene risulta in un pessimo stato di manutenzione. In particolare, è presente una pavimentazione in tutti gli ambienti in marmo cemento ed in parte ceramica. Le pareti del bagno e quelle della cucina risultano rivestite con piastrelle con motivi decorativi. Le pareti ed i relativi soffitti sono trattati con pitturazione di colori tenui, su cui sono presenti vaste aree di umidità e conseguenziale distacco della pittura. Nello specifico sul soffitto dell'ambiente cucina e del bagno, vi è la presenza di una evidente macchia di infiltrazione proveniente dal piano superiore. È necessario un intervento di spicconatura degli intonaci ammalorati e la pitturazione dei suddetti ambienti. Gli infissi sono in legno con una colorazione scura, e sono dotati di avvolgibili, che necessitano di una completa revisione. Durante l'accesso non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, si precisa che non vi è la presenza di un impianto di riscaldamento. Nel complesso il cespite si presenta in pessimo stato conservativo e necessita di ammodernamento completo di finiture, impianti, infissi interni ed esterni, igienici, pavimenti e rivestimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO 4

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a Nord-Ovest con un'altra unità immobiliare (sub.11 scala B), ad Nord-Est con la Traversa Cicerone, ad Sud-Est con un'altra unità immobiliare (sub.4 scala A) e ad Sud-Ovest con il cortile comune.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 1225 S.5
Corridoio	12,29	1,00	12,29	Bene 4
Locale 1	18,44	1,00	18,44	
Locale 2	18,57	1,00	18,57	
Locale 3	11,18	1,00	11,18	
Locale 4	1,20	1,00	1,20	
Bagno 1	6,33	1,00	6,33	
Cucina	12,03	1,00	12,03	
Balcone	14,83	0,30	4,45	
Muri non comunicanti	5,27	1,00	5,27	
Muri comunicanti	5,37	0,50	2,69	
Tramezzi e partizioni	3,37	1,00	3,37	
		TOTALE	95,81	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1225	5		A2	4	5 vani	98 mq	451,90 €	2	no

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
4	1225				Ente Urbano		14 47 mq			no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

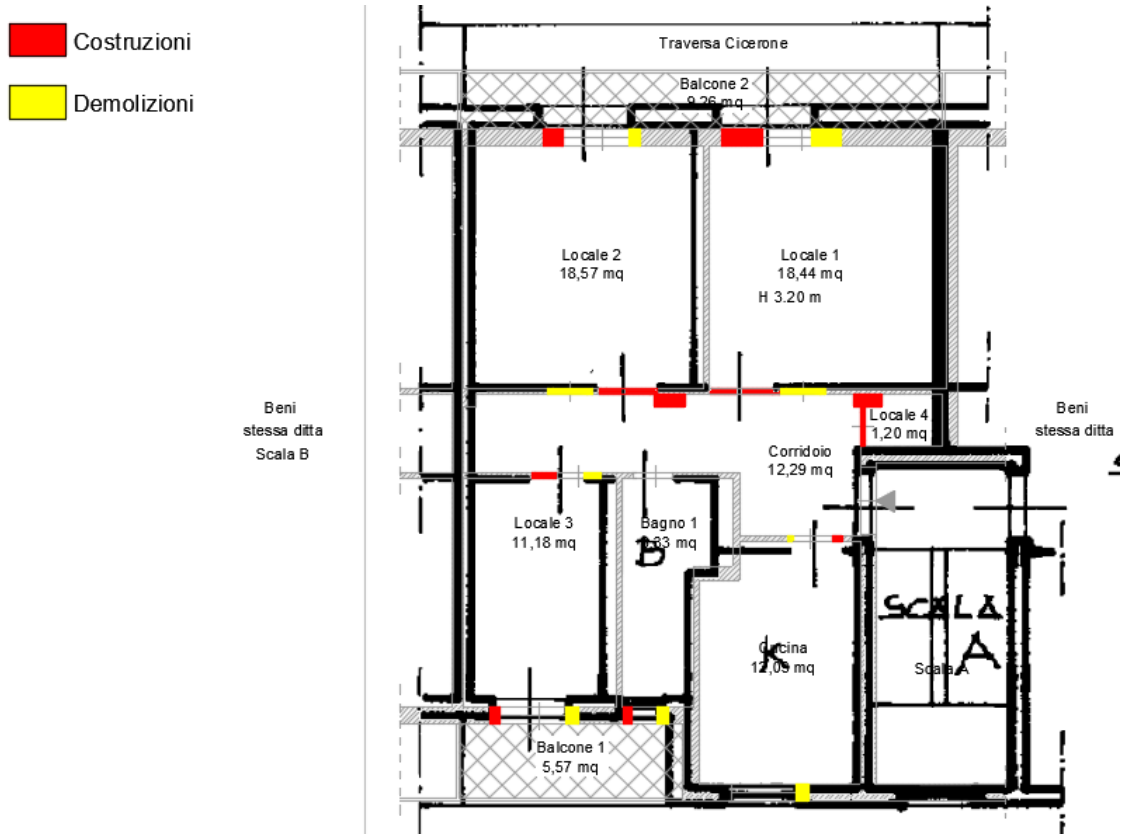


Figura 11 – Confronto con planimetria catastale (Foglio 4, p.lla 1225, sub. 5)

Dal confronto (figura 11) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

A seguito dell'accesso effettuato, si è riscontrato che il bene risulta in un pessimo stato di manutenzione. Nel dettaglio, è presente una pavimentazione in tutti gli ambienti in marmo cemento ed in parte ceramica. Le pareti del bagno e quelle della cucina risultano rivestite con piastrelle decorate con motivi diversi per i due ambienti. Le pareti ed i relativi soffitti sono trattati con pitturazione di colore pastello. In alcuni locali vi è la presenza di aree di infiltrazione di acqua piovana proveniente dalle facciate esterne. È necessario un intervento di spicconatura degli intonaci ammalorati e la pitturazione dei suddetti ambienti. Gli infissi sono in legno con una colorazione scura e sono dotati di avvolgibili. Durante l'accesso non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, si precisa che vi è la presenza di un impianto di riscaldamento. Nel complesso il cespite si presenta in pessimo stato conservativo e necessita di ammodernamento completo di finiture, impianti, infissi interni ed esterni, igienici, pavimenti e rivestimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO 5

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a Nord-Ovest con un'altra unità immobiliare (sub.5 scala A), a Nord-Est con la Traversa Cicerone, a Sud-Est con la particella 1226 (altra proprietà) e a Sud-Ovest l'androne e col cortile comune.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 1225 S.6
Corridoio	11,95	1,00	11,95	Bene 5
Locale 1	18,39	1,00	18,39	
Locale 2	17,57	1,00	17,57	
Locale 3	10,76	1,00	10,76	
Locale 4	1,11	1,00	1,11	
Bagno 1	6,38	1,00	6,38	
Cucina	11,75	1,00	11,75	
Balcone	14,48	0,30	4,34	
Muri non comunicanti	8,31	1,00	8,31	
Muri comunicanti	3,42	0,50	1,71	
Tramezzi e partizioni	3,13	1,00	3,13	
		TOTALE	95,40	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1225	6		A2	4	5 vani	101 mq	451,90 €	2	no

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

4	1225				Ente Urbano		14 47 mq			no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

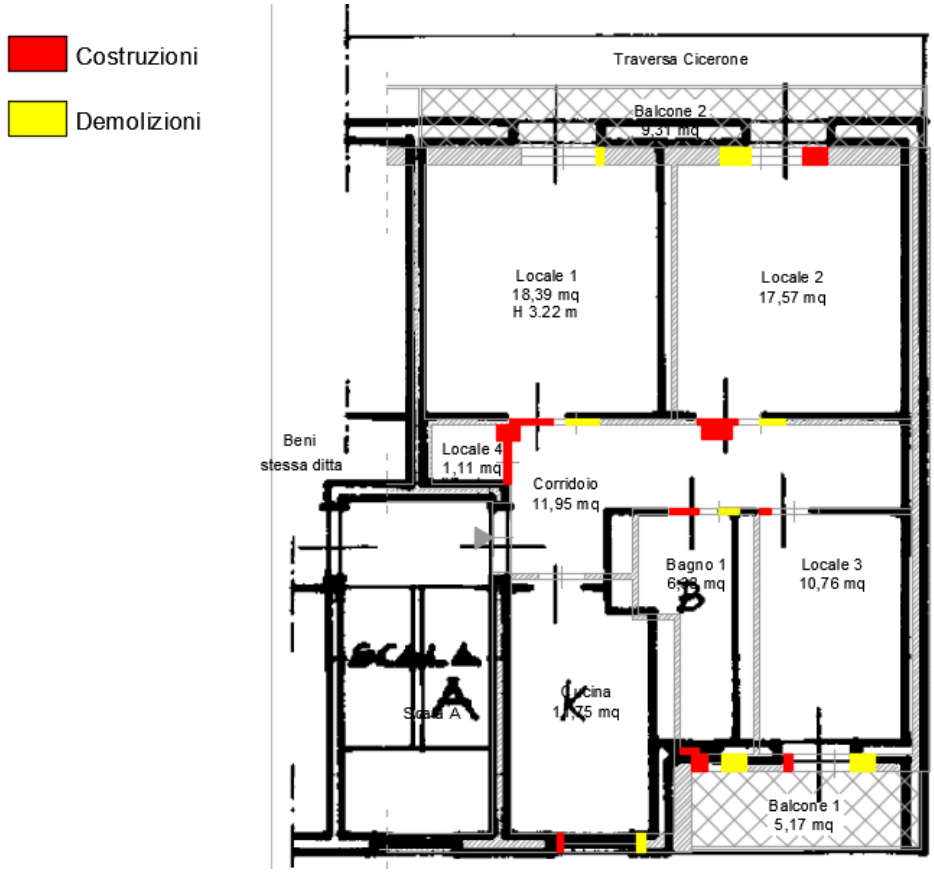


Figura 12 – Confronto con planimetria catastale (Foglio 4, p.lla 1225, sub. 6)

Dal confronto (figura 12) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

A seguito dell'accesso effettuato, il bene risulta in uno buono stato manutentivo. Nel dettaglio, è presente una pavimentazione in tutti gli ambienti in parte in marmo cemento ed in parte ceramica. I rivestimenti del bagno e della cucina presentano piastrelle con motivi decorativi diversi per i due ambienti. Le pareti ed i relativi soffitti sono trattati con pitturazioni di colori pastello. Gli infissi sono in legno con una colorazione scura, e sono dotati di avvolgibili che risultano funzionanti. Gli impianti risultano funzionanti e si precisa che vi è la presenza di un impianto di condizionamento. Nel complesso il cespite si presenta in buono stato conservativo e non necessita di grandi interventi di ammodernamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ...omissis...e dal suo nucleo familiare.
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

LOTTO 6

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a Nord-Ovest con la particella 1223 (altra proprietà), a Nord-Est con la Traversa Cicerone, a Sud-Est con un'altra unità immobiliare (sub.8 scala B), ed a Sud-Ovest con il cortile comune.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 1225 S.7
Corridoio	11,65	1,00	11,65	Bene 6
Locale 1	18,23	1,00	18,23	
Locale 2	16,96	1,00	16,96	
Locale 3	11,88	1,00	11,88	
Locale 4	1,25	1,00	1,25	
Bagno 1	5,91	1,00	5,91	
Cucina	11,22	1,00	11,22	
Balcone 1	16,81	0,30	5,04	
Muri non comunicanti	12,09	1,00	12,09	
Muri comunicanti	3,51	0,50	1,76	
Tramezzi e partizioni	3,13	1,00	3,13	
		TOTALE	99,12	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1225	7		A2	3	5 vani	103 mq	387,34 €	T	no

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
4	1225				Ente Urbano		14 47 mq			no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

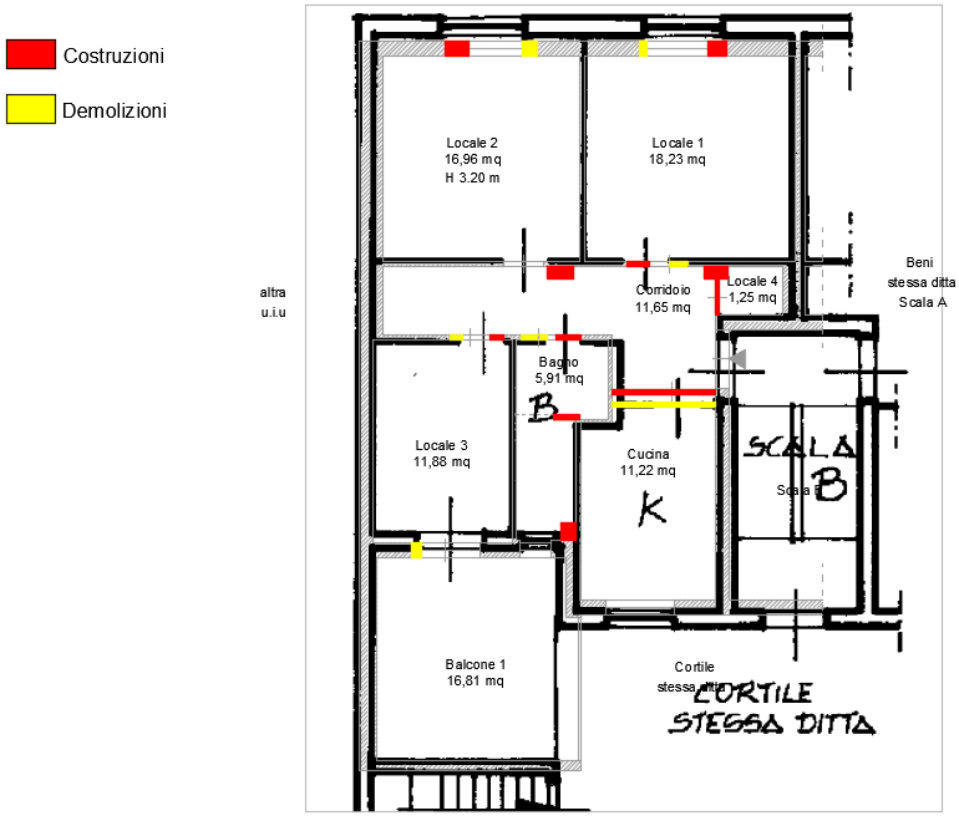


Figura 13 – Confronto con planimetria catastale Foglio 4, p.lla 1225, (sub. 7)

Dal confronto (figura 13) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Dall'accesso effettuato il cespite risulta in uno buono stato di manutentivo. Nello specifico, è presente una pavimentazione in tutti gli ambienti in parte in marmo cemento ed in parte ceramica. Le pareti ed i relativi soffitti sono trattati con pitture di colorazioni pastello, mentre quelle del bagno e quelle della cucina risultano rivestite con piastrelle con motivi decorativi. Gli infissi sono in legno con una colorazione scura, e sono dotati di avvolgibili. Sulle pareti perimetrali del balcone vi è la presenza di macchi di umidità apparentemente non ancora risolte. Gli impianti risultano funzionanti. Nel complesso il cespite si presenta in buono stato conservativo e non necessita di grandi interventi di ammodernamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ...omissis... ...omissis... e dal suo nucleo familiare (erede di ...omissis... ...omissis..., esecutata).
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

LOTTO 7

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a Nord-Ovest con un'altra unità immobiliare (sub.7 scala B), a Nord-Est con la Traversa Cicerone, a Sud-Est con un'altra unità immobiliare (sub.2 scala A) e ad Sud-Ovest con l'androne e col cortile comune.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 1225 S.8
Corridoio	11,95	1,00	11,95	Bene 7
Locale 1	17,59	1,00	17,59	
Locale 2	17,98	1,00	17,98	
Locale 3	11,22	1,00	11,22	
Locale 4	1,23	1,00	1,23	
Bagno 1	6,41	1,00	6,41	
Cucina	11,32	1,00	11,32	
Balcone	5,17	0,30	1,55	
Muri non comunicanti	5,19	1,00	5,19	
Muri comunicanti	5,38	0,50	2,69	
Tramezzi e partizioni	3,28	1,00	3,28	
		TOTALE	90,41	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1225	8		A2	3	5 vani	95 mq	387,34 €	T	no

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
4	1225				Ente Urbano		14 47 mq			no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

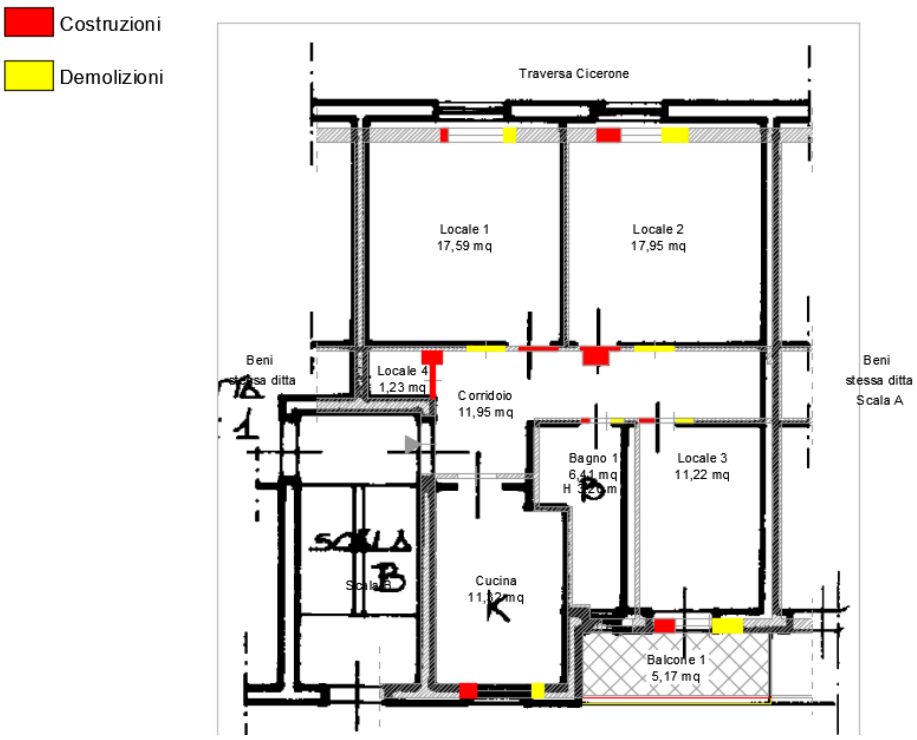


Figura 14 – Confronto con planimetria catastale (Foglio 4, p.lla 1225, sub. 8)

Dal confronto (figura 14) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Dall'accesso effettuato il bene risulta in un pessimo stato di manutenzione. Nel dettaglio, è presente una pavimentazione in tutti gli ambienti in marmo cemento ed in parte ceramica. I rivestimenti delle pareti e i relativi soffitti sono trattati con pitturazioni di colore bianco, diversamente per quanto riguarda le pareti del bagno e quelle della cucina risultano rivestite con piastrelle con motivi decorativi. Sulle pareti e sui soffitti della cucina del corridoio e del bagno vi sono evidenti macchie di infiltrazioni provenienti dal bagno del piano superiore (sub. 10), che sono state affrontate con lavori di manutenzione ordinaria in seno al presente procedimento, giusta C.I.L.A. 2023/694, che ha riguardato tra l'altro il rifacimento dell'intero bagno del sub. 10 (BENE 9). Gli infissi sono in legno con una colorazione scura, e sono dotati di avvolgibili. Durante l'accesso non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, si precisa solo che non vi è la presenza di un impianto di riscaldamento. Nel complesso il cespite si presenta in pessimo stato conservativo e necessita di ammodernamento completo di finiture, impianti, infissi interni ed esterni, igienici, pavimenti e rivestimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO 8

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a Nord-Ovest con la particella 1223 (altra proprietà), a Nord-Est con la Traversa Cicerone, a Sud-Est con un'altra unità immobiliare (sub.10 scala B), e a Sud-Ovest con l'androne e col cortile comune.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 1225 S.9
Corridoio	11,86	1,00	11,86	Bene 8
Locale 1	17,95	1,00	17,95	
Locale 2	18,12	1,00	18,12	
Locale 3	11,27	1,00	11,27	
Locale 4	1,10	1,00	1,10	
Bagno 1	6,11	1,00	6,11	
Cucina	11,63	1,00	11,63	
Balcone	14,14	0,30	4,24	
Muri non comunicanti	8,63	1,00	8,63	
Muri comunicanti	3,46	0,50	1,73	

Tramezzi e partizioni	3,33	1,00	3,33
		TOTALE	95,97

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1225	9		A2	4	5 vani	104 mq	451,9 €	1	no

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
4	1225				Ente Urbano		14 47 mq			no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

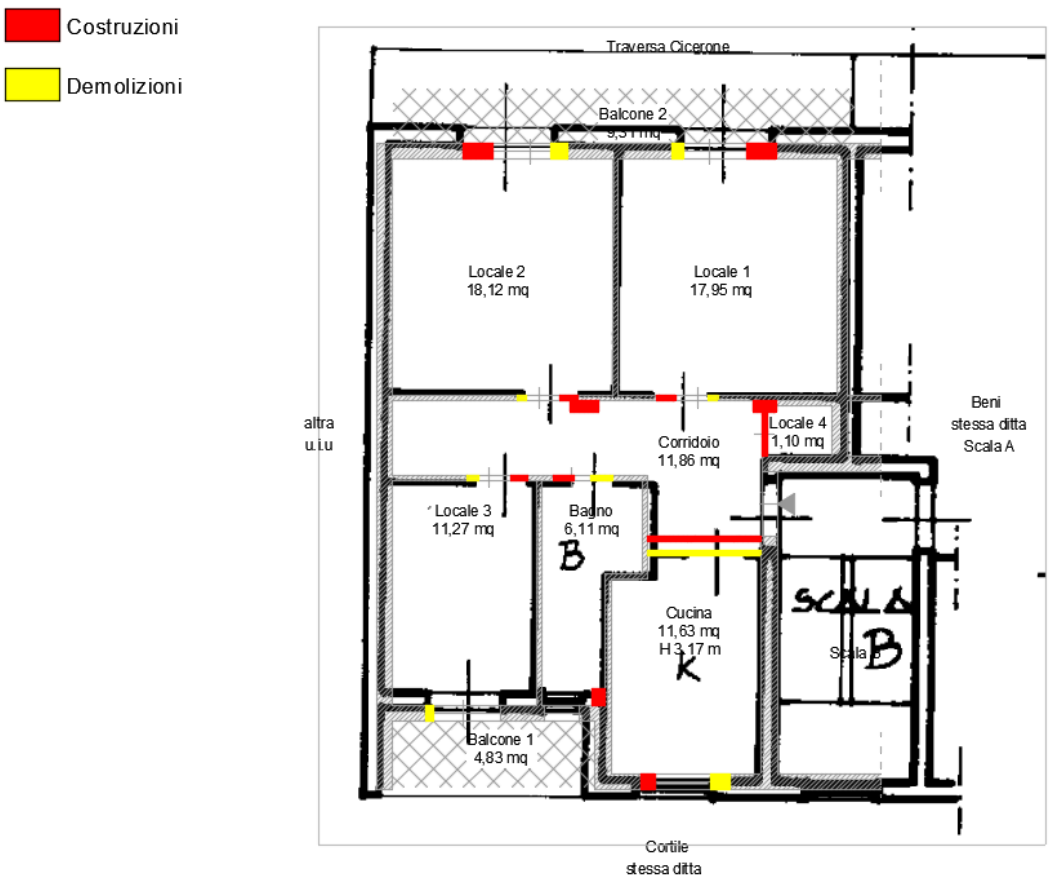


Figura 15 – Confronto con planimetria catastale (Foglio 4, p.lla 1225, sub. 9)

Dal confronto (figura 15) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

A seguito dell'accesso effettuato, il cespite risulta in uno buono stato di manutenzione. Nel dettaglio, è presente una pavimentazione in tutti gli ambienti in parte in marmo cemento ed in parte ceramica. I rivestimenti delle pareti del bagno e quelle della cucina presentano piastrelle decorate con motivi diversi per i due ambienti. Mentre, per le pareti ed i relativi soffitti sono state utilizzate pitturazioni di colori pastello. Gli infissi sono in legno con una colorazione scura, e sono dotati di avvolgibili. Gli impianti risultano funzionanti, si precisa che vi è la presenza di un impianto di condizionamento. Nel complesso il cespite si presenta in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dal Sig. ...omissis... e dal suo nucleo familiare.
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

LOTTO 9

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a Nord-Ovest con un'altra unità immobiliare (sub.9 scala B), a Nord-Est con la Traversa Cicerone, a Sud-Est con un'altra unità immobiliare (sub. 3 scala A) e a Sud-Ovest con l'androne e col cortile comune.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 1225 S.10
Corridoi	12,36	1,00	12,36	Bene 9
Locale 1	18,36	1,00	18,36	
Locale 2	18,53	1,00	18,53	
Locale 3	11,15	1,00	11,15	
Locale 4	1,21	1,00	1,21	
Bagno 1	6,29	1,00	6,29	
Cucina	12,08	1,00	12,08	
Balconi	14,66	0,30	4,40	
Muri non comunicanti	5,27	1,00	5,27	
Muri comunicanti	6,03	0,50	3,02	
Tramezzi e partizioni	3,33	1,00	3,33	
		TOTALE	95,99	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1225	10		A2	4	5 vani	98 mq	451,90 €	1	no

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
4	1225				Ente Urbano		14 47 mq			no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

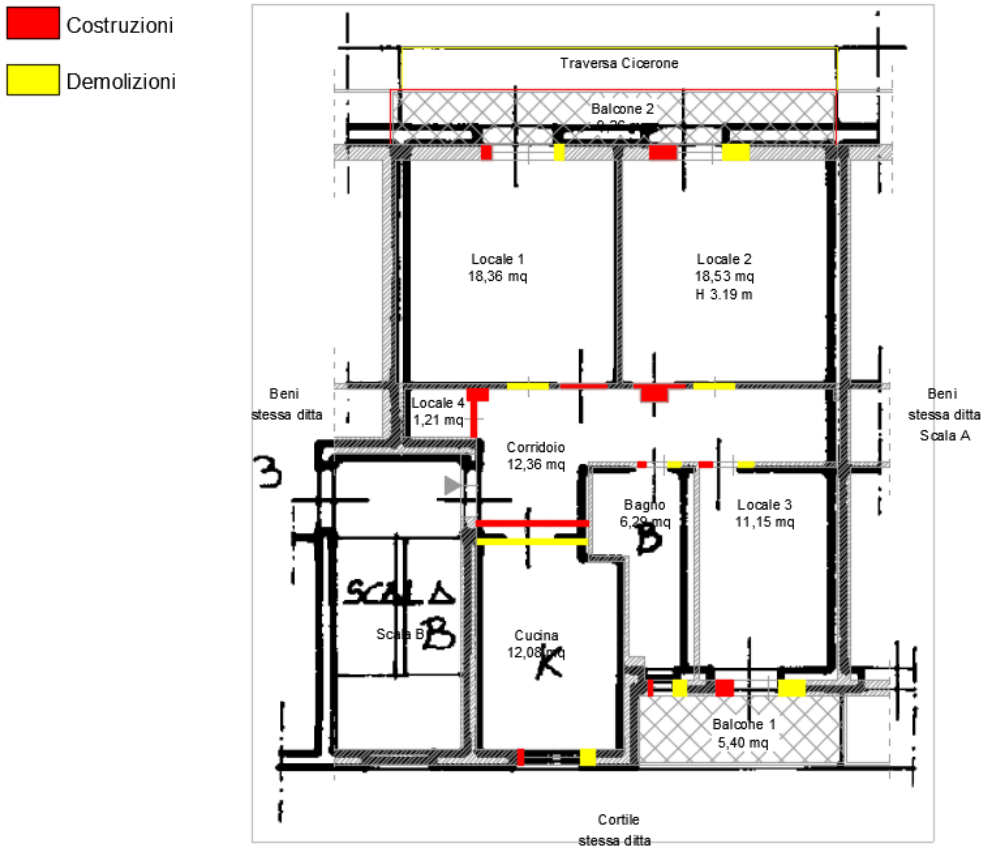


Figura 16 – Confronto con planimetria catastale (Foglio 4, p.lla 1225, sub. 10)

Dal confronto (figura 16) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Dopo aver effettuato l'accesso all'appartamento, si è constatato che versa in un buono stato di manutenzione. Infatti, è presente una pavimentazione in tutti gli ambienti in parte in marmo cemento ed in parte ceramica, in uno buono stato conservativo. I rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina presentano piastrelle decorate con motivi diversi per i due ambienti. Diversamente, le pareti ed i relativi soffitti sono trattati con pitturazioni di colori pastello, le pareti del corridoio adiacenti al bagno presentano consistenti zone di umidità derivanti dal bagno che sono state risolte con i lavori di cui alla C.I.L.A. 2023/694. Gli infissi sono in legno con una colorazione scura, e sono dotati di avvolgibili. Gli impianti risultano funzionanti. Nel complesso il cespite si presenta in buono stato conservativo e non necessita di grandi interventi di ammodernamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ...omissis... e dal suo nucleo familiare.
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

LOTTO 10

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a Nord-Ovest con un'altra unità immobiliare (sub.8 scala B), a Nord-Est con la Traversa Cicerone, a Sud-Est e ad Sud-Ovest rispettivamente con l'androne e col cortile comune.
Il bene oggetto della procedura confina a Nord-Ovest con la particella 1223 (altra proprietà), a Nord-Est con la Traversa Cicerone, a Sud-Est con un'altra unità immobiliare (sub.12 scala B), e a Sud-Ovest con l'androne e col cortile comune.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 1225 S.11
Corridoio	12,08	1,00	12,08	Bene 10
Locale 1	17,91	1,00	17,91	
Locale 2	17,87	1,00	17,87	
Locale 3	10,99	1,00	10,99	
Locale 4	1,20	1,00	1,20	
Bagno 1	6,01	1,00	6,01	
Cucina	12,22	1,00	12,22	
Balcone	14,24	0,30	4,27	
Muri non comunicanti	9,11	1,00	9,11	
Muri comunicanti	3,25	0,50	1,63	
Tramezzi e partizioni	3,25	1,00	3,25	
		TOTALE	96,54	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	4	1225	11		A2	4	5 vani	103 mq	451,9 €	2	no

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
4	1225				Ente Urbano		14 47 mq			no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

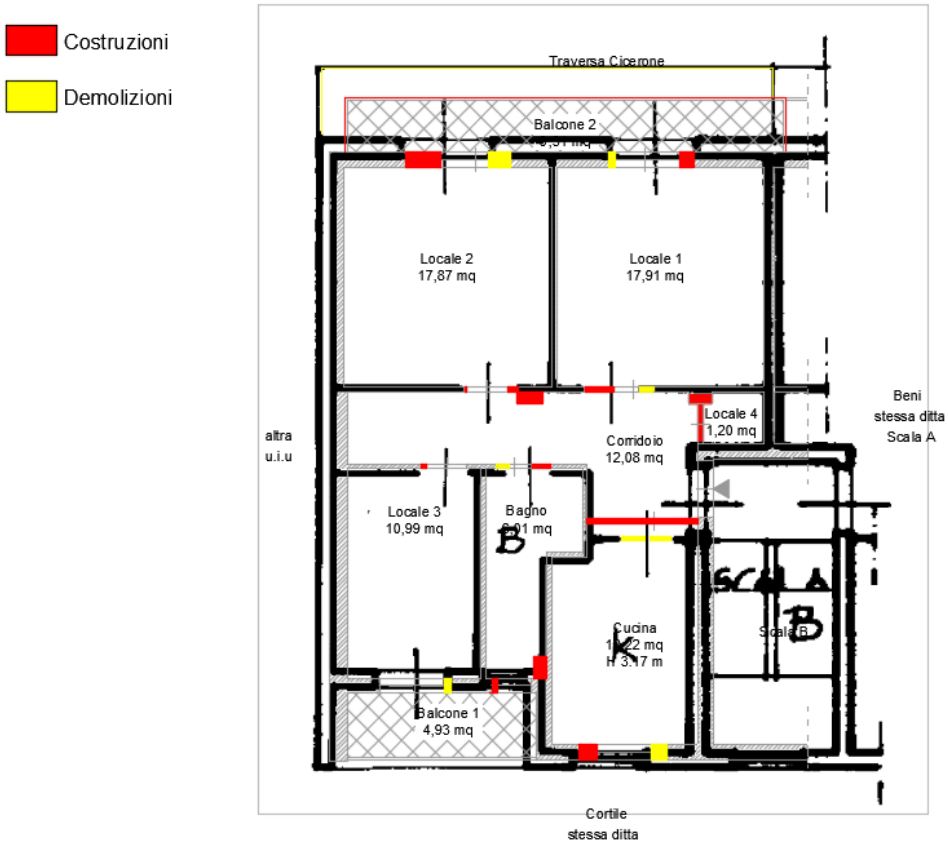


Figura 17 – Confronto con planimetria catastale (Foglio 4, p.lla 1225, sub. 11)

Dal confronto (figura 17) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto.

Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Dall'accesso effettuato risulta che il bene versa in un buono stato di manutenzione. Nello specifico, gli ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione in tutti gli ambienti in parte in marmo cemento ed in parte ceramica, che non presenta evidenti difformità. Nel bagno e nella cucina sono presenti rivestimenti con piastrelle con motivi decorativi. Le pareti ed i relativi soffitti sono trattati con pitture di colore pastello, nell'ambiente locale 3 vi è un vasto distacco del soffitto dovuto ad infiltrazioni provenienti dal lastrico solare. Gli infissi sono in legno con una colorazione scura, e sono dotati di avvolgibili. Gli impianti risultano funzionanti e si precisa che vi è la presenza di un impianto di condizionamento. Nel complesso il cespite si presenta in buono stato conservativo e non necessita di grandi interventi di ammodernamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ...omissis....
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

LOTTO 11

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a Nord-Ovest con un'altra unità immobiliare (sub.11 scala B), a Nord-Est con la Traversa Cicerone, a Sud-Est con un'altra unità immobiliare (sub.5 scala A), e ad Sud-Ovest con l'androne e col cortile comune.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 1225 S.12
Corridoio	12,20	1,00	12,20	Bene 11
Locale 1	18,70	1,00	18,70	
Locale 2	18,35	1,00	18,35	
Locale 3	11,04	1,00	11,04	
Locale 4	1,22	1,00	1,22	
Bagno 1	6,10	1,00	6,10	
Cucina	12,16	1,00	12,16	
Balcone	14,66	0,30	4,40	
Muri non comunicanti	5,25	1,00	5,25	
Muri comunicanti	6,59	0,50	3,30	
Tramezzi e partizioni	3,2	1,00	3,20	
		TOTALE	95,91	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1225	12		A2	4	5 vani	98 mq	451,90 €		no

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
4	1225				Ente Urbano		14 47 mq			no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

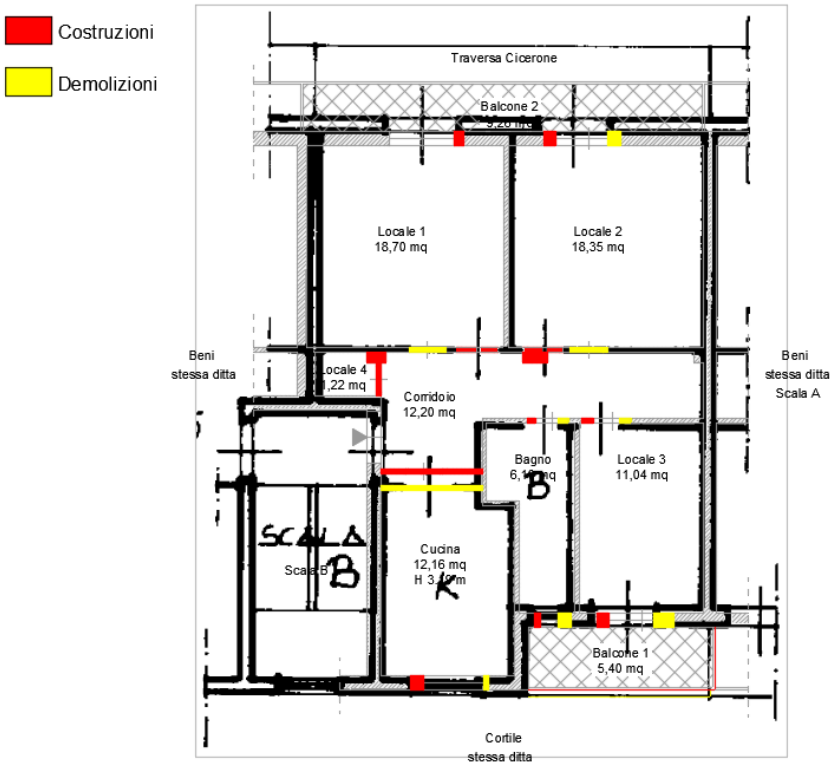


Figura 18 – Confronto con planimetria catastale (Foglio 4, p.lla 1225, sub. 12)

Dal confronto (figura 18) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto.

Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

A seguito dell'accesso, si è verificato che il bene risulta in un buono stato di manutenzione. Nello specifico, gli ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione in tutti gli ambienti in parte in marmo cemento ed in parte ceramica, che non presenta evidenti dissesti. I rivestimenti del bagno e quelle della cucina presentano piastrelle con motivi decorativi. Le pareti ed i relativi soffitti sono trattati con pitturazione di colore pastello. Gli infissi sono in legno con una colorazione scura, e sono dotati di avvolgibili. Gli impianti risultano funzionanti e si precisa che vi è la presenza di un impianto di condizionamento. Nel complesso il cespite si presenta in buono stato conservativo e non necessita di grandi interventi di ammodernamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dal Sig. ...omissis....
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) -Via Scopari, Traversa Cicerone n.10, scala C, piano 1, censita al catasto fabbricati al F. 4, P.lla 1225, sub. 14.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) -Via Scopari, Traversa Cicerone n.10, scala C, piano 2, censita al catasto fabbricati la F. 4, P.lla 1225, sub. 17.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, per i lotti 12 e 13, risulta completa.

TITOLARITÀ

I lotti 12 e 13, appartengono ai seguenti esecutati:

- ...omissis... (Proprietà 100/100)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

Nota: La Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/10/1948** al **31/10/1972**	...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 100/100	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1313 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3,48 Reddito dominicale € 8,09 Reddito agrario € 2,97
Dal **11/10/1948** al **31/10/1972**	...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis... (...OMISSIS...), proprietà per 100/100	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1148 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3,15 Reddito dominicale € 7,32 Reddito agrario € 2,68
Dal **10/09/1970** al **16/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1225 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 7,84 Reddito dominicale € 18,22 Reddito agrario € 6,68
Dal **16/05/2013** al **09/12/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1225 Qualità Fr. Div. Sub. Superficie (ha are ca) 7,84
Dal **31/10/1972** al **09/12/2013**	...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1000/1000	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1313 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3,48 Reddito dominicale € 8,09 Reddito agrario € 2,97
Dal **31/10/1972** al **09/12/2013**	...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1000/1000	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1148 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3,15 Reddito dominicale € 7,32 Reddito agrario € 2,68
09/12/2013	...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1000/1000	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1313 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 3,48
09/12/2013	...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1000/1000	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1148 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 3,15
Dal **09/12/2013** al **08/06/2021**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...), proprietà per 50/100.	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1225 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 14,47

Dal **18/12/1989** al **08/06/2021**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis... (...OMISSIS...), proprietà per 250/1000; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis... (...OMISSIS...), proprietà per 250/1000; ...omissis..., nata a ...OMISSIS..., il ...omissis... (...OMISSIS...), proprietà per 250/1000; ...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA),il ...omissis... (...OMISSIS...), proprietà per 250/1000.	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1225, Sub. 14 e 17, Cat. Catastale A/2.

Come già precisato l'attuale particella 1225 deriva dall'irrituale fusione alle particelle 1148 e 1313 del Catasto terreni, essendo le tre particelle in ditta a soggetti diversi; la particella 1225 era infatti in ditta ai germani ...omissis... e ...omissis... per quote di ugual valore, le particelle 1148 e 1313 erano rispettivamente in ditta a ...omissis..., moglie di ...omissis..., e ...omissis..., moglie di ...omissis... ...omissis.... L'operazione di fusione è stata effettuata per uniformare l'identificativo catastale, attribuito in fase di costituzione del complesso edilizio al catasto fabbricati. Pur essendo realizzate sulla superficie data dalla sommatoria delle tre particelle, in data 18/12/1989 tutte le unità immobiliari erano state erroneamente accatastate come insistenti unicamente sulla particella 1225 del foglio 4 e in ditta ai germani ...omissis... e le rispettive mogli per 1/4 ciascuno. Permanevano però, a partire dalla data di costituzione dei fabbricati e fino alla data di fusione, le tre distinte particelle al catasto terreni. Tale problematica è emersa dalla perizia redatta dall'arch. ...omissis... depositata in cancelleria il 29/04/2010, infatti l'operazione di fusione è avvenuta solo successivamente al deposito (nel 2013). Pertanto, vista l'udienza del 12/10/2021 in cui il G.E. ha precisato che per le unità immobiliari identificate ai sub. 13,15,16,18,19 e 20 non è stato possibile ricostruire le quote di comproprietà tra gli eredi poiché edificati su più particelle di proprietari diversi, si è ritenuto di escludere tali unità dalla seguente procedura.

All'attualità gli intestatari catastali risultano essere i germani ...omissis... e le rispettive mogli per 1/4 ciascuno, dato l'erroneo accatastamento del 18/12/1989, di tutte le unità come insistenti sulla particella 1225 del foglio 4; ...omissis... viene erroneamente chiamata "...omissis..." e ...omissis... viene identificato di sesso femminile. Tali unità (sub. 14 e 17) avrebbero dovuto essere intestate alla sola ...omissis... per la quota di 1/1, la quale è deceduta in data ...omissis....

Si precisa pertanto che gli intestatari catastali non risultano aggiornati e che sarà necessario predisporre le opportune volture all'atto della definizione del pendente giudizio di accettazione dell'eredità e comunque successivamente alle operazioni di vendita.

PARTI COMUNI

Risultano essere parti comuni ai sensi dell'art. *c.c. 1117*, l'androne di accesso, la cassa scale, il lastrico solare e il cortile interno. Il vano scala e il cortile interno versano in stato di abbandono; vi sono aree del cortile prive di pavimentazione e il vano scala in alcune zone presenta distacco della pitturazione dovuto da infiltrazioni di acqua piovana.

Per quanto riguarda la copertura del lastrico solare e del torrino della cassa scale, si è provveduto a dei lavori di messa in sicurezza in seno alla procedura esecutiva, giusta C.I.L.A 2023/694 del 04/04/2023.

Tali partica è stata predisposta per la messa in sicurezza delle facciate e dei frontalini pericolanti e per il rifacimento della guaina impermeabile sugli aggetti in copertura e sui torrini scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile, in cui sono ubicati i lotti 12 e 13, è costituito da una struttura intelaiata in calcestruzzo armato. L'edificio di cui è parte il bene pignorato si compone di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/01/1948** al **31/10/1972**	...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis... Codice Fiscale/P.IVA: ...OMISSIS...	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Annunziata Raffaele fu Aniello	01/11/1948	323491	2110
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			28/01/1948	1552	1553
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Uffici atti pubblici di Napoli	02/02/1948	10077	567-63
Dal **12/09/1970** al **20/01/1986**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis... proprietà per 50/100 (C.T. F.4, P.lla 1225) Codice Fiscale/P.IVA: ...OMISSIS...	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Maurizio Russo	12/09/1970	26228	4818
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Napoli	03/10/1970	41466	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Nola	21/09/1970	613	I 108
Dal **31/10/1972** al **...omissis...**	...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., proprietà per 100/100 (C.T. F.4, P.lla 1148): ...omissis..., nata a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., proprietà per 100/100 (C.T. F.4, P.lla 1313) Codice Fiscale/P.IVA: ...OMISSIS...	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Russo Maurizio	31/10/1972	31544	5697
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria del Registro Immobiliare di Napoli	14/11/1972	53163	164
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Nola	11/11/1972	729	I 110

Con atto del 31/10/1972, a rogito del notaio Russo Maurizio, n. racc. 31544, n. rep. 5679, la sig.ra ...omissis... nata a ...omissis... (NA) il ...omissis..., ha acquistato il terreno censito al Catasto Terreni al F. 4 P.lla 1148 (per quota di 100/100), e la sig.ra ...omissis..., nata a ...omissis... (NA) il ...omissis..., ha acquistato il terreno censito al Catasto Terreni al F.4, P.lla 1313 (per quota di 100/100).

Le due particelle (p.lla 1148 e 1313), in data 09/12/2013, sono state fuse nell'unica particella 1225.

L'eredità di ...omissis..., deceduto in data ...omissis..., è stata accettata dai Sigg. ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis..., con atto rogato dal notaio Maria Rosaria Santucci Tozzi in data 23/12/1985 rep. n. 3629, registrato a ...omissis... il 08/01/1986 al n. 46, e trascritto in conservatoria il 20/01/1986 ai nn. 2327/1971.

Si segnala inoltre che il Sig. ...omissis... è deceduto in data ...omissis... e la Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., entrambi in data successiva al pignoramento.

Pertanto, per la particella 1148, allo stato sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 20/05/2022, dei lotti 12 e 13, sono risultate le seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6018
  Importo: € 1.244.661,13
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 817.249,02
  Spese: € 59.025,10
  Interessi: € 367.956,01
  Data: 24/07/1990
  N° repertorio: 5576
  Note: La presente formalità riguarda esclusivamente il terreno (p.lle 1148/1313/1225) su cui insiste il fabbricato pignorato.

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6016
  Importo: € 1.256.539,64
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 817.369,58
  Spese: € 71.314,60
  Interessi: € 367.828,46
  Data: 24/07/1990

N° repertorio: 5574/1990
Note: La presente formalità si riferisce al solo terreno (p.lle 1148/1313/1225) su cui insiste il fabbricato pignorato.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Rinnovo di trascrizione di pignoramento**
  Trascritto a Napoli il 08/04/2011
  Reg. gen. 14398 - Reg. part. 10257
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Data: 05/04/1991
  N° repertorio: 2039
  Note: La presente formalità riguarda esclusivamente il terreno (p.lle 1148/1313/1225) su cui insiste il fabbricato pignorato.

- **Atto esecutivo o cautelare - Rettifica di rinnovo di trascrizione di pignoramento**
  Trascritto a Napoli il 26/09/2013
  Reg. gen. 37581 - Reg. part. 28909
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Data: 29/01/2013
  N° repertorio: 553/94
  Note: La presente formalità riguarda esclusivamente il terreno (p.lle 1148/1313/1225) su cui insiste il fabbricato pignorato.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Napoli il 29/10/2015
  Reg. gen. 39805 - Reg. part. 31609
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Data: 02/10/2015
  N° repertorio: 5823

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a trascrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4628 - Reg. part. 381
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

- **Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4629 - Reg. part. 382
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

- **Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... il 11/02/2015
  Reg. gen. 4630 - Reg. part. 383
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

NOTA: Nell'atto di pignoramento del 05/04/1991, trascritto il 20/04/1991 ai nn. 11731/14890 i suddetti terreni sono pignorati:
- Per la quota 1/1 in danno a ...omissis... la particella 1148;
- Per la quota complessiva di fatto di 102/120 in danno agli eredi (non tutti) di ...omissis... e ...omissis... senza esplicitazione delle quote, la particella 1225;

Nella nota di rettifica del rinnovo del suddetto pignoramento, del 26/09/2013, trascritta ai numeri 37581/28909, vengono altresì precisate le quote:
- Per la quota 1/1 in danno a ...omissis... la particella 1148;
- Per la quota complessiva di 102/120 in danno agli eredi (non tutti) di ...omissis... e ...omissis..., la particella 1225;

Nell'atto di pignoramento del 02/10/2015, trascritto il 29/10/2015 ai nn. 39805/31609, viene integrato il pignoramento delle quote mancanti in capo agli eredi fino ad ora non esecutati, pervenendo ad un pignoramento complessivo:
- Per la quota 1/1 in danno a ...omissis... la particella 1148;
- Per la quota 1/1 in danno a tutti gli eredi di ...omissis... e ...omissis..., la particella 1225;

Pertanto per accessione risultano di pertinenza della procedura per la piena proprietà i lotti 12 e 13.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato adottato con delibera del C.C. n°36 del 18/05/1979 ed approvato con D.P.R.G.C. n° 8327 del 17/10/1983. Dalle Norme Tecniche di Attuazione si

evince che tale strumento urbanistico prevede la suddivisione del territorio in sei ambiti e che per ciascuno di essi è prevista la redazione di un piano particolareggiato a definizione degli interventi di completamento, risanamento e riqualificazione del tessuto urbano esistente. San Giuseppe Vesuviano non è suddiviso in zone territoriali omogenee (A, B, C, etc…) ma vi è una semplice individuazione di porzioni di territorio entro cui poi tramite Piani Particolareggiati avrebbero dovuto essere definite le tipologie di intervento possibili. Le sole aree omogenee indicate nel P.R.G. sono le zone destinate all'edilizia economica e popolare, le zone commerciali e quelle industriali ed agricole. Non essendo mai stati redatti Piani Particolareggiati, l'edificazione ex novo non è contemplata, risultando applicabile il solo Art. 5 previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione. I lotti 12 e 13 ricadono in ambito 3.



Figura 19 – Stralcio P.R.G.

Relativamente alla presenza di vincoli, tutto il territorio comunale è incluso nella Zona Rossa 1 del piano di emergenza dell'area Vesuviana (cfr.: Zona rossa 1: area ad elevato rischio vulcanico, ossia l'area ad alta probabilità di invasione dai flussi piroclastici, ovvero il territorio delimitato dalla linea di invasione dei flussi piroclastici - linea che delimita l'area a media frequenza (invasione >1 evento) di invasione per le principali eruzioni, pliniane e sub pliniane, al Somma – Vesuvio da parte di flussi piroclastici negli ultimi 22.000 anni di attività), in base alla Delibera della Regione Campania n. 250 del 26/07/2013, e pertanto, per esso vale quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 ("Norme Urbanistiche per i Comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana"), ed in particolare dall'Art. 5 : "1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, e fino alla vigenza degli strumenti urbanistici generali ed attuativi di cui all'articolo 2, o fino alla vigenza degli strumenti urbanistici così come adeguati ai sensi dell'articolo 3, o fino alla vigenza delle varianti di cui all'articolo 4, nei comuni individuati all'articolo 1 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la

realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, come definiti dall'articolo 2.2. Restano esclusi dal divieto di cui al comma 1 gli adeguamenti funzionali e di natura igienico- sanitaria degli immobili esistenti". Inoltre, l'immobile, ricade in area sottoposta a vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/04 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"), pertanto ogni tipologia di intervento è soggetto al parere della Soprintendenza. Si segnala, infine, che il Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato classificato nella 2^ fascia a seguito dell'approvazione della delibera di Giunta Regionale n° 5447 del 07/11/02 ad oggetto "Aggiornamento della classificazione Sismica dei Comuni della Regione Campania". Inoltre il bene è collocato in zona R.U.A. del Piano Territoriale Paesistico dei Paesi Vesuviani. La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Conservativo. È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti, ad esclusione dei casi esposti di seguito; è vietata la coltivazione delle cave esistenti in zona. È vietato il taglio e l'espianto di alberi di alto fusto; le essenze se non estranee al contesto paesistico-culturale. La necessità di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. È fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte delle competenti Soprintendenze. Sono ammessi gli interventi volti alla conservazione del verde agricolo residuale; interventi per ricostruzione del verde secondo l'applicazione dei principi fitosciologici che rispettino i processi dinamici-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione delle aree; interventi per la realizzazione di opere di difesa del suolo; interventi finalizzati alla riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, che possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali. Negli strumenti di pianificazione di attuazione della pianificazione dovranno essere individuati suoli ed edifici esistenti di proprietà comunale da destinare, previo recupero, ad attrezzature pubbliche per il rispetto degli standard urbanistici, ai sensi delle leggi regionali e statali. Qualora detti immobili non risultino idonei alla destinazione programmata possono essere individuati suoli o edifici privati da destinare a tale scopo. Gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, rispetto della geomorfologia del terreno, divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e comunque non potrà superare i 10 mt. Sono consentite le opere di sistemazione delle aree e le infrastrutture primarie di pertinenza delle attrezzature da realizzare per il raggiungimento degli standard urbanistici di settore. Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedersi interventi per l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative. Eventuali ampliamenti per l'adeguamento delle predette unità abitative, non dovranno superare il limite massimo del 20% della superfice residenziale esistente e potranno essere connessi una sola volta per la stessa unità abitativa. Pertanto la concessione ad edificare va trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica. L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quella degli edifici al contorno. Per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico non può prevedersi adeguamento che comporti ampliamento volumetrico. Per le aree ricadenti nella zona disciplinata R.U.A., esterne ai parametri dei centri storici e dei nuclei e complessi rurali di valore storico ed ambientale, i comuni potranno redigere appositi piani particolareggiati finalizzati al recupero e alla riqualificazione paesistici-ambientale del tessuto edilizio ed urbano, nel limite della volumetria complessiva esistente, fatti salvi gli ampliamenti per adeguamento. L'altezza di eventuali edifici di nuova costruzione non dovrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.

Il fabbricato, in cui sono ubicati i lotti 12 e 13, è stato realizzato in assenza di licenza e/o concessione edilizia ma per lo stesso è stata presentata n. 1 Istanza di Condono – Legge n. 47 del 28/02/1985, prot. 15802 del 07/06/1986, intestata a ...omissis..., con cui si chiede di sanare:

- Attività commerciale di mq 490,72 (Mod. 47/85 -D);
- Superfice utile abitabile di mq 133,22 e superfice non residenziale di mq 131,31, per n. 1 appartamento di n. 4 stanze e n. 3 accessori (Mod. 47/85 -A);
- Superfice utile abitabile di mq 193,20 e superfice non residenziale di mq 130,09, per n. 1 appartamento di n. 4 stanze e n. 3 accessori (Mod. 47/85 -A);
- Superfice utile abitabile di mq 93,23 e superfice non residenziale di mq 90,52, per n. 1 appartamento di n. 4 stanze e n. 2 accessori (Mod. 47/85 -A);
- Superfice utile abitabile di mq 133,22 e superfice non residenziale di mq 126,03, per n. 1 appartamento di n. 4 stanze e n. 3 accessori (Mod. 47/85 -A);
- Superfice utile abitabile di mq 193,20 e superfice non residenziale di mq 130,09, per n. 1 appartamento di n. 4 stanze e n. 3 accessori (Mod. 47/85 -A);
- Superfice utile abitabile di mq 93,23 e superfice non residenziale di mq 90,52, per n. 1 appartamento di n. 4 stanze e n. 2 accessori (Mod. 47/85 -A).

Dal modello R si evince quindi che la superfice complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria è di mq 1.258,41, per n. 6 abitazioni (n. 6 - Mod. 47/85 -A) e mq 490,72 (n. 1 Mod. 47/85 -D). Si rileva inoltre che l'anno di ultimazione dei lavori è il 1983.

L'istanza è priva di grafici e di documentazione fotografica e non sono presenti identificativi catastali, pertanto non è stato possibile associare i modelli ai singoli lotti. La domanda è tutt'ora pendente dato che non sono mai state evase le integrazioni richieste, ma risultano pagate le oblazioni. La richiesta di integrazioni, prot. 13190 del 05/05/1987, richiedeva la seguente documentazione:

1. Modello integrativo da ritirare presso il Comune, con allegate fotografie dei luoghi;
2. Rispetto scrupoloso e documentazione prevista dalla leggo 47/85 e successive integrazioni e modifiche;
3. Progetto completo in cinque copie corredato dei seguenti elementi:

   - Corografia, in scala non inferiore a 1/2000 con stralcio dello strumento urbanistico esistente;

   - Piante quotate nel rapp. 1/100 del piano cantinato, ove esistente, del piano terra e del piano tipo, delle coperture e dei singoli piani che differiscono dal piano tipo, area di sedime su mappa catastale;

   - Sezioni nel rapp. 1/100 debitamente quotate;

   - Prospetti nel rapp. 1/100 di tutte le facciate con quote riferite ai piani stradali o agli spazi privati sui quali le stesse prospettano;

- Piano schematico del sistema di smaltimento delle acque pluviali e fecali;

- Sui disegni dovranno essere indicate: l'altezza dei piani, dei muri del fabbricato e di cinta, le dimensioni planimetriche degli spazi e cortili, delle aperture, dei muri, dei solai, dei tetti e di tutte le membrature interessanti la statica dell'edificio.

Tale richiesta, ad oggi non ancora evasa, non specifica i tempi di trasmissione della documentazione, pertanto lo scrivente ritiene che le integrazioni potranno essere presentate a seguito della vendita, dai futuri proprietari. Si ritiene inoltre che la superfice complessiva per la quale è stata presentata la suddetta istanza riuscirebbe a coprire l'intero fabbricato insistente sui terreni identificati al foglio 4, ex p.lle 1148 e 1313 e di fatto i lotti 12 e 13. Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima dei lotti in oggetto che verranno stimati con il metodo della comparazione diretta decurtando i costi relativi al completamento del condono.

Gli immobili non risultano agibili.

Infine, in atti è presente una C.I.L.A. N. 2023-694 del 04/01/2023 per interventi di manutenzione ordinaria da effettuare in facciata e sulle coperture dei fabbricati che insistono al Foglio 4 P.lla 1225. Tale pratica è stata richiesta a fronte degli accessi effettuati, duranti i quali è emerso un diffuso stato di ammaloramento e distacco di vaste porzioni degli intonaci esterni, con situazioni di potenziali pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI ODONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato il cui condominio non è costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per altra proceduta esecutiva pendente nel territorio di San Giuseppe Vesuviano, è stata formulata apposita istanza presso gli uffici della Regione Campania, unità operativa dirigenziale foreste, uffici usi civici, per verificare se il territorio comunale fosse gravato da servitù di usi civici. L'ufficio in data 09/11/2022 ha rilasciato una certificazione attestante che nell'ordinanza del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 17/04/1936, relativo al Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, sono indicati i terreni distinti in catasto al foglio 4, p.lle originarie all'impianto catastale 200-2582-2596-7275.

LOTTO 12

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a Nord-Ovest con la particella 1168 (altra proprietà), a Nord-Est con l'androne e col cortile comune, a Sud-Est con un'altra unità immobiliare (sub.15 scala C, esclusa dal pignoramento), e a Sud-Ovest con il Viale Plinio.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 1225 S.14
Corridoio	11,65	1,00	11,65	Bene 12
Locale 1	29,82	1,00	29,82	
Locale 2	21,05	1,00	21,05	
Locale 3	8,87	1,00	8,87	
Locale 4	12,99	1,00	12,99	
Locale 5	2,37	1,00	2,37	
Locale 6	15,92	1,00	15,92	
Bagno 1	7,05	1,00	7,05	
Bagno 2	8,14	1,00	8,14	
Cucina	16,10	1,00	16,10	
Balcone	25,00	0,30	7,50	
Eccedenza Balcone	4,60	0,10	0,46	
Terrazzo	20,58	0,10	2,06	
Muri non comunicanti	14,82	1,00	14,82	
Muri comunicanti	4,86	0,50	2,43	
Tramezzi e partizioni	6,27	1,00	6,27	
		TOTALE	167,50	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1225	14		A2	4	7 vani	184 mq	632,66 €	1	no

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
4	1225				Ente Urbano		14 47 mq			no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

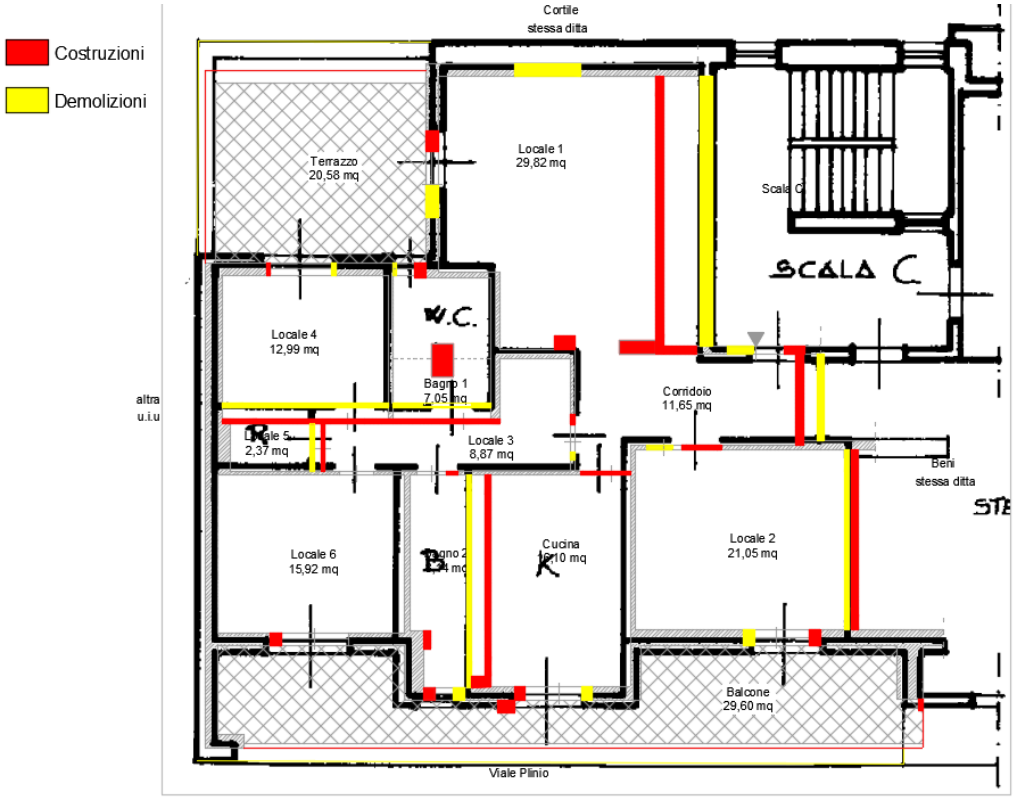


Figura 20 – Confronto con planimetria catastale (Foglio 4, p.lla 1225, sub. 14)

Dal confronto (figura 20) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Dopo avere eseguito il sopralluogo, si è verificato che il bene risulta in un buono stato di manutenzione. In particolare, gli ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione in tutti gli ambienti in parte in marmo cemento ed in parte ceramica, che non presenta evidenti dissesti. Le pareti del bagno e quelle della cucina presentano piastrelle con motivi decorativi. Mentre, le pareti verticali ed i relativi soffitti sono trattati con pitture di colore pastello. Gli infissi sono in legno con una colorazione scura, e sono dotati di avvolgibili. Gli impianti risultano funzionanti. Nel complesso il cespite si presenta in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dal Sig. ...omissis....

Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

LOTTO 13

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a Nord-Ovest con la particella 1168 (altra proprietà), a Nord-Est con l'androne e col cortile comune, a Sud-Est con un'altra unità immobiliare (sub.15 scala C, esclusa dal pignoramento), e a Sud-Ovest con il Viale Plinio.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 1225 S.17
Corridoio	12,28	1,00	12,28	Bene 13
Locale 1	30,34	1,00	30,34	
Locale 2	20,87	1,00	20,87	
Locale 3	9,68	1,00	9,68	
Locale 4	13,39	1,00	13,39	
Locale 5	2,65	1,00	2,65	
Locale 6	15,75	1,00	15,75	
Bagno 1	7,25	1,00	7,25	
Bagno 2	8,15	1,00	8,15	
Cucina	16,10	1,00	16,10	
Balconi	25,00	0,30	7,50	
Eccedenza Balconi	10,51	0,10	1,05	
Muri non comunicanti	13,59	1,00	13,59	
Muri comunicanti	5	0,50	2,50	
Tramezzi e partizioni	5,51	1,00	5,51	
		TOTALE	166,61	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1225	17		A2	4	7 vani	182 mq	632,66 €	2	no

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
4	1225				Ente Urbano		14 47 mq			no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

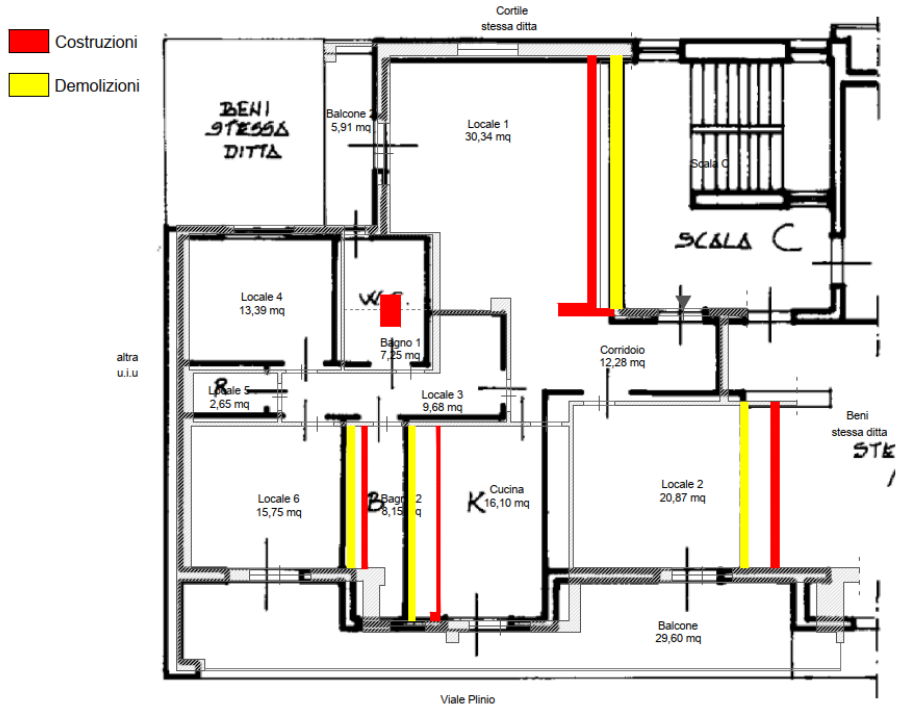


Figura 21 – Confronto con planimetria catastale (Foglio 4, p.lla 1225, sub. 17)

Dal confronto (figura 8) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto.

Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

A seguito dell'accesso effettuato il bene risulta in un buono stato di manutenzione. Nello specifico, in tutti gli ambienti è presenta una pavimentazione in parte in marmo cemento ed in parte ceramica, che all'interno del locale 2 mostra dei dissesti. Infatti, non solo vi sono delle mattonelle lesionate e rialzate, ma in alcune aree vi è la completa mancanza di piastrelle. Le pareti dei bagni e quelle della cucina risultano rivestite con piastrelle. Le pareti ed i relativi soffitti sono trattati con pitture di colore pastello. Gli infissi sono in legno con una colorazione scura, e sono dotati di avvolgibili. Gli impianti risultano funzionanti. Nel complesso il cespite si presenta in buono stato conservativo, a parte la sostituzione delle piastrelle danneggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dal Sig. ...omissis....
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

SITO 2 – VIA MASSERIA PERILLO – LOTTI DA 14 A 25

Il compendio immobiliare, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Masseria Perillo n. 20, è composto da un corpo di fabbrica con cortile comune, insistente sul foglio 5, particella 3, subalterni da 1 a 12. Il fabbricato si compone di quattro piani fuori terra ed un piano interrato ad uso cantina/deposito (sub. 12). Il piano terra è occupato ad ovest da un appartamento e ad est da un ampio locale ad uso garage (sub. 1) attualmente dismesso; i tre piani superiori ospitano tre appartamenti per piano, tutti serviti da un corpo scala. Al fabbricato si accede dall'androne prospiciente via Masseria Perillo, sul confine nord del compendio.



Figura 22 – Ortofoto da Formaps

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Autorimessa ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo n. 20, piano T, censito al catasto fabbricati al F. 5, P.lla 3, sub. 1.

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo piano T, censito al catasto fabbricati al F. 5, P.lla 3, sub. 2.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 1, censito al catasto fabbricati al F. 5, P.lla 3, sub. 3.

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 1, censito al catasto fabbricati al F. 5, P.lla 3, sub. 4.

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 1, censito al catasto fabbricati al F. 5, P.lla 3, sub. 5.

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 2, censito al catasto fabbricati al F. 5, P.lla 3, sub. 6.

LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 2, censito al catasto fabbricati al F. 5, P.lla 3, sub. 7.

LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 2, censito al catasto fabbricati al F. 5, P.lla 3, sub. 8.

LOTTO 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 3, censito al catasto fabbricati al F. 5, P.lla 3, sub. 9.

LOTTO 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 3, censito al catasto fabbricati al F. 5, P.lla 3, sub. 10.

LOTTO 24

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 3, censito al catasto fabbricati al F. 5, P.lla 3, sub. 11.

LOTTO 25

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, per i lotti da 14 a 25, risulta completa.

TITOLARITÀ

I lotti da 14 a 25, appartengono ai seguenti esecutati:

- ...omissis... (Proprietà 20/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

  Nota: La Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

- ...omissis... (Proprietà 8/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 8/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 8/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 8/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 8/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 20/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

  Nota: La Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

- ...omissis... (Proprietà 10/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a Napoli il ...omissis...

  Nota: Il Sig. ...omissis... è deceduto in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

- ...omissis... (Proprietà 10/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 10/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 10/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

PARTI COMUNI

Risultano essere parti comuni ai sensi dell'art. *c.c. 1117*, l'androne di accesso, la cassa scale, il cortile centrale e il lastrico solare. Il vano scala e in un discreto stato conservativo. Per quanto concerne invece il lastrico solare e le facciate sono state parte integrante dell'intervento di messa in sicurezza autorizzato dal G.I. Miriam Valenti realizzato con la C.I.L.A. 8329 del 01/02/2021.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile, in cui sono ubicati i lotti da 14 a 25, risulta essere realizzato dagli stessi germani ...omissis... e ...omissis... negli anni 50 e successivamente ampliato con Licenza Edilizia n. 56 del 16/05/1966. Le

caratteristiche strutturali del fabbricato sono da definirsi miste ovvero presentano organismi strutturali caratterizzati da elementi verticali sia in muratura che in altri materiali (cemento armato).

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 05/11/1962 al 20/01/1986</td><td rowspan="9">...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., proprietà per 50/100;
...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis... proprietà per 50/100</td><td colspan="4">Donazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pasquale Squillante</td><td>05/11/1962</td><td>6750</td><td>1843</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Con atto di donazione del 05/11/1962 redatto dal notaio Pasquale Squillante, i germani ...omissis..., ricevevano il terreno e parte del fabbricato, costruito dagli stessi fratelli ...omissis... negli anni 50, costituito da 3 piano fuori terra e un piano seminterrato e successivamente ampliato con Licenza Edilizia N.56 del 16/05/1966.

L'eredità di ...omissis..., deceduto in data 25/06/1985, è stata accettata dai Sigg. ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis..., con atto rogato dal notaio Maria Rosaria Santucci Tozzi in data 23/12/1985 rep. n. 3629, registrato a Nola il 08/01/1986 al n. 46, e trascritto in conservatoria il 20/01/1986 ai nn. 2327/1971.

Si segnala inoltre che il Sig. ...omissis... è deceduto in data ...omissis... e la Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., entrambi in data successiva al pignoramento.

L'eredità di ...omissis... ...omissis... è stata accettata in data 30/11/1989, dalla sola moglie ...omissis..., per conto suo e dei due figli minori ...omissis... e ...omissis... ...omissis..., minorenni all'epoca dei fatti, e trascritta ai nn. 37015/27719 il 15/12/1989. Per l'accettazione dell'eredità di ...omissis... ...omissis... da parte degli eredi ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... è in corso un giudizio iscritto al R.G. 7463/2016, G.U. V. Rossi.

Si segnala inoltre che la Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

Pertanto allo stato non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 24/05/2022, sono risultate le seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6018
  Importo: € 1.244.661,13
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 817.249,02
  Spese: € 59.025,10
  Interessi: € 367.956,01
  Data: 24/07/1990
  N° repertorio: 5576

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6016
  Importo: € 1.256.539,64
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 817.369,58
  Spese: € 71.314,60
  Interessi: € 367.828,46
  Data: 24/07/1990
  N° repertorio: 5574

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6017
  Importo: € 829.429,78
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 543.485,64
  Spese: € 41.375,60
  Interessi: € 244.568,54
  Data: 24/07/1990
  N° repertorio: 5575

Trascrizioni

- **Atto tra vivi – Conferimento in società**
  Trascritto a Napoli il 24/02/2000
  Reg. gen. 5915 - Reg. part. 3988
  A favore di ...OMISSIS...
  Contro ...OMISSIS...

- **Rettifica trascrizione di atto tra vivi – Conferimento in società**
  Trascritto a Napoli il 24/04/2002
  Reg. gen. 16802 - Reg. part. 12965

- A favore di ...OMISSIS...
  Contro ...OMISSIS...

- **Rettifica trascrizione di atto tra vivi – Conferimento in società**
  Trascritto a Napoli il 20/03/2003
  Reg. gen. 11675 - Reg. part. 8640
  A favore di ...OMISSIS...
  Contro ...OMISSIS...

- **Atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro conservativo penale**
  Trascritto a Napoli il 18/02/2005
  Reg. gen. 4748 - Reg. part. 7871
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Data: 14/02/2005
  N° repertorio: 1453/2005

- **Atto esecutivo o cautelare – rinnovo di trascrizione di pignoramento**
  Trascritto a Napoli il 08/04/2011
  Reg. gen. 14398 - Reg. part. 10257
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Data: 05/04/1991
  N° repertorio: 2039

- **Atto esecutivo o cautelare – Rettifica di rinnovo di trascrizione di pignoramento**
  Trascritto a Napoli il 26/09/2013
  Reg. gen. 37581 - Reg. part. 28909
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Data: 29/01/2013
  N° repertorio: 553/94

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Napoli il 29/10/2015
  Reg. gen. 39805 - Reg. part. 31609
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Data: 02/10/2015
  N° repertorio: 5823

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a trascrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4628 - Reg. part. 381
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...

Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

- **Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4629 - Reg. part. 382
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

- **Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... il 11/02/2015
  Reg. gen. 4630 - Reg. part. 383
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

NOTA: Con atto di donazione del 05/11/1962 redatto dal notaio Pasquale Squillante, i germani ...omissis..., ricevevano il terreno e parte del fabbricato, costruito dagli stessi fratelli ...omissis... negli anni 50, costituito da 3 piano fuori terra e un piano seminterrato e successivamente ampliato con Licenza Edilizia N.56 del 16/05/1966.

Nell'atto di pignoramento del 05/04/1991, trascritto il 20/04/1991 ai nn. 11731/14890 i suddetti terreni sono pignorati per la quota complessiva di fatto di 102/120 in danno agli eredi (non tutti) di ...omissis... e ...omissis... senza esplicitazione delle quote.

Nella nota di rettifica del rinnovo del suddetto pignoramento, del 26/09/2013, trascritta ai numeri 37581/28909, vengono altresì precisate le quote:

- Per la quota complessiva di 102/120 in danno agli eredi di ...omissis... e ...omissis... ad esclusione di due eredi;

Nell'atto di pignoramento del 02/10/2015, trascritto il 29/10/2015 ai nn. 39805/31609, viene integrato il pignoramento delle quote mancanti in capo agli eredi fino ad ora non esecutati, pervenendo ad un pignoramento complessivo:

- Per la quota 1/1 in danno a tutti gli eredi di ...omissis... e ...omissis...;

Pertanto risultano di pertinenza della procedura, per la piena proprietà, l'unità censita al catasto terreni al foglio 5, particella 3 e relativo fabbricato sovrastante.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato adottato con delibera del C.C. n°36 del 18/05/1979 ed approvato con D.P.R.G.C. n° 8327 del 17/10/1983. Dalle Norme Tecniche di Attuazione si evince che tale strumento urbanistico prevede la suddivisione del territorio in sei ambiti e che per ciascuno di essi è prevista la redazione di un piano particolareggiato a definizione degli interventi di completamento, risanamento e riqualificazione del tessuto urbano esistente. San Giuseppe Vesuviano non è suddiviso in zone territoriali omogenee (A, B, C, etc…) ma vi è una semplice individuazione di porzioni di territorio entro cui poi tramite Piani Particolareggiati avrebbero dovuto essere definite le tipologie di intervento possibili. Le sole aree omogenee indicate nel P.R.G. sono le zone destinate all'edilizia economica e popolare, le zone commerciali e quelle industriali ed agricole. Non essendo mai stati redatti Piani Particolareggiati, l'edificazione ex novo non è contemplata, risultando applicabile il solo Art. 5 previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione. L'immobile, in cui sono ubicati i lotti da 14 a 25, ricade in ambito 2.

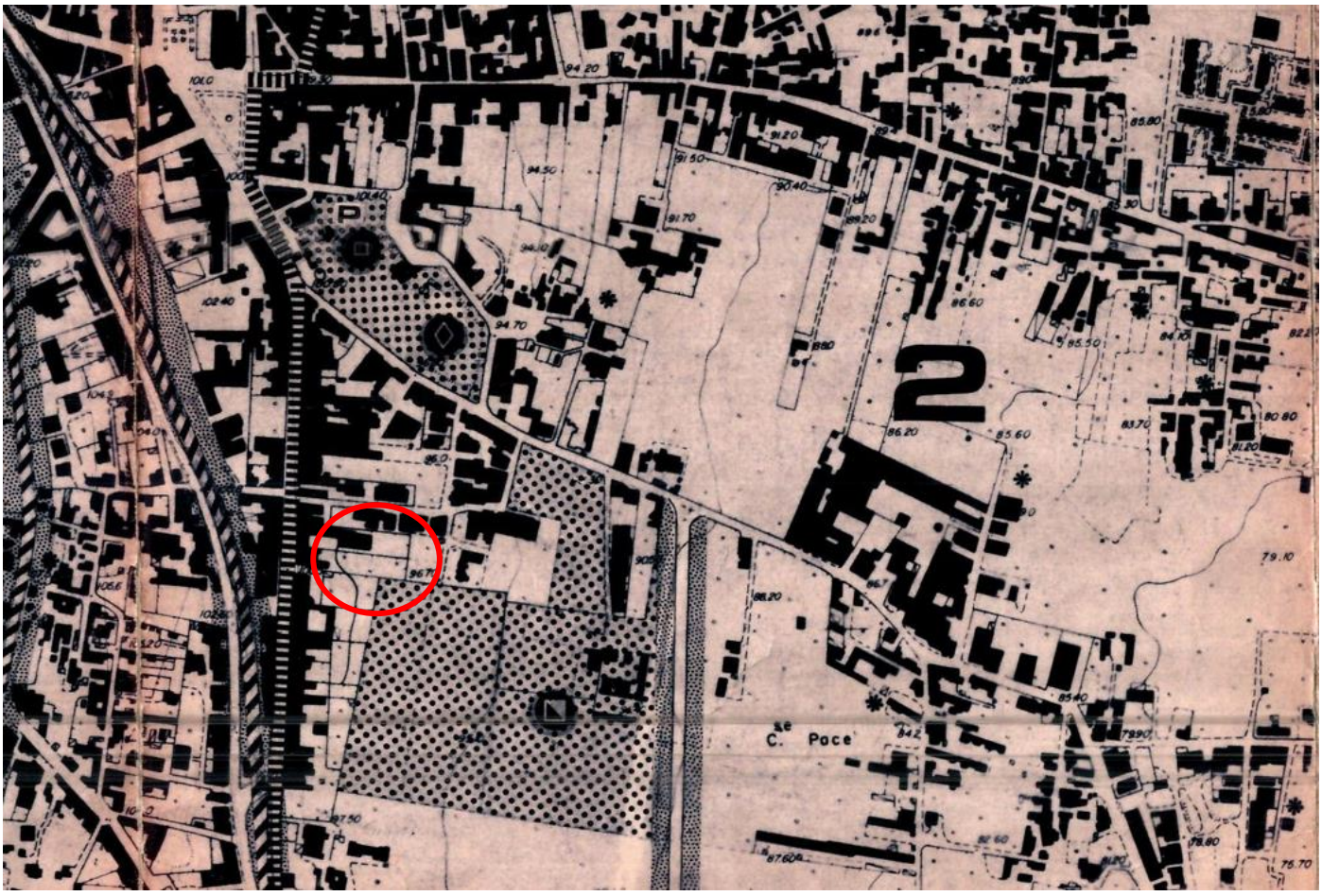


Figura 23 – Ortofoto da Formaps

Relativamente alla presenza di vincoli, tutto il territorio comunale è incluso nella Zona Rossa 1 del piano di emergenza dell'area Vesuviana (cfr.: Zona rossa 1: area ad elevato rischio vulcanico, ossia l'area ad alta probabilità di invasione dai flussi piroclastici, ovvero il territorio delimitato dalla linea di invasione dei flussi

piroclastici - linea che delimita l'area a media frequenza (invasione >1 evento) di invasione per le principali eruzioni, pliniane e sub pliniane, al Somma – Vesuvio da parte di flussi piroclastici negli ultimi 22.000 anni di attività), in base alla Delibera della Regione Campania n. 250 del 26/07/2013, e pertanto, per Esso vale quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 ("Norme Urbanistiche per i Comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana"), ed in particolare dall'Art. 5 : "1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, e fino alla vigenza degli strumenti urbanistici generali ed attuativi di cui all'articolo 2, o fino alla vigenza degli strumenti urbanistici così come adeguati ai sensi dell'articolo 3, o fino alla vigenza delle varianti di cui all'articolo 4, nei comuni individuati all'articolo 1 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, come definiti dall'articolo 2.2. Restano esclusi dal divieto di cui al comma 1 gli adeguamenti funzionali e di natura igienico- sanitaria degli immobili esistenti". Inoltre, l'immobile, ricade in area sottoposta a vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/04 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"), pertanto ogni tipologia di intervento è soggetto al parere della Soprintendenza. Si segnala, infine, che il Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato classificato nella 2^ fascia a seguito dell'approvazione della delibera di Giunta Regionale n° 5447 del 07/11/02 ad oggetto "Aggiornamento della classificazione Sismica dei Comuni della Regione Campania".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato il cui condominio non è costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per altra proceduta esecutiva pendente nel territorio di San Giuseppe Vesuviano, è stata formulata apposita istanza presso gli uffici della Regione Campania, unità operativa dirigenziale foreste, uffici usi civici, per verificare se il territorio comunale fosse gravato da servitù di usi civici. L'ufficio in data 12/04/2019 ha rilasciato una certificazione attestante che nell'ordinanza del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 17/04/1936, relativo al Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati i terreni distinti in catasto al foglio 5.

LOTTO 14

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a Nord con Via Masseria Perillo, a ad Ovest con androne ed altra unità immobiliare (Sub. 2), a Sud con la particella 303 (altra proprietà), ed a Ovest con la particella 354 (altra proprietà).

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	F. 5, P.lla 3, S.1

Locale 1	15,65	1,00	15,65	Bene 14
Locale 2	186,77	1,00	186,77	
Muri non comunicanti	21,59	1,00	21,59	
Muri comunicanti	4,82	0,50	2,41	
Tramezzi e partizioni	3,85	1,00	3,85	
		TOTALE	230,27	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **05/11/1962**	...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il 30/10/1913, proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **05/11/1962** al **01/10/1999**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
01/10/1999	...OMISSIS... con sede in ...omissis... (05779711000), proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **01/10/1999** al **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **30/06/1987** al **12/12/1989**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 177 mq Rendita £ 1.203 VIA MASSERIA PERILLO Piano T
Dal **12/12/1989** al **23/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5 Consistenza 194 mq Rendita £ 1.319/ € 1.102,12 VIA MASSERIA PERILLI Piano T
Dal **23/05/2013** al **09/11/2015**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...),	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5 Consistenza 194 mq

	proprietà per 500/1000	Rendita € 1.102,12 VIA MASSERIA PERILLI Piano T
Dal **09/11/2015** al **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5 Consistenza 194 mq Superficie catastale 210 mq Rendita € 1.102,12 VIA MASSERIA PERILLO Piano T
Dal **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5 Consistenza 194 mq Superficie catastale 210 mq Rendita € 1.102,12 VIA MASSERIA PERILLO Piano T

Da visura storica al catasto terreni del F.5 p.lla 3 risulta una erronea intestazione alla data del 01/10/1999 ...omissis..., poi rettificata con VOLTURA D'UFFICIO del 01/10/1999 protocollo n. NA0347186 Voltura in atti dal 19/04/2010 Repertorio n.: 10294 Rogante: ATLANTE MATILDE Sede: ROMA Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA. ISTANZA N. 295491/10 (n. 13084.1/2010), riportando la ditta catastale ai germani ...omissis....

Si precisa infine che gli intestatari catastali non risultano aggiornati e che pertanto sarà necessario predisporre le opportune volture all'atto della definizione del pendente giudizio di accettazione dell'eredità e comunque successivamente alle operazioni di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	3	1		C6	5	194 mq	210 mq	1102,12 €	T	si

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
5	3				Ente Urbano		04 89			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/6 (autorimessa) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

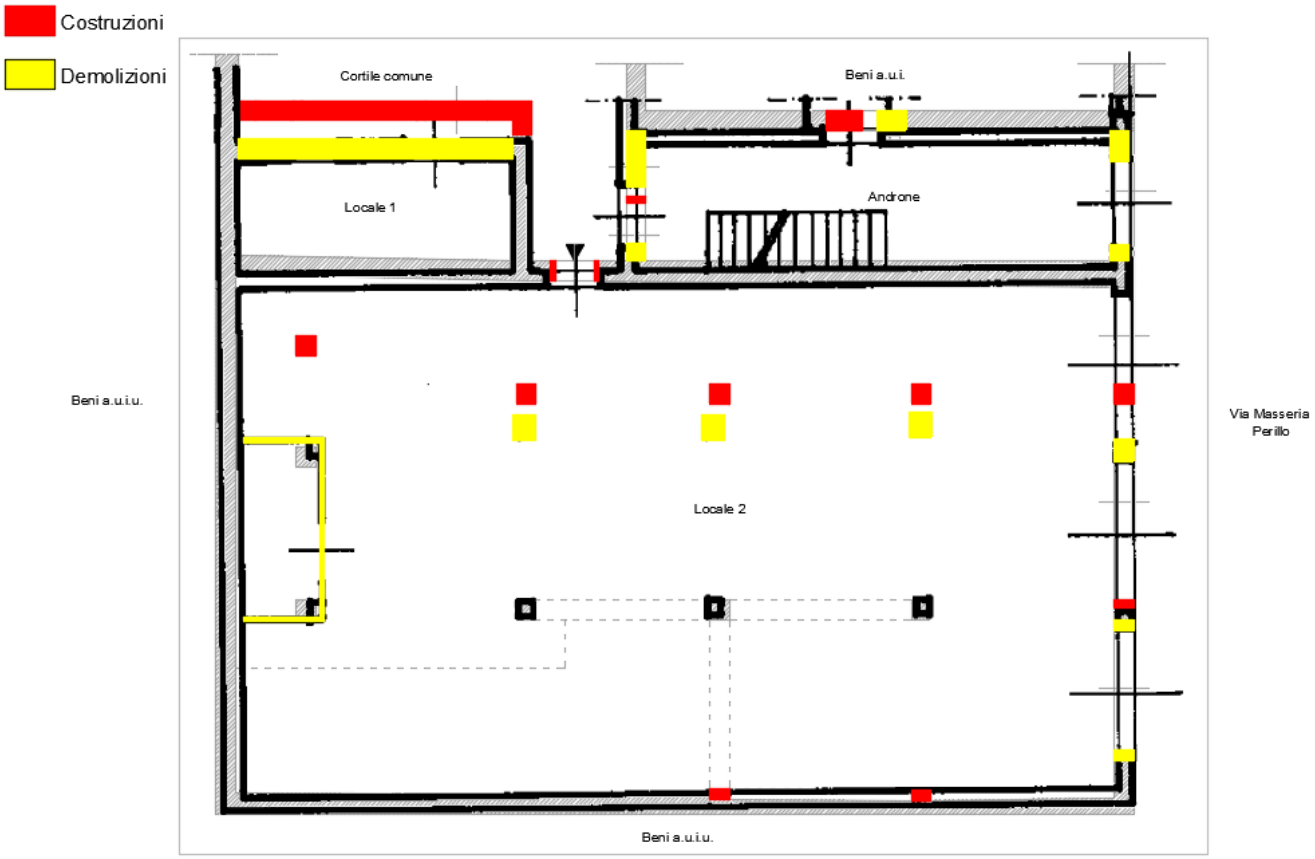


Figura 24 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 3, sub. 1)

Dal confronto (figura 24) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; errata graficizzazione dei pilastri; difformità di prospetto sia sul fronte prospiciente su Via Masseria Perillo, che sul muro adiacente il cortile interno; diversa sagoma del locale n.1. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato, il bene si trova in uno stato manutentivo di completo abbandono. Infatti, in alcune zone, sono presenti distacchi degli intonaci sui soffitti e sui pilatri e in alcune aree del soffitto vi è la presenza di alcuni ferri di armatura scoperti. La pavimentazione risulta dissestata e vi è presenza di rifiuti anche edili. Sono presenti, sulle pareti verticali e sui soffitti fenomeni infiltrativi, in parte risolti e macchie di umidità con efflorescenze Il locale appare privo di impianto idraulico e l'impianto elettrico presente è danneggiato e non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento durante l'accesso. Nel complesso il cespite si presenta in pessimo stato conservativo e necessita di ammodernamento completo di finiture, impianti, infissi, pavimenti e rivestimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.

Il fabbricato è stato costruito dai germani ...omissis... e ...omissis... intorno agli anni '50 e quindi la costruzione risulta essere antecedente al 01/09/1967. In data 16/05/1966 con Licenza Edilizia n.56 il fabbricato è stato oggetto di ampliamento.

È altresì presente una C.I.L.A. N. 8329 del 01/03/2021, redatta in seno al presente procedimento, per interventi di manutenzione ordinaria di messa in sicurezza della facciata e delle coperture del fabbricato. Di fatto a seguito degli accessi effettuati, si è riscontrato un diffuso stato di ammaloramento e distacco di vaste porzioni degli intonaci esterni, con situazioni di potenziali pericolo per la pubblica e privata incolumità.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Difformità edilizia

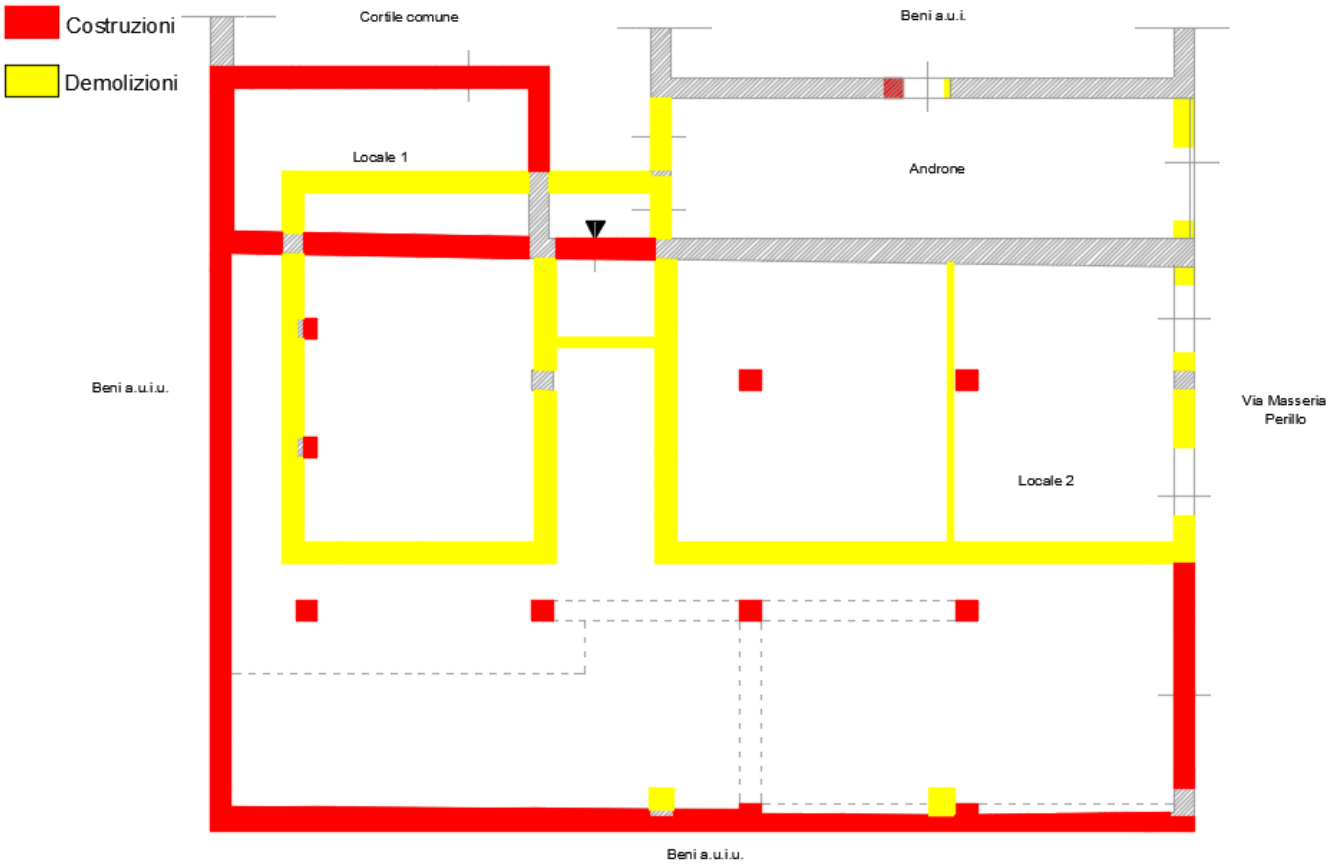


Figura 25 – Confronto Edilizio (Foglio 5, p.lla 3, sub. 1)

Dal confronto (figura 25) tra lo stato dei luoghi e il grafico della Licenza Edilizia n.56/66, si rileva che lo stato legittimo del bene in oggetto non corrisponde a quanto realizzato. Si segnano difformità di volume e di sagoma, in particolare parte della superfice del Deposito, da licenza corrisponde ad una porzione di cortile. Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto che verrà stimato secondo il suo valore d'uso. Il suddetto bene non gode dei requisiti per l'accesso alla riapertura dei termini per la presentazione della domanda di condono ex. L.724/94 per eccesso di cubatura, pertanto il bene è da ritenersi **difforme al titolo abilitativo e non sanabile.**

LOTTO 15

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a nord con Via Masseria Perillo; ad est con l'androne e con altra unità immobiliare (subalterno 1); a sud ed ad ovest con altra proprietà.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 3 S.2
Corridoio	10,13	1,00	10,13	Bene 15

Locale 1	14,24	1,00	14,24
Locale 2	13,93	1,00	13,93
Locale 3	2,77	1,00	2,77
Locale 4	21,47	1,00	21,47
Locale 5	15,18	1,00	15,18
Cucina	11,54	1,00	11,54
Bagno 1	5,69	1,00	5,69
Cortile	15,17	0,10	1,52
Muri non comunicanti	15,51	1,00	15,51
Muri comunicanti	2,99	0,50	1,50
Tramezzi e partizioni	7,06	1,00	7,06
		TOTALE	120,53

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **05/11/1962**	...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il 30/10/1913, proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **05/11/1962** al **01/10/1999**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
01/10/1999	...OMISSIS... con sede in ...omissis... (05779711000), proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **01/10/1999** al **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **30/06/1987** al **12/12/1989**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS...	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 2 Categoria A2

	(NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Cl.4 Consistenza 7 vani Rendita £ 2.954 VIA MASSERIA PERILLO n. 12-16 Piano T
Dal **12/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4 Consistenza 7,5 vani Rendita € £ 3.165 VIA MASSERIA PERILLI n. 12 -16 Piano T
Dal **01/01/1992** al **23/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4 Consistenza 7,5 vani Rendita € 677,85 VIA MASSERIA PERILLI n. 12 -16 Piano T
Dal **23/05/2013** al **09/11/2015**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4 Consistenza 7,5 vani Rendita € 677,85 VIA MASSERIA PERILLI n. 12 -16 Piano T
Dal **09/11/2015** al **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4 Consistenza 7,5 vani Sup. catastale 136 mq Rendita € 677,85 VIA MASSERIA PERILLI n. 12 -16 Piano T
Dal **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4 Consistenza 7,5 vani Sup. catastale 136 mq Rendita € 677,85 VIA MASSERIA PERILLO n. 12 -16 Piano T

Da visura storica al catasto terreni del F.5 p.lla 3 risulta una erronea intestazione alla data del 01/10/1999 ...omissis..., poi rettificata con VOLTURA D'UFFICIO del 01/10/1999 protocollo n. NA0347186 Voltura in atti dal 19/04/2010 Repertorio n.: 10294 Rogante: ATLANTE MATILDE Sede: ROMA Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA. ISTANZA N. 295491/10 (n. 13084.1/2010), riportando la ditta catastale ai germani ...omissis....

Si precisa infine che gli intestatari catastali non risultano aggiornati e che pertanto sarà necessario predisporre le opportune volture all'atto della definizione del pendente giudizio di accettazione dell'eredità e comunque successivamente alle operazioni di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	5	3	2		A2	4	7,5 vani	1360 mq	677,85 €	T	si

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
5	3				Ente Urbano		04 89			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

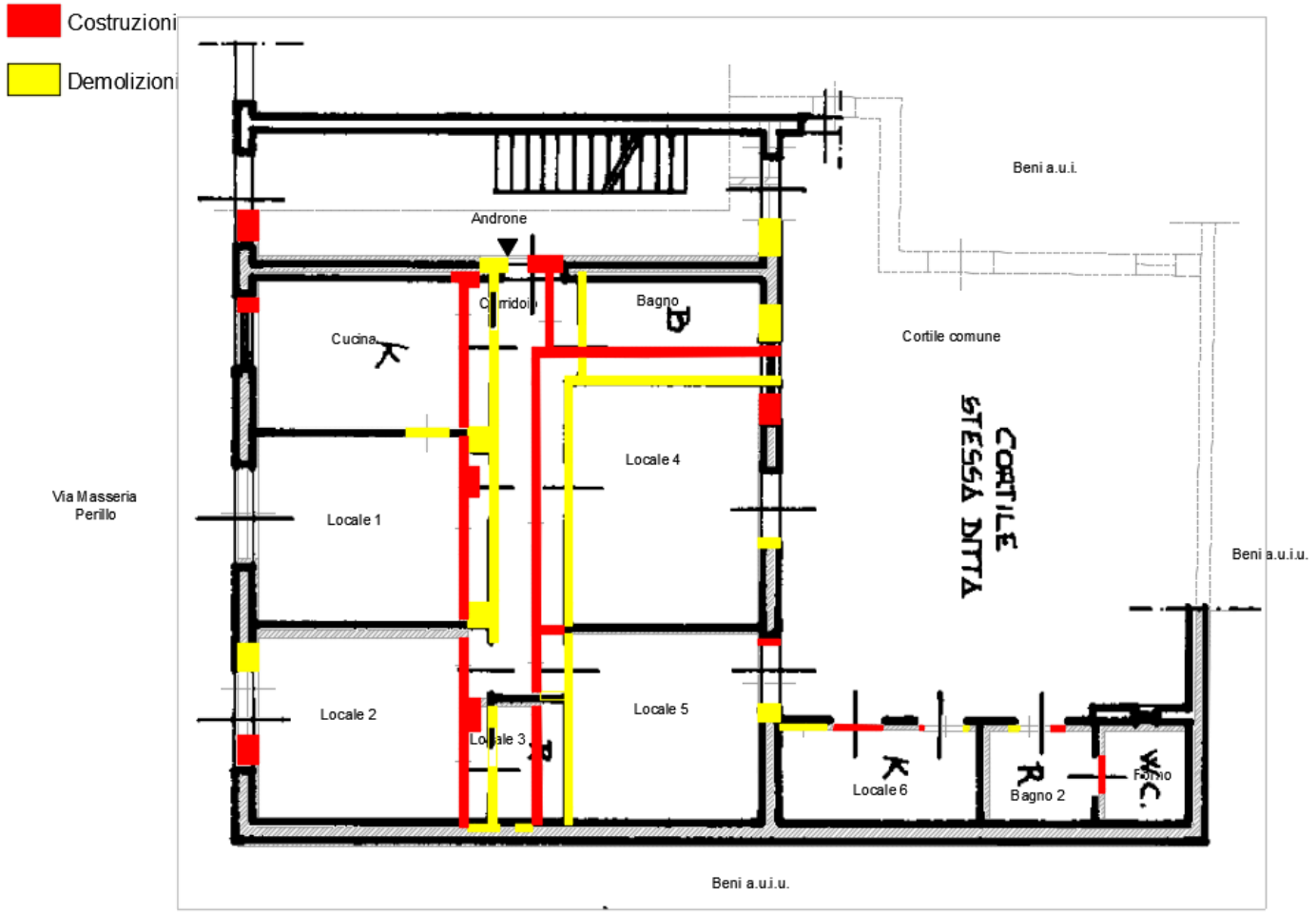


Figura 26 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 3, sub. 2)

Dal confronto (figura 26) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e difformità di prospetto sul fronte prospiciente su Via Masseria

Perillo. Si segnala inoltre che i locali esterni all'appartamento principale, prospicienti il cortile, sono stati realizzati senza titolo edilizio. Pertanto, a seguito di pratica edilizia, risulta necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Dopo aver effettuato il sopralluogo, si è appurato che il bene si trova in uno stato manutentivo di completo abbandono. Nel dettaglio, è presente una pavimentazione in tutti gli ambienti in parte in marmo cemento ed in parte ceramica. I rivestimenti delle pareti e i relativi soffitti sono trattati con pitture. Gli infissi sono in legno. L'appartamento presenta problemi di umidità e sono evidenti distacchi di intonaci. Si specifica che i locali prospicienti il cortile interno sono privi di titolarità e per queste ragioni si è previsto il loro abbattimento. Durante l'accesso non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, si precisa solo che non vi è la presenza di un impianto di riscaldamento. Nel complesso il cespite si presenta in pessimo stato conservativo e necessita di ammodernamento completo di finiture, impianti, infissi interni ed esterni, igienici, pavimenti e rivestimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.

Il fabbricato è stato costruito dai germani ...omissis... e ...omissis... intorno agli anni '50 e quindi la costruzione risulta essere antecedente al 01/09/1967. In data 16/05/1966 con Licenza Edilizia n.56 il fabbricato è stato oggetto di ampliamento.

È altresì presente una C.I.L.A. N. 8329 del 01/03/2021, redatta in seno al presente procedimento, per interventi di manutenzione ordinaria di messa in sicurezza della facciata e delle coperture del fabbricato.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Difformità edilizia

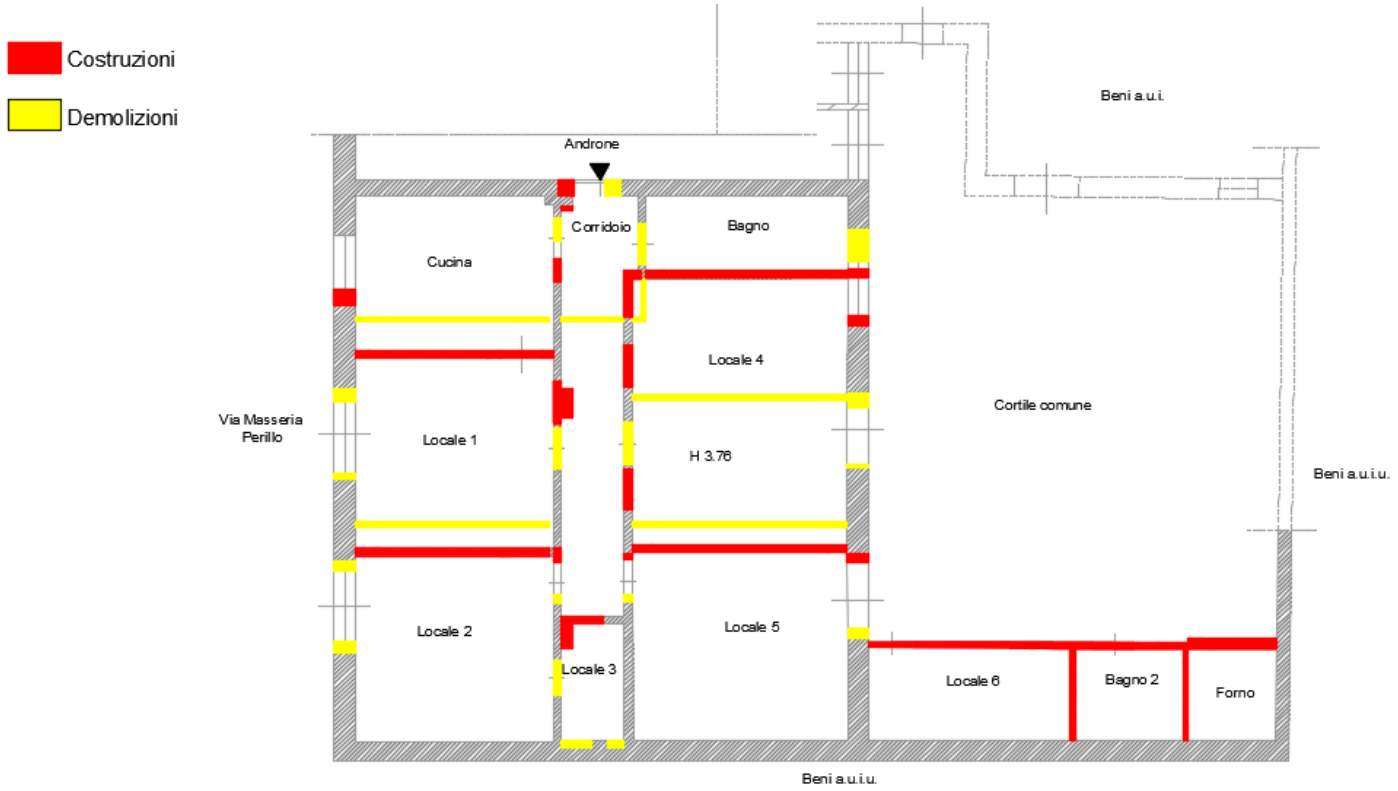


Figura 27 – Confronto Edilizio (Foglio 5, p.lla 3, sub. 2)

Dal confronto (figura 27) tra lo stato dei luoghi e il grafico della Licenza Edilizia n.56/66, si rilevano difformità in merito alla distribuzione interna e ai prospetti. In particolare si segnala la presenza di ulteriori locali nel cortile adiacente, che di fatto risultano del tutto abusivi. Occorrerà pertanto, procedere con la demolizione di tali locali. Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto al quale verrà decurtato il costo della pratica edilizia in sanatoria. L'area di sedime residuale dei suddetti manufatti è invece attribuita al cespite in oggetto, poiché questi sono accatastati in uno all'unità.

LOTTO 16

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a nord con Via Masseria Perillo; ad est con il vano scale e con altra unità immobiliare (subalterno 5); a sud con il cortile comune e ad ovest con altra proprietà.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 3 S.3
Corridoio	14,48	1,00	14,48	Bene 16
Locale 1	8,82	1,00	8,82	
Locale 2	17,50	1,00	17,50	

Locale 3	14,23	1,00	14,23
Locale 4	26,48	1,00	26,48
Bagno	4,71	1,00	4,71
Cucina	10,66	1,00	10,66
Balcone	25,00	0,30	7,50
Balcone	0,47	0,10	0,05
Muri non comunicanti	9,26	1,00	9,26
Muri comunicanti	3,1	0,50	1,55
Tramezzi e partizioni	6,71	1,00	6,71
		TOTALE	121,95

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al **05/11/1962**	...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il 30/10/1913, proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **05/11/1962** al **01/10/1999**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
01/10/1999	...OMISSIS... con sede in ...omissis... (05779711000), proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **01/10/1999** al **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **30/06/1987** al **12/12/1989**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 7 vani Rendita £ 3.542

		VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 1
Dal **12/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 7 vani Rendita £ 3.542 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **23/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 7 vani Rendita € 741,12 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 1
Dal **23/05/2013** al **09/11/2015**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 7 vani Rendita € 741,12 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 7 vani Sup. catastale 122 mq Rendita € 741,12 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 1
Dal **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4 Consistenza 7 vani Sup. catastale 122 mq Rendita € 741,12 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 1

Da visura storica al catasto terreni del F.5 p.lla 3 risulta una erronea intestazione alla data del 01/10/1999 ...omissis..., poi rettificata con VOLTURA D'UFFICIO del 01/10/1999 protocollo n. NA0347186 Voltura in atti dal 19/04/2010 Repertorio n.: 10294 Rogante: ATLANTE MATILDE Sede: ROMA Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA. ISTANZA N. 295491/10 (n. 13084.1/2010), riportando la ditta catastale ai germani ...omissis....

Si precisa infine che gli intestatari catastali non risultano aggiornati e che pertanto sarà necessario predisporre le opportune volture all'atto della definizione del pendente giudizio di accettazione dell'eredità e comunque successivamente alle operazioni di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	3	3		A2	5	7 vani	122 mq	741,12 €	1	si

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
5	3				Ente Urbano		04 89			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

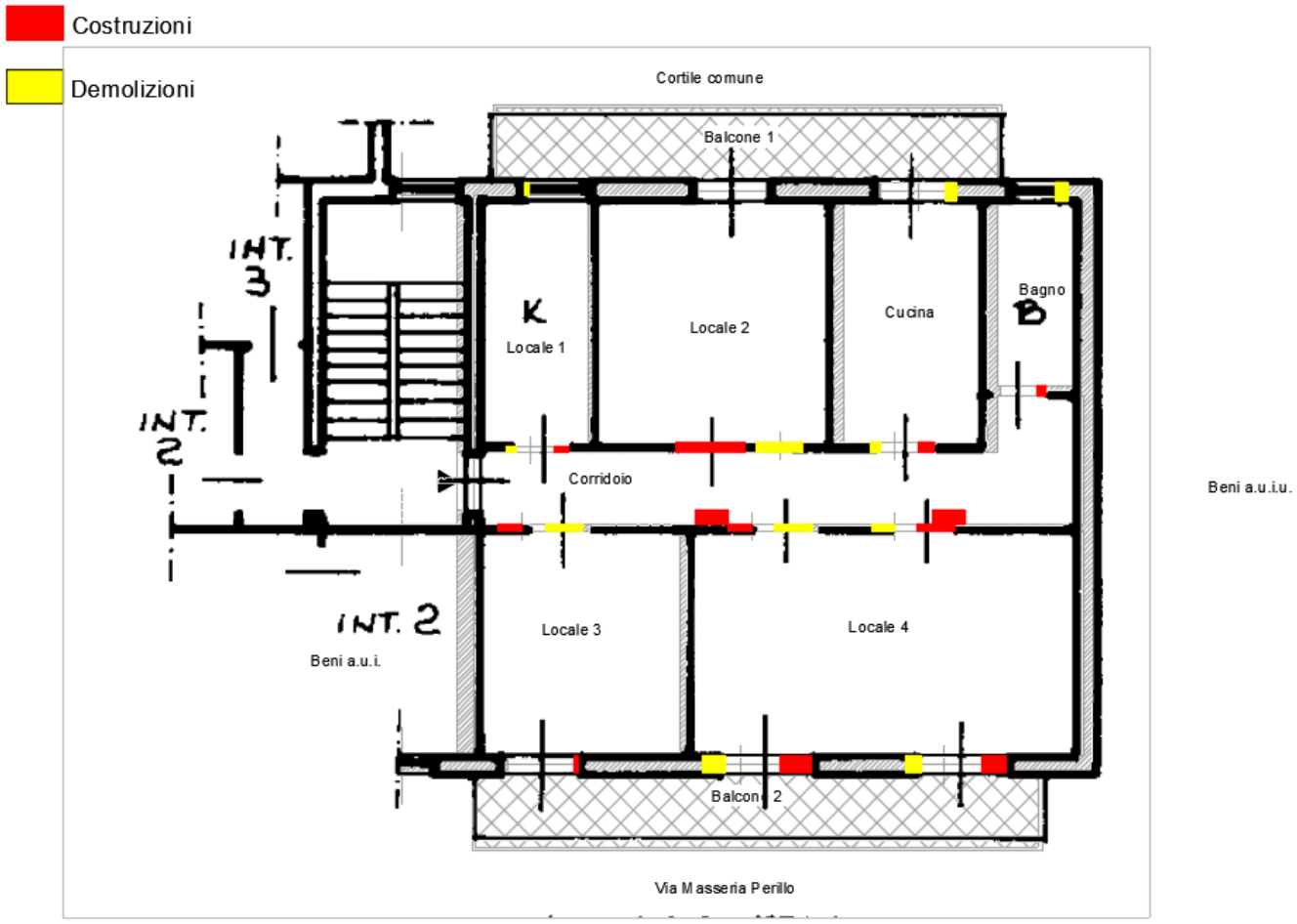


Figura 28 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 3, sub. 3)

Dal confronto (figura 28) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano lievi difformità relative alla distribuzione degli spazi interni. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

A seguito dell'accesso effettuato il cespite risulta in un buono stato di manutenzione. Nello specifico, in tutti gli ambienti è presenta una pavimentazione in parte in marmo cemento ed in parte ceramica. Il bagno e la cucina risultano rivestite con piastrelle, mentre gli altri ambienti con i relativi soffitti sono trattati con pitture di colore bianco. Gli infissi sono in legno con una colorazione chiara e sono dotati di avvolgibili. Gli impianti risultano funzionanti. Nel complesso il cespite si presenta in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra …omissis….
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.

Il fabbricato è stato costruito dai germani ...omissis... e ...omissis... intorno agli anni '50 e quindi la costruzione risulta essere antecedente al 01/09/1967. In data 16/05/1966 con Licenza Edilizia n.56 il fabbricato è stato oggetto di ampliato.

È altresì presente una C.I.L.A. N. 8329 del 01/03/2021, redatta in seno al presente procedimento, per interventi di manutenzione ordinaria di messa in sicurezza della facciata e delle coperture del fabbricato.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Difformità edilizie

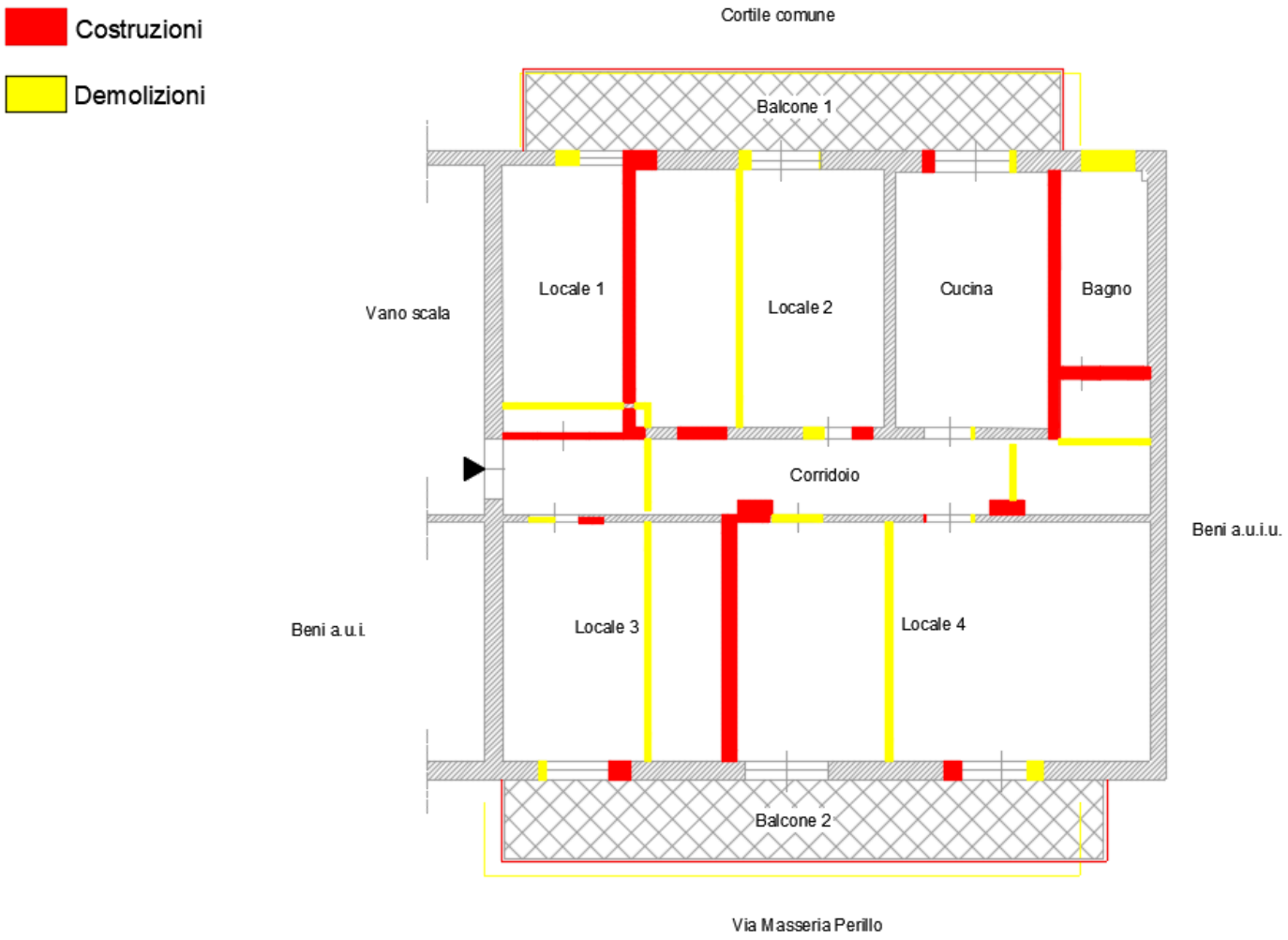


Figura 29 – Confronto Edilizio (Foglio 5, p.lla 3, sub. 3)

Dal confronto (figura 29) tra lo stato dei luoghi e il grafico della Licenza Edilizia n.56/66, si rileva una diversa distribuzione interna e difformità di prospetto. Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto che verrà stimato decurtando il costo della pratica edilizia necessaria a sanare le difformità riscontrate.

LOTTO 17

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a nord ed ad est con altra unità immobiliare (subalterno 5); ad ovest con il vano scale e con il cortile comune e a sud con altra proprietà.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 3 S.4
Corridoio	14,44	1,00	14,44	Bene 17
Locale 2	17,59	1,00	17,59	
Locale 3	17,03	1,00	17,03	
Locale 4	17,71	1,00	17,71	
Bagno	6,51	1,00	6,51	
Cucina	9,29	1,00	9,29	
Balcone	9,00	0,30	2,70	
Muri non comunicanti	9,99	1,00	9,99	
Muri comunicanti	3,05	0,50	1,53	
Tramezzi e partizioni	3,69	1,00	3,69	
		TOTALE	100,48	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al **05/11/1962**	...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il 30/10/1913, proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **05/11/1962** al **01/10/1999**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
01/10/1999	...OMISSIS... con sede in ROMA (05779711000), proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **01/10/1999** al **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **30/06/1987** al **12/12/1989**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 4

	50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5,5 vani Rendita £ 2.783 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 1
Dal **12/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita £ 2.530 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **23/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 1
Dal **23/05/2013** al **09/11/2015**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Sup. catastale 98 mq Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 1
Dal **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Sup. catastale 98 mq Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 1

Da visura storica al catasto terreni del F.5 p.lla 3 risulta una erronea intestazione alla data del 01/10/1999 ...omissis..., poi rettificata con VOLTURA D'UFFICIO del 01/10/1999 protocollo n. NA0347186 Voltura in atti dal 19/04/2010 Repertorio n.: 10294 Rogante: ATLANTE MATILDE Sede: ROMA Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA. ISTANZA N. 295491/10 (n. 13084.1/2010), riportando la ditta catastale ai germani ...omissis....

Si precisa infine che gli intestatari catastali non risultano aggiornati e che pertanto sarà necessario predisporre le opportune volture all'atto della definizione del pendente giudizio di accettazione dell'eredità e comunque successivamente alle operazioni di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	5	3	4		A2	5	5 vani	98 mq	529,37 €		si

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
5	3				Ente Urbano		04 89 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

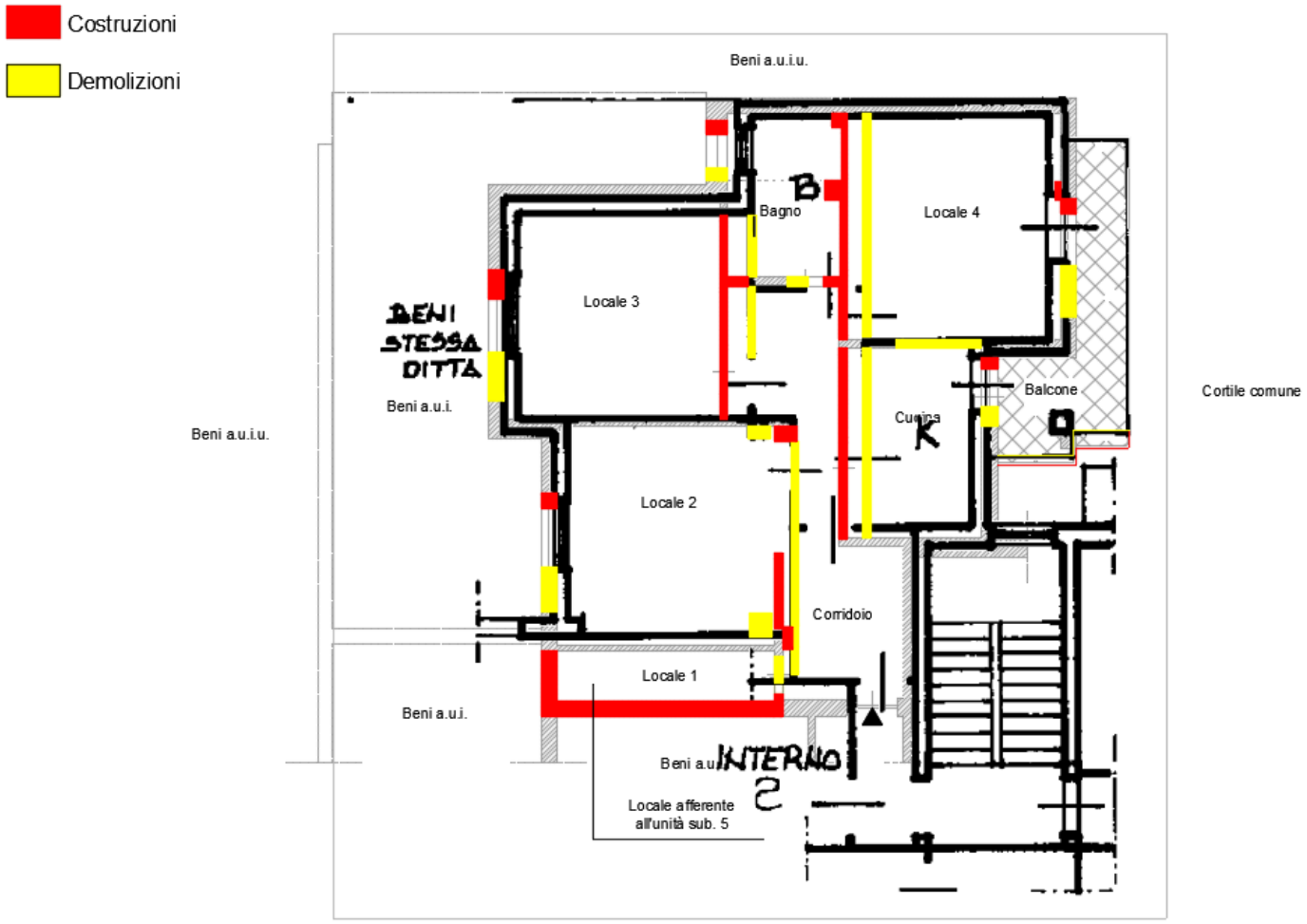


Figura 30 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 3, sub. 4)

Dal confronto (figura 30) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità: difformità di sagoma, in particolare di rileva la mancanza di un locale adibito a ripostiglio, graficizzato nella planimetria del subalterno 5; diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto. Risulta pertanto

necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto. L'unità comprende una porzione (locale 1) afferente all'unità sub. 5, che quindi non è compresa nella consistenza venduta e andrà restituita alla predetta unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione di tipo civile sito alla via Masseria Perillo, al primo piano del fabbricato risulta essere in un buono stato conservativo. È presente in tutta l'abitazione una pavimentazione in parte in marmo cemento ed in parte ceramica. Le pareti e i relativi soffitti si presentano in buone condizioni, tinteggiati di vernice bianca in tutto l'appartamento, inoltre le pareti del bagno ed alcune della cucina presentano ance un rivestimento in piastrelle di varie dimensioni e tonalità. Gli infissi si presentano in buone condizioni, funzionanti e privi di difformità, sono per alcuni ambienti in legno rifiniti di vernice scura, mentre per altri in alluminio bianco. Sono anche presenti tapparelle di tipo avvolgibile in color verde funzionanti. È presente un impianto elettrico funzionante oltre che un impianto idrico e servizi igienico sanitari in buono stato. Nel complesso il cespite si presenta in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dal Sig. …omissis… e dal suo nucleo familiare.
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.

Il fabbricato è stato costruito dai germani ...omissis... e ...omissis... intorno agli anni '50 e quindi la costruzione risulta essere antecedente al 01/09/1967. In data 16/05/1966 con Licenza Edilizia n.56 il fabbricato è stato oggetto di ampliato.

È altresì presente una C.I.L.A. N. 8329 del 01/03/2021, redatta in seno al presente procedimento, per interventi di manutenzione ordinaria di messa in sicurezza della facciata e delle coperture del fabbricato. Di fatto a seguito degli accessi effettuati, si è riscontrato un diffuso stato di ammaloramento e distacco di vaste porzioni degli intonaci esterni, con situazioni di potenziali pericolo per la pubblica e privata incolumità.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Difformità edilizia

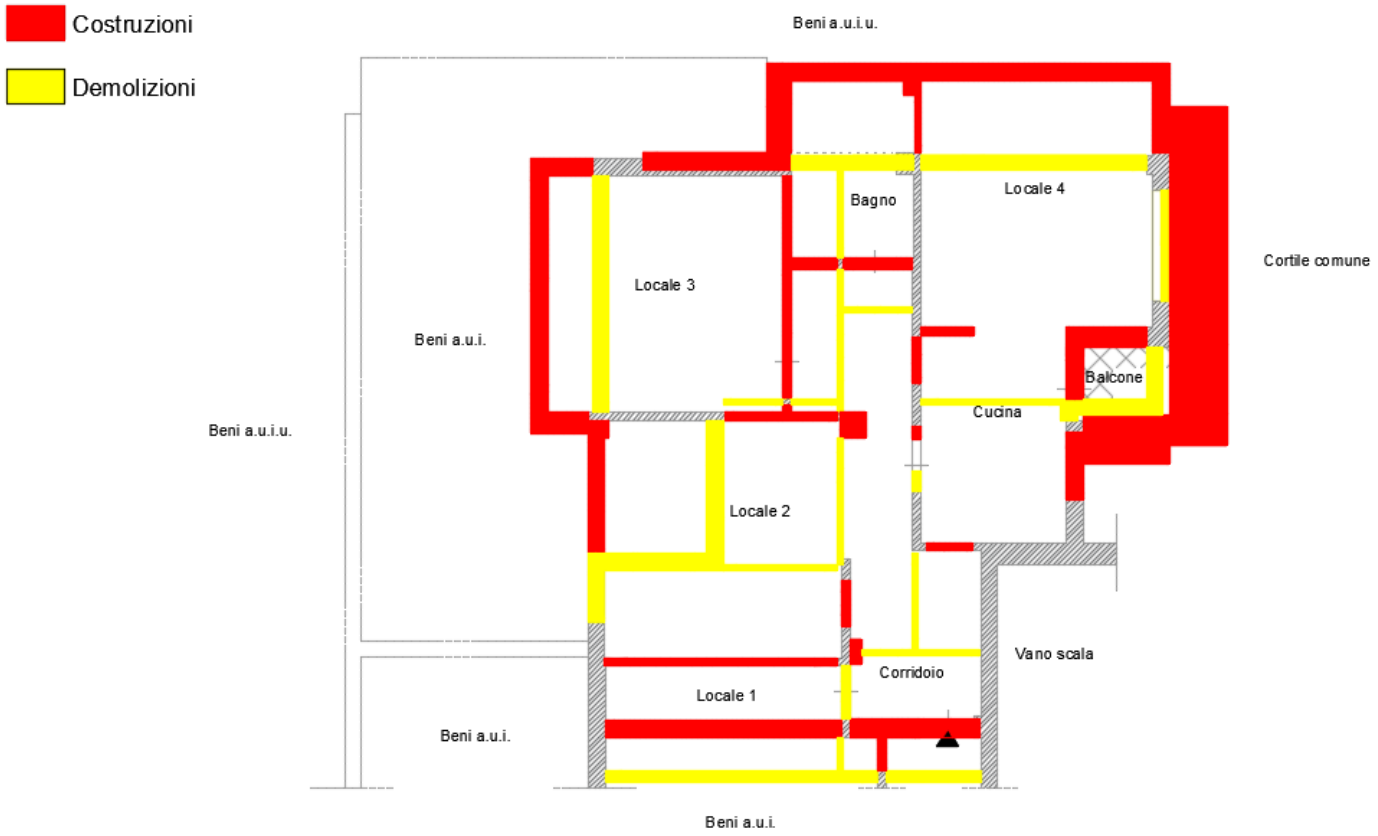


Figura 31 – Confronto Edilizio (Foglio 5, p.lla 3, sub. 4)

Dal confronto (figura 31) tra lo stato dei luoghi e il grafico della Licenza Edilizia n.56/66, si rileva che lo stato legittimo del bene in oggetto non corrisponde a quanto realizzato. La sagoma appare completamente difforme e pertanto si riscontrano difformità di prospetto, volumetriche e di distribuzione interna: la superfice autorizzata da licenza è di circa 78,00 mq mentre la superfice realizzata è di circa mq 90,00.

Giova sottolineare che per gli abusi relativi a tale unità immobiliare, potrebbe essere presentata una nuova domanda di condono: ai senti dell'art. 40 comma 6, Legge n. 47/85, secondo cui: "*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*" gli abusi devono essere anteriori rispetto alla data stabilita per ciascuno dei tre condoni edilizi (L.n.47/85, L.n.724/94, L.n.326/03).

In tal caso, le ragioni del credito, relative all'atto di pignoramento rep. 2039 del 05/04/1991 (mutuo per notaio Trinchillo del 25/06/80, mutuo per notaio Luigi Mauro del 10/02/1982, mutuo per notaio Giovanna Esposito del 28/10/1986, mutuo per notaio Enrico Santangelo del 29/09/1989), sono tutte antecedenti al condono L.n.724/94. Tale condono contiene un limite volumetrico per: nuove costruzioni, fino a 750 metri cubi;

ampliamento fino al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria. Pertanto, trattandosi di unità immobiliari con cubatura inferiore ai 750 mc, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento emesso dal Tribunale, gli aggiudicatari potranno procedere con la presentazione di nuove istanze di condono. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che dove non diversamente specificato l'immobile è allo stato abusivo, anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

LOTTO 18

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a nord con Via Masseria Perillo; ad est con altra proprietà; a sud con altra unità immobiliare (sub. 4) e con il vano scale; ad ovest con altra unità immobiliare (sub. 3) e con il vano scale.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 3 S.5
Corridoio	12,66	1,00	12,66	Bene 18
Locale 1*	3,97	1,00	3,97	
Locale 1	11,00	1,00	11,00	
Locale 2	16,95	1,00	16,95	
Locale 3	15,67	1,00	15,67	
Locale 4	3,56	1,00	3,56	
Bagno	5,23	1,00	5,23	
Cucina	14,66	1,00	14,66	
Balcone	12,00	0,30	3,60	

Lastrico Solare	25,00	0,15	3,75
Lastrico Solare	16,32	0,05	0,82
Muri non comunicanti	7,87	1,00	7,87
Muri comunicanti	4,21	0,50	2,11
Tramezzi e partizioni	5,73	1,00	5,73
		TOTALE	107,57

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al **05/11/1962**	...OMISSIS... Carlo nato a ...OMISSIS... il 30/10/1913, proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **05/11/1962** al **01/10/1999**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
01/10/1999	...OMISSIS... con sede in ...omissis... (05779711000), proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **01/10/1999** al **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **30/06/1987** al **12/12/1989**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5,5 vani Rendita £ 2.783 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 1
Dal **12/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita £ 2.530 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **23/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS...	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 5 Categoria A2

	(NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 1
Dal **23/05/2013** al **09/11/2015**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Sup. catastale 104 mq Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 1
Dal **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Sup. catastale 104 mq Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 1

Da visura storica al catasto terreni del F.5 p.lla 3 risulta una erronea intestazione alla data del 01/10/1999 ...omissis..., poi rettificata con VOLTURA D'UFFICIO del 01/10/1999 protocollo n. NA0347186 Voltura in atti dal 19/04/2010 Repertorio n.: 10294 Rogante: ATLANTE MATILDE Sede: ROMA Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA. ISTANZA N. 295491/10 (n. 13084.1/2010), riportando la ditta catastale ai germani ...omissis....

Si precisa infine che gli intestatari catastali non risultano aggiornati e che pertanto sarà necessario predisporre le opportune volture all'atto della definizione del pendente giudizio di accettazione dell'eredità e comunque successivamente alle operazioni di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	3	5		A2	5	5 vani	104 mq	529,37 €	1	si

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
5	3				Ente Urbano		04 89 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

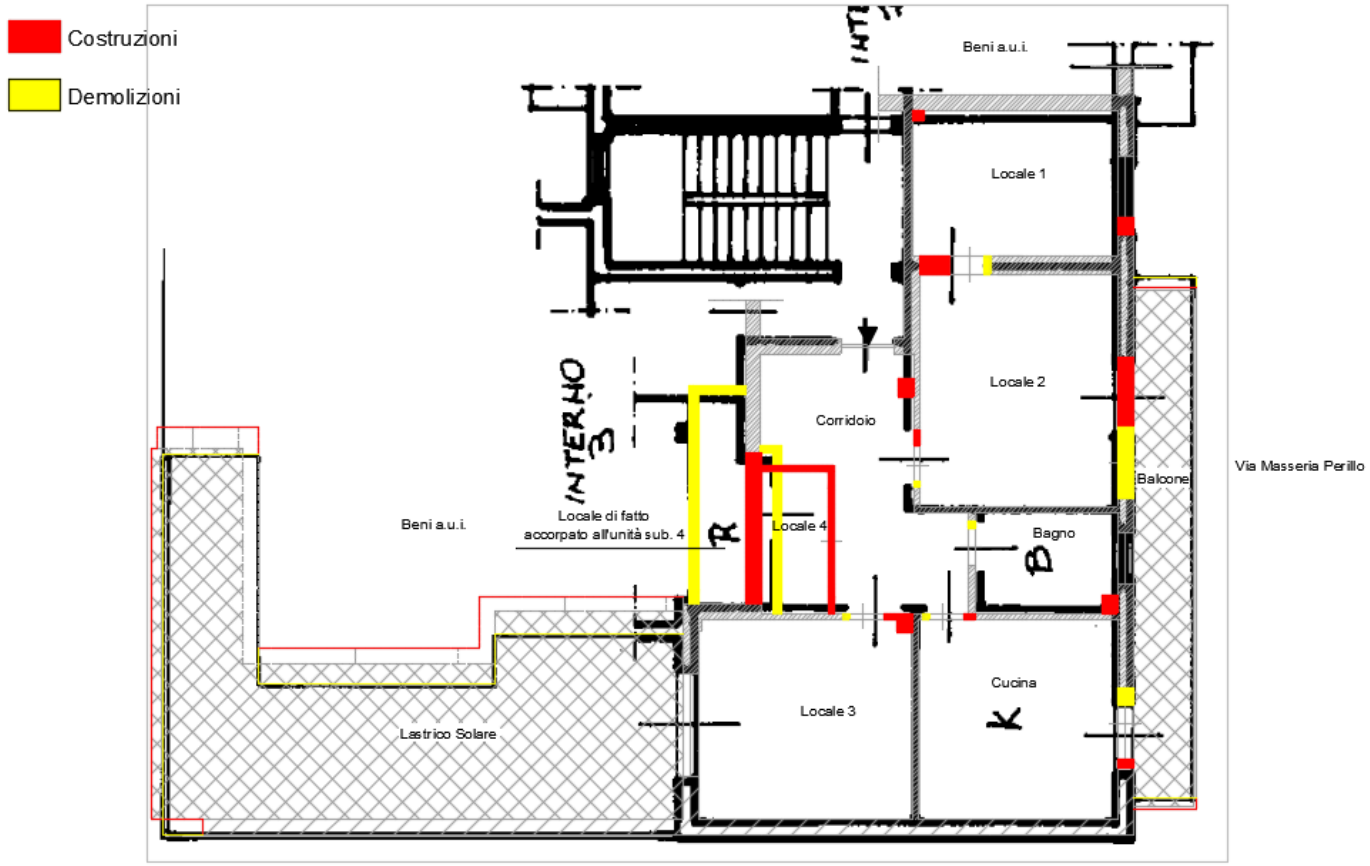


Figura 32 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 3, sub. 5)

Dal confronto (figura 32) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità: difformità di sagoma, in particolare di rileva la presenza di un locale adibito a ripostiglio che di fatto appartiene al subalterno 4; diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

È parte integrante dell'unità immobiliare il ripostiglio, attualmente annesso all'unità sub.4 ed ivi denominato "locale 1". Detto locale dovrà essere ri-annesso all'unità in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione di tipo civile sito alla via Masseria Perillo, al primo piano del fabbricato risulta essere in un generale stato di abbandono. È presente in tutta l'abitazione una pavimentazione in parte in marmo cemento ed in parte ceramica. Le pareti si presentano rivestite in carta da parati ormai obsoleta con evidenti distacchi. I relativi soffitti si presentano in discrete condizioni, tinteggiati di vernice bianca in tutto l'appartamento con dei distacchi di intonaco nell'ambiente del bagno in cui le pareti sono rivestite di piastrelle di ceramica. Gli infissi

non sono omogenei in tutto l'appartamento e risultano assenti in un ambiente. Per la maggior parte essi sono realizzati in legno con vernice di rifinitura in colore scuro, sono inoltre presenti tapparelle di tipo avvolgibile in color verde funzionanti. Sono presenti dei punti luce, non funzionanti, e non è accertata la presenza di un impianto elettrico funzionante, sono assenti un impianto di riscaldamento. Nel complesso il cespite si presenta in pessimo stato conservativo e necessita di ammodernamento completo di finiture, impianti, infissi interni ed esterni, igienici, pavimenti e rivestimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.

Il fabbricato è stato costruito dai germani ...omissis... e ...omissis... intorno agli anni '50 e quindi la costruzione risulta essere antecedente al 01/09/1967. In data 16/05/1966 con Licenza Edilizia n.56 il fabbricato è stato oggetto di ampliato.

È altresì presente una C.I.L.A. N. 8329 del 01/03/2021, redatta in seno al presente procedimento, per interventi di manutenzione ordinaria di messa in sicurezza della facciata e delle coperture del fabbricato.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Difformità edilizia



Figura 33 – Confronto Edilizio (Foglio 5, p.lla 3, sub. 5)

Dal confronto (figura 33) tra lo stato dei luoghi e il grafico della Licenza Edilizia n.56/66, si rileva che lo stato legittimo del bene in oggetto non corrisponde a quanto realizzato. La sagoma appare completamente difforme e pertanto si riscontrano difformità di prospetto e relativamente alla distribuzione interna. La superfice autorizzata da licenza è di circa 90,00 mq mentre la superfice realizzata è di circa mq 96,00 (compreso il balcone). Infine di segnala che, il lastrico solare che catastalmente risulta di pertinenza dell'unità, da titolo edilizio non risulta facente parte del bene in oggetto.

Giova sottolineare che per gli abusi relativi a tale unità immobiliare, potrebbe essere presentata una nuova domanda di condono: ai senti dell'art. 40 comma 6, Legge n. 47/85, secondo cui: "*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*" gli abusi devono essere anteriori rispetto alla data stabilita per ciascuno dei tre condoni edilizi (L.n.47/85, L.n.724/94, L.n.326/03).

In tal caso, le ragioni del credito, relative all'atto di pignoramento rep. 2039 del 05/04/1991 (mutuo per notaio Trinchillo del 25/06/80, mutuo per notaio Luigi Mauro del 10/02/1982, mutuo per notaio Giovanna Esposito del 28/10/1986, mutuo per notaio Enrico Santangelo del 29/09/1989), sono tutte antecedenti al condono L.n.724/94. Tale condono contiene un limite volumetrico per: nuove costruzioni, fino a 750 metri cubi; ampliamento fino al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria. Pertanto, trattandosi di unità immobiliari con cubatura inferiore ai 750 mc, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento emesso dal Tribunale, gli aggiudicatari potranno procedere con la presentazione di nuove istanze di condono. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno

ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che dove non diversamente specificato l'immobile è allo stato abusivo, anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

LOTTO 19

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a nord con Via Masseria Perillo; ad est con il vano scale e con altra unità immobiliare (subalterno 7); a sud con il cortile comune e ad ovest con altra proprietà.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 3 S.6
Corridoio	9,92	1,00	9,92	Bene 19
Locale 1	13,79	1,00	13,79	
Locale 2	8,84	1,00	8,84	
Locale 3	17,89	1,00	17,89	
Locale 4	10,96	1,00	10,96	
Anti-bagno	4,32	1,00	4,32	
Bagno	4,40	1,00	4,40	
Cucina	26,93	1,00	26,93	
Balcone	25,00	0,30	7,50	
Balcone	0,47	0,10	0,05	
Muri non comunicanti	9,35	1,00	9,35	

Muri comunicanti	3,33	0,50	1,67
Tramezzi e partizioni	7,09	1,00	7,09
		TOTALE	122,70

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al **05/11/1962**	...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il 30/10/1913, proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **05/11/1962** al **01/10/1999**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
01/10/1999	...OMISSIS... con sede in ...omissis... (05779711000), proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **01/10/1999** al **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **30/06/1987** al **12/12/1989**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 7 vani Rendita £ 3.542 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 2
Dal **12/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 7 vani Rendita £ 3.542 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 2
Dal **01/01/1992** al **23/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 7 vani Rendita € 741.21 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 2
Dal **23/05/2013** al **09/11/2015**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...),	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5

	proprietà per 500/1000	Consistenza 7 vani Rendita € 741.21 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 7 vani Sup. catastale 122 mq Rendita € 741.21 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 2
Dal **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 7 vani Sup. catastale 122 mq Rendita € 741.21 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 2

Da visura storica al catasto terreni del F.5 p.lla 3 risulta una erronea intestazione alla data del 01/10/1999 ...omissis..., poi rettificata con VOLTURA D'UFFICIO del 01/10/1999 protocollo n. NA0347186 Voltura in atti dal 19/04/2010 Repertorio n.: 10294 Rogante: ATLANTE MATILDE Sede: ROMA Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA. ISTANZA N. 295491/10 (n. 13084.1/2010), riportando la ditta catastale ai germani ...omissis....

Si precisa infine che gli intestatari catastali non risultano aggiornati e che pertanto sarà necessario predisporre le opportune volture all'atto della definizione del pendente giudizio di accettazione dell'eredità e comunque successivamente alle operazioni di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	3	6		A2	5	7 vani	122 mq	741,12 €	2	si

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
5	3				Ente Urbano		04 89 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

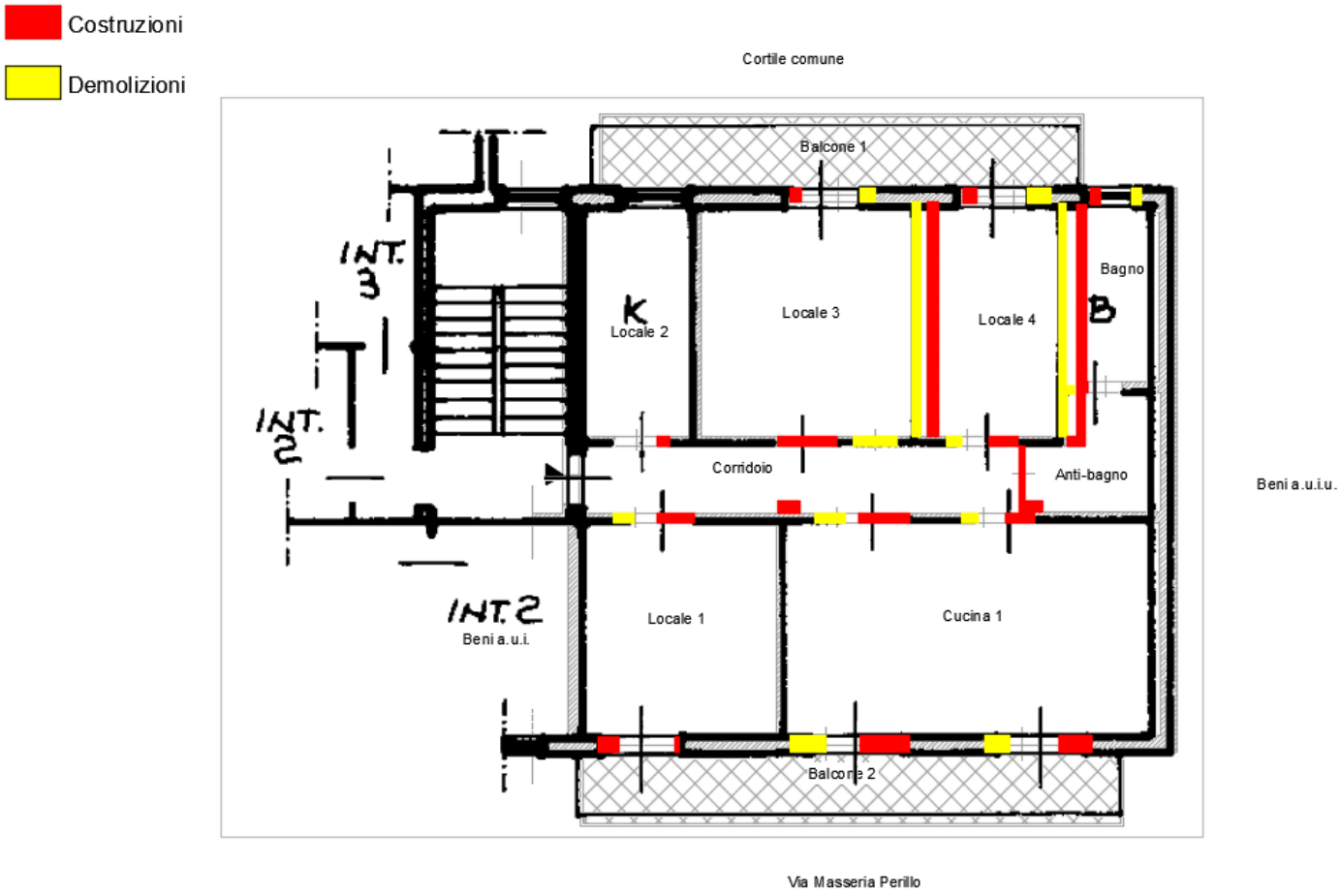


Figura 34 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 3, sub. 6)

Dal confronto (figura 34) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano lievi difformità relative alla distribuzione degli spazi interni e difformità di prospetto sul fronte su Via Masseria Perillo. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile di tipo civile sito alla via Masseria Perillo, al secondo piano del fabbricato risulta essere in un buono stato conservativo. È presente in tutta l'abitazione una pavimentazione in parte in marmo cemento ed in parte ceramica. Le pareti e i relativi soffitti si presentano in buone condizioni, tinteggiati di vernice bianca in tutto l'appartamento e le pareti del bagno, dell'anti-bagno, del locale 4 e della cucina sono rivestite di piastrelle di ceramica di varie dimensioni e tonalità. Gli infissi si presentano in buone condizioni, funzionanti e privi di difformità, realizzati in alluminio di colore bianco. Sono inoltre presenti tapparelle di tipo avvolgibile in colore verde funzionanti in tutti gli ambienti. È presente un impianto elettrico funzionante oltre che un impianto idrico e servizi igienico sanitari in buono stato. Nel complesso il cespite si presenta in un buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dal Sig. ...omissis....
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.

Il fabbricato è stato costruito dai germani ...omissis... e ...omissis... intorno agli anni '50 e quindi la costruzione risulta essere antecedente al 01/09/1967. In data 16/05/1966 con Licenza Edilizia n.56 il fabbricato è stato oggetto di ampliato.

È altresì presente una C.I.L.A. N. 8329 del 01/03/2021, redatta in seno al presente procedimento, per interventi di manutenzione ordinaria di messa in sicurezza della facciata e delle coperture del fabbricato.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Difformità edilizia

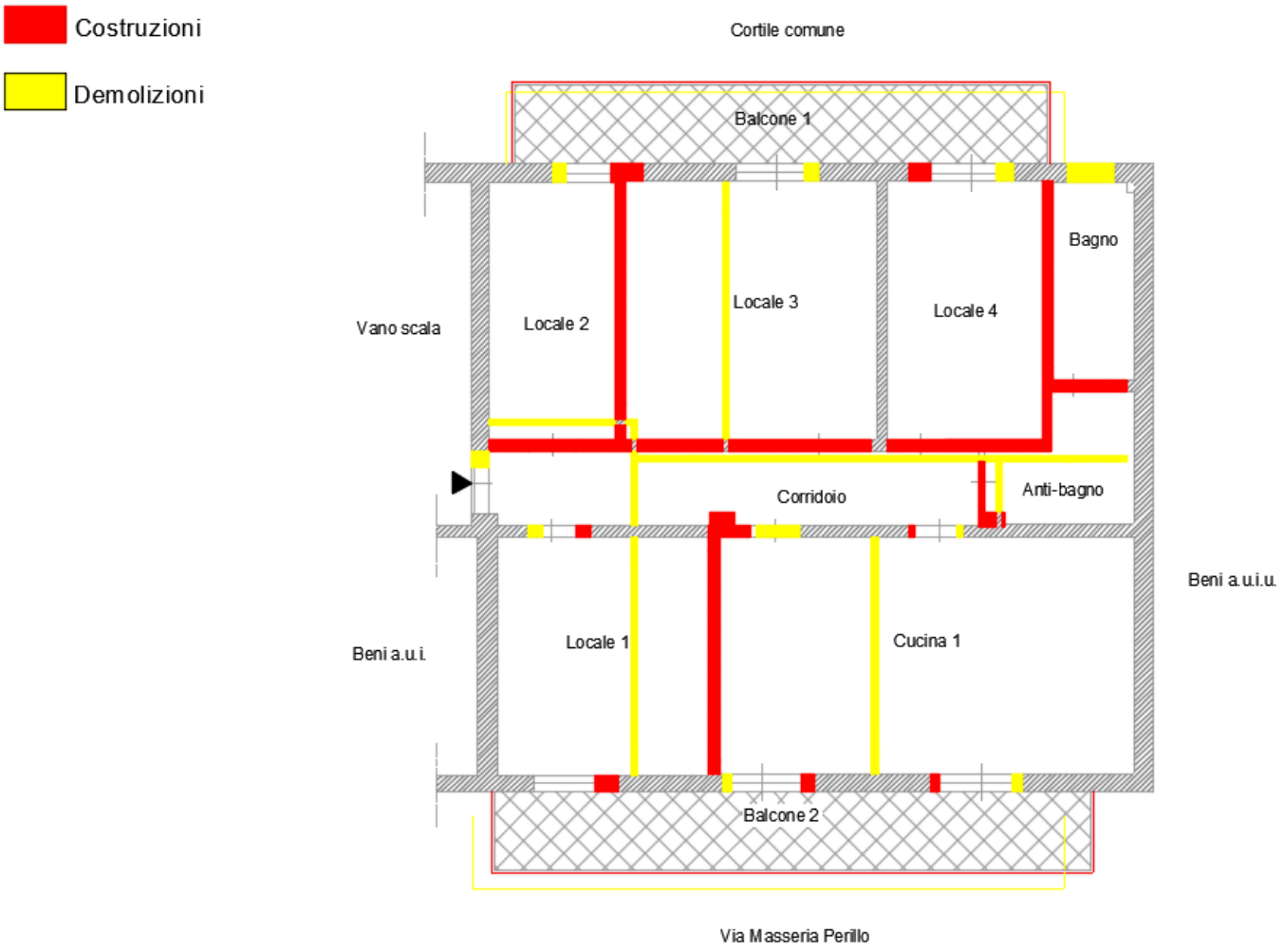


Figura 35 – Confronto Edilizio (Foglio 5, p.lla 3, sub. 6)

Dal confronto (figura 35) tra lo stato dei luoghi e il grafico della Licenza Edilizia n.56/66, si rileva una diversa distribuzione interna e difformità di prospetto. Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto che verrà stimato decurtando il costo della pratica edilizia necessaria a sanare le difformità riscontrate.

LOTTO 20

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a nord con Via Masseria Perillo; ad est con altra proprietà; ad ovest con il vano scale e con altra unità immobiliare (subalterno 6); a sud con il vano scala ed altra unità immobiliare (sub. 8).

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 3 S.7
Corridoio	12,56	1,00	12,56	Bene 20
Locale 1*	3,81	1,00	3,81	
Locale 1	10,91	1,00	10,91	
Locale 2	16,91	1,00	16,91	
Locale 3	15,77	1,00	15,77	
Locale 4	3,56	1,00	3,56	
Bagno 1	5,26	1,00	5,26	
Cucina	14,78	1,00	14,78	
Balcone	12,00	0,30	3,60	
Muri non comunicanti	7,85	1,00	7,85	
Muri comunicanti	4,03	0,50	2,02	
Tramezzi e partizioni	5,74	1,00	5,74	
		TOTALE	102,77	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al **05/11/1962**	...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il 30/10/1913, proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **05/11/1962** al **01/10/1999**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
01/10/1999	...OMISSIS... con sede in ...omissis... (05779711000), proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **01/10/1999** al **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 04 89

	1/2	
Dal **30/06/1987** al **12/12/1989**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 7 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5,5 vani Rendita £ 2.783 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 2
Dal **12/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 7 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita £ 2.530 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 2
Dal **01/01/1992** al **23/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 7 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 2
Dal **23/05/2013** al **09/11/2015**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 7 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 7 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Sup. catastale 104 mq Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 2
Dal **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 7 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Sup. catastale 104 mq Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 2

Da visura storica al catasto terreni del F.5 p.lla 3 risulta una erronea intestazione alla data del 01/10/1999 ...omissis..., poi rettificata con VOLTURA D'UFFICIO del 01/10/1999 protocollo n. NA0347186 Voltura in atti dal 19/04/2010 Repertorio n.: 10294 Rogante: ATLANTE MATILDE Sede: ROMA Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA. ISTANZA N. 295491/10 (n. 13084.1/2010), riportando la ditta catastale ai germani ...omissis....

Si precisa infine che gli intestatari catastali non risultano aggiornati e che pertanto sarà necessario predisporre le opportune volture all'atto della definizione del pendente giudizio di accettazione dell'eredità e comunque successivamente alle operazioni di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	3	7		A2	5	5 vani	104 mq	529,37 €	2	si

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
5	3				Ente Urbano		04 89 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

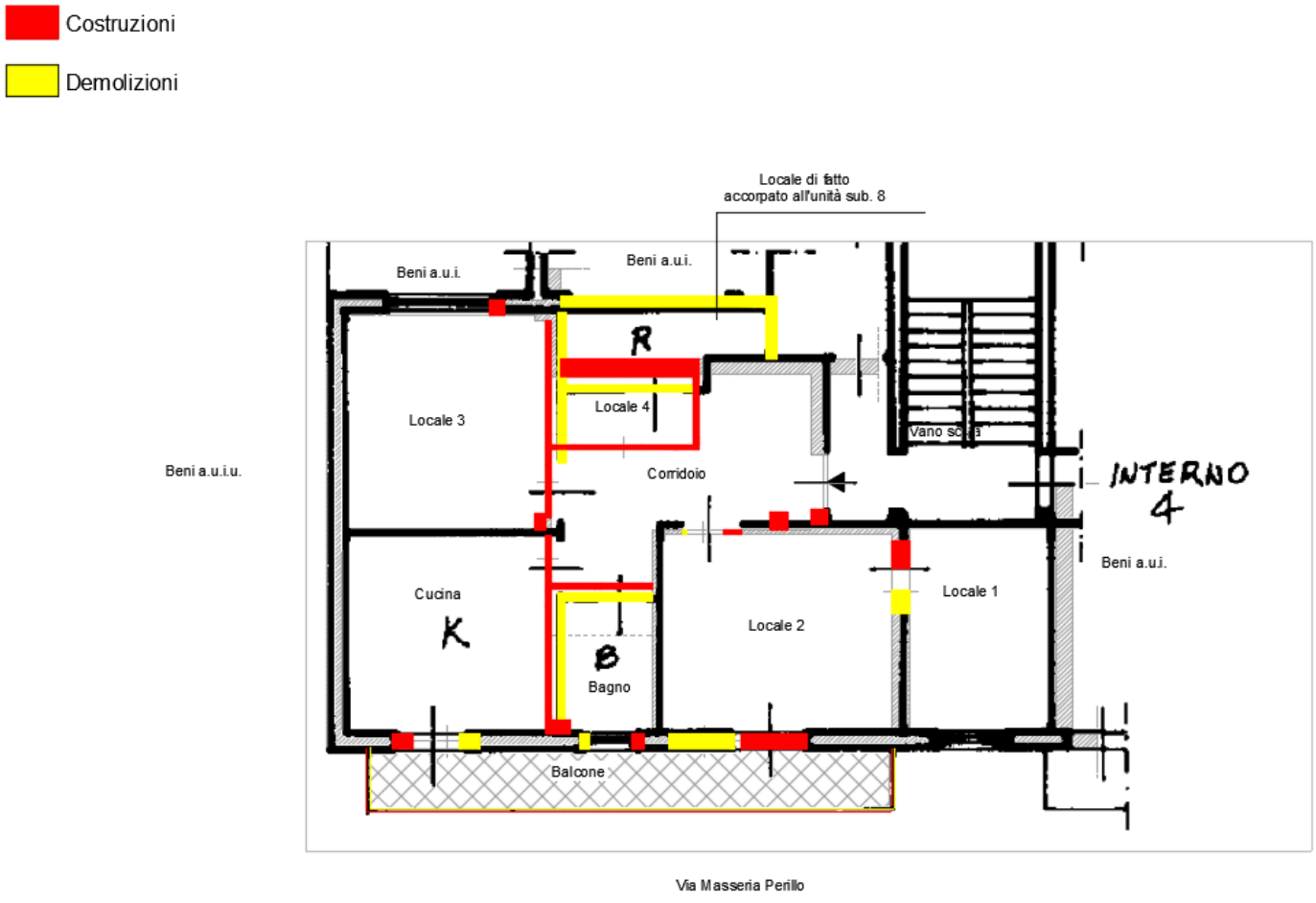


Figura 36 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 3, sub. 7)

Dal confronto (figura 36) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità: difformità di sagoma, in particolare di rileva la presenza di un locale adibito a ripostiglio che di fatto è annesso al subalterno 8 (ivi denominato locale 1) ma che va reintegrato nella consistenza del presente cespite; diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite di tipo civile sito alla via Masseria Perillo, al secondo piano del fabbricato, risulta essere in un buono stato conservativo. È presente per la maggior parte dell'abitazione una pavimentazione in parte in marmo cemento ed in parte ceramica. Le pareti e i relativi soffitti si presentano in buone condizioni, tinteggiati di vernice bianca in tutto l'appartamento e le pareti del bagno e della cucina sono rivestite di piastrelle di ceramica. Gli infissi si presentano in discrete condizioni, funzionanti e privi di difformità realizzati in legno con vernice di rifinitura in colore scuro. Inoltre, sono presenti tapparelle di tipo avvolgibile in color verde funzionanti. È presente un impianto elettrico funzionante oltre che un impianto idrico e servizi igienico sanitari in buono stato. Nel complesso il cespite si presenta in un buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra …omissis….
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.

Il fabbricato è stato costruito dai germani ...omissis... e ...omissis... intorno agli anni '50 e quindi la costruzione risulta essere antecedente al 01/09/1967. In data 16/05/1966 con Licenza Edilizia n.56 il fabbricato è stato oggetto di ampliato.

È altresì presente una C.I.L.A. N. 8329 del 01/03/2021, redatta in seno al presente procedimento, per interventi di manutenzione ordinaria di messa in sicurezza della facciata e delle coperture del fabbricato.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Difformità edilizia

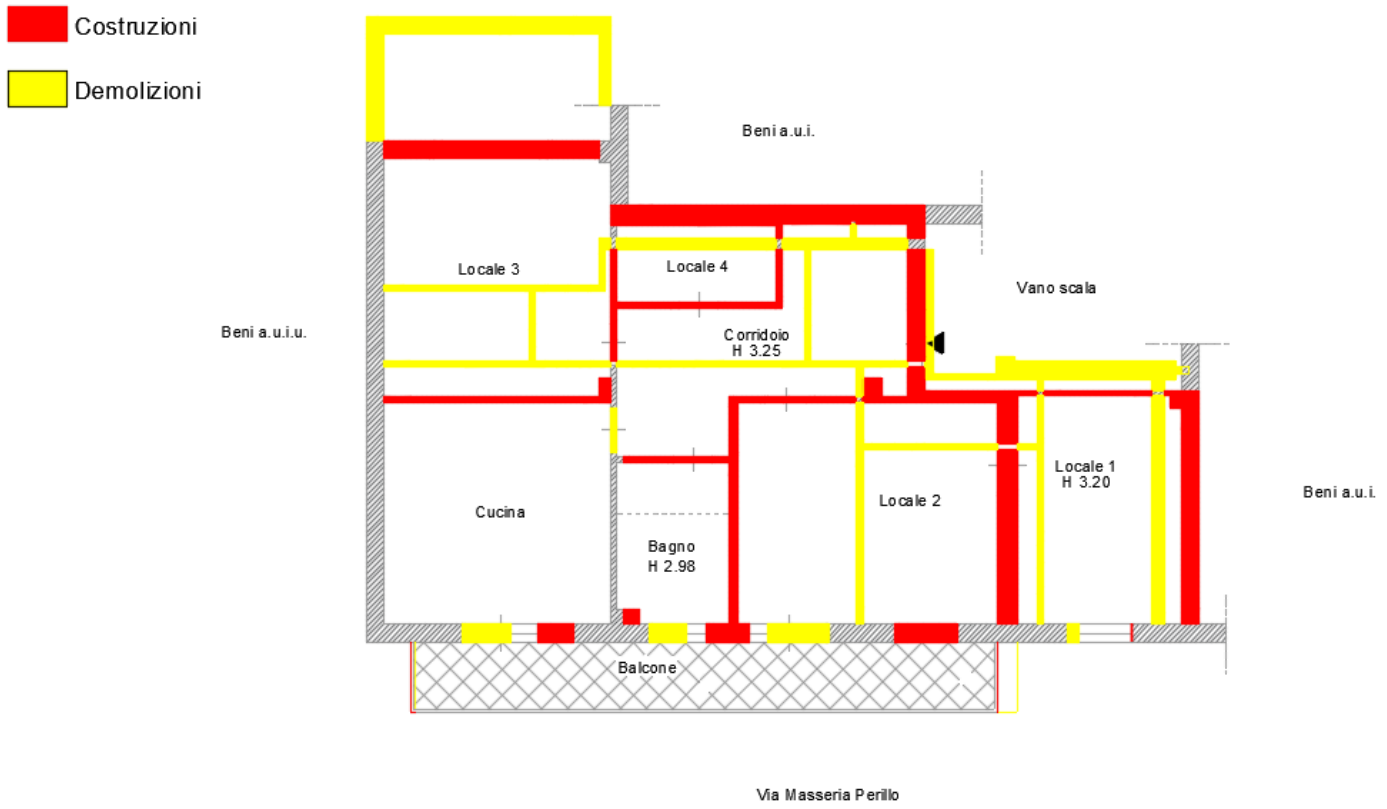


Figura 37 – Confronto Edilizio (Foglio 5, p.lla 3, sub. 7)

Dal confronto (figura 37) tra lo stato dei luoghi e il grafico della Licenza Edilizia n.56/66, si rileva che lo stato legittimo del bene in oggetto non corrisponde a quanto realizzato. La sagoma appare completamente difforme e pertanto si riscontrano difformità di prospetto e relativamente alla distribuzione interna. La superfice autorizzata da licenza è di circa 90,00 mq mentre la superfice realizzata è di circa mq 92,00 (compreso il balcone).

Giova sottolineare che per gli abusi relativi a tale unità immobiliare, potrebbe essere presentata una nuova domanda di condono: ai senti dell'art. 40 comma 6, Legge n. 47/85, secondo cui: "*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*" gli abusi devono essere anteriori rispetto alla data stabilita per ciascuno dei tre condoni edilizi (L.n.47/85, L.n.724/94, L.n.326/03).

In tal caso, le ragioni del credito, relative all'atto di pignoramento rep. 2039 del 05/04/1991 (mutuo per notaio Trinchillo del 25/06/80, mutuo per notaio Luigi Mauro del 10/02/1982, mutuo per notaio Giovanna Esposito del 28/10/1986, mutuo per notaio Enrico Santangelo del 29/09/1989), sono tutte antecedenti al condono L.n.724/94. Tale condono contiene un limite volumetrico per: nuove costruzioni, fino a 750 metri cubi; ampliamento fino al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria. Pertanto, trattandosi di unità immobiliari con cubatura inferiore ai 750 mc, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento emesso dal

Tribunale, gli aggiudicatari potranno procedere con la presentazione di nuove istanze di condono. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che dove non diversamente specificato l'immobile è allo stato abusivo, anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

LOTTO 21

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a nord con altra unità immobiliare (sub.7) e con il vano scala; ad est con altra unità immobiliare (sub.7) e con il cortile; ad ovest con il vano scala e con il cortile comune; a sud con altra proprietà.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 3 S.8
Corridoio	14,43	1,00	14,43	Bene 21
Locale 2	17,01	1,00	17,01	
Locale 3	17,06	1,00	17,06	
Locale 4	17,70	1,00	17,70	
Bagno 1	6,39	1,00	6,39	
Cucina	9,34	1,00	9,34	
Balcone	9,00	0,30	2,70	
Muri non comunicanti	9,84	1,00	9,84	
Muri comunicanti	3,13	0,50	1,57	
Tramezzi e partizioni	4,49	1,00	4,49	
		TOTALE	100,53	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al **05/11/1962**	...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il 30/10/1913, proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **05/11/1962** al **01/10/1999**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
01/10/1999	...OMISSIS... con sede in ...omissis... (05779711000), proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **01/10/1999** al **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **30/06/1987** al **12/12/1989**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 527 vani Rendita £ 226.662 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 2
Dal **12/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita £ 2.530 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 2
Dal **01/01/1992** al **23/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 2
Dal **23/05/2013** al **09/11/2015**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Sup. catastale 94 mq Rendita € 529,37

		VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 2
Dal **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Sup. catastale 94 mq Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 2

Da visura storica al catasto terreni del F.5 p.lla 3 risulta una erronea intestazione alla data del 01/10/1999 ...omissis..., poi rettificata con VOLTURA D'UFFICIO del 01/10/1999 protocollo n. NA0347186 Voltura in atti dal 19/04/2010 Repertorio n.: 10294 Rogante: ATLANTE MATILDE Sede: ROMA Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA. ISTANZA N. 295491/10 (n. 13084.1/2010), riportando la ditta catastale ai germani ...omissis....

Si precisa infine che gli intestatari catastali non risultano aggiornati e che pertanto sarà necessario predisporre le opportune volture all'atto della definizione del pendente giudizio di accettazione dell'eredità e comunque successivamente alle operazioni di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	3	8		A2	5	5 vani	94 mq	529,37 €	2	si

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
5	3				Ente Urbano		04 89 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

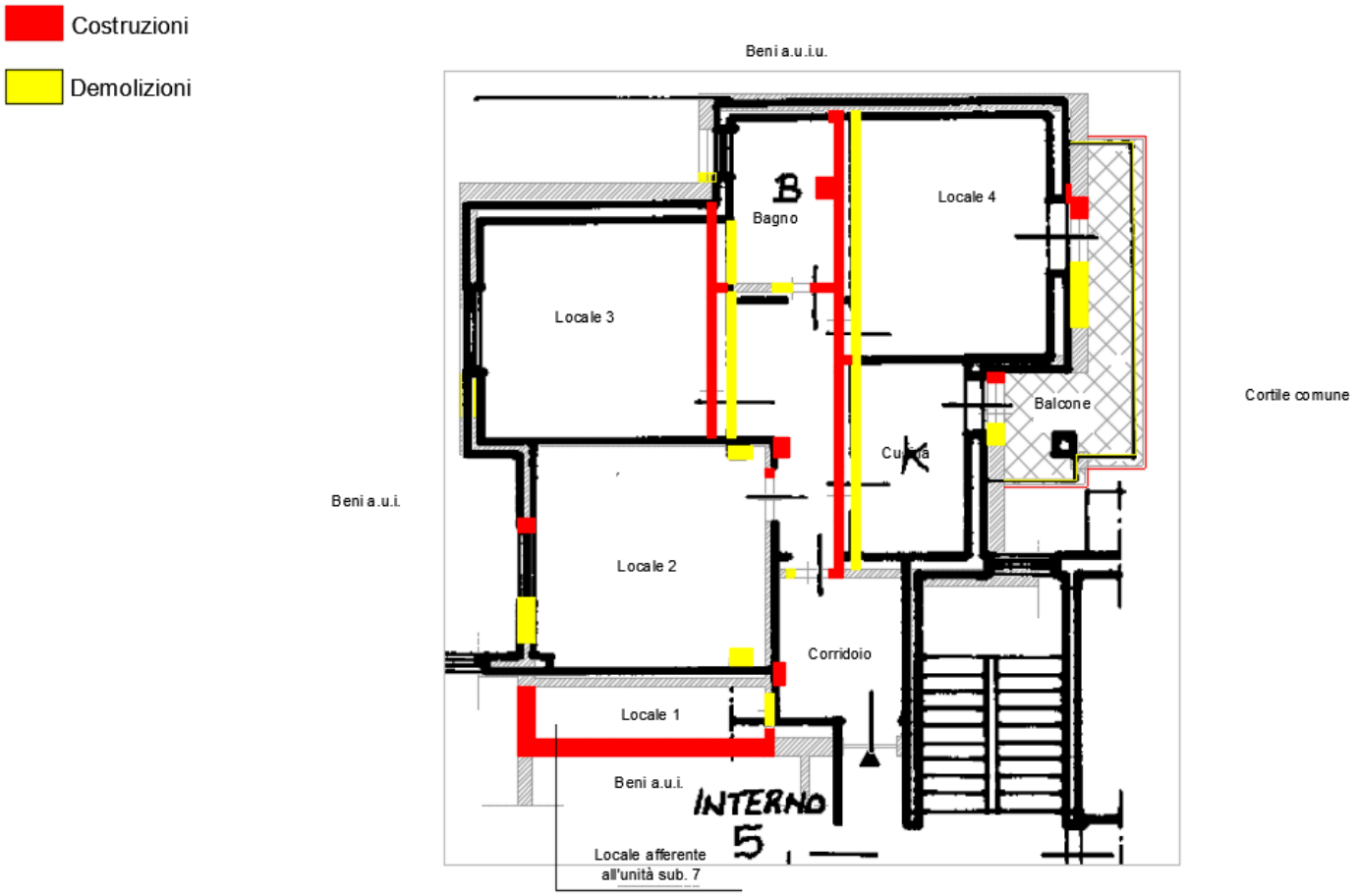


Figura 38 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 3, sub. 8)

Dal confronto (figura 38) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità: difformità di sagoma, in particolare di rileva l'annessione di un locale adibito a ripostiglio (locale 1) che appartiene al subalterno 7 e andrà restituito alla suddetta unità immobiliare; lievi difformità interne; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione di tipo civile sito alla via Masseria Perillo, al secondo piano del fabbricato risulta essere in un buono stato conservativo. In tutta l'abitazione è presente una in parte in marmo cemento ed in parte ceramica. I soffitti e le pareti presentano buone condizioni, tinteggiati di vernice bianca in tutto l'appartamento e le pareti del bagno e della cucina sono rivestite di piastrelle di ceramica. Gli infissi si presentano in buone condizioni, funzionanti e privi di difformità, realizzati in alluminio bianco, sono inoltre presenti tapparelle di tipo avvolgibile in colore verde funzionanti. È presente un impianto elettrico funzionante oltre che un impianto idrico e servizi igienico sanitari in buono stato. Nel complesso il cespite si presenta in un buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ...omissis....
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.

Il fabbricato è stato costruito dai germani ...omissis... e ...omissis... intorno agli anni '50 e quindi la costruzione risulta essere antecedente al 01/09/1967. In data 16/05/1966 con Licenza Edilizia n.56 il fabbricato è stato oggetto di ampliato.

È altresì presente una C.I.L.A. N. 8329 del 01/03/2021, redatta in seno al presente procedimento, per interventi di manutenzione ordinaria di messa in sicurezza della facciata e delle coperture del fabbricato.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Difformità edilizia

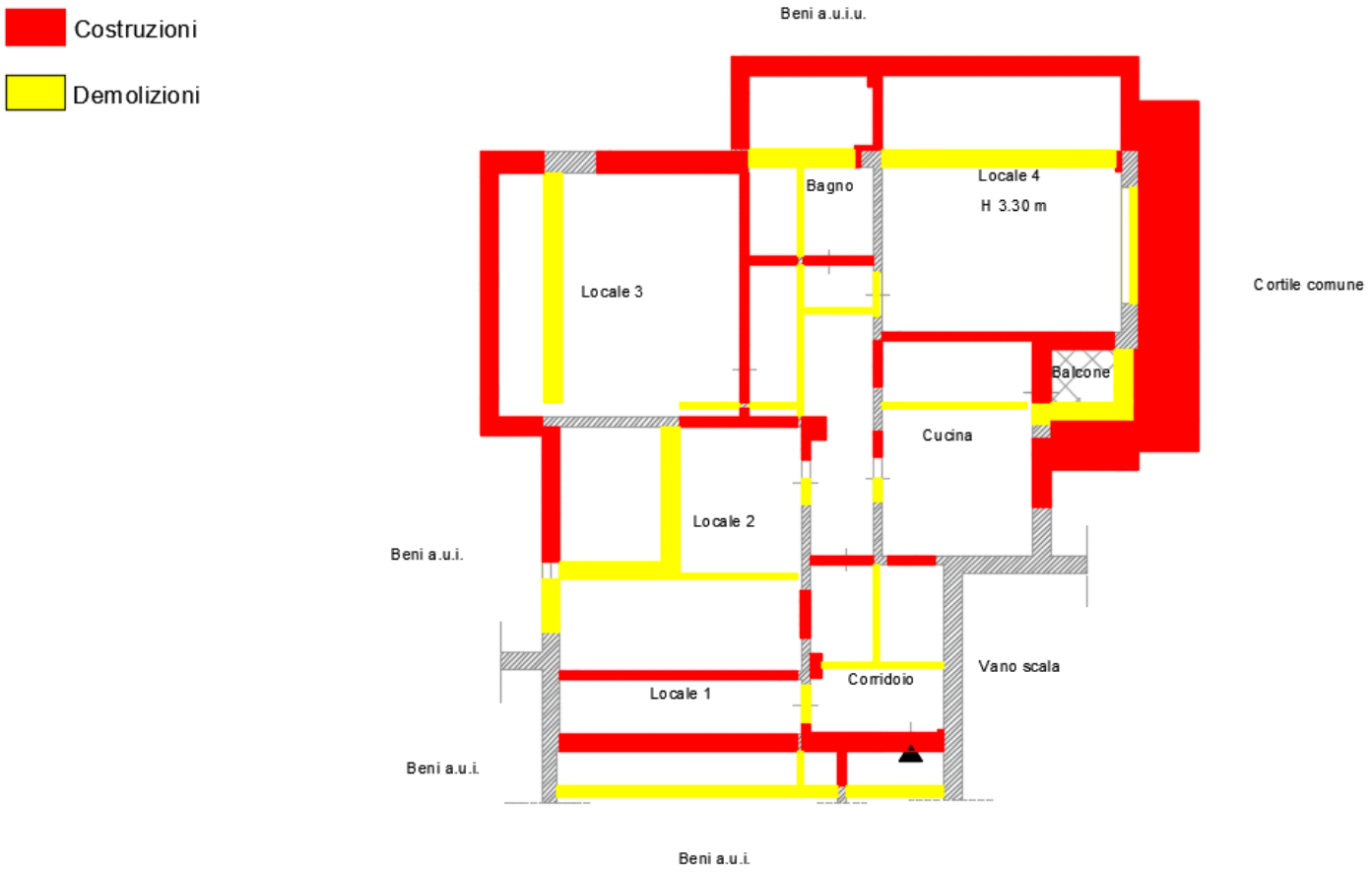


Figura 39 – Confronto Edilizio (Foglio 5, p.lla 3, sub. 8)

Dal confronto (figura 39) tra lo stato dei luoghi e il grafico della Licenza Edilizia n.56/66, si rileva che lo stato legittimo del bene in oggetto non corrisponde a quanto realizzato. La sagoma appare completamente difforme e pertanto si riscontrano difformità di volume, prospetto e relativamente alla distribuzione interna. La superfice autorizzata da licenza è di circa 78,00 mq mentre la superfice realizzata è di circa mq 90,00.

Giova sottolineare che per gli abusi relativi a tale unità immobiliare, potrebbe essere presentata una nuova domanda di condono: ai senti dell'art. 40 comma 6, Legge n. 47/85, secondo cui: "*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*" gli abusi devono essere anteriori rispetto alla data stabilita per ciascuno dei tre condoni edilizi (L.n.47/85, L.n.724/94, L.n.326/03).

In tal caso, le ragioni del credito, relative all'atto di pignoramento rep. 2039 del 05/04/1991 (mutuo per notaio Trinchillo del 25/06/80, mutuo per notaio Luigi Mauro del 10/02/1982, mutuo per notaio Giovanna Esposito del 28/10/1986, mutuo per notaio Enrico Santangelo del 29/09/1989), sono tutte antecedenti al condono L.n.724/94. Tale condono contiene un limite volumetrico per: nuove costruzioni, fino a 750 metri cubi; ampliamento fino al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria. Pertanto, trattandosi di unità immobiliari con cubatura inferiore ai 750 mc, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento emesso dal Tribunale, gli aggiudicatari potranno procedere con la presentazione di nuove istanze di condono. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno

ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che dove non diversamente specificato l'immobile è allo stato abusivo, anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

LOTTO 22

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a nord con via Masseria Perillo; ad est con il vano scala ed altra unità immobiliare (sub. 10); ad ovest con altra proprietà e a sud con il cortile comune.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 3 S.9
Corridoio	14,42	1,00	14,42	Bene 22
Locale 1	8,62	1,00	8,62	
Locale 2	17,37	1,00	17,37	
Locale 3	13,46	1,00	13,46	
Locale 4	26,25	1,00	26,25	
Bagno 1	4,66	1,00	4,66	
Cucina	10,52	1,00	10,52	
Balcone	25,00	0,30	7,50	
Balcone	0,47	0,10	0,05	
Muri non comunicanti	9,31	1,00	9,31	
Muri comunicanti	3,28	0,50	1,64	
Tramezzi e partizioni	6,98	1,00	6,98	
		TOTALE	120,78	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al **05/11/1962**	...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il 30/10/1913, proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **05/11/1962** al **01/10/1999**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
01/10/1999	...OMISSIS... con sede in ...omissis... (05779711000), proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **01/10/1999** al **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **30/06/1987** al **12/12/1989**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 9 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 7 vani Rendita £ 3.542 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 3
Dal **12/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 9 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 7 vani Rendita £ 3.542 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 3
Dal **01/01/1992** al **23/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 9 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 7 vani Rendita € 741.21 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 3
Dal **23/05/2013** al **09/11/2015**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 9 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 7 vani Rendita € 741.21 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 3
Dal **09/11/2015** al **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 9 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 7 vani Sup. catastale 121 mq Rendita € 741.21

		VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 3
Dal **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 9 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 7 vani Sup. catastale 121 mq Rendita € 741.21 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 3

Da visura storica al catasto terreni del F.5 p.lla 3 risulta una erronea intestazione alla data del 01/10/1999 ...omissis..., poi rettificata con VOLTURA D'UFFICIO del 01/10/1999 protocollo n. NA0347186 Voltura in atti dal 19/04/2010 Repertorio n.: 10294 Rogante: ATLANTE MATILDE Sede: ROMA Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA. ISTANZA N. 295491/10 (n. 13084.1/2010), riportando la ditta catastale ai germani ...omissis....

Si precisa infine che gli intestatari catastali non risultano aggiornati e che pertanto sarà necessario predisporre le opportune volture all'atto della definizione del pendente giudizio di accettazione dell'eredità e comunque successivamente alle operazioni di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	3	9		A2	5	7 vani	121 mq	741,12 €	3	si

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
5	3				Ente Urbano		04 89 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

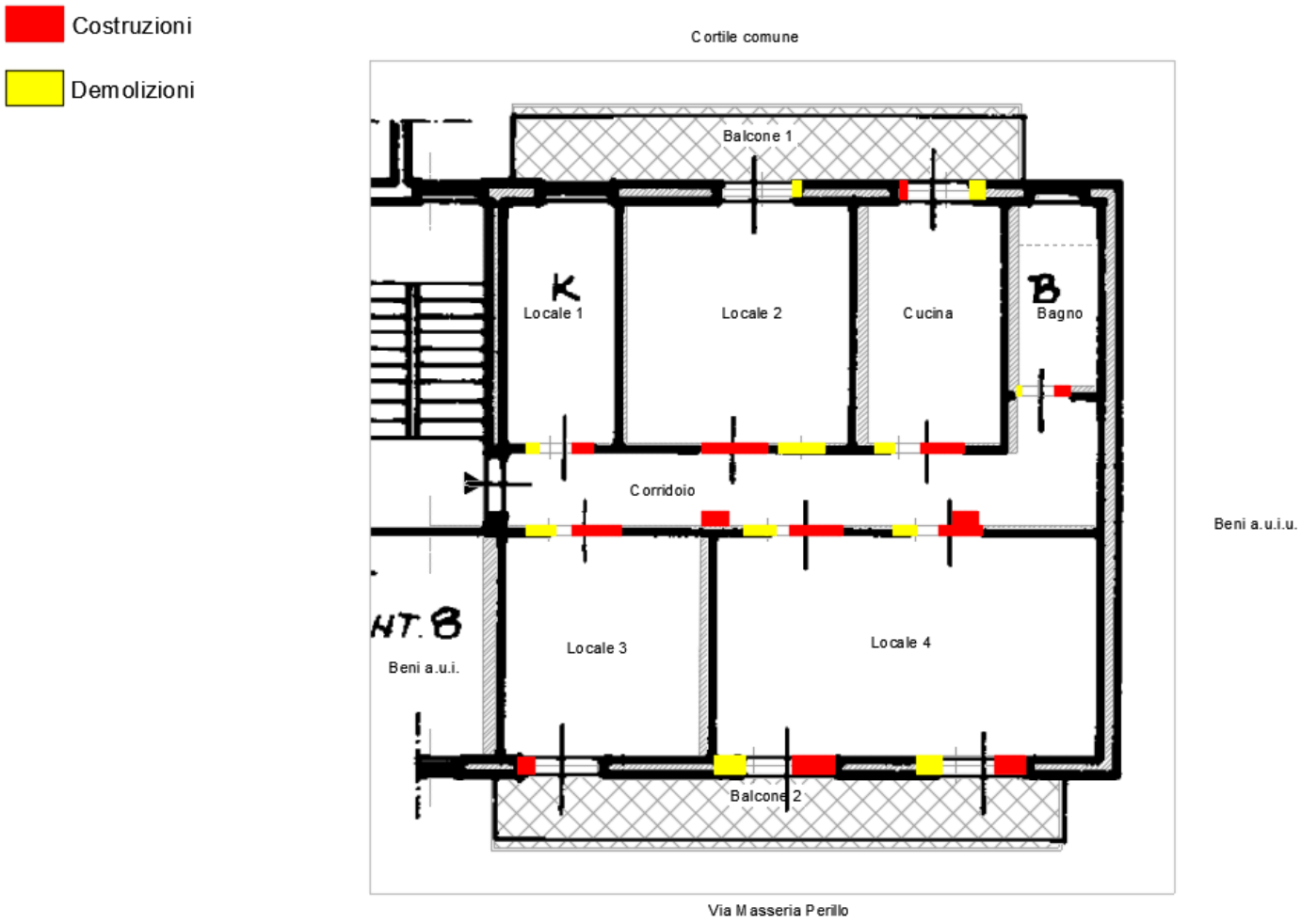


Figura 40 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 3, sub. 9)

Dal confronto (figura 40) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano lievi difformità relative al posizionamento delle porte interne e difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile di tipo civile sito alla via Masseria Perillo, al terzo piano del fabbricato risulta essere in generale stato di abbandono. È presente in tutta l'abitazione una pavimentazione in parte in marmo cemento ed in parte ceramica. Le pareti e i relativi soffitti si presentano in discrete condizioni per alcuni ambienti, tinteggiati di vernice bianca, mentre per altri sono presenti evidenti distacchi di intonaco e presenza di muffe e vegetazione. È presente un rivestimento in piastrelle per le pareti del bagno e della cucina. Sono presenti infissi in discrete condizioni, funzionanti e privi di difformità realizzati in legno con vernice di rifinitura in colore bianco, sono inoltre presenti tapparelle di tipo avvolgibile in colore verde funzionanti. Sono presenti sia un impianto elettrico che un impianto idrico di cui non sono garantite le funzionalità. Sono altrettanto presenti servizi igienico sanitari in buono stato. Nel complesso il cespite si presenta in pessimo stato conservativo e necessita di ammodernamento completo di finiture, impianti, infissi interni ed esterni, igienici, pavimenti e rivestimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.

Il fabbricato è stato costruito dai germani ...omissis... e ...omissis... intorno agli anni '50 e quindi la costruzione risulta essere antecedente al 01/09/1967. In data 16/05/1966 con Licenza Edilizia n.56 il fabbricato è stato oggetto di ampliato.

È altresì presente una C.I.L.A. N. 8329 del 01/03/2021, redatta in seno al presente procedimento, per interventi di manutenzione ordinaria di messa in sicurezza della facciata e delle coperture del fabbricato.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Difformità edilizia

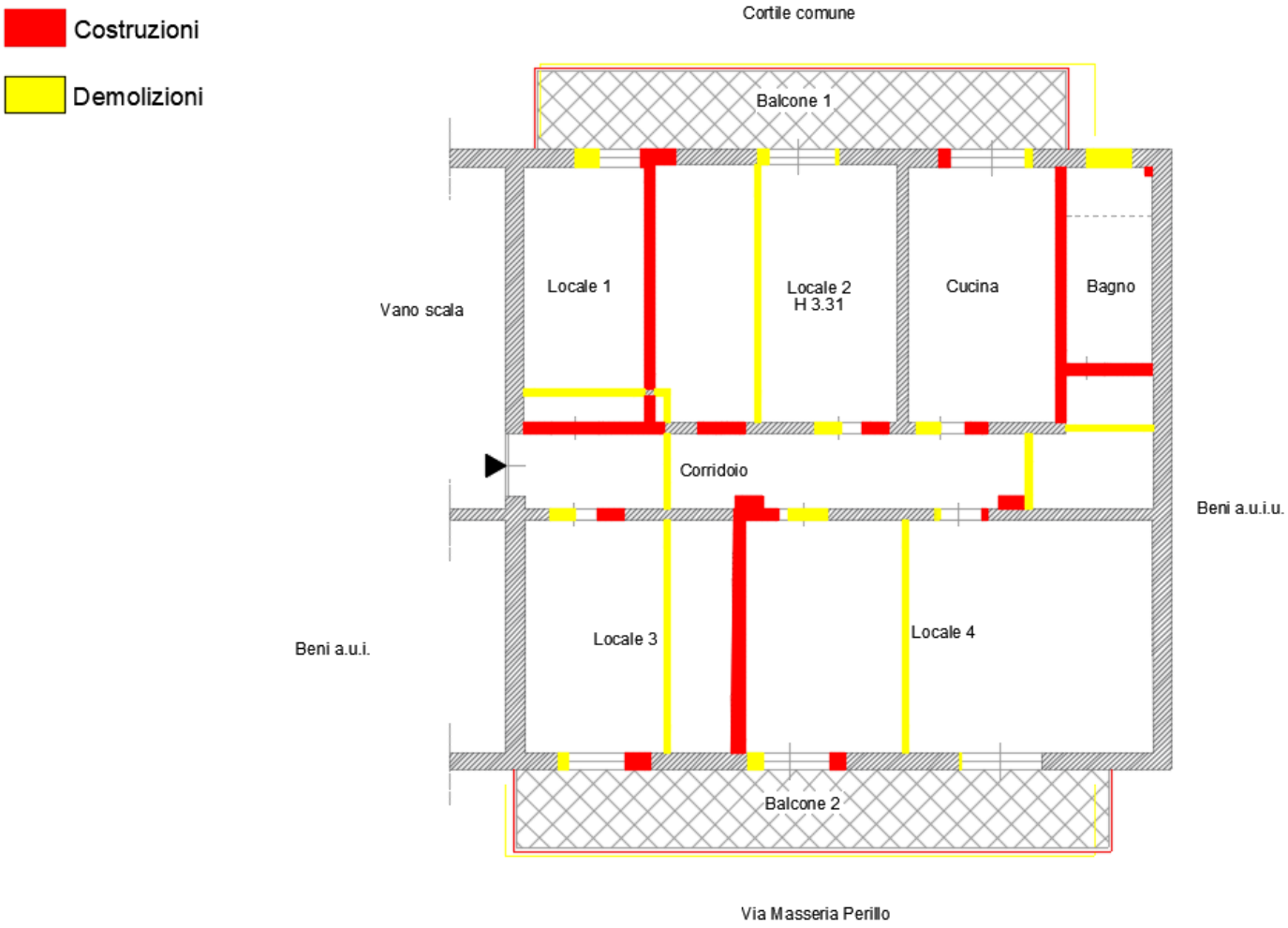


Figura 41 – Confronto Edilizio (Foglio 5, p.lla 3, sub. 9)

Dal confronto (figura 41) tra lo stato dei luoghi e il grafico della Licenza Edilizia n.56/66, si rileva una diversa distribuzione interna e difformità di prospetto. Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto che verrà stimato decurtando il costo della pratica edilizia necessaria a sanare le difformità riscontrate.

LOTTO 23

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a nord con Via Masseria Perillo; ad est con altra proprietà; ad ovest con il vano scale e con altra unità immobiliare (subalterno 9); a sud con il vano scala ed altra unità immobiliare (sub. 11).

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 3 S.10
Corridoio	13,90	1,00	13,90	Bene 23
Locale 1*	3,85	1,00	3,85	
Locale 1	11,22	1,00	11,22	
Locale 2	16,72	1,00	16,72	
Locale 3	15,84	1,00	15,84	
Locale 4	3,70	1,00	3,70	
Bagno 1	5,33	1,00	5,33	
Cucina	14,71	1,00	14,71	
Balcone	12,00	0,30	3,60	
Muri non comunicanti	7,87	1,00	7,87	
Muri comunicanti	4,12	0,50	2,06	
Tramezzi e partizioni	5,58	1,00	5,58	
		TOTALE	86,63	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al **05/11/1962**	...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il 30/10/1913, proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **05/11/1962** al **01/10/1999**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
01/10/1999	...OMISSIS... con sede in ...omissis... (05779711000), proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **01/10/1999** al **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 04 89

	1/2	
Dal **30/06/1987** al **12/12/1989**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 10 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5,5 vani Rendita £ 2.783 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 3
Dal **12/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 10 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita £ 2.530 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 3
Dal **01/01/1992** al **23/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 10 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 3
Dal **23/05/2013** al **09/11/2015**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 10 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 3
Dal **09/11/2015** al **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 10 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Sup. catastale 104 mq Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 3
Dal **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 10 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Sup. catastale 104 mq Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 3

Da visura storica al catasto terreni del F.5 p.lla 3 risulta una erronea intestazione alla data del 01/10/1999 ...omissis..., poi rettificata con VOLTURA D'UFFICIO del 01/10/1999 protocollo n. NA0347186 Voltura in atti dal 19/04/2010 Repertorio n.: 10294 Rogante: ATLANTE MATILDE Sede: ROMA Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA. ISTANZA N. 295491/10 (n. 13084.1/2010), riportando la ditta catastale ai germani ...omissis....

Si precisa infine che gli intestatari catastali non risultano aggiornati e che pertanto sarà necessario predisporre le opportune volture all'atto della definizione del pendente giudizio di accettazione dell'eredità e comunque successivamente alle operazioni di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	3	10		A2	5	5 vani	104 mq	529,37 €	3	si

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
5	3				Ente Urbano		04 89 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

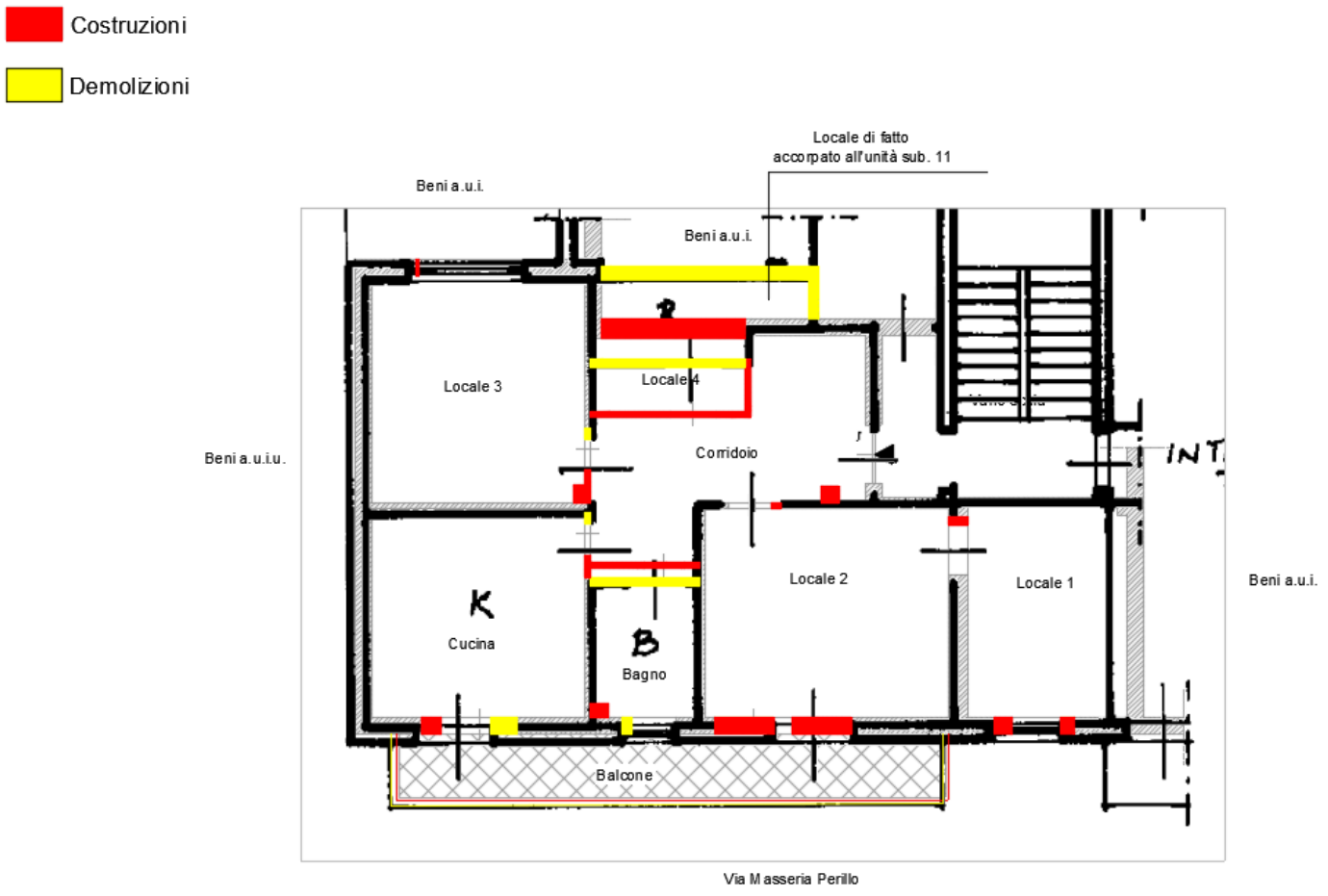


Figura 42 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 3, sub. 10)

Dal confronto (figura 42) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità: difformità di sagoma, in particolare di rileva l'assenza di un locale adibito a ripostiglio che di fatto è annesso al subalterno 11 (ivi denominato locale 1) e dovrà essere reintegrato nella consistenza della presente unità; diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite, di tipo civile, sito alla via Masseria Perillo, al terzo piano del fabbricato risulta essere in un buono stato conservativo. È presente in tutto l'immobile una pavimentazione in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Le pareti e i relativi soffitti si presentano in buone condizioni, tinteggiati di vernice chiara in tutto l'appartamento, con rivestimenti in piastrelle nel bagno e nella cucina. Gli infissi si presentano in buone condizioni, funzionanti e privi di difformità, realizzati in legno con vernice di rifinitura in colore scuro, sono inoltre presenti tapparelle di tipo avvolgibile in colore verde funzionanti. È presente un impianto elettrico funzionante oltre che un impianto idrico e servizi igienico sanitari in buono stato. Nel complesso il cespite si presenta in un buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dal Sig. …omissis….
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.

Il fabbricato è stato costruito dai germani ...omissis... e ...omissis... intorno agli anni '50 e quindi la costruzione risulta essere antecedente al 01/09/1967. In data 16/05/1966 con Licenza Edilizia n.56 il fabbricato è stato oggetto di ampliato.

È altresì presente una C.I.L.A. N. 8329 del 01/03/2021, redatta in seno al presente procedimento, per interventi di manutenzione ordinaria di messa in sicurezza della facciata e delle coperture del fabbricato.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Difformità edilizia

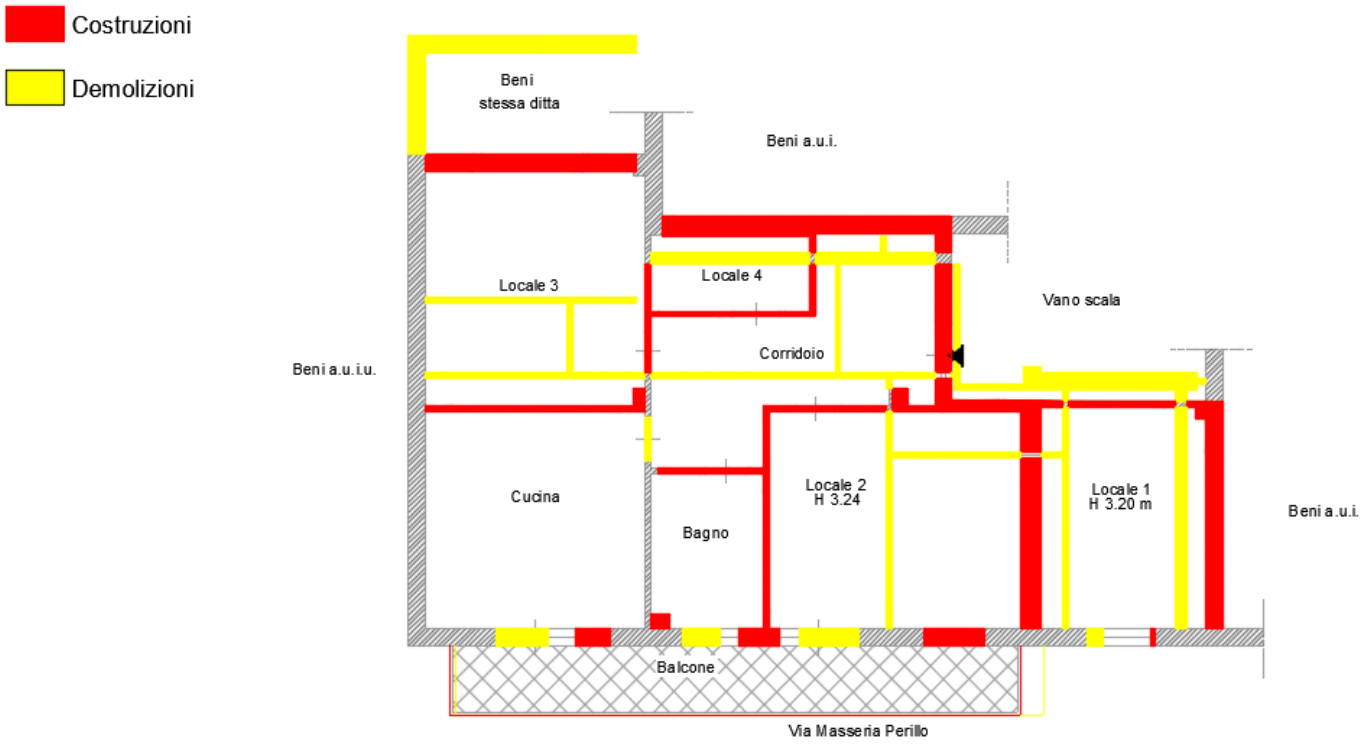


Figura 43 – Confronto Edilizio (Foglio 5, p.lla 3, sub. 10)

Dal confronto (figura 43) tra lo stato dei luoghi e il grafico della Licenza Edilizia n.56/66, si rileva che lo stato legittimo del bene in oggetto non corrisponde a quanto realizzato. La sagoma appare completamente difforme e pertanto si riscontrano difformità di volume, prospetto e relativamente alla distribuzione interna. La superfice autorizzata da licenza è di circa 90,00 mq mentre la superfice realizzata è di circa mq 96,00 (compreso il balcone).

Giova sottolineare che per gli abusi relativi a tale unità immobiliare, potrebbe essere presentata una nuova domanda di condono: ai senti dell'art. 40 comma 6, Legge n. 47/85, secondo cui: "*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*" gli abusi devono essere anteriori rispetto alla data stabilita per ciascuno dei tre condoni edilizi (L.n.47/85, L.n.724/94, L.n.326/03).

In tal caso, le ragioni del credito, relative all'atto di pignoramento rep. 2039 del 05/04/1991 (mutuo per notaio Trinchillo del 25/06/80, mutuo per notaio Luigi Mauro del 10/02/1982, mutuo per notaio Giovanna Esposito del 28/10/1986, mutuo per notaio Enrico Santangelo del 29/09/1989), sono tutte antecedenti al condono L.n.724/94. Tale condono contiene un limite volumetrico per: nuove costruzioni, fino a 750 metri cubi; ampliamento fino al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria. Pertanto, trattandosi di unità immobiliari con cubatura inferiore ai 750 mc, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento emesso dal Tribunale, gli aggiudicatari potranno procedere con la presentazione di nuove istanze di condono. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno

ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che dove non diversamente specificato l'immobile è allo stato abusivo, anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

LOTTO 24

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a nord con altra unità immobiliare (sub.10) e con il vano scala; ad est con altra unità immobiliare (sub.10) e con il cortile; ad ovest con il vano scala e con il cortile comune; a sud con altra proprietà.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 3 S.11
Corridoio	6,32	1,00	6,32	Bene 24
Locale 2	16,81	1,00	16,81	
Locale 3	17,28	1,00	17,28	
Locale 4	7,84	1,00	7,84	
Locale 5	17,72	1,00	17,72	
Bagno 1	6,44	1,00	6,44	
Cucina	9,75	1,00	9,75	
Balcone	9,00	0,30	2,70	
Muri non comunicanti	9,78	1,00	9,78	
Muri comunicanti	3,03	0,50	1,52	
Tramezzi e partizioni	4,3	1,00	4,30	
		TOTALE	100,46	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al **05/11/1962**	...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il 30/10/1913, proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **05/11/1962** al **01/10/1999**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
01/10/1999	...OMISSIS... con sede in ...omissis... (05779711000), proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **01/10/1999** al **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **30/06/1987** al **12/12/1989**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 11 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5,5 vani Rendita £ 2.783 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 3
Dal **12/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 11 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita £ 2.530 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 3
Dal **01/01/1992** al **23/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 11 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 3
Dal **23/05/2013** al **09/11/2015**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 11 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 3
Dal **09/11/2015** al **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...),	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 11 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani

	proprietà per 500/1000	Sup. catastale 94 mq Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLI n. 16 Piano 3
Dal **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 11 Categoria A2 Cl.5 Consistenza 5 vani Sup. catastale 94 mq Rendita € 529,37 VIA MASSERIA PERILLO n. 16 Piano 3

Da visura storica al catasto terreni del F.5 p.lla 3 risulta una erronea intestazione alla data del 01/10/1999 ...omissis..., poi rettificata con VOLTURA D'UFFICIO del 01/10/1999 protocollo n. NA0347186 Voltura in atti dal 19/04/2010 Repertorio n.: 10294 Rogante: ATLANTE MATILDE Sede: ROMA Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA. ISTANZA N. 295491/10 (n. 13084.1/2010), riportando la ditta catastale ai germani ...omissis....

Si precisa infine che gli intestatari catastali non risultano aggiornati e che pertanto sarà necessario predisporre le opportune volture all'atto della definizione del pendente giudizio di accettazione dell'eredità e comunque successivamente alle operazioni di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	3	11		A2	5	5 vani	94 mq	529,37 €	3	si

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
5	3				Ente Urbano					si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

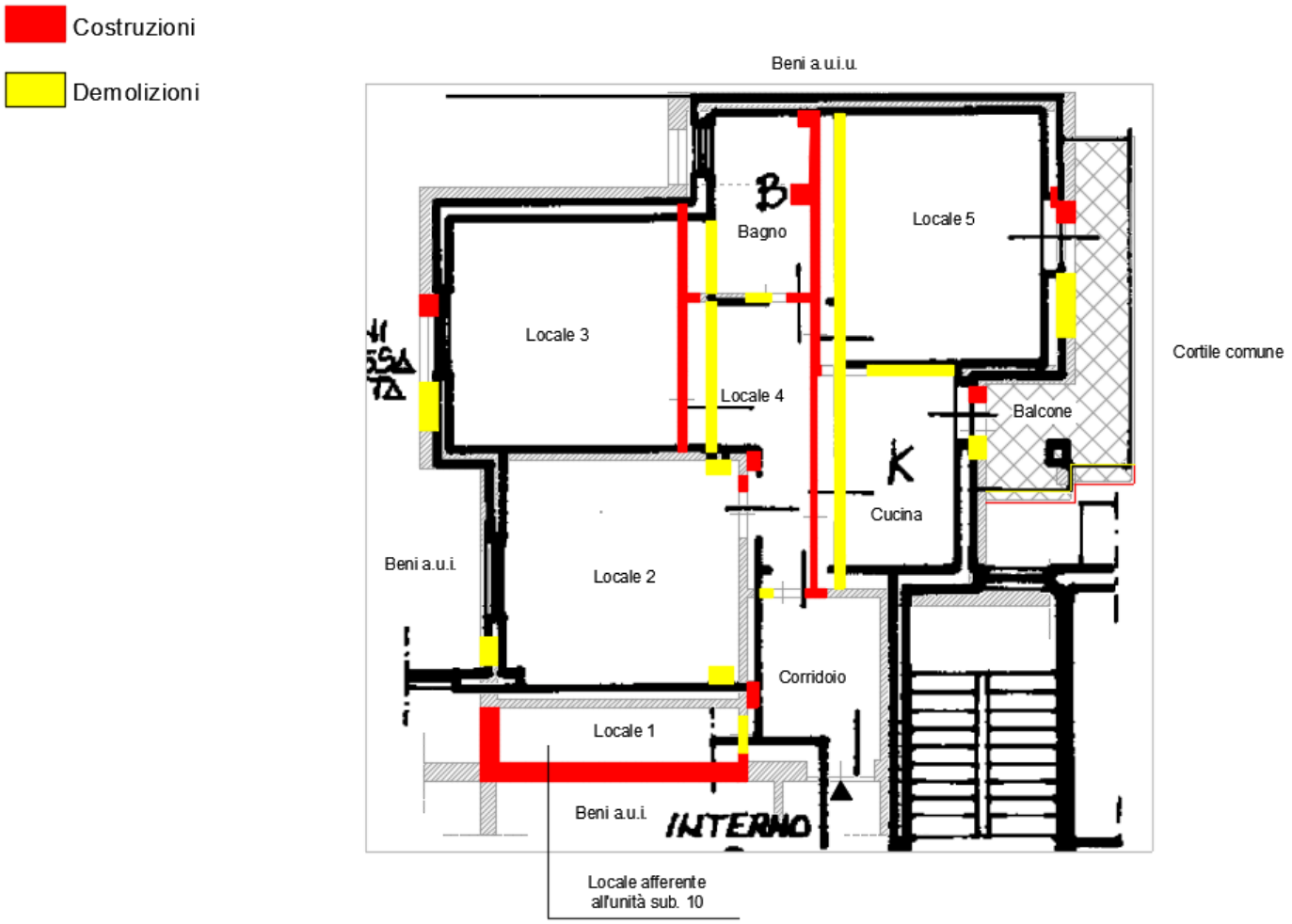


Figura 44 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 3, sub. 11)

Dal confronto (figura 44) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità: difformità di sagoma, in particolare di rileva la presenza di un locale adibito a ripostiglio (locale 1) che appartiene al subalterno 7 e dovrà essere restituito alla predetta unità; lievi difformità interne; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di tipo civile, sito alla via Masseria Perillo, al terzo piano del fabbricato risulta essere in uno scadente stato conservativo. È presente in tutto l'immobile una pavimentazione in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Le pareti e i relativi soffitti si presentano in scadenti condizioni, tinteggiati di vernice bianca annerite e con ingiallimenti, le pareti del bagno e alcune della cucina risultano rivestite in piastrelle. Gli infissi si presentano in discrete condizioni, funzionanti e privi di difformità ad eccezione di alcuni distacchi di vernice di rifinitura. Infatti, sono realizzati in legno con vernice di rifinitura in colore scuro, sono inoltre presenti tapparelle di tipo avvolgibile in colore verde funzionanti. È presente un impianto elettrico e un impianto idrico di cui non si garantisce la funzionalità. Sono presenti servizi igienico-sanitari e alcuni arredi della cucina, seppur in scadenti condizioni. Nel complesso il cespite si presenta in pessimo stato conservativo e

necessita di ammodernamento completo di finiture, impianti, infissi interni ed esterni, igienici, pavimenti e rivestimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.

Il fabbricato è stato costruito dai germani ...omissis... e ...omissis... intorno agli anni '50 e quindi la costruzione risulta essere antecedente al 01/09/1967. In data 16/05/1966 con Licenza Edilizia n.56 il fabbricato è stato oggetto di ampliato.

È altresì presente una C.I.L.A. N. 8329 del 01/03/2021, redatta in seno al presente procedimento, per interventi di manutenzione ordinaria di messa in sicurezza della facciata e delle coperture del fabbricato.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Difformità edilizia

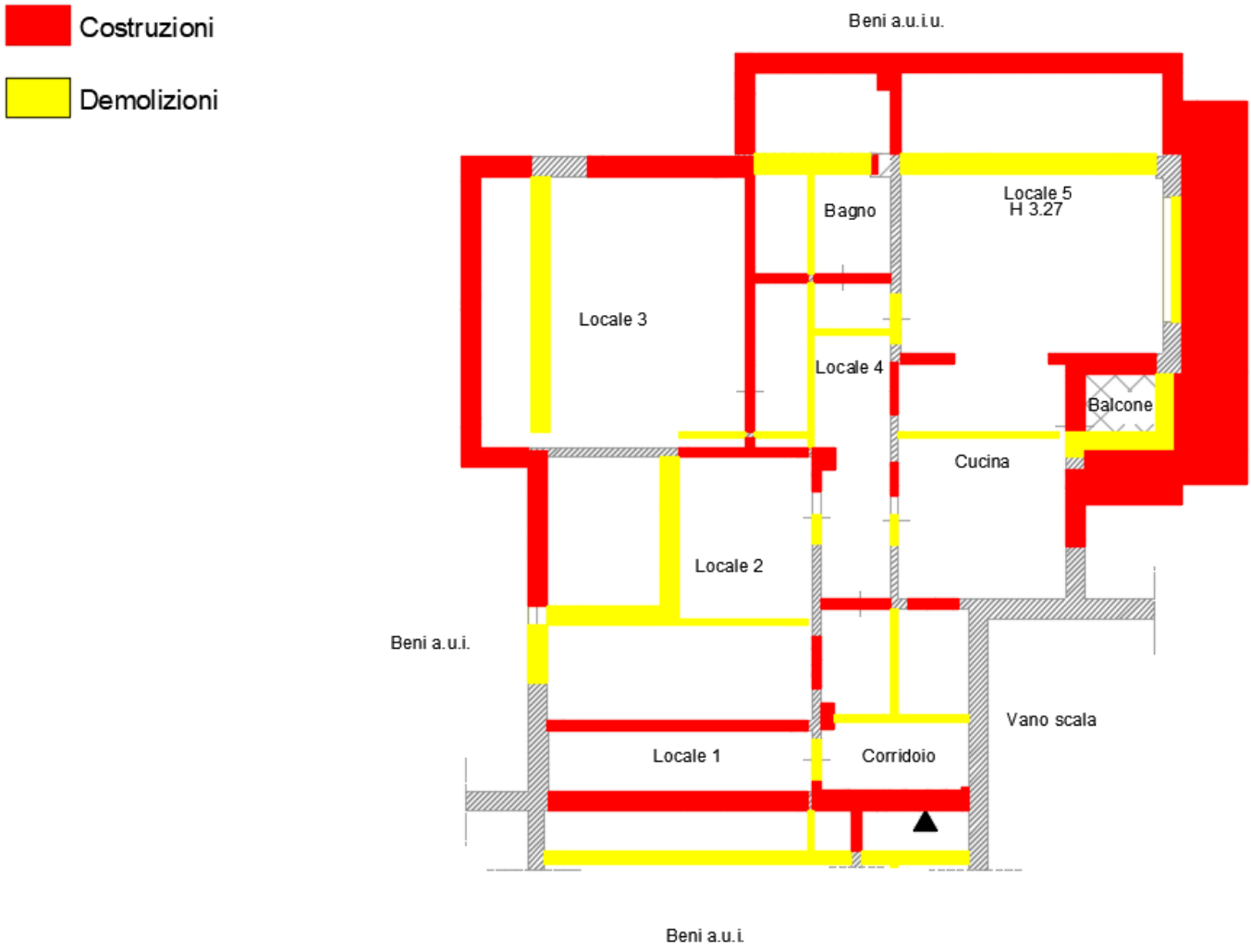


Figura 45 – Confronto Edilizio (Foglio 5, p.lla 3, sub. 11)

Dal confronto (figura 45) tra lo stato dei luoghi e il grafico della Licenza Edilizia n.56/66, si rileva che lo stato legittimo del bene in oggetto non corrisponde a quanto realizzato. La sagoma appare completamente difforme e pertanto si riscontrano difformità di volume, prospetto e relativamente alla distribuzione interna. La superfice autorizzata da licenza è di circa 78,00 mq mentre la superfice realizzata è di circa mq 90,00.

Giova sottolineare che per gli abusi relativi a tale unità immobiliare, potrebbe essere presentata una nuova domanda di condono: ai senti dell'art. 40 comma 6, Legge n. 47/85, secondo cui: "*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*" gli abusi devono essere anteriori rispetto alla data stabilita per ciascuno dei tre condoni edilizi (L.n.47/85, L.n.724/94, L.n.326/03).

In tal caso, le ragioni del credito, relative all'atto di pignoramento rep. 2039 del 05/04/1991 (mutuo per notaio Trinchillo del 25/06/80, mutuo per notaio Luigi Mauro del 10/02/1982, mutuo per notaio Giovanna Esposito del 28/10/1986, mutuo per notaio Enrico Santangelo del 29/09/1989), sono tutte antecedenti al condono L.n.724/94. Tale condono contiene un limite volumetrico per: nuove costruzioni, fino a 750 metri cubi; ampliamento fino al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria. Pertanto, trattandosi di

unità immobiliari con cubatura inferiore ai 750 mc, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento emesso dal Tribunale, gli aggiudicatari potranno procedere con la presentazione di nuove istanze di condono. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che dove non diversamente specificato l'immobile è allo stato abusivo, anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

LOTTO 25

CONFINI

Il bene oggetto della procedura confina a Nord con la via Masseria Perillo e con i restanti lati con altre unità immobiliari, in particolare a sud con la particella 303, ad ovest con la particella 845 e ad est con la particella 354.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 3 S.12
Locale 1	85,69	1,00	85,69	Bene 25
Locale 2	3,57	1,00	3,57	
Locale 3	5,28	1,00	5,28	
Locale 4	8,16	1,00	8,16	
Locale 5	8,66	1,00	8,66	
Locale 6	9,39	1,00	9,39	
Muri non comunicanti	28,78	1,00	28,78	
Muri comunicanti	0	0,50	0,00	
Tramezzi e partizioni	4,93	1,00	4,93	
		TOTALE	154,46	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **05/11/1962**	...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il 30/10/1913, proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **05/11/1962** al **01/10/1999**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
01/10/1999	...OMISSIS... con sede in ...omissis... (05779711000), proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **01/10/1999** al **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Fu Accert Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **21/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 04 89
Dal **12/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 12 Categoria C2 Cl.3 Consistenza 100 mq Rendita £ 790 VIA MASSERIA PERILLI Piano S1
Dal **01/01/1992** al **23/05/2013**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 316, Sub. 12 Categoria C2 Cl.3 Consistenza 100 mq Rendita € 650,74 VIA MASSERIA PERILLI Piano S1
Dal **23/05/2013** al **09/11/2015**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 12 Categoria C2 Cl.3 Consistenza 100 mq Rendita € 650,74 VIA MASSERIA PERILLI Piano S1
Dal **09/11/2015** al **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 500/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 12 Categoria C2 Cl.5 Consistenza 100 mq Superficie catastale 144 mq Rendita € € 650,74 VIA MASSERIA PERILLO Piano S1
Dal **15/07/2016**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...), proprietà per 50/100; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., (...OMISSIS...),	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 3, Sub. 12 Categoria C2 Cl.5 Consistenza 100 mq

	proprietà per 500/1000	Superficie catastale 144 mq Rendita € € 650,74 VIA MASSERIA PERILLO Piano S1

Da visura storica al catasto terreni del F.5 p.lla 3 risulta una erronea intestazione alla data del 01/10/1999 ...omissis..., poi rettificata con VOLTURA D'UFFICIO del 01/10/1999 protocollo n. NA0347186 Voltura in atti dal 19/04/2010 Repertorio n.: 10294 Rogante: ATLANTE MATILDE Sede: ROMA Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA. ISTANZA N. 295491/10 (n. 13084.1/2010), riportando la ditta catastale ai germani ...omissis....

Si precisa infine che gli intestatari catastali non risultano aggiornati e che pertanto sarà necessario predisporre le opportune volture all'atto della definizione del pendente giudizio di accettazione dell'eredità e comunque successivamente alle operazioni di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	3	12		C2	3	100 m^2	144 mq	650,74 €	S1	si

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
5	3				Ente Urbano		04 89 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/2 (deposito) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

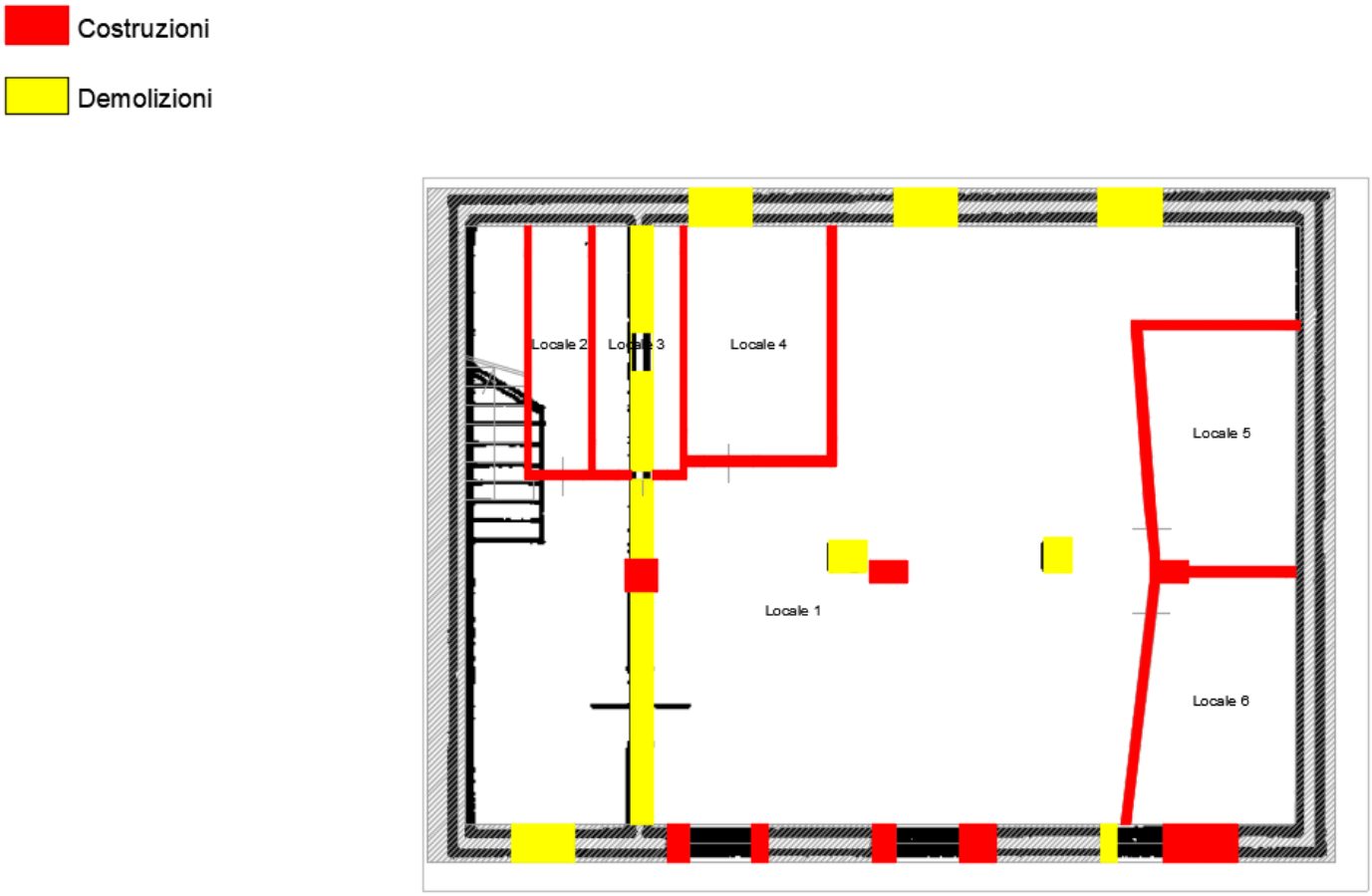


Figura 44 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 3, sub. 12)

Dal confronto (figura 44) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione interna; errata collocazione dei pilastri; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto

STATO CONSERVATIVO

Il locale di deposito sito al piano interrato del fabbricato a via Masseria Perillo risulta essere allo stato grezzo. In particolare, non è presente una pavimentazione e il piano di calpestio è caratterizzato dal solo massetto di allettamento. Le pareti e i relativi soffitti sono allo stato grezzo, senza strati di rifinitura. Non sono presenti infissi e le aperture sono schermate unicamente da infissi anti-intrusione in alluminio. È presente un impianto elettrico funzionante, non risulta però presente un impianto idrico. Nel complesso il cespite si presenta in pessimo stato conservativo e necessita di ammodernamento completo di finiture, impianti, infissi, pavimenti e rivestimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è utilizzata da diversi condomini e presenta impianti autoclave a servizio di altre unità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.

Il fabbricato è stato costruito dai germani ...omissis... e ...omissis... intorno agli anni '50 e quindi la costruzione risulta essere antecedente al 01/09/1967. In data 16/05/1966 con Licenza Edilizia n.56 il fabbricato è stato oggetto di ampliato.

È altresì presente una C.I.L.A. N. 8329 del 01/03/2021, redatta in seno al presente procedimento, per interventi di manutenzione ordinaria di messa in sicurezza della facciata e delle coperture del fabbricato.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Difformità edilizia

Per il piano seminterrato non è stato possibile un confronto tra i grafici della Licenza Edilizia n.56/66 e lo stato dei luoghi poiché in licenza è riportata la sola planimetria del piano terra e la pianta definita "Tipo" per i piani in elevazione. Dal grafico della sezione è stato possibile riscontrare la presenza del piano seminterrato ma non se ne intuisce la sagoma.

In tal caso, le ragioni del credito, relative all'atto di pignoramento rep. 2039 del 05/04/1991 (mutuo per notaio Trinchillo del 25/06/80, mutuo per notaio Luigi Mauro del 10/02/1982, mutuo per notaio Giovanna Esposito del 28/10/1986, mutuo per notaio Enrico Santangelo del 29/09/1989), sono tutte antecedenti al condono L.n.724/94. Tale condono contiene un limite volumetrico per: nuove costruzioni, fino a 750 metri cubi; ampliamento fino al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria. Pertanto, trattandosi di unità immobiliari con cubatura inferiore ai 750 mc, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento emesso dal Tribunale, gli aggiudicatari potranno procedere con la presentazione di nuove istanze di condono. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che dove non diversamente specificato l'immobile è allo stato abusivo, anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della

domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

SITO 3 – VIA SCUDIERI P.LLA 821 – LOTTI DA 26 E 35

Il compendio immobiliare, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Scudieri n. 92/95/97, è composto da un corpo di fabbrica con area scoperta antistante il fabbricato, il tutto insistente sul foglio 5, particella 484 (catasto terreni). Il fabbricato in oggetto è composto da tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Quest'ultimo è adibito ad uso deposito, così come parte del piano rialzato; la restante parte del piano rialzato ospita un appartamento nella parte prospiciente via Scudieri; il piano secondo contiene tre appartamenti e quattro appartamenti sono localizzati al piano terzo. Il fabbricato è censito al catasto fabbricati alla particella 821 subalterni da 2 a 11, di conseguenza non vi è corrispondenza numerica tra il catasto terreni ed il catasto fabbricati.



Figura 46 – Ortofoto Formaps

Giova sottolineare che, alla particella 484 (catasto terreni) è correlata al catasto fabbricati, ulteriore unità immobiliare identificata alla particella 978, sub. 1. Da visura storica, la particella 978, sub. 1, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 30 mq, Rendita € 145,64, risulta intestata al Sig. ...omissis.... Da sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che l'unità immobiliare non esiste pertanto se ne consiglia la soppressione.

LOTTO 26

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri

LOTTO 27

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, piano T

LOTTO 28

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 1, piano 1

LOTTO 29

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 2, piano 1

LOTTO 30

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 3, piano 1

LOTTO 31

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 4, piano 2

LOTTO 32

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 5, piano 2

LOTTO 33

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 6, piano 2

LOTTO 34

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 7, piano 2

LOTTO 35

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, per i lotti da 26 a 35, risulta completa.

TITOLARITÀ

I lotti da 26 a 35, appartengono ai seguenti esecutati:

- ...omissis... (Proprietà 40/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

  Nota: La Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

- ...omissis... (Proprietà 20/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

  Nota: Il Sig. ...omissis... è deceduto in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

- ...omissis... (Proprietà 20/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 20/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 20/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

PARTI COMUNI

Risultano essere parti comuni ai sensi dell'art. *c.c. 1117*, l'androne di accesso, la cassa scale, il lastrico solare, il piazzale anteriore pavimentato ed il viale carrabile di accesso al complesso industriale adiacente e in generale tutte le porzioni esterne graffate. Il vano scala versa in una condizione mediocre, in quanto sono presenti diversi distacchi degli stati superiori della pitturazione dovuto da alcune infiltrazioni di acqua piovana, vi sono aree del cortile prive di pavimentazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile, in cui sono ubicati i lotti da 26 a 35, è costituito da una struttura intelaiata in calcestruzzo armato. L'edificio di cui è parte il bene pignorato si compone di tre livelli fuori terra, un lastrico solare e un piano seminterrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **26/06/1970** al **20/01/1986**	...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ...OMISSIS...	**Donazione e vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Enrico Chiari	26/06/1970	5133	93
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			04/07/1970	29282	21554
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/01/1986** al **...omissis...**	...omissis... Codice fiscale: ...OMISSIS... Nato a ...omissis... il ...omissis...; ...omissis... Codice fiscale: ...OMISSIS... Nato a ...omissis... il ...omissis...; ...omissis... Codice fiscale: ...OMISSIS... Nato a ...omissis... il ...omissis...; ...omissis... Codice fiscale: ...OMISSIS... Nato a ...omissis... il ...omissis...	**Donazione e vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		...omissis... Rosaria Santucci Tozzi	23/12/1985	3629	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cons. Napoli 2	20/01/1986	2327	1971
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Nola	08/01/1986	46	

Il compendio in oggetto è pervenuto al *de cuius* ...omissis... con atto di donazione e vendita nn. 5133/93 del 26/06/1970 rogato dal notaio Enrico Chiari e trascritto in conservatoria il 04/07/1970 ai nn. 29282/21554 da potere del padre ...omissis.... Il presente atto di donazione riguarda il solo terreno su cui successivamente è stato costruito il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte.

Giova sottolineare che l'eredità di ...omissis..., deceduto in data 25/06/1985, è stata accettata dai Sigg. ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis..., con atto rogato dal notaio Maria Rosaria Santucci Tozzi in data 23/12/1985 rep. n. 3629, registrato a Nola il 08/01/1986 al n. 46, e trascritto in conservatoria il 20/01/1986 ai nn. 2327/1971, ma che il Sig. ...omissis... è deceduto in data ...omissis... e la Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., entrambi in data successiva al pignoramento.

Pertanto allo stato sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 25/05/2022, dei lotti da 26 a 35, sono risultate le seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6018
  Importo: € 1.244.661,13
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 817.249,02
  Spese: € 59.025,10
  Interessi: € 367.956,01
  Data: 24/07/1990
  N° repertorio: 5576
  Note: La presente formalità riguarda esclusivamente il terreno (p.lla 484) su cui insiste il fabbricato pignorato.

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6016
  Importo: € 1.256.539,64
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 817.369,58
  Spese: € 71.314,60
  Interessi: € 367.828,46
  Data: 24/07/1990

N° repertorio: 5574/1990
Note: La presente formalità riguarda esclusivamente il terreno (p.lla 484) su cui insiste il fabbricato pignorato.

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6017
  Importo: € 829.429,78
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 543.485,64
  Spese: € 41.375,60
  Interessi: € 244.568,54
  Data: 24/07/1990
  N° repertorio: 5575/1990
  Note: La presente formalità riguarda esclusivamente il terreno (p.lla 484) su cui insiste il fabbricato pignorato.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo penale**
  Trascritto a Napoli il 18/02/2005
  Reg. gen. 7871 - Reg. part. 4748
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Data: 14/02/2005
  N° repertorio: 1453/2005
  Note: La presente formalità riguarda esclusivamente il terreno (p.lla 484) su cui insiste il fabbricato pignorato.

- **Atto esecutivo o cautelare - Rinnovo di trascrizione di pignoramento**
  Trascritto a Napoli il 08/04/2011
  Reg. gen. 14398 - Reg. part. 10257
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Data: 05/04/1991
  N° repertorio: 2039
  Note: La presente formalità riguarda esclusivamente il terreno (p.lla 484) su cui insiste il fabbricato pignorato.

- **Atto esecutivo o cautelare - Rettifica di rinnovo di trascrizione di pignoramento**
  Trascritto a Napoli il 26/09/2013
  Reg. gen. 37581 - Reg. part. 28909
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Data: 29/01/2013
  N° repertorio: 553/94

Note: La presente formalità riguarda esclusivamente il terreno (p.lla 484) su cui insiste il fabbricato pignorato.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Napoli il 29/10/2015
  Reg. gen. 39805 - Reg. part. 31609
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Data: 02/10/2015
  N° repertorio: 5823

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a trascrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4628 - Reg. part. 381
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

- **Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4629 - Reg. part. 382
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

- **Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... il 11/02/2015
  Reg. gen. 4630 - Reg. part. 383
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

- **Annotazione a Iscrizione - Restrizione di Beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4631 - Reg. part. 384
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

NOTA: Nell'atto di pignoramento del 05/04/1991, trascritto il 20/04/1991 ai nn. 11731/14890 il suddetto terreno è pignorato per la quota complessiva di fatto di 102/120 in danno agli eredi (non tutti) di ...omissis... e ...omissis... senza esplicitazione delle quote.

Il pignoramento, pur essendo stato il bene di proprietà esclusiva di ...omissis..., è genericamente esteso anche agli eredi di ...omissis... ...omissis... in quanto, nel predetto pignoramento, vengono accomunate sotto la stessa voce di pignoramento tutte le particelle su cui insisteva il complesso industriale di cui sopra e il presente fabbricato. Alla data del pignoramento del 1991 la particella 484 era di estensione maggiore, comprendendo anche porzione del complesso industriale di cui al precedente punto.

Nel primo atto di pignoramento non viene fatta distinzione tra gli effettivi titolari di ciascuna particella facente parte del gruppo di particelle pignorate, le titolarità dei terreni sono infatti tutte approssimate alla comproprietà tra i due fratelli.

La distinzione delle effettive proprietà verrà esplicitata nel successivo rinnovo del pignoramento.

Nella nota di rettifica del rinnovo del suddetto pignoramento, del 26/09/2013, trascritta ai numeri 37581/28909, vengono altresì precisate le quote:

- Per la quota complessiva di 100/120 in danno agli eredi di ...omissis... ad esclusione di ...omissis... ...omissis...;

Nell'atto di pignoramento del 02/10/2015, trascritto il 29/10/2015 ai nn. 39805/31609, viene integrato il pignoramento delle quote mancanti in capo agli eredi fino ad ora non esecutati, pervenendo ad un pignoramento complessivo:

- Per la quota 1/1 in danno a tutti gli eredi di ...omissis...;

Pertanto per accessione risultano di pertinenza della procedura per la piena proprietà gli immobili censiti al catasto fabbricati al foglio 5, particella 821, sub. da 2 a 11, insistenti sulla particella 484 del catasto terreni.

Nello stesso pignoramento del 2015, erroneamente, il fondo è pignorato anche in danno a ...omissis... (1969), per la quota di 8/240, che non è erede di ...omissis... bensì di ...omissis..., pignorando evidentemente una quota complessiva maggiore dell'intero.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato adottato con delibera del C.C. n°36 del 18/05/1979 ed approvato con D.P.R.G.C. n° 8327 del 17/10/1983. Dalle Norme Tecniche di Attuazione si evince che tale strumento urbanistico prevede la suddivisione del territorio in sei ambiti e che per ciascuno di essi è prevista la redazione di un piano particolareggiato a definizione degli interventi di completamento, risanamento e riqualificazione del tessuto urbano esistente. San Giuseppe Vesuviano non è suddiviso in zone territoriali omogenee (A, B, C, etc…) ma vi è una semplice individuazione di porzioni di territorio entro cui poi tramite Piani Particolareggiati avrebbero dovuto essere definite le tipologie di intervento possibili. Le sole aree omogenee indicate nel P.R.G. sono le zone destinate all'edilizia economica e popolare, le zone commerciali e quelle industriali ed agricole. Non essendo mai stati redatti Piani Particolareggiati, l'edificazione ex novo non è contemplata, risultando applicabile il solo Art. 5 previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione. L'immobile, in cui sono ubicati i lotti da 26 a 35, ricade in ambito 2.

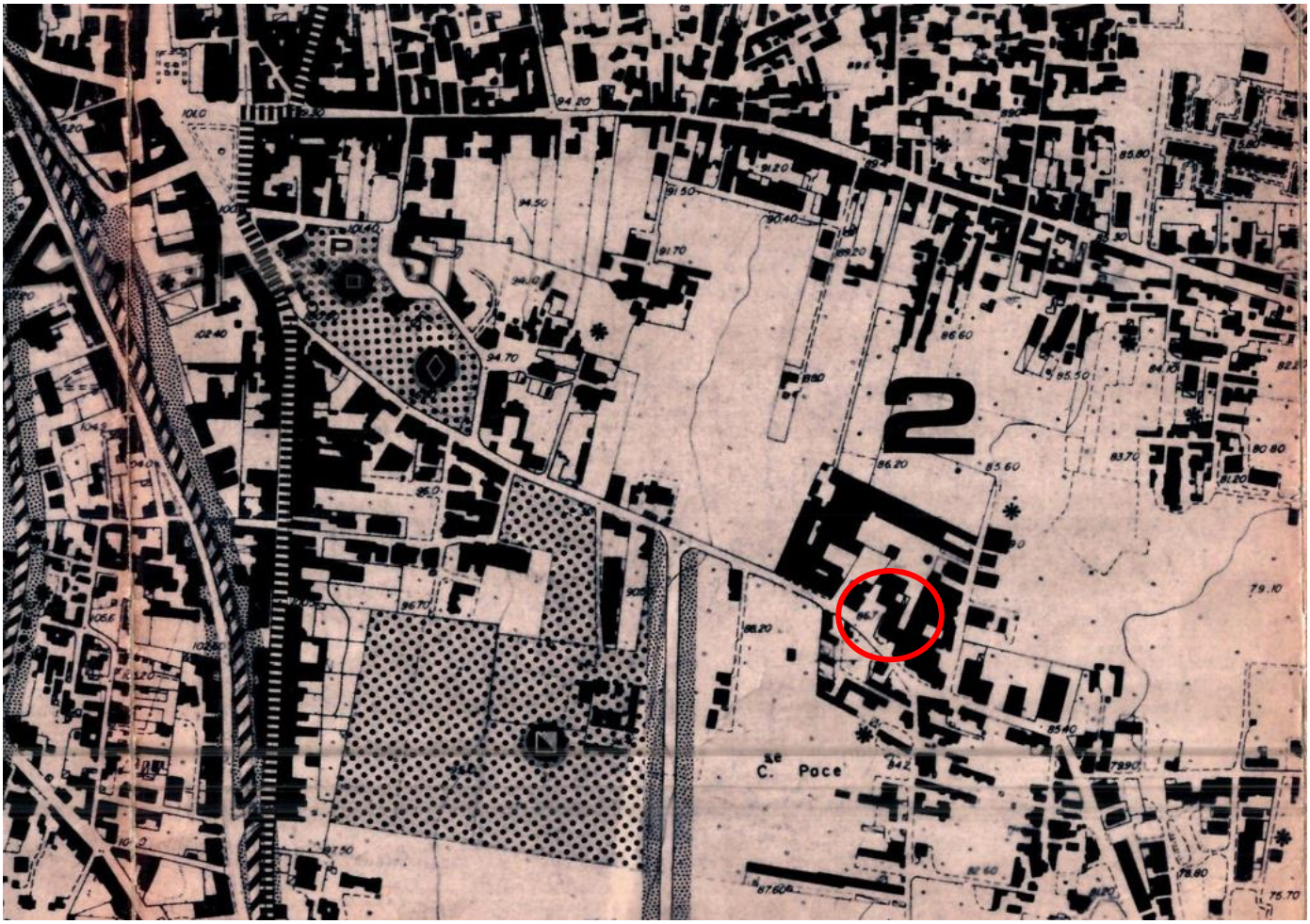


Figura 47 – Stralcio P.R.G.

Relativamente alla presenza di vincoli, tutto il territorio comunale è incluso nella Zona Rossa 1 del piano di emergenza dell'area Vesuviana (cfr.: Zona rossa 1: area ad elevato rischio vulcanico, ossia l'area ad alta probabilità di invasione dai flussi piroclastici, ovvero il territorio delimitato dalla linea di invasione dei flussi piroclastici - linea che delimita l'area a media frequenza (invasione >1 evento) di invasione per le principali eruzioni, pliniane e sub pliniane, al Somma – Vesuvio da parte di flussi piroclastici negli ultimi 22.000 anni di attività), in base alla Delibera della Regione Campania n. 250 del 26/07/2013, e pertanto, per Esso vale quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 ("Norme Urbanistiche per i Comuni rientranti nelle zone a

rischio vulcanico dell'area vesuviana"), ed in particolare dall'Art. 5 : "1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, e fino alla vigenza degli strumenti urbanistici generali ed attuativi di cui all'articolo 2, o fino alla vigenza degli strumenti urbanistici così come adeguati ai sensi dell'articolo 3, o fino alla vigenza delle varianti di cui all'articolo 4, nei comuni individuati all'articolo 1 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, come definiti dall'articolo 2.2. Restano esclusi dal divieto di cui al comma 1 gli adeguamenti funzionali e di natura igienico- sanitaria degli immobili esistenti". Inoltre, l'immobile, ricade in area sottoposta a vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/04 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"), pertanto ogni tipologia di intervento è soggetto al parere della Soprintendenza. Si segnala, infine, che il Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato classificato nella 2^ fascia a seguito dell'approvazione della delibera di Giunta Regionale n° 5447 del 07/11/02 ad oggetto "Aggiornamento della classificazione Sismica dei Comuni della Regione Campania".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che in riferimento al fabbricato, in cui sono ubicati i lotti da 26 a 35, non sono state reperite istanze di Condono né pratiche edilizie. Tale fabbricato è da ritenersi del tutto abusivo.

Tuttavia giova sottolineare che per le unità immobiliari del fabbricato in oggetto, potrebbero essere presentate nuove domande di condono: ai senti dell'art. 40 comma 6, Legge n. 47/85, secondo cui: "*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*" gli abusi devono essere anteriori rispetto alla data stabilita per ciascuno dei tre condoni edilizi (L.n.47/85, L.n.724/94, L.n.326/03).

In tal caso, le ragioni del credito, relative all'atto di pignoramento rep. 2039 del 05/04/1991 (mutuo per notaio Trinchillo del 25/06/80, mutuo per notaio Luigi Mauro del 10/02/1982, mutuo per notaio Giovanna Esposito del 28/10/1986, mutuo per notaio Enrico Santangelo del 29/09/1989), sono tutte antecedenti al condono L.n.724/94. Tale condono contiene un limite volumetrico per: nuove costruzioni, fino a 750 metri cubi; ampliamento fino al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria. Pertanto, trattandosi di unità immobiliari con cubatura inferiore ai 750 mc, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento emesso dal Tribunale, gli aggiudicatari potranno procedere con la presentazione di nuove istanze di condono. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che dove non diversamente specificato l'immobile è allo stato abusivo, anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto

all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.
Si precisa che il bene n.35 non gode dei requisiti per l'accesso al condono per eccesso di cubatura.

Il fabbricato non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato il cui condominio non è costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per altra proceduta esecutiva pendente nel territorio di San Giuseppe Vesuviano, è stata formulata apposita istanza presso gli uffici della Regione Campania, unità operativa dirigenziale foreste, uffici usi civici, per verificare se il territorio comunale fosse gravato da servitù di usi civici. L'ufficio in data 12/04/2019 ha rilasciato una certificazione attestante che nell'ordinanza del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 17/04/1936, relativo al Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati i terreni distinti in catasto al foglio 5.

Si rileva che l'accesso all'area pertinenziale posta sul retro del fabbricato avviene attraverso l'androne coperto e la particella 456, allo stato esclusa dalla procedura. In particolare l'unità immobiliare sub. 11 (lotto n. 35), risulta inaccessibile, se non attraverso il passaggio tramite la particella 456.
Pertanto appare necessario procedere alla costituzione di una servitù di passaggio pedonale e carrabile per destinazione del padre di famiglia che di fatto, esisteva sin dall'epoca di costruzione del fabbricato. Tale servitù appare indispensabile per l'accesso al subalterno 11. Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del compendio in oggetto.

LOTTO 26

CONFINI

Il bene in oggetto confina a nord con il cortile posteriore del fabbricato e a sud con il subalterno 3 (Lotto 27); ad est con le particelle 456 e 384 e ad ovest con la particella 822 (lotti da 39 a 42, oggetto di pignoramento).

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 821 S.2
Locale 1	147,80	1,00	147,80	Bene 26
Bagno	2,36	1,00	2,36	
Muri non comunicanti	13,08	1,00	13,08	
Muri comunicanti	4,16	0,50	2,08	
Tramezzi e partizioni	1,43	1,00	1,43	
		TOTALE	166,75	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/12/1979** al **23/11/2011**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 78 Reddito dominicale € 34,35 Reddito agrario € 12,59
Dal **18/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 156 m^2 Rendita £ 1.825 Piano T
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 156 m^2 Rendita € 1.385,76 Piano T
Dal **23/11/2011** al **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 14 78
Il **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 06 00
Dal **15/03/2018** al **08/06/2021**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 07 82
Dal **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 156 m^2 Superficie catastale 180 mq Rendita € 1.385,76

		Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	821	2		C2	5	156 m^2	180 mq	1385,76 €		si

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
5	484				Ente Urbano		07 82 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/2 (deposito) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

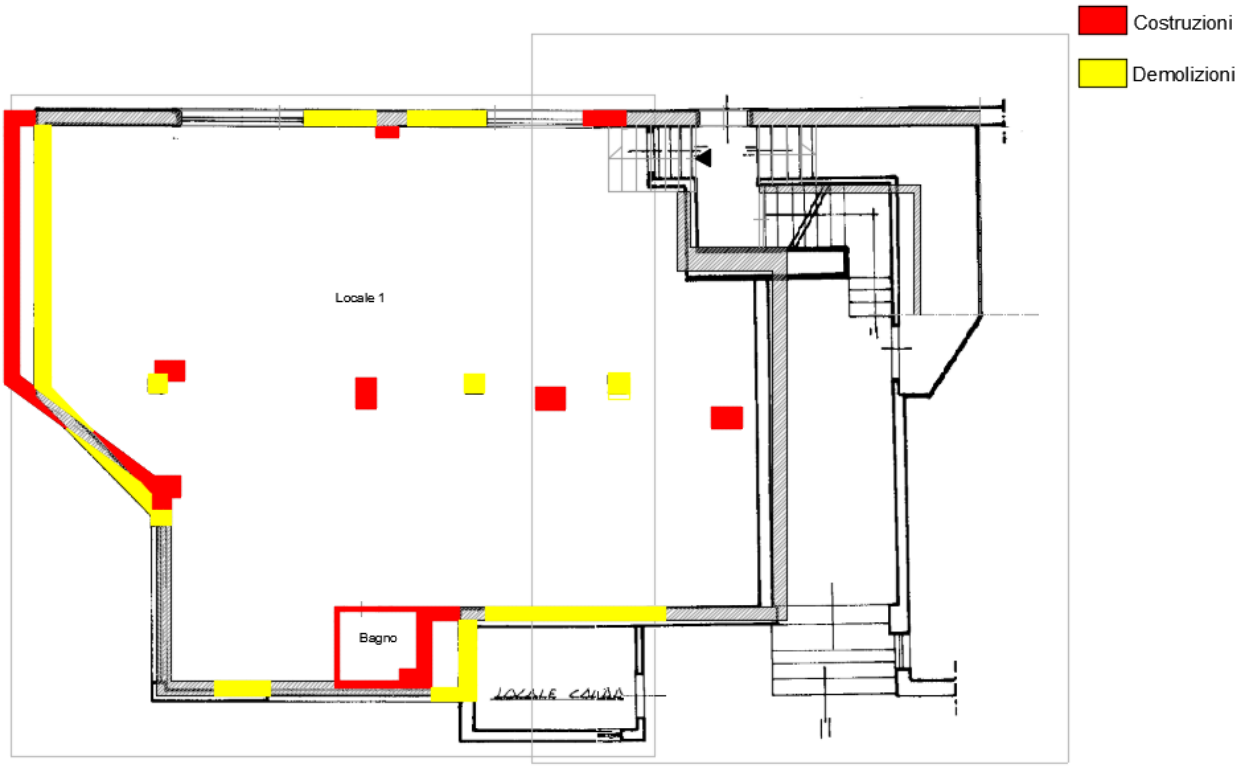


Figura 48 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 821, sub. 2)

Dal confronto (figura 48) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: difformità di sagoma; errata collocazione dei pilastri; diversa distribuzione interna e difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Il locale di deposito sito al piano terra del fabbricato a via Scudieri, risulta essere in un discreto stato di conservazione. In particolare per la pavimentazione sono state utilizzate piastrelle ceramiche. Le pareti e i relativi soffitti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Sono presenti serrande in acciao al lato Est dell'immobile e la porta di accesso al bagno è in legno. Sono, altresì, presenti delle aperture a lume ingrediente. L'impianto elettrico presente è funzionante, mentre per l'impianto idrico non si conosce la funzionalità. Nel complesso il cespite si presenta in un discreto stato conservativo pur necessitando di ammodernamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO 27

CONFINI

Il bene in oggetto confina a nord con il subalterno 2 (lotto 26) e a sud con il cortile comune antistante; ad est con le particelle 456 e 384 e ad ovest con la particella 822 (lotti da 39 a 42, oggetto di pignoramento).

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 821 S.3
Corridoio	17,53	1,00	17,53	Bene 27
Locale 1	14,40	1,00	14,40	
Locale 2	28,60	1,00	28,60	
Locale 3	21,23	1,00	21,23	
Locale 4	12,38	1,00	12,38	
Bagno 1	7,25	1,00	7,25	
Cucina	16,08	1,00	16,08	
Muri non comunicanti	11,27	1,00	11,27	

Muri comunicanti	1,91	0,50	0,96
Tramezzi e partizioni	4,55	1,00	4,55
		TOTALE	134,25

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/12/1979** al **23/11/2011**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 78 Reddito dominicale € 34,35 Reddito agrario € 12,59
Dal **18/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita £ 1.936 Piano T
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08 Piano T
Dal **23/11/2011** al **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 14 78
Il **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 06 00
Dal **15/03/2018** al **08/06/2021**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 07 82
Dal **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 135 mq Rendita € 426,08 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	821	3		A2	3	5,5	135 mq	426,08 €	T	si

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
5	484				Ente Urbano		07 82 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

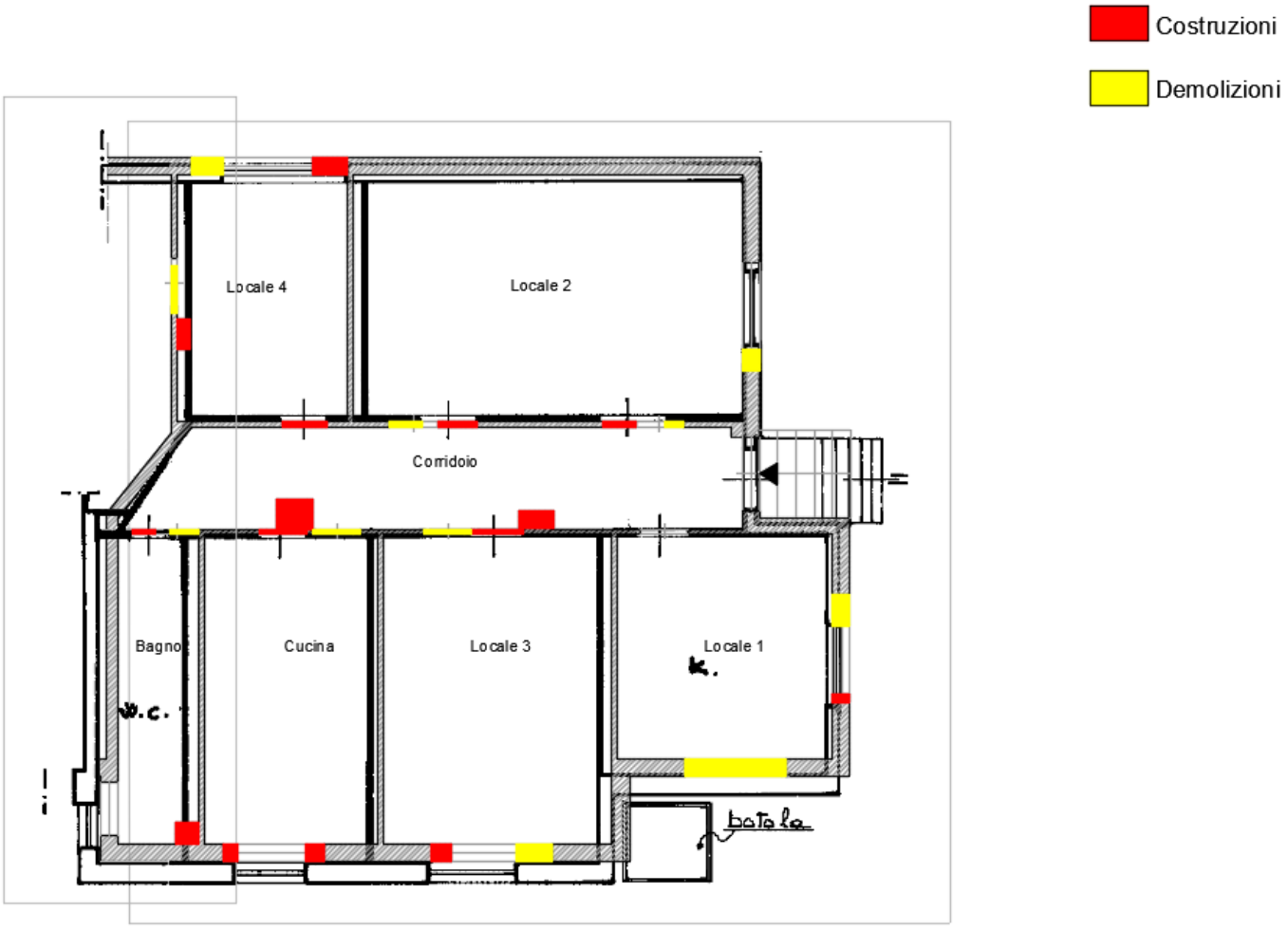


Figura 49 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 821, sub. 3)

Dal confronto (figura 49) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione interna e difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto. Allo stato attuale il locale 4 risulta reso autonomo, con accesso dalla cassa scale. È necessario prevedere il reintegro nella consistenza in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto, facente parte del fabbricato sito in Via Scudieri, risulta, allo stato attuale, in una condizione mediocre di conservazione. Infatti, è presente una pavimentazione in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, ad eccezione del bagno e della cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a tre ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato. È presente un impianto elettrico funzionante, mentre non si conosce la funzionalità dell'impianto idrico. All'attualità l'immobile non è occupato, ad eccezione di un solo locale (locale 2). Sono presenti problemi di umidità ed infiltrazioni varie, con conseguenziali distacchi degli intonaci in varie zone dell'appartamento e in diversi punti dei soffitti. Dunque, nel complesso, il cespite si presenta in un mediocre stato conservativo e necessita di ammodernamento completo di finiture, impianti, infissi, pavimenti e rivestimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero ma parzialmente occupato da materiale della ditta "...omissis...".

LOTTO 28

CONFINI

Il bene in oggetto confina a nord con cortile comune posteriore e a sud con il vano scala e il subalterno 5 (lotto 29); ad est con il vano scala e la particella 456 e ad ovest con la particella 822 (lotti da 39 a 42, oggetto di pignoramento).

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 821 S.4
Ingresso	6,45	1,00	6,45	Bene28
Corridoio	13,62	1,00	13,62	
Locale 1 *	4,68	1,00	4,68	
Locale 2	15,60	1,00	15,60	
Locale 3	38,82	1,00	38,82	
Locale 4 *	16,38	1,00	16,38	

Ripostiglio *	1,97	1,00	1,97
Bagno 1	4,89	1,00	4,89
Bagno 2	4,79	1,00	4,79
Cucina	29,90	1,00	29,90
Balcone	24,72	0,30	7,42
Muri non comunicanti	13,33	1,00	13,33
Muri comunicanti	4,99	0,50	2,50
Tramezzi e partizioni	5,87	1,00	5,87
		TOTALE	166,21

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/12/1979** al **23/11/2011**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 78 Reddito dominicale € 34,35 Reddito agrario € 12,59
Dal **18/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita £ 2.743 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 587,47 Piano 1
Dal **23/11/2011** al **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 14 78
Il **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 06 00
Dal **15/03/2018** al **08/06/2021**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Ente Urbano

		Superficie (ha are ca) 07 82
Dal **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Sup. Catastale 171 mq Rendita € 587,47 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	821	4		A2	4	6,5 vani	171 mq	587,47 €	1	si

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
5	484				Ente Urbano		07 82 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

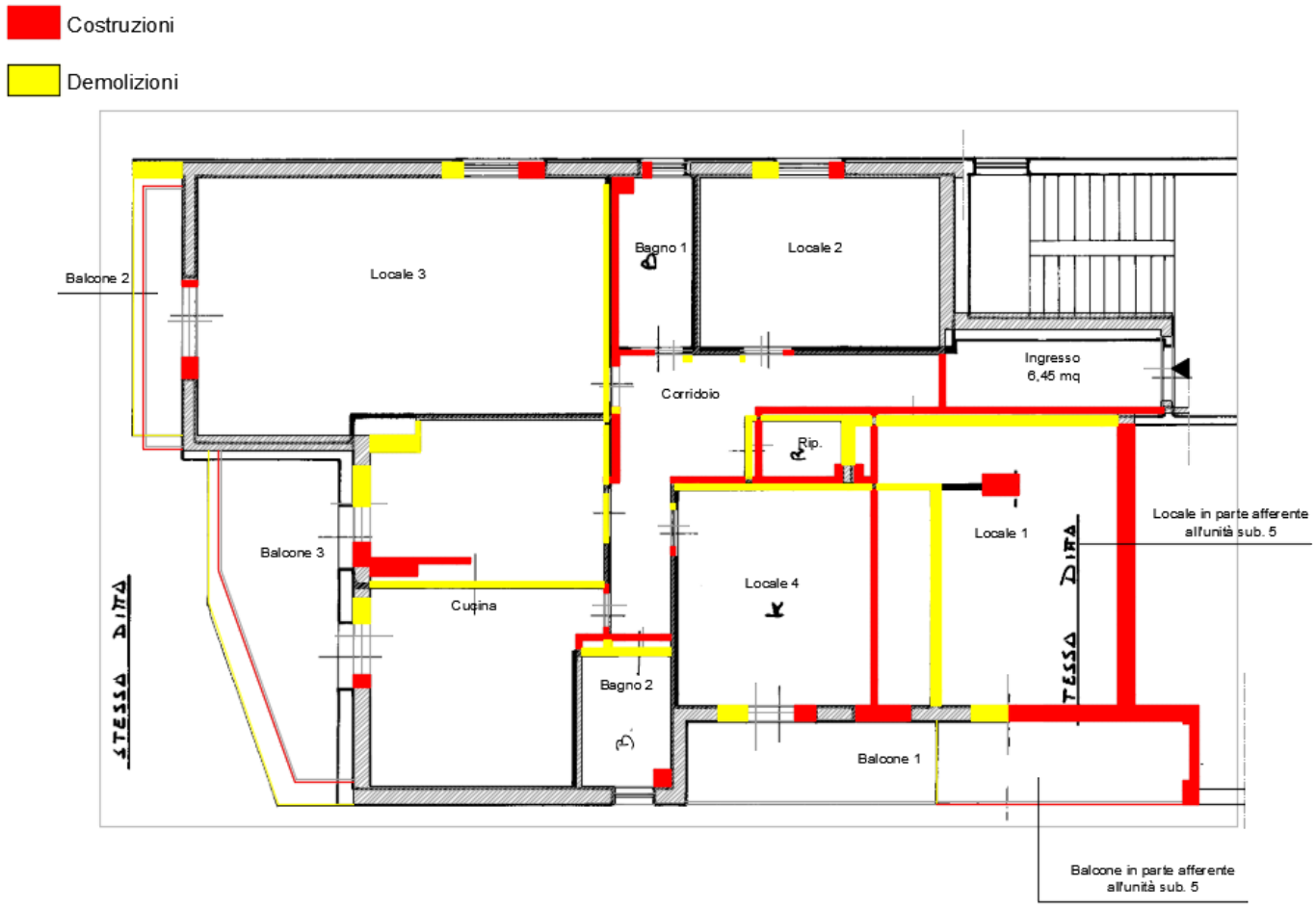


Figura 50 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 821, sub. 4)

Dal confronto (figura 50) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: difformità di sagoma, diversa distribuzione interna e difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

Risulta di fatto annessa all'unità immobiliare porzione di locali afferenti al sub. 5 (porzione di locale 1) che dovrà essere restituita all'unità in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto, facente parte del fabbricato sito in Via Scudieri, risulta, allo stato attuale, in una buona condizione di conservazione. Infatti, è presente una pavimentazione in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in parte con colori tenui, in parte rivestite da carta da parati ed in parte rivestite da listelli di legno, ad eccezione del bagno e della cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti sono funzionanti. Dunque, nel complesso, il cespite si presenta in un buon stato conservativo ma necessita di ammodernamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO 29

CONFINI

Il bene in oggetto confina a nord con il vano scala e il subalterno 4 (lotto 28) e a sud con il cortile comune anteriore; ad est con il vano scala e il sub. 6 (lotto 31) e ad ovest con la particella 822 (lotti da 39 a 42, oggetto di pignoramento).

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 821 S.5
Locale 1 *	19,43	1,00	19,43	Bene 29
Locale 1	24,16	1,00	24,16	
Locale 2	15,07	1,00	15,07	
Locale 3	20,02	1,00	20,02	
Locale 4	13,62	1,00	13,62	
Rip.	2,78	1,00	2,78	
Bagno 1	5,55	1,00	5,55	
Cucina	15,09	1,00	15,09	
Balcone	25,00	0,30	7,50	
Balcone *	7,72	0,10	0,77	
Muri non comunicanti	7,43	1,00	7,43	
Muri comunicanti	6,7	0,50	3,35	
Tramezzi e partizioni	5,68	1,00	5,68	
		TOTALE	140,45	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/12/1979** al **23/11/2011**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 78 Reddito dominicale € 34,35 Reddito agrario € 12,59
Dal **18/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita £ 2.532 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano 1
Dal **23/11/2011** al **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 14 78
Il **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 06 00
Dal **15/03/2018** al **08/06/2021**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 07 82
Dal **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Sup. Catastale 143 mq Rendita € 542,28 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	821	5		A2	4	6 vani	143 mq	542,28 €	1	si

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
5	484				Ente Urbano		07 82 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

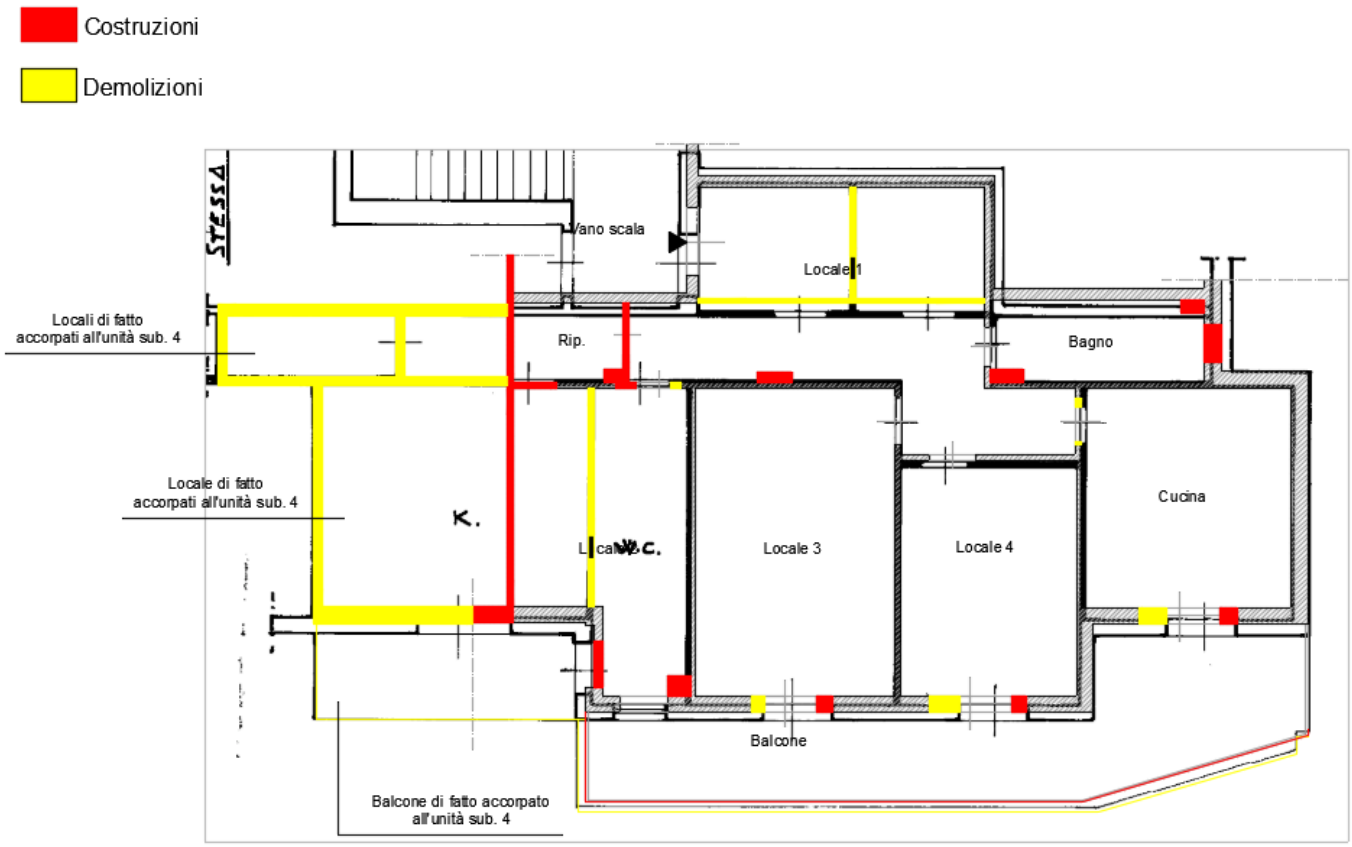


Figura 51 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 821, sub. 5)

Dal confronto (figura 51) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: difformità di sagoma, diversa distribuzione interna e difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

Fa parte dell'unità immobiliare la porzione annessa di fatto al sub.4 (ivi porzione del locale 1), che andrà reintegrata nella consistenza del presente cespite.

STATO CONSERVATIVO

Dopo aver svolto il sopralluogo, si è evinto che il bene in oggetto, risulta, allo stato attuale, in discreta condizione di conservazione. Infatti, è presente una pavimentazione in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori tenui, ad eccezione del bagno in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato. Si riscontrano, nello specifico sui soffitti dei balconi, distacchi generali degli intonaci causati da problemi di infiltrazioni. Gli impianti sono funzionanti. Dunque, nel complesso, il cespite si presenta in discreto stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ...omissis... e dal suo nucleo familiare.
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

LOTTO 30

CONFINI

Il bene in oggetto confina a nord con il vano scala e la p.lla 456; a sud con il cortile comune anteriore; ad est con la particella 384 e ad ovest con il vano scala e il sub. 5 (lotto 29).

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 821 S.6
Ingresso	7,74	1,00	7,74	Bene 30
Corridoio	13,63	1,00	13,63	
Locale 1	16,90	1,00	16,90	
Locale 2	18,18	1,00	18,18	
Locale 3	16,95	1,00	16,95	
Locale 4	14,80	1,00	14,80	
Ripostiglio	2,69	1,00	2,69	
Bagno 1	8,74	1,00	8,74	
Bagno 2	6,33	1,00	6,33	
Cucina	10,31	1,00	10,31	

Balcone 1	23,66	0,30	7,10
Muri non comunicanti	22,99	1,00	22,99
Muri comunicanti	5,72	0,50	2,86
Tramezzi e partizioni	5,04	1,00	5,04
		TOTALE	154,26

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/12/1979** al **23/11/2011**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 78 Reddito dominicale € 34,35 Reddito agrario € 12,59
Dal **18/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita £ 2.743 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 587,47 Piano 1
Dal **23/11/2011** al **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 14 78
Il **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 06 00
Dal **15/03/2018** al **08/06/2021**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 07 82
Dal **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Sup. Catastale 130 mq Rendita € 587,47 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	821	6		A2	4	6,5	130 mq	587,47 €	1	si

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
5	484				Ente Urbano		07 82 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

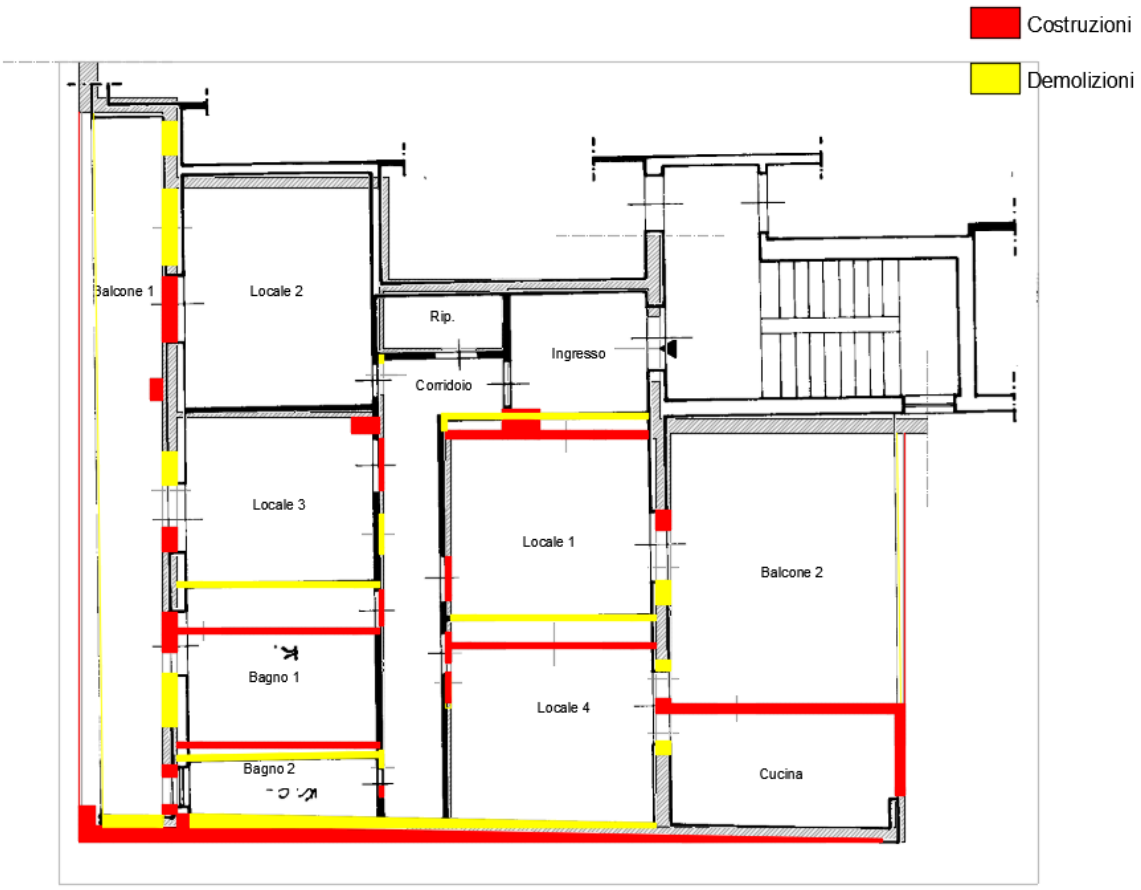


Figura 52 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 821, sub. 6)

Dal confronto (figura 52) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: difformità di volume, sagoma, diversa distribuzione interna e difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo, si è evinto che il cespite in oggetto, risulta, allo stato attuale, in una buona condizione di conservazione. Infatti, è presente una pavimentazione in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori tenui, nella parte alta, rivestiti con carta da parati, nella parte bassa, ad eccezione del bagno e della cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti sono funzionanti. Dunque, nel complesso, il cespite si presenta in un buon stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ...omissis... (...omissis...) e dal suo nucleo familiare (erede di ...omissis..., esecutata).
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

LOTTO 31

CONFINI

Il bene in oggetto confina a nord con il vano scala; a sud con il cortile comune posteriore; ad est con il vano scala e la particella 456 e ad ovest con il sub. 8.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 821 S.7
Ingresso	6,42	1,00	6,42	Bene 31
Corridoio	11,89	1,00	11,89	
Locale 1	15,13	1,00	15,13	
Locale 2	15,40	1,00	15,40	
Locale 3	20,76	1,00	20,76	
Cucina	10,52	1,00	10,52	
Bagno	5,50	1,00	5,50	
Balcone 1	6,92	0,30	2,08	

Balcone 2	5,71	0,30	1,71
Muri non comunicanti	7,83	1,00	7,83
Muri comunicanti	4,76	0,50	2,38
Tramezzi e partizioni	3,33	1,00	3,33
		TOTALE	102,95

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/12/1979** al **23/11/2011**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 78 Reddito dominicale € 34,35 Reddito agrario € 12,59
Dal **18/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita £ 1.899 Piano 2
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 406,71 Piano 2
Dal **23/11/2011** al **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 14 78
Il **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 06 00
Dal **15/03/2018** al **08/06/2021**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 07 82
Dal **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Sup. Catastale 105 mq Rendita € 406,71 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	821	7		A2	4	4,5 vani	105 mq	406,71 €	2	si

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
5	484				Ente Urbano		07 82 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

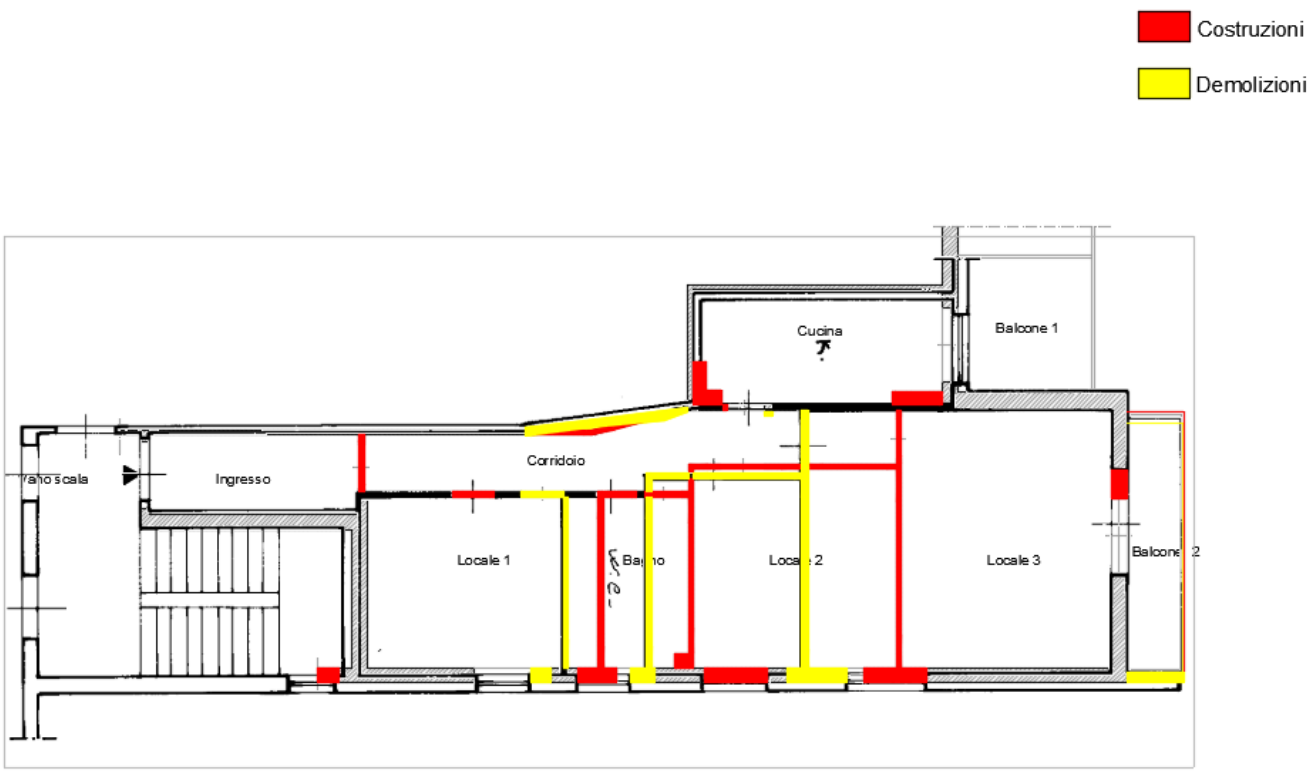


Figura 53 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 821, sub. 7)

Dal confronto (figura 53) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: difformità di sagoma, diversa distribuzione interna e difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

In seguito al sopralluogo, si è appurato che il bene in oggetto, risulta, allo stato attuale, in una mediocre condizione di conservazione. Infatti, è presente una pavimentazione in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori tenui, fatta eccezione per il bagno e per la cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato. Non si sono verificate le funzionalità degli impianti. Dunque, nel complesso, il cespite si presenta in mediocre stato conservativo e necessita di interventi di ammodernamento, essendo in una condizione di abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO 32

CONFINI

Il bene in oggetto confina a nord con il subalterno 9; a sud con il cortile comune posteriore; ad est con il subalterno 7 e ad ovest con la particella 822 (lotti da 39 a 42, oggetto di pignoramento).

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 821 S.8
Ingresso	3,78	1,00	3,78	Bene 32
Corridoio	17,29	1,00	17,29	
Cucina	12,62	1,00	12,62	
Rip.	2,67	1,00	2,67	
Locale 1	18,77	1,00	18,77	
Locale 2	18,57	1,00	18,57	
Locale 3	16,93	1,00	16,93	
Bagno	5,19	1,00	5,19	
Balcone 1	15,03	0,30	4,51	

Balcone 2	7,74	0,30	2,32
Muri non comunicanti	7,48	1,00	7,48
Muri comunicanti	6,96	0,50	3,48
Tramezzi e partizioni	4,33	1,00	4,33
		TOTALE	117,94

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/12/1979** al **23/11/2011**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 78 Reddito dominicale € 34,35 Reddito agrario € 12,59
Dal **18/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita £ 2.321 Piano 2
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 497,09 Piano 2
Dal **23/11/2011** al **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 14 78
Il **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 06 00
Dal **15/03/2018** al **08/06/2021**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 07 82
Dal **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Sup. Catastale 117 mq Rendita € 497,09 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	821	8		A2	4	5,5 vani	117 mq	497,09 €	2	si

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
5	484				Ente Urbano		07 82 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

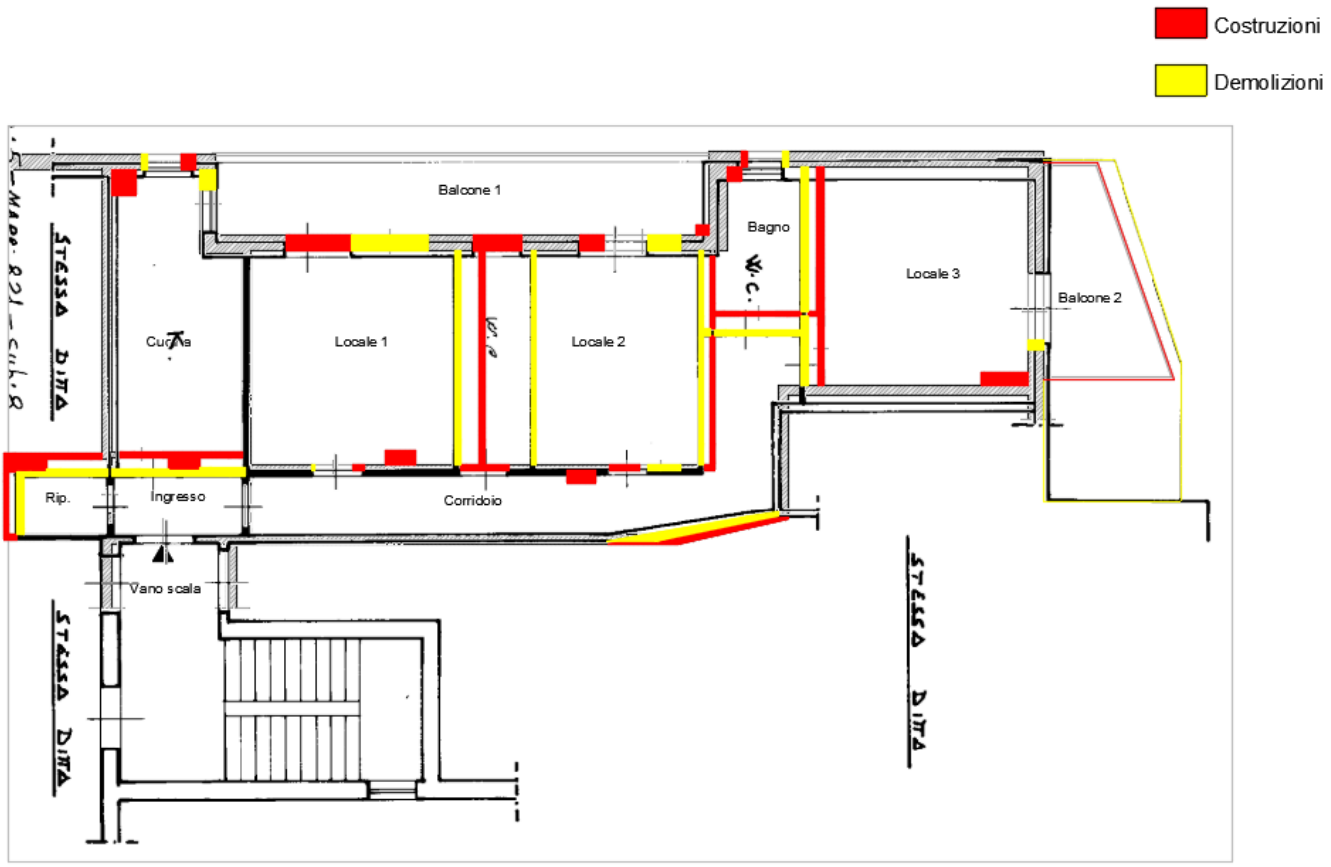


Figura 54 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 821, sub. 8)

Dal confronto (figura 54) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: difformità di sagoma, diversa distribuzione interna e difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Dopo aver svolto il sopralluogo, si è constatato che l'appartamento in oggetto, risulta, allo stato attuale, in una pessima condizione di conservazione. È presente una pavimentazione in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori tenui ed alcuni locali sono rivestiti con carta da parati, fatta eccezione per il bagno e per la cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato. Essendo non occupato, non si sono verificate le funzionalità degli impianti. Si riscontrano problemi di umidità ed infiltrazioni di acqua e distacchi generali di intonaco e di carta da parati. Dunque, nel complesso, il cespite si presenta in un pessimo stato conservativo e necessita di interventi di ammodernamento, essendo in una condizione di abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO 33

CONFINI

Il bene in oggetto confina a nord con il vano scala e i subalterni 8 e 10; a sud con il cortile comune anteriore; ad est con il vano scala e il subalterno 10 e ad ovest con la particella 822 (lotti da 39 a 42, oggetto di pignoramento).

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 821 S.9
Ingresso	5,33	1,00	5,33	Bene 33
Corridoio	10,26	1,00	10,26	
Cucina	12,29	1,00	12,29	
Rip.	2,25	1,00	2,25	
Locale 1	17,89	1,00	17,89	
Locale 2	21,52	1,00	21,52	
Locale 3	14,87	1,00	14,87	
Bagno	5,36	1,00	5,36	

Balcone	25,00	0,30	7,50
Balcone	8,21	0,10	0,82
Muri non comunicanti	7,03	1,00	7,03
Muri comunicanti	3,68	0,50	1,84
Tramezzi e partizioni	3,57	1,00	3,57
		TOTALE	110,53

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/12/1979** al **23/11/2011**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 78 Reddito dominicale € 34,35 Reddito agrario € 12,59
Dal **18/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita £ 2.321 Piano 2
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 497,09 Piano 2
Dal **23/11/2011** al **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 14 78
Il **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 06 00
Dal **15/03/2018** al **08/06/2021**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 07 82
Dal **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Sup. Catastale 115 mq Rendita € 497,09 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	821	9		A2	4	5,5 vani	115 mq	497,09 €	2	si

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
5	484				Ente Urbano		07 82 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

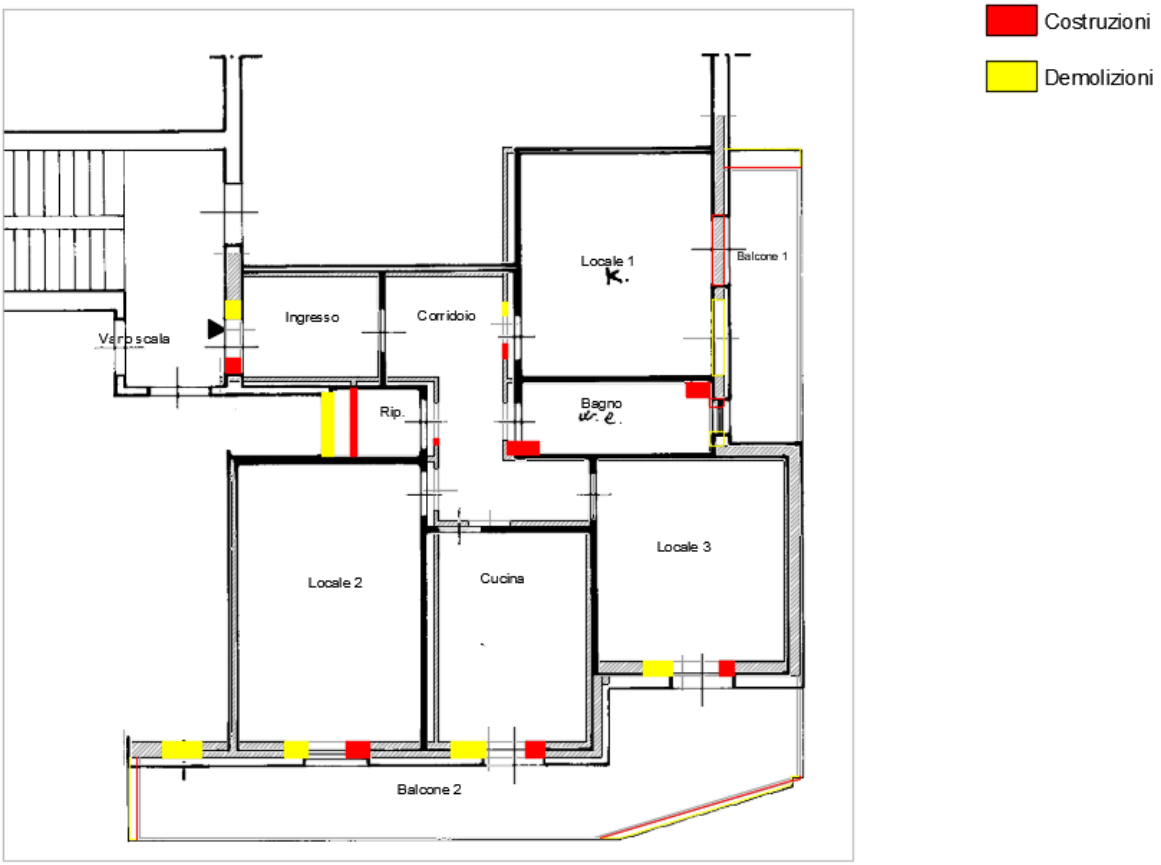


Figura 55 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 821, sub. 9)

Dal confronto (figura 55) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: difformità di sagoma, diversa distribuzione interna e difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

In seguito al sopralluogo, si è verificato che l'immobile in oggetto, risulta, allo stato attuale, in una buona condizione di conservazione. Infatti, è presente una pavimentazione in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori tenui e in alcuni locali sono presenti, nella parte inferiore delle pareti carte da parati, fatta eccezione per il bagno e per la cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Allo stesso modo, anche i pavimenti dei balconi sono in materiale ceramico con le ringhiere in ferro. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti sono funzionanti. I soffitti dei balconi presentano notevoli distacchi di intonaco, infatti sono a vista gli elementi strutturali. Dunque, nel complesso, il cespite si presenta in uno buono stato conservativo, ad esclusione della ripresa dei soffitti dei balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dal Sig. ...omissis... e dal suo nucleo familiare.
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

LOTTO 34

CONFINI

Il bene in oggetto confina a nord con il cortile comune anteriore; a sud con la particella 456 e il vano scala; ad est con il subalterno 7 e ad ovest con la particella 384.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 821 S.10
Ingresso	7,59	1,00	7,59	Bene 34
Corridoio	13,54	1,00	13,54	
Cucina	10,84	1,00	10,84	
Rip.	2,86	1,00	2,86	
Locale 1	10,76	1,00	10,76	
Locale 2	16,37	1,00	16,37	

Locale 3	16,49	1,00	16,49
Bagno	6,52	1,00	6,52
Balcone	25,00	0,30	7,50
Balcone	2,23	0,10	0,22
Muri non comunicanti	9,21	1,00	9,21
Muri comunicanti	2,86	0,50	1,43
Tramezzi e partizioni	4,22	1,00	4,22
		TOTALE	107,55

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/12/1979** al **23/11/2011**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 78 Reddito dominicale € 34,35 Reddito agrario € 12,59
Dal **18/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita £ 2.321 Piano 2
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 497,09 Piano 2
Dal **23/11/2011** al **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 14 78
Il **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 06 00
Dal **15/03/2018** al **08/06/2021**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 07 82
Dal **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Sup. Catastale 106 mq

		Rendita € 497,09 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	821	10		A2	4	5,5 vani	106 mq	497,09 €	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
5	484				Ente Urbano		07 82 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

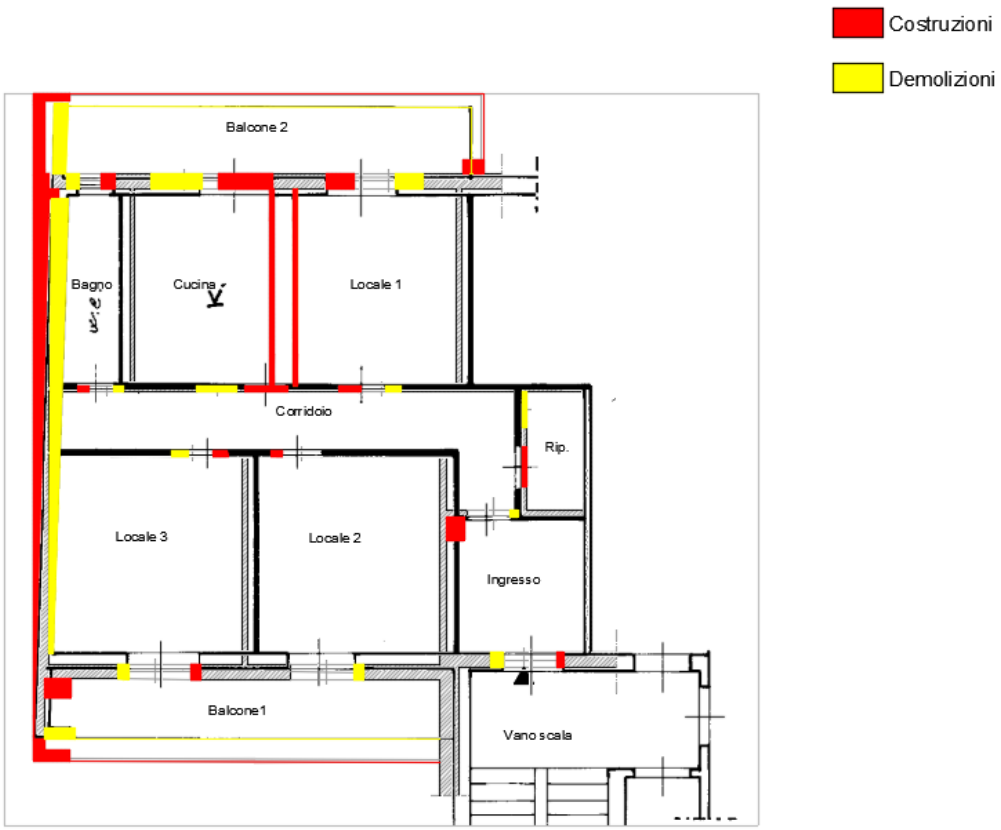


Figura 56 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 821, sub. 10)

Dal confronto (figura 56) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: difformità di sagoma, diversa distribuzione interna e difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Dopo aver eseguito il sopralluogo, si è accertato che l'appartamento in oggetto, risulta, allo stato attuale, in una pessima condizione di conservazione. Infatti, è presente una pavimentazione in parte con marmo-cemento ed in parte con materiale ceramico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori tenui, tranne le pareti del bagno e della cucina, che sono rivestite con piastrelle ceramiche. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo, diversamente le porte interne sono in legno tamburato. Essendo abbandonato non si conoscono le funzionalità degli impianti. Dunque, nel complesso, il cespite si presenta in uno stato conservativo di abbandono e necessita di ammodernamento completo di finiture, impianti, infissi, pavimenti e rivestimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO 35

CONFINI

Il bene in oggetto confina a nord con il cortile comune posteriore; a sud con il cortile anteriore; ad est con la p.lla 456 e ad ovest con la particella 822 (lotti da 39 a 42, oggetto di pignoramento).

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 821 S.11
Locale 1	259,31	1,00	259,31	Bene 35
Locale 2	15,60	1,00	15,60	
Locale 3	8,00	1,00	8,00	
Locale 4	11,89	1,00	11,89	
Muri non comunicanti	39,51	1,00	39,51	
Muri comunicanti		0,50	0,00	
Tramezzi e partizioni	12,65	1,00	12,65	
		TOTALE	346,96	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/12/1979** al **23/11/2011**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 78 Reddito dominicale € 34,35 Reddito agrario € 12,59
Dal **18/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 11 Categoria C2 Cl.3, Cons. 280 mq Rendita £ 2.212 Piano S1
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 11 Categoria C2 Cl.3, Cons. 280 mq Rendita € 1.822,06 Piano S1
Dal **23/11/2011** al **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 14 78
Il **15/03/2018**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Fu accert Superficie (ha are ca) 06 00
Dal **15/03/2018** al **08/06/2021**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 484 Qualità Ente Urbano

		Superficie (ha are ca) 07 82
Dal **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis... (...OMISSIS...) proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 821, Sub. 11 Categoria C2 Cl.3, Cons. 280 mq Sup. Catastale 311 mq Rendita € 1.822,06 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	821	11		C2	3	280 m^2	311 mq	1822,06 €	S1	si

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
5	484				Ente Urbano		07 82 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

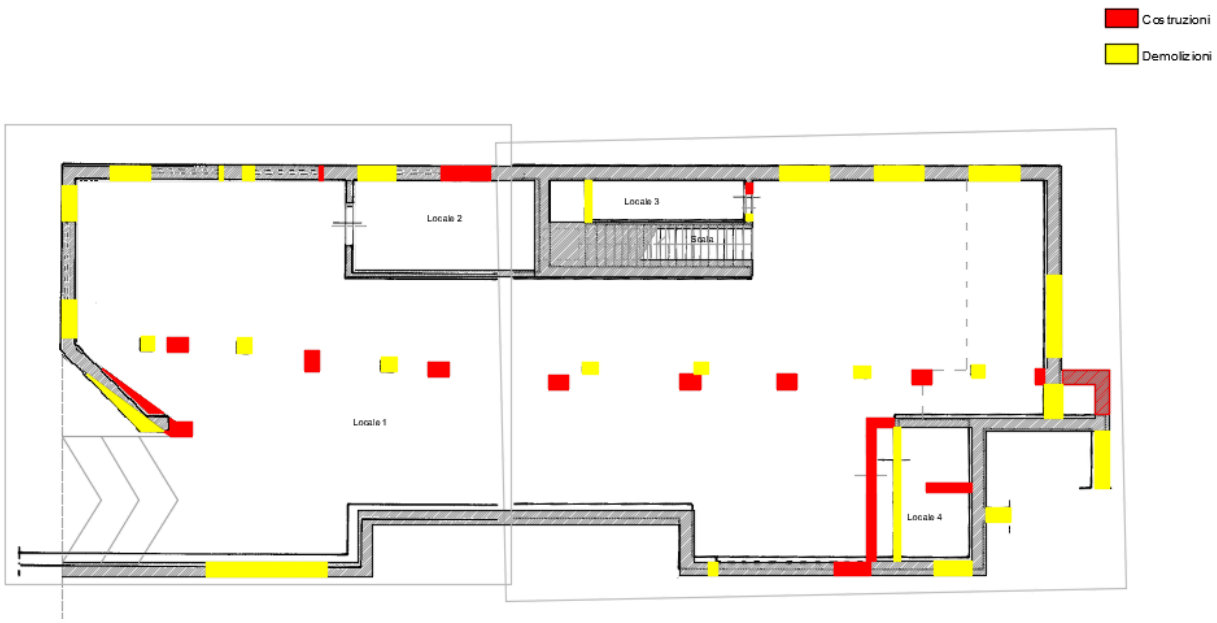


Figura 57 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 821, sub. 11)

Dal confronto (figura 57) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: difformità di sagoma, diversa distribuzione interna e difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo, si è accertato che il cespite in oggetto, risulta, allo stato attuale, in una pessima condizione di conservazione. Il bene presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori chiari, mentre, per quanto concerne la pavimentazione è presente solo un massetto di allettamento. Sono presenti aperture a lume ingrediente. Il cespite si presenta in una condizione di forte degrado in quanto sono vari i danni causati dalle infiltrazioni e dell'umidità. Risultano staccati pezzi di intonaco e pezzi di muratura. Non si conoscono le funzionalità degli impianti. Dunque, nel complesso, il cespite si presenta in uno stato conservativo di degrado e necessita di ammodernamento completo di finiture, impianti, infissi, pavimenti e rivestimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dai condomini come autorimessa.

SITO 4 – TRAVERSA GOZZANO – LOTTO 36

Il compendio immobiliare, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Scudieri, è composto da n. 3 terreni, adibiti a parcheggio, insistenti al catasto terreni sul foglio 5, particelle 505, 506 e 507 e da una strada di accesso identificata con la particella 508. **La particella 508 è stata esclusa dalla presente relazione di stima poiché appare essere parte di una strada comunale, la cui toponomastica la identifica come traversa Gozzano. Si ritiene pertanto che il cespite non sia appetibile sul mercato, poiché inutilizzabile a qualsiasi scopo diverso da quello di pubblica viabilità; lo scrivente pertanto consiglia l'estromissione dalla procedura.**

Tuttavia non è stato possibile risalire alla presenza di un pregresso atto di esproprio da parte del Comune o comunque a servitù di passaggio trascritte.

Trattasi di aree scoperte aventi categoria catastale "frutteto" localizzate a nord del complesso industriale, identificato al foglio 5, particella 456, originariamente pignorato e poi escluso da tale procedura con ordinanza del 12/10/2021.

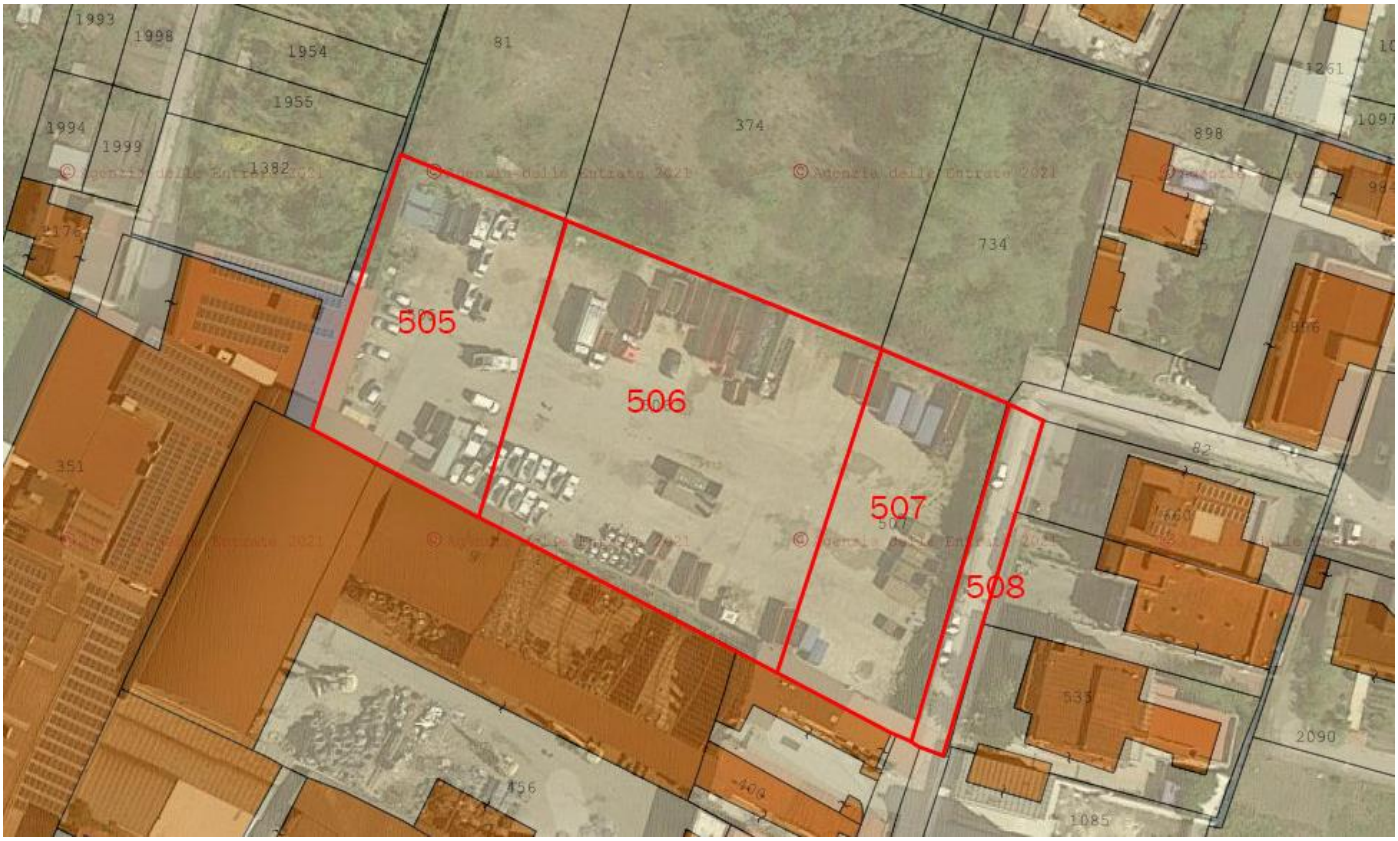


Figura 58 – Ortofoto

LOTTO 36

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa G. Gozzano
- **Bene N° 37** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa G. Gozzano

- **Bene N° 38** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa G. Gozzano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, per il lotto 36 (beni da 36 a 38), risulta completa.

TITOLARITÀ

Il lotto in oggetto, appartiene ai seguenti esecutati:

- ...omissis... (Proprietà 20/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

  Nota: La Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

- ...omissis... (Proprietà 8/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 8/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 8/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 8/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 8/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 20/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

  Nota: La Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

- ...omissis... (Proprietà 10/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a Napoli il ...omissis...

  Nota: Il Sig. ...omissis... è deceduto in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

- ...omissis... (Proprietà 10/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 10/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 10/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito di sopralluogo effettuato in data 26/01/2023, si è potuto constatare che il lotto in oggetto è adibito a parcheggio, recintato da un muro di cinta autorizzato con Licenza edilizia n. 40/74, alquanto ammalorato.

Il parcheggio si presenta asfaltato e presenta, sul confine est, un cancello in lamiera.

In fase di sopralluogo non sono stati rilevati ulteriori manufatti edilizi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/05/1972** al **20/01/1986**	...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per la quota di 1/2 e ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per la quota di 1/2.	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Maurizio Russo	10/05/1972	30266	5494
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Napoli	06/06/1972	28882	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		...omissis...	29/05/1972	343	110

Il compendio in oggetto è stato acquistato dai germani ...omissis... e ...omissis... con atto di compravendita rep n. 30266 del 10/05/1972, rogato dal notaio Maurizio Russo e trascritto in conservatoria il 06/06/1972 ai nn. 28882 da potere di …omissis…. Quest'ultimo aveva ricevuto i beni per successione del padre …omissis…, apertasi in ...omissis... il 02/08/1954, dovutasi in parte per legge e in parte per testamento per notaio P. E. Restaino del 16/10/1949, pubblicato con verbale per lo stesso notaio del 11/08/1954 (trascritto il 23/08/1954 ai nn. 21981/17160), con precisazione che l'erede …omissis… ha accettato l'eredità con beneficio di inventario e ha confermato il testamento sopra menzionato con atto per notaio Restaino del 28/09/1954, trascritto il 25/10/1954 ai nn. 2198/22012.

L'eredità di ...omissis..., deceduto in data 25/06/1985, è stata accettata dai Sigg. ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis..., con atto rogato dal notaio Maria Rosaria Santucci Tozzi in data 23/12/1985 rep. n. 3629, registrato a Nola il 08/01/1986 al n. 46, e trascritto in conservatoria il 20/01/1986 ai nn. 2327/1971.

Si segnala inoltre che il Sig. ...omissis... è deceduto in data ...omissis... e la Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., entrambi in data successiva al pignoramento.

L'eredità di ...omissis... ...omissis... è stata accettata in data 30/11/1989, dalla sola moglie ...omissis..., per conto suo e dei due figli minori ...omissis... e ...omissis... ...omissis..., minorenni all'epoca dei fatti, e trascritta ai nn. 37015/27719 il 15/12/1989. Per l'accettazione dell'eredità di ...omissis... ...omissis... da parte degli eredi ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... è in corso un giudizio iscritto al R.G. 7463/2016, G.U. V. Rossi.

Si segnala inoltre che la Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

Pertanto allo stato non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 25/05/2022, dei beni da 36 a 38, sono risultate le seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6018
  Importo: € 1.244.661,13
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 817.249,02
  Spese: € 59.025,10
  Interessi: € 367.956,01
  Data: 24/07/1990
  N° repertorio: 5576

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6016
  Importo: € 1.256.539,64
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 817.369,58
  Spese: € 71.314,60
  Interessi: € 367.828,46
  Data: 24/07/1990
  N° repertorio: 5574/1990

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6017

Importo: € 829.429,78
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
Capitale: € 543.485,64
Spese: € 41.375,60
Interessi: € 244.568,54
Data: 24/07/1990
N° repertorio: 5575/1990

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Rinnovo di trascrizione di pignoramento**
  Trascritto a Napoli il 08/04/2011
  Reg. gen. 14398 - Reg. part. 10257
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Data: 05/04/1991
  N° repertorio: 2039

- **Atto esecutivo o cautelare - Rettifica di rinnovo di trascrizione di pignoramento**
  Trascritto a Napoli il 26/09/2013
  Reg. gen. 37581 - Reg. part. 28909
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Data: 29/01/2013
  N° repertorio: 553/94

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Napoli il 29/10/2015
  Reg. gen. 39805 - Reg. part. 31609
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Data: 02/10/2015
  N° repertorio: 5823

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a trascrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4628 - Reg. part. 381
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A*

MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1".

- **Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4629 - Reg. part. 382
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

- **Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... il 11/02/2015
  Reg. gen. 4630 - Reg. part. 383
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

- **Annotazione a Iscrizione - Restrizione di Beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4631 - Reg. part. 384
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

NOTA: Nell'atto di pignoramento del 05/04/1991, trascritto il 20/04/1991 ai nn. 11731/14890 i suddetti terreni sono pignorati Per la quota complessiva di fatto di 102/120 in danno agli eredi (non tutti) di ...omissis... e ...omissis... senza esplicitazione delle quote.

Nella nota di rettifica del rinnovo del suddetto pignoramento, del 26/09/2013, trascritta ai numeri 37581/28909, vengono altresì precisate le quote:

- Per la quota complessiva di 102/120 in danno agli eredi di ...omissis... e ...omissis... ad esclusione di due eredi;

Nell'atto di pignoramento del 02/10/2015, trascritto il 29/10/2015 ai nn. 39805/31609, viene integrato il pignoramento delle quote mancanti in capo agli eredi fino ad ora non esecutati, pervenendo ad un pignoramento complessivo:

- Per la quota 1/1 in danno a tutti gli eredi di ...omissis... e ...omissis...;

Pertanto risultano di pertinenza della procedura per la piena proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato adottato con delibera del C.C. n°36 del 18/05/1979 ed approvato con D.P.R.G.C. n° 8327 del 17/10/1983. Dalle Norme Tecniche di Attuazione si evince che tale strumento urbanistico prevede la suddivisione del territorio in sei ambiti e che per ciascuno di essi è prevista la redazione di un piano particolareggiato a definizione degli interventi di completamento, risanamento e riqualificazione del tessuto urbano esistente. San Giuseppe Vesuviano non è suddiviso in zone territoriali omogenee (A, B, C, etc…) ma vi è una semplice individuazione di porzioni di territorio entro cui poi tramite Piani Particolareggiati avrebbero dovuto essere definite le tipologie di intervento possibili. Le sole aree omogenee indicate nel P.R.G. sono le zone destinate all'edilizia economica e popolare, le zone commerciali e quelle industriali ed agricole. Non essendo mai stati redatti Piani Particolareggiati, l'edificazione ex novo non è contemplata, risultando applicabile il solo Art. 5 previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione. Il compendio in oggetto ricade in ambito 2.

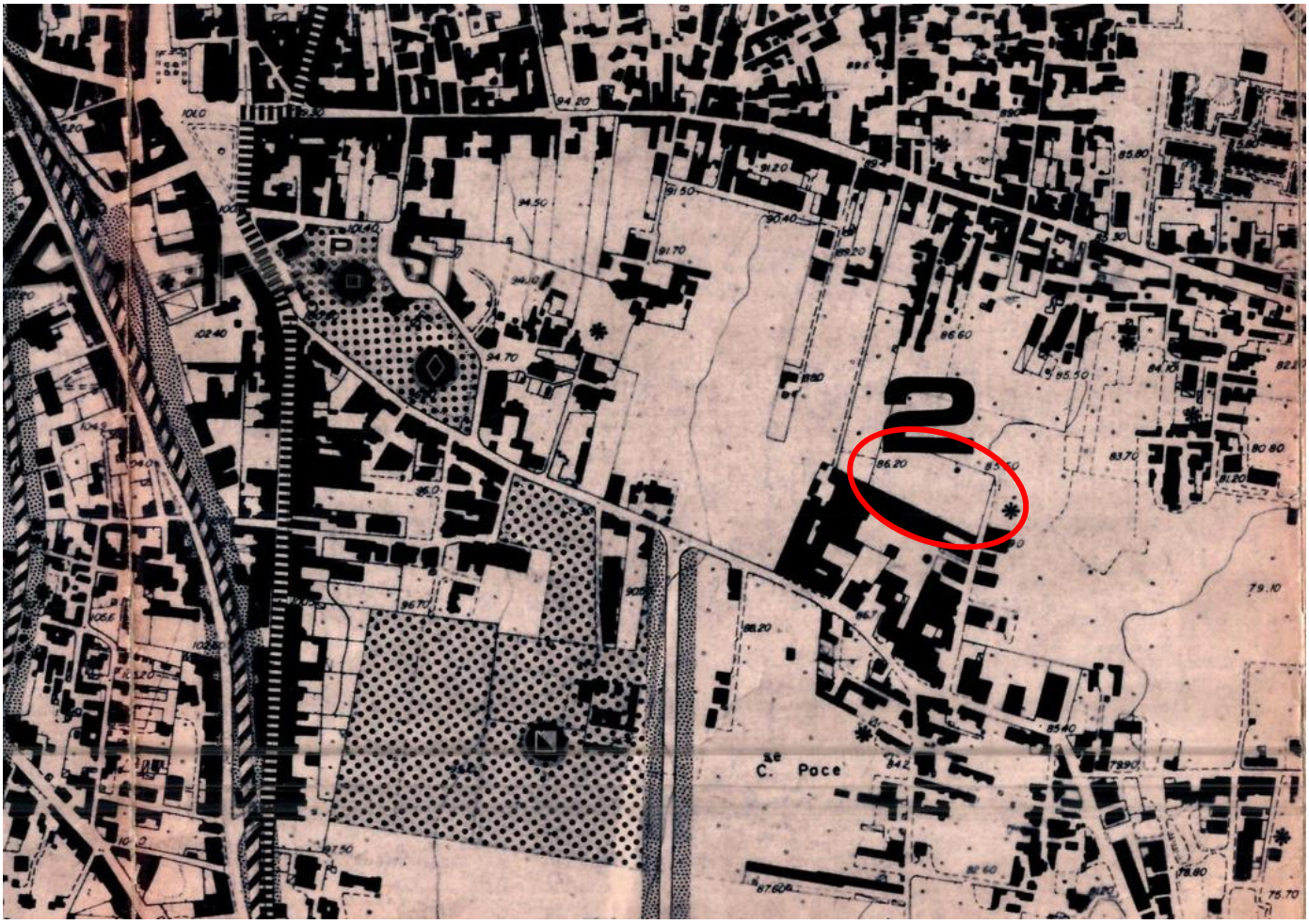


Figura 59 – Stralcio P.R.G.

Relativamente alla presenza di vincoli, tutto il territorio comunale è incluso nella Zona Rossa 1 del piano di emergenza dell'area Vesuviana (cfr.: Zona rossa 1: area ad elevato rischio vulcanico, ossia l'area ad alta probabilità di invasione dai flussi piroclastici, ovvero il territorio delimitato dalla linea di invasione dei flussi piroclastici - linea che delimita l'area a media frequenza (invasione >1 evento) di invasione per le principali eruzioni, pliniane e sub pliniane, al Somma – Vesuvio da parte di flussi piroclastici negli ultimi 22.000 anni di attività), in base alla Delibera della Regione Campania n. 250 del 26/07/2013, e pertanto, per Esso vale quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 ("Norme Urbanistiche per i Comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana"), ed in particolare dall'Art. 5 : "1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, e fino alla vigenza degli strumenti urbanistici generali ed attuativi di cui all'articolo 2, o fino alla vigenza degli strumenti urbanistici così come adeguati ai sensi dell'articolo 3, o fino alla vigenza delle varianti di cui all'articolo 4, nei comuni individuati all'articolo 1 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, come definiti dall'articolo 2.2. Restano esclusi dal divieto di cui al comma 1 gli adeguamenti funzionali e di natura igienico- sanitaria degli immobili esistenti". Inoltre, l'immobile, ricade in area sottoposta a vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/04 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"), pertanto ogni tipologia di intervento è soggetto al parere della Soprintendenza. Si segnala, infine, che il Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato classificato nella 2^ fascia a seguito dell'approvazione della delibera di Giunta Regionale n° 5447 del 07/11/02 ad oggetto "Aggiornamento della classificazione Sismica dei Comuni della Regione Campania".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.

A seguito di accesso agli atti prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, è stata reperita Licenza edilizia n. 40/74, concessa ai germani ...omissis... ed ...omissis..., per la costruzione del muro di cinta del suddetto fondo. Dai grafici della Licenza è possibile riscontrare che tale muro avrebbe dovuto avere un'altezza di mt 3,00 e uno spessore di cm 0,40.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 26/01/2023, si è potuto constatare che il muro di cinta è conforme a quanto autorizzato in licenza ad eccezione del cancello di accesso allo stesso.

Suddetto cancello, non previsto da licenza, risulta graficizzato nella planimetria allegata all'istanza di condono – Legge n. 47 del 28/02/1985, prot. 15806 del 02/06/1986, relativa al complesso industriale adiacente.

Si segnala infine che il parcheggio è ad oggi asfaltato e che in atti non si dispone di titolo edilizio legittimante tale pavimentazione.

Pertanto occorrerà redigere adeguata pratica edilizia in sanatoria, al fine di legittimare il cancello esistente e procedere alla rimozione dell'asfalto, atteso che **i fondi hanno vocazione agricola e non suscettibile di utilizzazione urbana**. Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del lotto in oggetto.

In fase di sopralluogo non sono stati rilevati ulteriori manufatti edilizi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'immobile risulta occupato dalla società "...omissis...".
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per altra proceduta esecutiva pendente nel territorio di San Giuseppe Vesuviano, è stata formulata apposita istanza presso gli uffici della Regione Campania, unità operativa dirigenziale foreste, uffici usi civici, per verificare se il territorio comunale fosse gravato da servitù di usi civici. L'ufficio in data 12/04/2019 ha rilasciato una certificazione attestante che nell'ordinanza del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 17/04/1936, relativo al Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati i terreni distinti in catasto al foglio 5.

STATO CONSERVATIVO

A seguito di sopralluogo effettuato in data 26/01/2023, si è potuto constatare che il lotto in oggetto è adibito a parcheggio, recintato da un muro di tufo con cordolo di coronamento in calcestruzzo, alquanto ammalorato.

Il parcheggio si presenta asfaltato ma la pavimentazione appare discontinua e imperfetta.

Sul confine est è presente cancello in lamiera, non praticabile, che dovrà essere sostituito.

BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - TRAVERSA G. GOZZANO

CONFINI

La particella 505 confina ad est con la particella 506, a cui è collegata; a sud con il complesso industriale di cui tale parcheggio è a servizio; ad ovest con altra unità immobiliare insistente su altro foglio e a nord con altra unità immobiliare particella 81.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1280,00 mq	1280,00 mq	1,00	1280,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**1280,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1280,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/05/1972**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis... proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 505 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 12 80 Reddito dominicale € 29,75 Reddito agrario € 10,91

DATI CATASTALI

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
5	505				Frutteto	1	12 80 mq	29,75 €	10,91 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa esistente.

A seguito di pratica edilizia in sanatoria e demolizione dell'asfalto sarà ripristinata la vocazione agricola.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del lotto in oggetto.

BENE N° 37 - TERRENO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - TRAVERSA G. GOZZANO

CONFINI

La particella 506 confina ad ovest ed ad est, rispettivamente con le particelle 505 e 507, con cui forma il suddetto compendio; a sud con il complesso industriale di cui tale parcheggio è a servizio e a nord con altra unità immobiliare particella 374.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2645,00 mq	2645,00 mq	1,00	2645,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**2645,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**2645,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/05/1972**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis... proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 506 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 26 45 Reddito dominicale € 61,47 Reddito agrario € 22,54

DATI CATASTALI

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
5	506				Frutteto	1	26 45 mq	61,47 €	22,54 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa esistente.

A seguito di pratica edilizia in sanatoria e demolizione dell'asfalto sarà ripristinata la vocazione agricola.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del lotto in oggetto.

BENE N° 38 - TERRENO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - TRAVERSA G. GOZZANO

CONFINI

La particella 507 confina ad est con la particella 508, ovvero con la strada di accesso al suddetto compendio; a sud con il complesso industriale di cui tale parcheggio è a servizio; ad ovest con la particella 506 a cui è collegata e a nord con altra unità immobiliare particella 734.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1188,00 mq	1188,00 mq	1,00	1188,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**1188,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1188,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/05/1972**	...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis..., proprietà per 1/2; ...omissis..., nato a ...OMISSIS... (NA), il ...omissis... proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 507 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 11 88 Reddito dominicale € 27,61 Reddito agrario € 10,12

DATI CATASTALI

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
5	507				Frutteto	1	11 88 mq	27,61 €	10,12 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa esistente.

A seguito di pratica edilizia in sanatoria e demolizione dell'asfalto sarà ripristinata la vocazione agricola.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del lotto in oggetto.

SITO 5 – VIA SCUDIERI P.LLA 822 – LOTTO 37

Il compendio immobiliare, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Scudieri, è composto da un corpo di fabbrica con area scoperta antistante, insistente sul foglio 5, particella 822, subalterni da 2 a 4. Il fabbricato si compone di due livelli e suppenno (sub. 4). Il piano terra consta di tre locali ad uso deposito, il piano primo è invece occupato da locali ad uso residenziale.



Figura 60 – Ortofoto

LOTTO 37

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, piano T
- **Bene N° 40** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, piano 1
- **Bene N° 41** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, per il lotto 37 (beni da 39 a 41), risulta completa.

TITOLARITÀ

Il lotto 37 appartiene ai seguenti esecutati:

- ...omissis... (Proprietà 20/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

  Nota: La Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

- ...omissis... (Proprietà 16/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 16/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 16/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 16/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 16/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

PARTI COMUNI

Risultano essere parti comuni ai sensi dell'art. *c.c. 1117*, il cortile comune e il lastrico solare. Il cortile comune versa in una condizione mediocre: manca la pavimentazione ed è presente solamente un masso in calcestruzzo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile è costituito da una struttura mista in calcestruzzo armato e muratura di tufo. L'edificio di cui è parte il bene pignorato si compone di due livelli fuori terra ed un suppenno.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 26/06/1970 al 15/12/1989</td><td rowspan="6">...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per la quota di 1/1.</td><td colspan="4">Vendita e donazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Enrico Chiari</td><td>26/06/1970</td><td>5133</td><td>93</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td>04/07/1970</td><td>29282</td><td>21554</td></tr>
</table>

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il terreno identificato al foglio 5 particella 822, già particella 483, è stato acquisto da ...omissis... ...omissis... con atto di donazione e vendita nn. 5133/93 del 26/06/1970 rogato dal notaio Enrico Chiari e trascritto in conservatoria il 04/07/1970 ai nn. 29282/21554 da potere del padre Franceso ...omissis....

L'eredità di ...omissis... è stata accettata in data 30/11/1989, dalla sola moglie ...omissis..., per conto suo e dei due figli minori ...omissis... e ...omissis... ...omissis..., minorenni all'epoca dei fatti, e trascritta ai nn. 37015/27719 il 15/12/1989. Per l'accettazione dell'eredità di ...omissis... ...omissis... da parte degli eredi ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... è in corso un giudizio iscritto al R.G. 7463/2016, G.U. V. Rossi.

Si segnala inoltre che la Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

Pertanto allo stato non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 25/05/2022, dei beni da 39 a 42, sono risultate le seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6018
  Importo: € 1.244.661,13
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 817.249,02
  Spese: € 59.025,10
  Interessi: € 367.956,01
  Data: 24/07/1990
  N° repertorio: 5576

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6016
  Importo: € 1.256.539,64
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 817.369,58
  Spese: € 71.314,60

Interessi: € 367.828,46
Data: 24/07/1990
N° repertorio: 5574/1990

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6017
  Importo: € 829.429,78
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 543.485,64
  Spese: € 41.375,60
  Interessi: € 244.568,54
  Data: 24/07/1990
  N° repertorio: 5575/1990

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Napoli il 29/10/2015
  Reg. gen. 39805 - Reg. part. 31609
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Data: 02/10/2015
  N° repertorio: 5823

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4629 - Reg. part. 382
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

- **Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... il 11/02/2015
  Reg. gen. 4630 - Reg. part. 383

A favore di ...omissis...
Contro ...omissis..., ...omissis...
Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

- **Annotazione a Iscrizione - Restrizione di Beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4631 - Reg. part. 384
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

NOTA: Nell'atto di pignoramento del 05/04/1991, trascritto il 20/04/1991 ai nn. 11731/14890 il suddetto terreno è pignorato Per la quota complessiva di fatto di 102/120 in danno agli eredi (non tutti) di ...omissis... e ...omissis... senza esplicitazione delle quote.

Così come accaduto per la particella 484 dei lotti da n. 26 a n. 35, anche in questo caso, il pignoramento è esteso erroneamente anche agli eredi di ...omissis... pur essendo stato il bene di proprietà esclusiva di ...omissis... ...omissis....

Nella nota di rettifica del rinnovo del suddetto pignoramento, del 26/09/2013, trascritta ai numeri 37581/28909, vengono altresì precisate le quote:

- Per la quota complessiva di 104/120 in danno agli eredi di ...omissis... ...omissis... ad esclusione di ...omissis... ...omissis...;

Nell'atto di pignoramento del 02/10/2015, trascritto il 29/10/2015 ai nn. 39805/31609, viene integrato il pignoramento delle quote mancanti in capo agli eredi fino ad ora non esecutati, pervenendo ad un pignoramento complessivo:

- Per la quota 1/1 in danno a tutti gli eredi di ...omissis... ...omissis...;

Pertanto risultano di pertinenza della procedura, per la piena proprietà, gli immobili censiti al catasto terreni al foglio 5, particella 822. L'attuale particella 822 del catasto fabbricati insiste sulla medesima particella del catasto terreni e per il principio di accessione di cui all'art. 934 c.c. la titolarità del fabbricato coincide con quella del terreno.

Da evidenziare che gli immobili facenti parte del fabbricato de quo non risultano pignorati (per intero) al catasto fabbricati ma unicamente al catasto terreni, infatti solo in danno a ...omissis... (1969), con il pignoramento del 2015, sono pignorati ai fabbricati e per la sola quota di 16/120.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato adottato con delibera del C.C. n°36 del 18/05/1979 ed approvato con D.P.R.G.C. n° 8327 del 17/10/1983. Dalle Norme Tecniche di Attuazione si evince che tale strumento urbanistico prevede la suddivisione del territorio in sei ambiti e che per ciascuno di essi è prevista la redazione di un piano particolareggiato a definizione degli interventi di completamento, risanamento e riqualificazione del tessuto urbano esistente. San Giuseppe Vesuviano non è suddiviso in zone territoriali omogenee (A, B, C, etc…) ma vi è una semplice individuazione di porzioni di territorio entro cui poi tramite Piani Particolareggiati avrebbero dovuto essere definite le tipologie di intervento possibili. Le sole aree omogenee indicate nel P.R.G. sono le zone destinate all'edilizia economica e popolare, le zone commerciali e quelle industriali ed agricole. Non essendo mai stati redatti Piani Particolareggiati, l'edificazione ex novo non è contemplata, risultando applicabile il solo Art. 5 previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione. Il compendio in oggetto ricade in ambito 2.

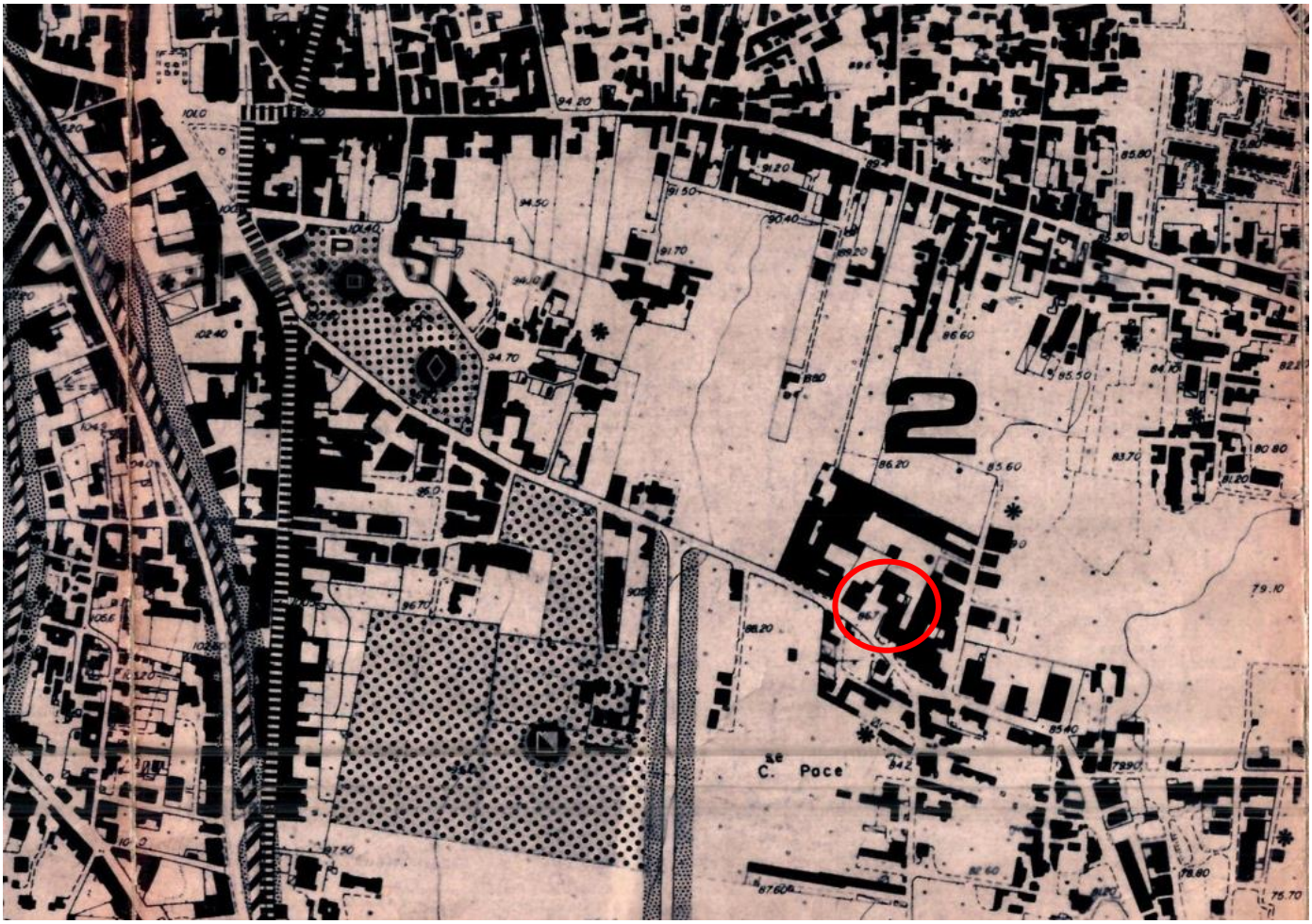


Figura 61 – Stralcio P.R.G.

Relativamente alla presenza di vincoli, tutto il territorio comunale è incluso nella Zona Rossa 1 del piano di emergenza dell'area Vesuviana (cfr.: Zona rossa 1: area ad elevato rischio vulcanico, ossia l'area ad alta probabilità di invasione dai flussi piroclastici, ovvero il territorio delimitato dalla linea di invasione dei flussi

piroclastici - linea che delimita l'area a media frequenza (invasione >1 evento) di invasione per le principali eruzioni, pliniane e sub pliniane, al Somma – Vesuvio da parte di flussi piroclastici negli ultimi 22.000 anni di attività), in base alla Delibera della Regione Campania n. 250 del 26/07/2013, e pertanto, per Esso vale quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 ("Norme Urbanistiche per i Comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana"), ed in particolare dall'Art. 5 : "1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, e fino alla vigenza degli strumenti urbanistici generali ed attuativi di cui all'articolo 2, o fino alla vigenza degli strumenti urbanistici così come adeguati ai sensi dell'articolo 3, o fino alla vigenza delle varianti di cui all'articolo 4, nei comuni individuati all'articolo 1 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, come definiti dall'articolo 2.2. Restano esclusi dal divieto di cui al comma 1 gli adeguamenti funzionali e di natura igienico- sanitaria degli immobili esistenti". Inoltre, l'immobile, ricade in area sottoposta a vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/04 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"), pertanto ogni tipologia di intervento è soggetto al parere della Soprintendenza. Si segnala, infine, che il Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato classificato nella 2^ fascia a seguito dell'approvazione della delibera di Giunta Regionale n° 5447 del 07/11/02 ad oggetto "Aggiornamento della classificazione Sismica dei Comuni della Regione Campania".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti. In riferimento al fabbricato, in cui sono ubicati i lotti da 39 a 41, sono state reperite: Licenza edilizia n. 260/73 del 22/05/1974 e n. 1 istanza di condono – Legge 47/85, prot. 15805 del 07/06/1986.

La costruzione del compendio in oggetto non è antecedente al 01/09/1967, di fatto il fabbricato è stato edificato con Licenza edilizia n. 260/73, con cui si concedeva la realizzazione di un edificio di n. 2 piani.

L'istanza di condono prot. 15805 del 07/06/1986 intestata ad ...omissis... ...omissis..., fu richiesta per "*opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia che non comportano aumento della superfice utile o del volume assentito*". In particolare si chiedeva di sanare gli interventi relativi a n. 1 appartamento composto da n. 5 stanze e n. 2 accessori, con superfice utile abitabile di mq 145,42 e superfice non residenziale di mq 247,44 (Mod. 47/85 -B). Dal modello R si evince quindi che la superfice complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria è di mq 293,88 (n. 1 Mod. 47/85 -B).

L'istanza è priva di grafici e di documentazione fotografica e non sono presenti identificativi catastali, pertanto non è stato possibile verificare la conformità edilizia dello stato di fatto. Ad ogni modo, lo scrivente ritiene plausibile che la superfice utile abitabile di mq 145,42, indicata nell'istanza, corrisponda a parte dell'appartamento al piano primo (lotto n. 40) e che la superfice non residenziale di mq 247,44, corrisponda all'intero piano terra (lotto n. 39). Infine, giova sottolineare che, tenuto conto della Licenza edilizia n. 260/73, con cui si concedeva la realizzazione di un edificio di n. 2 piani, il piano secondo, occupato dal suppenno (lotto n. 41), è da ritenersi del tutto abusivo. La domanda è tutt'ora pendente dato che il Comune non ha emesso né il diniego di sanatoria né la concessione, ma risultano pagate le oblazioni.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima dei lotti in oggetto che verranno stimati secondo il loro valore d'uso, ad eccezione del piano terra, il cui valore sarà calcolato con il metodo della comparazione diretta, decurtando i costi di completamento del condono.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero compendio risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.
L'intero compendio risulta occupato dal Sig. ...omissis... (erede di ...omissis... ...omissis..., esecutato).
Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Gli immobili oggetto della procedura fanno parte di un fabbricato non a carattere condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per altra proceduta esecutiva pendente nel territorio di San Giuseppe Vesuviano, è stata formulata apposita istanza presso gli uffici della Regione Campania, unità operativa dirigenziale foreste, uffici usi civici, per verificare se il territorio comunale fosse gravato da servitù di usi civici. L'ufficio in data 12/04/2019 ha rilasciato una certificazione attestante che nell'ordinanza del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 17/04/1936, relativo al Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati i terreni distinti in catasto al foglio 5.

Si rileva che l'accesso all'area pertinenziale posta sul retro del fabbricato nonché all'unità immobiliare sub. 2 (bene n. 39), avviene attraverso l'androne coperto della particella 484 (oggetto di pignoramento) e il piazzale della particella 456 (allo stato esclusa dalla procedura). Pertanto appare necessaria la costituzione di una servitù di passaggio almeno pedonale, per destinazione del padre di famiglia, di fatto già esistente sin dall'epoca di costruzione del fabbricato. Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del compendio in oggetto.

BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI, PIANO T

CONFINI

Il bene n. 39 confina a sud con via scudieri e sui restanti lati con altre proprietà: a nord con la particella 456; a nord-ovest con la particella 482 e ad est con la particella 484.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 822 S.2
Locale 1	74,47	1,00	74,47	Bene 39
Locale 2	28,25	1,00	28,25	
Locale 3	26,70	1,00	26,70	
Locale 4	70,92	1,00	70,92	
Locale 5	6,58	1,00	6,58	
Bagno 1	1,64	1,00	1,64	
Bagno 2	1,56	1,00	1,56	
Bagno 3	1,50	1,00	1,50	
Bagno 4	1,66	1,00	1,66	
Bagno 5	1,40	1,00	1,40	
Bagno 6	1,34	1,00	1,34	
Bagno 7	1,28	1,00	1,28	
Bagno 8	1,22	1,00	1,22	
Bagno 9	1,16	1,00	1,16	
Bagno 10	1,00	1,00	1,00	
Bagno 11	1,05	1,00	1,05	
Bagno 12	1,00	1,00	1,00	
Bagno 13	0,94	1,00	0,94	
Muri non comunicanti	18,46	1,00	18,46	
Muri comunicanti	0	0,50	0,00	
Tramezzi e partizioni	14,03	1,00	14,03	
		TOTALE	256,16	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/12/1979** al **19/04/2010**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 483 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 78 Reddito dominicale € 34,35 Reddito agrario € 12,59
Dal **18/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 822, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 218 Rendita £ 2.550 Piano T
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 822, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 218 m^2 Rendita € 1.936,51 Piano T
Dal **19/04/2010**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 822 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 09 73
Dal **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 822, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 218 m^2 Superficie catastale 262 mq Rendita € 1.936,51 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	822	2		C2	5	218 m^2	262 mq	1936,51 €	T	si

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
5	822				Ente Urbano		09 73 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/2 (deposito) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

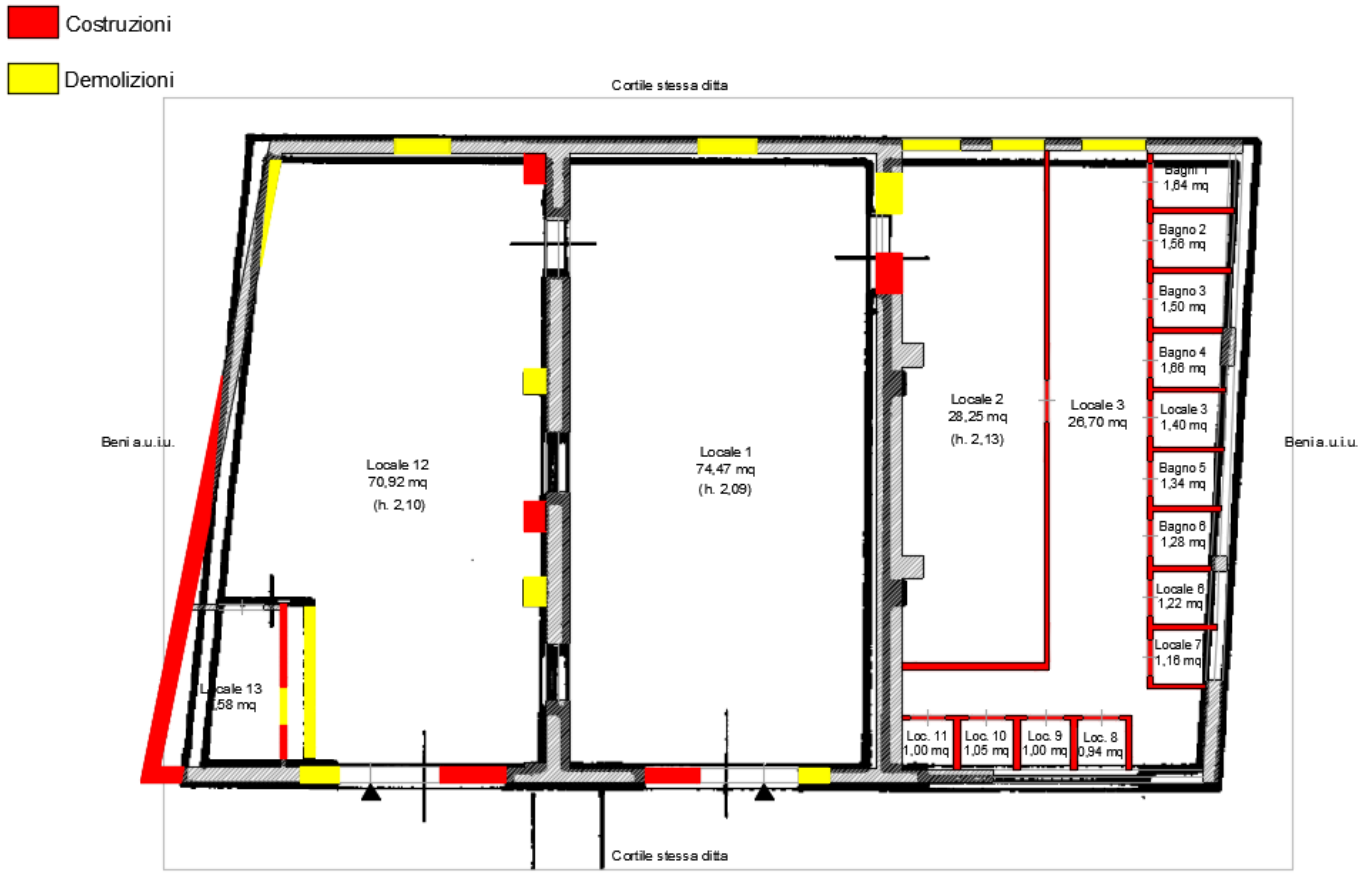


Figura 62 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 822, sub. 2)

Dal confronto (figura 62) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: difformità di sagoma, diversa distribuzione interna e difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

A seguito di sopralluogo, si è riscontrato che il locale sito al piano terra del fabbricato in Via Scudieri, risulta essere in un discreto stato di conservazione. In particolare, il locale 1 presenta un massetto, mentre i locali 2, 3, 4 e 5 hanno una pavimentazione in piastrelle ceramiche. Le pareti e i relativi soffitti pareti intonacate e tinteggiate di bianco. Il locale 1, nel lato Sud, presenta una serranda in alluminio e delle finestre a lume ingrediente. Mentre, i locali 4 e 5 presentano, allo stesso modo del locale 1, nel lato Sud presenta una serranda in alluminio e delle bucature prive di infissi. Infine i locali 2 e 3 presentano delle porte in alluminio anodizzato e delle finestre a lume ingrediente Non si conoscono le funzionalità degli impianti. Sono presenti vari danni causati dall'umidità e dalle infiltrazioni e nel locale 4 la pavimentazione è danneggiata in vari punti. Dunque, nel complesso il cespite si presenta in un discreto stato conservativo anche se necessita di diversi interventi di ammodernamento.

BENE N° 40 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI, PIANO 1

CONFINI

Il bene n. 40 confina a sud con via scudieri e sui restanti lati con altre proprietà: a nord con la particella 456; a nord-ovest con la particella 482 e ad est con la particella 484.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 822 S.3
Locale 1	19,35	1,00	19,35	Bene 40
Locale 2	19,20	1,00	19,20	
Locale 3	15,78	1,00	15,78	
Locale 4	21,24	1,00	21,24	
Locale 5	18,30	1,00	18,30	
Locale 6	30,67	1,00	30,67	
Locale 7	1,95	1,00	1,95	
Corridoio 1	14,97	1,00	14,97	
Corridoio 2	12,61	1,00	12,61	
Corridoio 3	21,76	1,00	21,76	
Bagno 1	3,98	1,00	3,98	
Bagno 2	4,33	1,00	4,33	
Bagno 3	4,68	1,00	4,68	
Cucina 1	12,98	1,00	12,98	
Cucina 2	27,37	1,00	27,37	
Balcone	25,00	0,30	7,50	
Balcone	18,64	0,10	1,86	
Muri non comunicanti	18,75	1,00	18,75	
Muri comunicanti	0	0,50	0,00	
Tramezzi e partizioni	19,64	1,00	19,64	
		TOTALE	276,92	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/12/1979** al **19/04/2010**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 483 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 78 Reddito dominicale € 34,35 Reddito agrario € 12,59
Dal **18/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 822, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10,5 vani Rendita £ 6.384 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 822, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10,5 vani Rendita € 1.301,47 Piano 1
Dal **19/04/2010**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 822 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 09 73
Dal **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 822, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 273 m^2 mq Rendita € 1.301,47 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	822	3		A2	6	10,5 vani	273 mq	1301,47 €	1	si

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
5	822				Ente Urbano		09 73 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

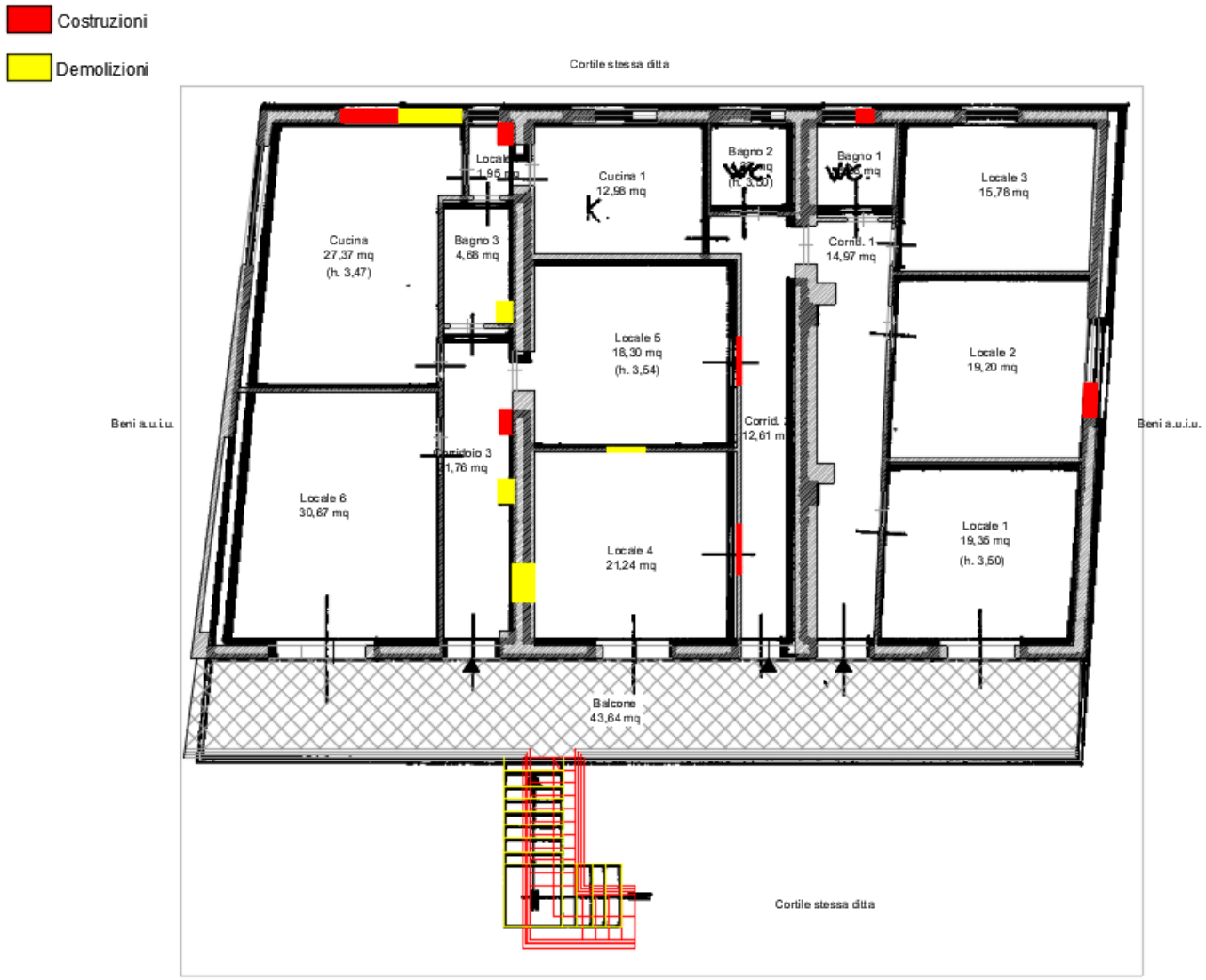


Figura 63 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 822, sub. 3)

Dal confronto (figura 63) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione interna; difformità di prospetto e errata collocazione della scala. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

A seguito dell'accesso effettuato, si è potuto riscontrare che il bene versa in un mediocre stato di manutenzione. Nello specifico, in tutti gli ambienti è presenta una pavimentazione in parte in marmo cemento ed in parte ceramica. Le pareti ed i relativi soffitti sono trattati con pitture di colore pastello. Le pareti dei bagni e quelle della cucina risultano rivestite con piastrelle. Gli infissi sono composti da una tapparella avvolgibile esterna e

da finestre e porte finestre a due ante in legno con vetro singolo. Gli impianti si ritengono funzionanti. Sono presenti alcune pareti prive di intonaco. I soffitti dei balconi presentano notevoli distacchi di intonaco e varie efflorescenze, oltre a vari e molteplici problemi di muffe. Nel complesso il cespite si presenta in mediocre stato conservativo e necessita di interventi di ammodernamento.

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI, PIANO 2

CONFINI

Il bene n. 41 confina a sud con via scudieri e sui restanti lati con altre proprietà: a nord con la particella 456; a nord-ovest con la particella 482 e ad est con la particella 484.

CONSISTENZA

Zona	Superfice Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.lla 822 S.4
Locale 1	77,75	1,00	77,75	Bene 41
Muri non comunicanti	13,59	1,00	13,59	
Muri comunicanti	0	0,50	0,00	
Tramezzi e partizioni	0	1,00	0,00	
		TOTALE	91,34	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/12/1979** al **19/04/2010**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 483 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 78 Reddito dominicale € 34,35 Reddito agrario € 12,59
Dal **18/12/1989** al **01/01/1992**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 822, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 70 m^2 Rendita £ 553
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 822, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 70 m^2 Rendita € 455,52
Dal **19/04/2010**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 822 Qualità Ente Urbano

		Superficie (ha are ca) 09 73
Dal **09/11/2015**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 822, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 70 m^2 Superficie catastale 88 mq Rendita € 455,22

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	822	4		C2	3	70 m^2	88 mq	455,52 €	2	si

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
5	822				Ente Urbano		09 73 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/2 (deposito) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

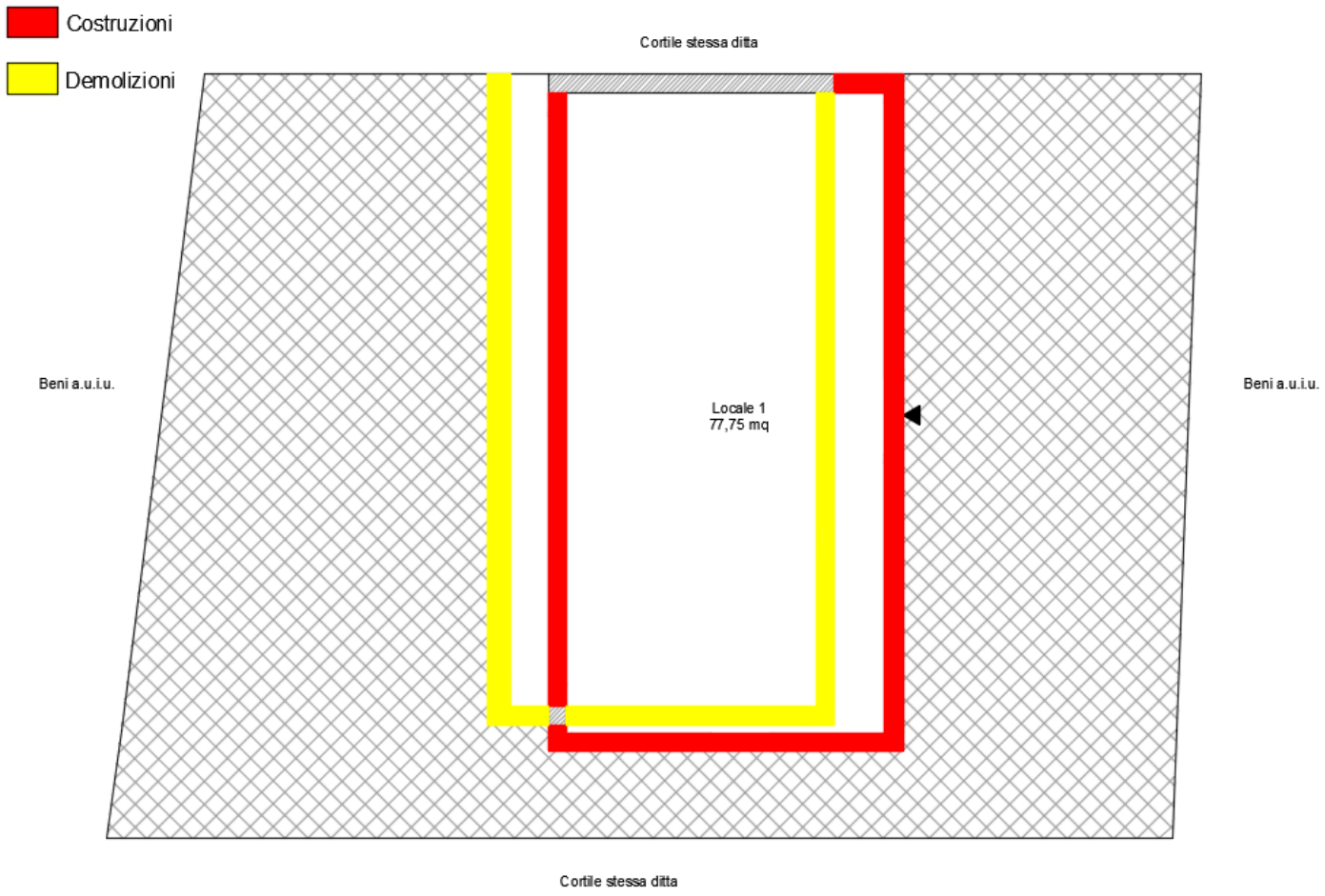


Figura 64 – Confronto Catastale (Foglio 5, p.lla 822, sub. 4)

Dal confronto (figura 56) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3.2-Grafici), si rilevano le seguenti difformità: errata collocazione dell'unità; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

A seguito si sopralluogo si è potuto riscontrare che l'unità si presenta allo stato grezzo. Nello specifico, non è presente una pavimentazione, ma solo un massetto, mentre le pareti risultano non intonacate. È presente un'apertura, priva di infisso. Il bene si presenta in uno stato di abbandono e di degrado, infatti sul pavimento sono presenti notevoli quantità di rifiuti da smaltire. Il locale non appare munito di impianti. Nel complesso il cespite si presenta in pessimo stato conservativo e necessita di interventi di completamento.

SITO 6 – VIA MUSCETTOLI – LOTTO 38

Il compendio immobiliare in oggetto, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Muscettoli, è formato da due terreni, identificati al catasto terreni al foglio 6 particelle 451 e 799. A seguito di sopralluogo si è potuto constatare che i due terreni, di forma pressoché rettangolare, non presentano alcuna recinzione; l'accesso al sito avviene da Via Muscettoli, la quale si presenta non asfaltata e dissestata. Non sono stati rilevati manufatti ad eccezione di un rudere di piccole dimensioni, non censito e privo di titoli abilitativi, localizzato parzialmente (circa metà) su ciascun terreno. Il sito si presenta in stato di abbandono, incolto e non curato.



Il terreno identificato al foglio 6 particella 451 è di proprietà degli eredi di ...omissis... la cui eredità è stata accettata da tutti gli eredi e trascritta in conservatoria il 20/01/1986 ai nn. 2327/1971, in seguito alla morte di quest'ultimo. Pertanto allo stato sussiste continuità delle trascrizioni.

Il terreno identificato al foglio 6 particella 799 è di proprietà degli eredi di ...omissis... ...omissis... la cui eredità è stata accettata dalla moglie ...omissis... e dai soli due figli ...omissis... e ...omissis... minorenni all'epoca della morte. Circa la continuità delle trascrizioni giova evidenziare che manca l'accettazione dell'eredità di ...omissis... ...omissis... da parte degli eredi ...omissis..., ...omissis... e ...omissis..., per la quale è in corso il giudizio iscritto al r.g. 7463/2016, G.U. V. Rossi. Pertanto allo stato pertanto non sussiste continuità delle trascrizioni.

Nonostante le problematiche di continuità delle trascrizioni sul solo fondo p.lla 799, appare conveniente comunque procedere alla vendita in un unico lotto, a causa della presenza del corpo di fabbrica che interessa entrambi i fondi. Ciò poiché sia che si decida di abbatterlo, che di provare in futuro a sanarlo, l'intervento coinvolgerebbe entrambi i proprietari.

LOTTO 38

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Muscettoli.
- **Bene N° 43** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Muscettoli.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, per il lotto 38 (beni 42 e 43), risulta completa.

PARTI COMUNI

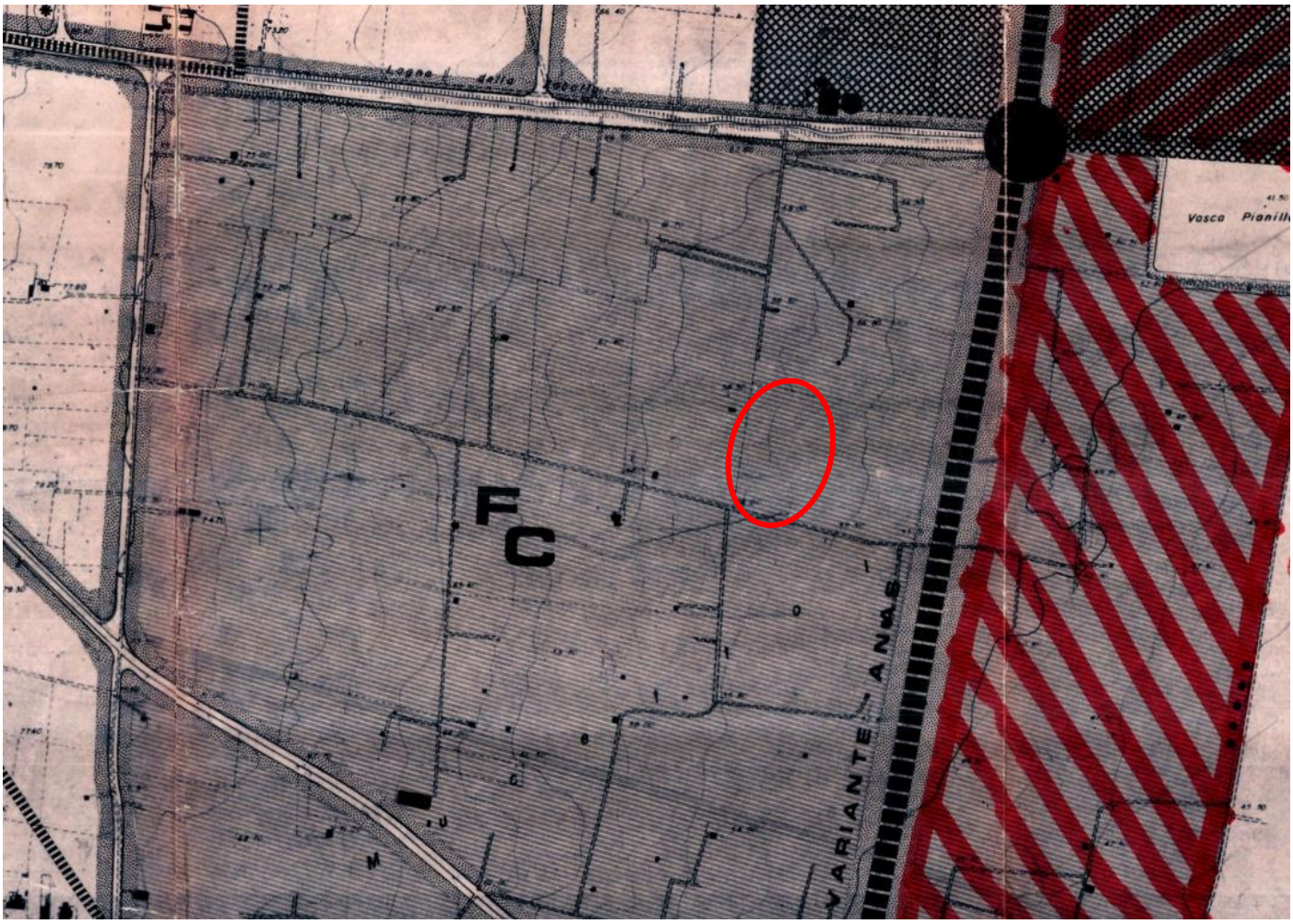
Ai sensi dell'art. *c.c. 1117*, non vi sono parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non sono stati rilevati manufatti ad eccezione di un rudere di piccole dimensioni, non censito e privo di titoli abilitativi, localizzato parzialmente (circa metà) su ciascun terreno. Tale fabbricato è stato costruito in muratura di tufo, in parte intonacato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato adottato con delibera del C.C. n°36 del 18/05/1979 ed approvato con D.P.R.G.C. n° 8327 del 17/10/1983. Dalle Norme Tecniche di Attuazione si evince che tale strumento urbanistico prevede la suddivisione del territorio in sei ambiti e che per ciascuno di essi è prevista la redazione di un piano particolareggiato a definizione degli interventi di completamento, risanamento e riqualificazione del tessuto urbano esistente. San Giuseppe Vesuviano non è suddiviso in zone territoriali omogenee (A, B, C, etc…) ma vi è una semplice individuazione di porzioni di territorio entro cui poi tramite Piani Particolareggiati avrebbero dovuto essere definite le tipologie di intervento possibili. Le sole aree omogenee indicate nel P.R.G. sono le zone destinate all'edilizia economica e popolare, le zone commerciali e quelle industriali ed agricole. Non essendo mai stati redatti Piani Particolareggiati, l'edificazione ex novo non è contemplata, risultando applicabile il solo Art. 5 previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione. L'immobile ricade in "Zona FC - Commerciale". Ai sensi dell'art. 23, comma 11, quest'area è destinata all'insediamento di attività commerciali e artigianali non moleste. È altresì consentita la costruzione di edifici destinati ad uffici amministrativi, finanziari e direzionali, nonché alle abitazioni del solo personale di custodia. È prescritta la redazione di un piano particolareggiato di massima esteso alla intera zona, che sarà approvato da delibera consiliare, nella quale saranno precisate l modalità di intervento e di gestione in accordo con gli indirizzi regionali. Si fa presente che suddetti terreni non sono edificabili in quanto, allo stato, l'ambito di appartenenza è sprovvisto di P.P.A..



Relativamente alla presenza di vincoli, tutto il territorio comunale è incluso nella Zona Rossa 1 del piano di emergenza dell'area Vesuviana (cfr.: Zona rossa 1: area ad elevato rischio vulcanico, ossia l'area ad alta probabilità di invasione dai flussi piroclastici, ovvero il territorio delimitato dalla linea di invasione dei flussi piroclastici - linea che delimita l'area a media frequenza (invasione >1 evento) di invasione per le principali eruzioni, pliniane e sub pliniane, al Somma – Vesuvio da parte di flussi piroclastici negli ultimi 22.000 anni di attività), in base alla Delibera della Regione Campania n. 250 del 26/07/2013, e pertanto, per Esso vale quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 ("Norme Urbanistiche per i Comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana"), ed in particolare dall'Art. 5 : "1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, e fino alla vigenza degli strumenti urbanistici generali ed attuativi di cui all'articolo 2, o fino alla vigenza degli strumenti urbanistici così come adeguati ai sensi dell'articolo 3, o fino alla vigenza delle varianti di cui all'articolo 4, nei comuni individuati all'articolo 1 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, come definiti dall'articolo 2.2. Restano esclusi dal divieto di cui al comma 1 gli adeguamenti funzionali e di natura igienico- sanitaria degli immobili esistenti". Inoltre, l'immobile, ricade in area sottoposta a vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/04 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"), pertanto ogni tipologia di intervento è soggetto al parere della Soprintendenza. Si segnala, infine, che il Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato classificato nella 2^ fascia a seguito dell'approvazione della delibera di Giunta Regionale n° 5447 del 07/11/02 ad oggetto "Aggiornamento della classificazione Sismica dei Comuni della Regione Campania".

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di sopralluogo, non sono stati rilevati manufatti ad eccezione di un rudere di piccole dimensioni, non censito e privo di titoli abilitativi, localizzato parzialmente (circa metà) su ciascun terreno. Pertanto, occorrerà presentare adeguata pratica edilizia al fine di procedere all'abbattimento.

Giova sottolineare che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti ed allo stato non sono stati rinvenuti titoli legittimanti l'opera.

Giova sottolineare che per gli abusi relativi a tale unità immobiliare, potrebbe essere presentata una nuova domanda di condono: ai senti dell'art. 40 comma 6, Legge n. 47/85, secondo cui: "*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*" gli abusi devono essere anteriori rispetto alla data stabilita per ciascuno dei tre condoni edilizi (L.n.47/85, L.n.724/94, L.n.326/03).

In tal caso, le ragioni del credito, relative all'atto di pignoramento rep. 2039 del 05/04/1991 (mutuo per notaio Trinchillo del 25/06/80, mutuo per notaio Luigi Mauro del 10/02/1982, mutuo per notaio Giovanna Esposito del 28/10/1986, mutuo per notaio Enrico Santangelo del 29/09/1989), sono tutte antecedenti al condono L.n.724/94. Tale condono contiene un limite volumetrico per: nuove costruzioni, fino a 750 metri cubi; ampliamento fino al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria. Pertanto, trattandosi di unità immobiliari con cubatura inferiore ai 750 mc, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento emesso dal Tribunale, gli aggiudicatari potranno procedere con la presentazione di nuove istanze di condono. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che dove non diversamente specificato l'immobile è allo stato abusivo, anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.
Tuttavia è lasciata all'acquirente ogni valutazione circa l'opportunità di sanare o demolire il rudere, a seconda della convenienza economica.

STATO CONSERVATIVO

Il sito si presenta in stato di abbandono, incolto e non curato. Sul terreno è presente un rudere, anch'esso abbandonato, in cui sono presenti gravi ammaloramenti. Il fabbricato è parzialmente intonacato, mancano rivestimenti sulle pareti e sui soffitti ed è possibile vedere i ferri di armatura, ammalorati e ossidati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per altra proceduta esecutiva pendente nel territorio di San Giuseppe Vesuviano, è stata formulata apposita istanza presso gli uffici della Regione Campania, unità operativa dirigenziale foreste, uffici usi civici, per verificare se il territorio comunale fosse gravato da servitù di usi civici. L'ufficio in data 09/11/2022 ha rilasciato una certificazione attestante che nell'ordinanza del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 17/04/1936, relativo al Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, sono indicati i terreni distinti in catasto al foglio 4, p.lle originarie all'impianto catastale 200-2582-2596-7275 ed al Foglio 6, p.lle originarie all'impianto catastale 44-376.

BENE N° 42 - TERRENO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) – VIA MUSCETTOLI

TITOLARITÀ

Il bene 42 appartiene ai seguenti esecutati:

- ...omissis... (Proprietà 20/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

  Nota: La Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

- ...omissis... (Proprietà 10/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a Napoli il ...omissis...

  Nota: Il Sig. ...omissis... è deceduto in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

- ...omissis... (Proprietà 10/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 10/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 10/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 26/06/1970 al 20/01/1986</td><td rowspan="8">...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ...OMISSIS...</td><td colspan="4">Donazione e vendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Enrico Chiari</td><td>26/06/1970</td><td>5133</td><td>93</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td>04/07/1970</td><td>29282</td><td>21554</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="10">Dal 20/01/1986 al ...omissis...</td><td rowspan="10">...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...; ...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...; ...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...; ...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...; ...omissis...
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Nato a ...omissis... il ...omissis...</td><td colspan="4">Donazione e vendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>...omissis... Rosaria Santucci Tozzi</td><td>23/12/1985</td><td>3629</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Cons. Napoli 2</td><td>20/01/1986</td><td>2327</td><td>1971</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Nola</td><td>08/01/1986</td><td>46</td><td></td></tr>
</table>

Il bene in oggetto è pervenuto al *de cuius* ...omissis... con atto di vendita del 18/11/1970 rogato dal notaio Maurizio Russo e trascritto in conservatoria il 28/11/1970 ai nn. 50291/37509 per potere di ...omissis..., ...omissis... e ...omissis....

Giova sottolineare che l'eredità di ...omissis..., deceduto in data 25/06/1985, è stata accettata dai Sigg. ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis..., con atto rogato dal notaio Maria Rosaria Santucci Tozzi in data 23/12/1985 rep. n. 3629, registrato a Nola il 08/01/1986 al n. 46, e trascritto in conservatoria il 02/01/1986 ai nn. 2327/1971, ma che il Sig. ...omissis... è deceduto in data ...omissis... e la Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., entrambi in data successiva al pignoramento.

Pertanto allo stato sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 24/05/2022, sono risultate le seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6018
  Importo: € 1.244.661,13
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 817.249,02
  Spese: € 59.025,10
  Interessi: € 367.956,01
  Data: 24/07/1990
  N° repertorio: 5576

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6016
  Importo: € 1.256.539,64
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 817.369,58
  Spese: € 71.314,60
  Interessi: € 367.828,46
  Data: 24/07/1990
  N° repertorio: 5574

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritto a Napoli il 05/07/2010
  Reg. gen. 31858 - Reg. part. 6017
  Importo: € 829.429,78
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Capitale: € 543.485,64
  Spese: € 41.375,60
  Interessi: € 244.568,54
  Data: 24/07/1990
  N° repertorio: 5575

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Rettifica di rinnovo di trascrizione di pignoramento**
  Trascritto a Napoli il 26/09/2013

Reg. gen. 37581 - Reg. part. 28909
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
Data: 29/01/2013
N° repertorio: 553/94

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Napoli il 29/10/2015
  Reg. gen. 39805 - Reg. part. 31609
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Data: 02/10/2015
  N° repertorio: 5823

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4629 - Reg. part. 382
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

- **Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni**
  Iscritto a ...omissis... il 11/02/2015
  Reg. gen. 4630 - Reg. part. 383
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
  Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

- **Annotazione a Iscrizione - Restrizione di Beni**
  Iscritto a ...omissis... (NA) il 11/02/2015
  Reg. gen. 4631 - Reg. part. 384

A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...
Valore degli immobili liberati: € 219.468,75
Note: "*SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO, CON ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA STESSA, LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA DI CUI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE COSTITUITA DA VILLETTA UNIFAMILIARE IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), VILLAGGIO VESUVIO, ALLA VIA SCOPARI, OGGI VIALE ORAZIO 28, ARTICOLATA IN UN PIANO SEMINTERRATO E TRE PIANI FUORI TERRA, INSISTENTE SUL SUOLO GIA' INDIVIDUATO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 4, P.LLA 1269 E P.LLA 1271 VEDASI DECRETO ALLEGATO PAG.1*".

NOTA: Nell'atto di pignoramento del 05/04/1991, trascritto il 20/04/1991 ai nn. 11731/14890 i suddetti terreni sono pignorati:

- Per la quota complessiva di fatto di 100/120 in danno agli eredi (non tutti) di ...omissis... senza esplicitazione delle quote, la particella 451/c;
- Per la quota complessiva di fatto di 104/120 in danno agli eredi (non tutti) di ...omissis... ...omissis... senza esplicitazione delle quote, la particella 451/c.

Nella nota di rettifica del rinnovo del suddetto pignoramento, del 26/09/2013, trascritta ai numeri 37581/28909, vengono altresì precisate le quote:

- Per la quota complessiva di 100/120 in danno agli eredi di ...omissis... ad esclusione di ...omissis... ...omissis..., la particella 451;
- Per la quota complessiva di 104/120 in danno agli eredi ...omissis... ...omissis... ad esclusione di ...omissis... ...omissis..., la particella 799.

Nell'atto di pignoramento del 02/10/2015, trascritto il 29/10/2015 ai nn. 39805/31609, viene integrato il pignoramento delle quote mancanti in capo agli eredi fino ad ora non esecutati, pervenendo ad un pignoramento complessivo:

- Per la quota 1/1 in danno a tutti gli eredi di ...omissis..., la particella 451;
- Per la quota 1/1 in danno a tutti gli eredi di ...omissis... ...omissis..., la particella 799.

Pertanto risultano di pertinenza della procedura, per la piena proprietà, le unità censite al catasto terreni al foglio 6, particelle 451 e 799.

CONFINI

Il bene n. 42 confina a nord con le particelle 548 e 549; ad ovest con la particella 845, ad est con il bene n. 43 (p.lla 799) e a sud con via Muscettoli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3980,00 mq	3980,00 mq	1,00	3980,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**3980,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Superficie convenzionale complessiva:	**3980,00 mq**	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/12/1979**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 451 Qualità Noccioleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 39 80 Reddito dominicale € 75,03 Reddito agrario € 16,44

DATI CATASTALI

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
6	451				Noccioleto	2	39 80 mq	75,03 €	16,44 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa: non risulta rappresentato in mappa il rudere rilevato in fase di accesso, non censito. Di fatto il fabbricato è sprovvisto di titolo abilitativo pertanto a seguito di pratica edilizia sarà necessario l'abbattimento.

BENE N° 43 - TERRENO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) – VIA MUSCETTOLI

TITOLARITÀ

Il bene 43 appartiene ai seguenti esecutati:

- ...omissis... (Proprietà 20/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

  Nota: La Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

- ...omissis... (Proprietà 16/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 16/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 16/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 16/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

- ...omissis... (Proprietà 16/120)
  Codice fiscale: ...OMISSIS...
  Nato a ...omissis... il ...omissis...

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 26/06/1970 al 15/12/1989</td><td rowspan="8">...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per la quota di 1/1.</td><td colspan="4">Vendita e donazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Enrico Chiari</td><td>26/06/1970</td><td>5133</td><td>93</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td>04/07/1970</td><td>29282</td><td>21554</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Il bene in oggetto è pervenuto al *de cuius* ...omissis... ...omissis... con atto di vendita del 18/11/1970 rogato dal notaio Maurizio Russo e trascritto in conservatoria il 28/11/1970 ai nn. 50291/37509 per potere di ...omissis..., ...omissis... e ...omissis....

L'eredità di ...omissis... ...omissis... è stata accettata in data 30/11/1989, dalla sola moglie ...omissis..., per conto suo e dei due figli minori ...omissis... e ...omissis... ...omissis..., minorenni all'epoca dei fatti, e trascritta ai nn. 37015/27719 il 15/12/1989. Per l'accettazione dell'eredità di ...omissis... ...omissis... da parte degli eredi ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... è in corso un giudizio iscritto al R.G. 7463/2016, G.U. V. Rossi.

Si segnala inoltre che la Sig.ra ...omissis... è deceduta in data ...omissis..., in data successiva al pignoramento.

Pertanto allo stato non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 24/05/2022, sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Rettifica di rinnovo di trascrizione di pignoramento**
  Trascritto a Napoli il 26/09/2013
  Reg. gen. 37581 - Reg. part. 28909
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
  Data: 29/01/2013
  N° repertorio: 553/94

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Napoli il 29/10/2015
  Reg. gen. 39805 - Reg. part. 31609
  A favore di ...omissis...
  Contro ...omissis..., ...omissis...
  Data: 02/10/2015
  N° repertorio: 5823

NOTA: Nell'atto di pignoramento del 05/04/1991, trascritto il 20/04/1991 ai nn. 11731/14890 i suddetti terreni sono pignorati:

- Per la quota complessiva di fatto di 100/120 in danno agli eredi (non tutti) di ...omissis... senza esplicitazione delle quote, la particella 451/c;
- Per la quota complessiva di fatto di 104/120 in danno agli eredi (non tutti) di ...omissis... ...omissis... senza esplicitazione delle quote, la particella 451/c.

Nella nota di rettifica del rinnovo del suddetto pignoramento, del 26/09/2013, trascritta ai numeri 37581/28909, vengono altresì precisate le quote:

- Per la quota complessiva di 100/120 in danno agli eredi di ...omissis... ad esclusione di ...omissis... ...omissis..., la particella 451;
- Per la quota complessiva di 104/120 in danno agli eredi ...omissis... ...omissis... ad esclusione di ...omissis... ...omissis..., la particella 799.

Nell'atto di pignoramento del 02/10/2015, trascritto il 29/10/2015 ai nn. 39805/31609, viene integrato il pignoramento delle quote mancanti in capo agli eredi fino ad ora non esecutati, pervenendo ad un pignoramento complessivo:

- Per la quota 1/1 in danno a tutti gli eredi di ...omissis..., la particella 451;
- Per la quota 1/1 in danno a tutti gli eredi di ...omissis... ...omissis..., la particella 799.

Pertanto risultano di pertinenza della procedura per la piena proprietà gli immobili censiti al catasto terreni al foglio 6, particelle 451 e 799.

CONFINI

Il bene n. 43 confina a nord con le particelle 549 e 1234; ad ovest con il bene n.42 (p.lla 451), ad est con la particella 200 e a sud con via Muscettoli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3980,00 mq	3980,00 mq	1,00	3980,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**3980,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**3980,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/12/1979**	...omissis... nato a ...OMISSIS... il ...omissis..., proprietà per 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 799 Qualità Noccioleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 39 80 Reddito dominicale € 75,03 Reddito agrario € 16,44

DATI CATASTALI

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
6	799				Noccioleto	2	39 80 mq	75,03 €	16,44 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa: non risulta rappresentato in mappa il rudere rilevato in fase di accesso, non censito e privo di titoli abilitativi. Di fatto il fabbricato è sprovvisto di titolo abilitativo pertanto a seguito di pratica edilizia sarà necessario l'abbattimento.

Al fine di determinare il valore commerciale dei cespiti, giova preliminarmente introdurre i riferimenti normativi utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali, nonché i criteri di stima.

In primo luogo giova distinguere gli immobili legittimi dal punto di vista edilizio/urbanistico, i quali sono stati stimati con criteri di comparazione diretta da quelli abusivi e non sanabili, i quali sono stati stimati con il criterio del valore d'uso. Il suddetto criterio consiste nella determinazione dei frutti che genera l'immobile dal suo utilizzo provvisorio, fino a che non si è costretti a demolirlo. Va da sé che non è possibile determinare con certezza il tempo residuo di utilizzo dell'immobile abusivo e non sanabile, poiché non è possibile sapere quando il Comune provvederà ad emettere la relativa ordinanza di demolizione. Pertanto viene ipotizzato un tempo residuo, pari a quindici anni, unicamente ai fini contabili, con espresso avviso che questo non equivale al tempo di effettivo utilizzo residuo del bene, dal momento che il Comune potrebbe emettere una ordinanza di demolizione (come epilogo ad esempio ad un diniego del condono) anche dopo pochi giorni dall'assegnazione. Il tempo stimato ai fini contabili ha come unico scopo quello di giungere alla determinazione di un valore di mercato equo. Nella scelta di detto tempo, sempre e solo ai fini contabili, si è già implicitamente tenuto conto dei costi di demolizione delle opere abusive e non sanabili, che sicuramente dovranno essere sborsati dall'assegnatario, attesa la acclarata improcedibilità dei condoni.

La prima fase del processo di estimo è la determinazione della superficie commerciale di ciascun bene. L'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia Del Territorio, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il suddetto computo, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'Agenzia Delle Entrate fornisce i criteri di valutazione delle superfici, distinguendo per ognuno il modo e le percentuali di considerazione delle aree ai fini della determinazione della superficie commerciale. Nello specifico si distingue:

- **IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**, unità immobiliare parte di un edificio.

L'agenzia delle entrate prevede di considerare le suddette superfici, in funzione della tipologia dell'oggetto da stimare.

a. Vani principali e accessori diretti
    i. Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a uno spessore massimo di cm 50) ad uso esclusivo dell'abitazione;
    ii. Dei muri divisori, confinanti con altre abitazioni e/o altri luoghi al di fuori dell'oggetto di stima, computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino a uno spessore massimo di cm 25;
b. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
    i. Balconi, terrazze e similari si computano fino al contorno esterno.
    ii. Giardini, parchi o aree scoperte di uso esclusivo della proprietà, misurati fino al confine della proprietà ovvero, se questo è delimitato da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
c. Pertinenze esclusive e accessorie a servizio dell'unità immobiliare.
    i. Cantine, soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

- **UNITÁ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO**, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:

    a. Vengono computati al 100%

    b. Vengono computati come:

        i. Balconi, terrazze e similari:

        - Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza;

        - Qualora NON direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.

        i. Giardini, Parchi e aree scoperte. Nella misura del 10% della superficie, fino alla misura della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per le superfici eccedenti detto limite.

    c. Nella misura del 50% quando direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, altrimenti al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Il DL 114 del 31/03/1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore di **COMMERCIO**, ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali. Le unità commerciali, in base al suddetto decreto, sono classificate come:

a. Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);
b. Grandi strutture di vendita (Super/ipermercati).
c. Centri commerciali (Complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

- **NEGOZI TRADIZIONALI ED ASSIMILABILI**. Comunemente rientrano negli esercizi di vicinato, la loro SUPERFICIE COMMERCIALE viene computata misurando:

i. La superficie coperta al lordo delle murature esterne, fino alla mezzeria delle murature divisorie con le parti di uso comune (fino a uno spessore massimo di 25cm). La superficie dei locali principali o delle porzioni di essi, aventi area inferiore a 1,5m, non entreranno nel computo a meno di particolari soluzioni architettoniche che verranno valutate caso per caso.
ii. Locali accessori (come cantine o soppalchi), misurata come:
    - Al 50% della superficie se direttamente comunicanti coi locali principali.
    - Al 25% sella superficie qualora NON comunicanti coi suddetti.
iii. La superficie delle aree scoperte antistanti e delle pertinenze esclusive accessorie, valutate al 20%.

ESTIMO DEGLI IMMOBILI

Scopo dell'Estimo è valutare, con i mezzi e le informazioni in possesso del tecnico, il VALORE dell'oggetto (o degli oggetti) di contesa in funzione dello scopo per cui si procede all'operazione. Questo VALORE, da non confondersi col PREZZO dell'oggetto che ne è un caso particolare, rappresenta la quantità di moneta interscambiabile con un diritto sul bene al tempo di riferimento della stima. L'estimo immobiliare, quindi,

consiste nel valutare il valore monetario di un diritto (come la locazione o la proprietà) nelle condizioni del mercato immobiliare nel periodo di riferimento della stima.

Per gli immobili ritenuti legittimi e commerciabili il metodo più utilizzato, e di maggior consenso tra gli studiosi della materia, consiste nella STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, ma spesso all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del "valore di mercato" risultano più significative di altre. Si procede quindi ad identificare gli elementi e le caratteristiche caratterizzanti sia il bene da stimare, sia gli elementi presi a confronto. Una volta fissati, si procede a raccogliere tutti i dati necessari nel suddetto mercato di riferimento, ponderarli, elaborarli e perequarli fino a che non sia possibile giungere alla formulazione finale di un giudizio di stima obiettivo. In particolare questo momento del giudizio di stima si sostanza nella ricerca dei valori di mercato relativi ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche, ricadenti in zone adiacenti o prossime al bene da stimare. L'indagine, in siffatta circostanza, ha interessato beni caratterizzati da determinati fattori ed aspetti intrinseci tra cui, per citarne alcuni tra i principali, vengono considerati:

- Ubicazione
- Destinazione d'uso
- Categoria
- Stato di conservazione e manutenzione
- Consistenza generale
- Presenza di servizi o specifiche tali da modificare l'usufruibilità del bene aumentandone il prestigio se presenti, o diminuendolo se mancanti.

Per gli immobili ritenuti abusivi e non sanabili è stato adottato il già richiamato criterio del valore d'uso.

Per i terreni agricoli sono stati utilizzati i valori fondiari medi relativi all'anno 2021.

Infine, occorre specificare che nella stima è stata esclusa la particella 508 per i motivi già precisati nel paragrafo del relativo sito.

STIMA DEL COMPENDIO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti, raggruppati per sito:

SITO 1 – TRAVERSA CICERONE – LOTTI DA 1 A 13

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano T - Abitazione di tipo civile censita in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub 2. categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani. superficie catastale 147 mq, rendita 542,28 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

Per il bene n.1 è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona semi-centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.260,28** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
179.000,00 €	150,00	1193,33	euro/mq

115.000,00 €	80,00	1437,50	euro/mq
115.000,00 €	100,00	1150,00	euro/mq
	Media	**1.260,28**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

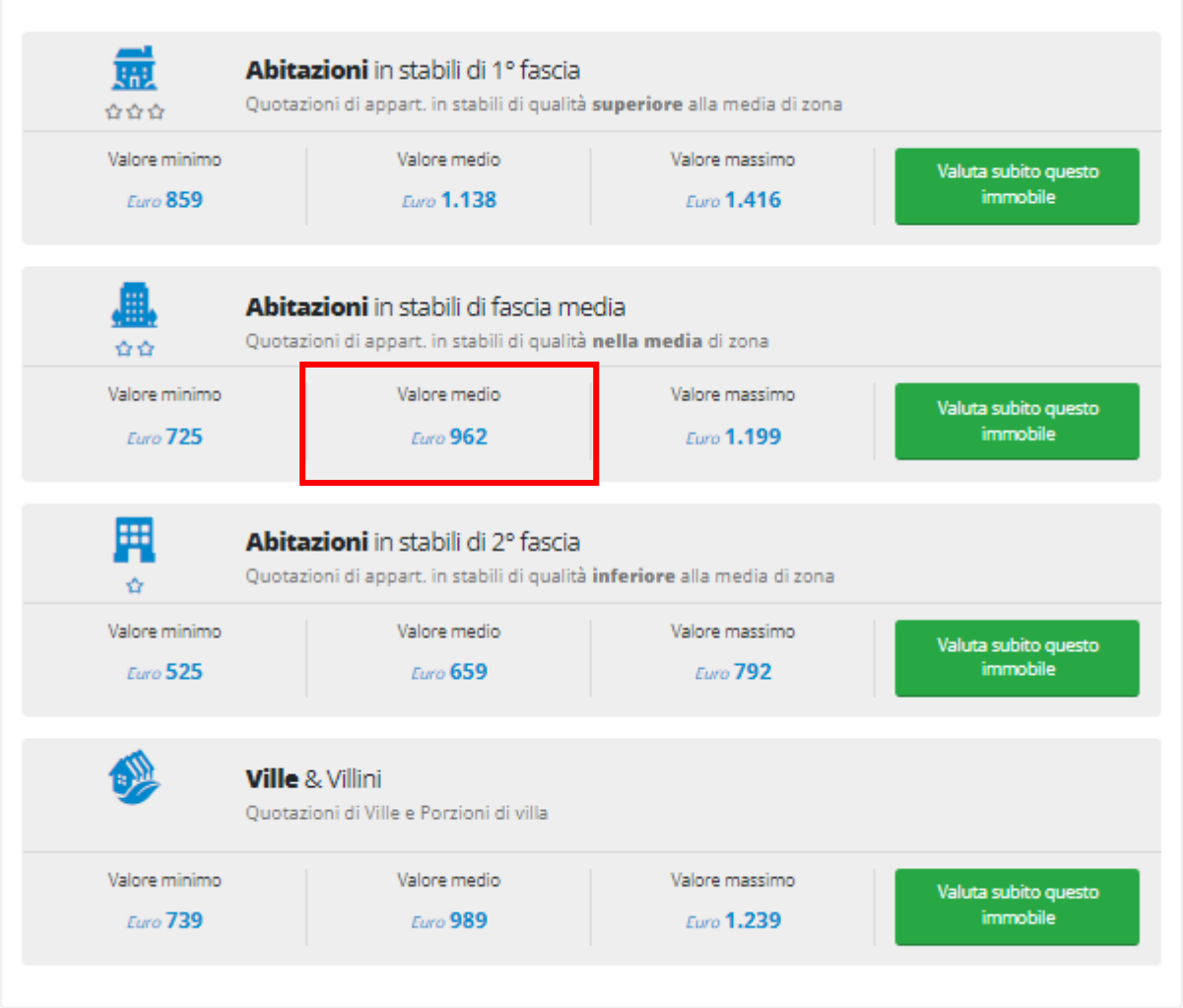
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO
Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: PERIMETRO TRA VIA ZABATTA, VIA AIELLI/ASTALONGA ED EX CANALE
Codice di zona: C3
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1200	L	2,4	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	820	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	830	1250	L	2,6	3,9	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 995 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **962,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.072,43.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 1 è pari a 0,74.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 1225 S.2
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	0,90	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	
Costruzione c.a.	1,07	

Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	0,95
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	**0,74**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 115.571,70.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 1 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano T	145,63 mq	1.072,43 €/mq	0,74
	Valore di stima: 115.571,70 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 115.571,70 x 0,05 = € 5.778,58;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 115.571,70 x 0,35 = € 40.450,09.

Il valore definitivo del lotto n. 1 è di € 68.743,03.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano 1 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 3. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 98 mq. Rendita 451,90 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non

vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

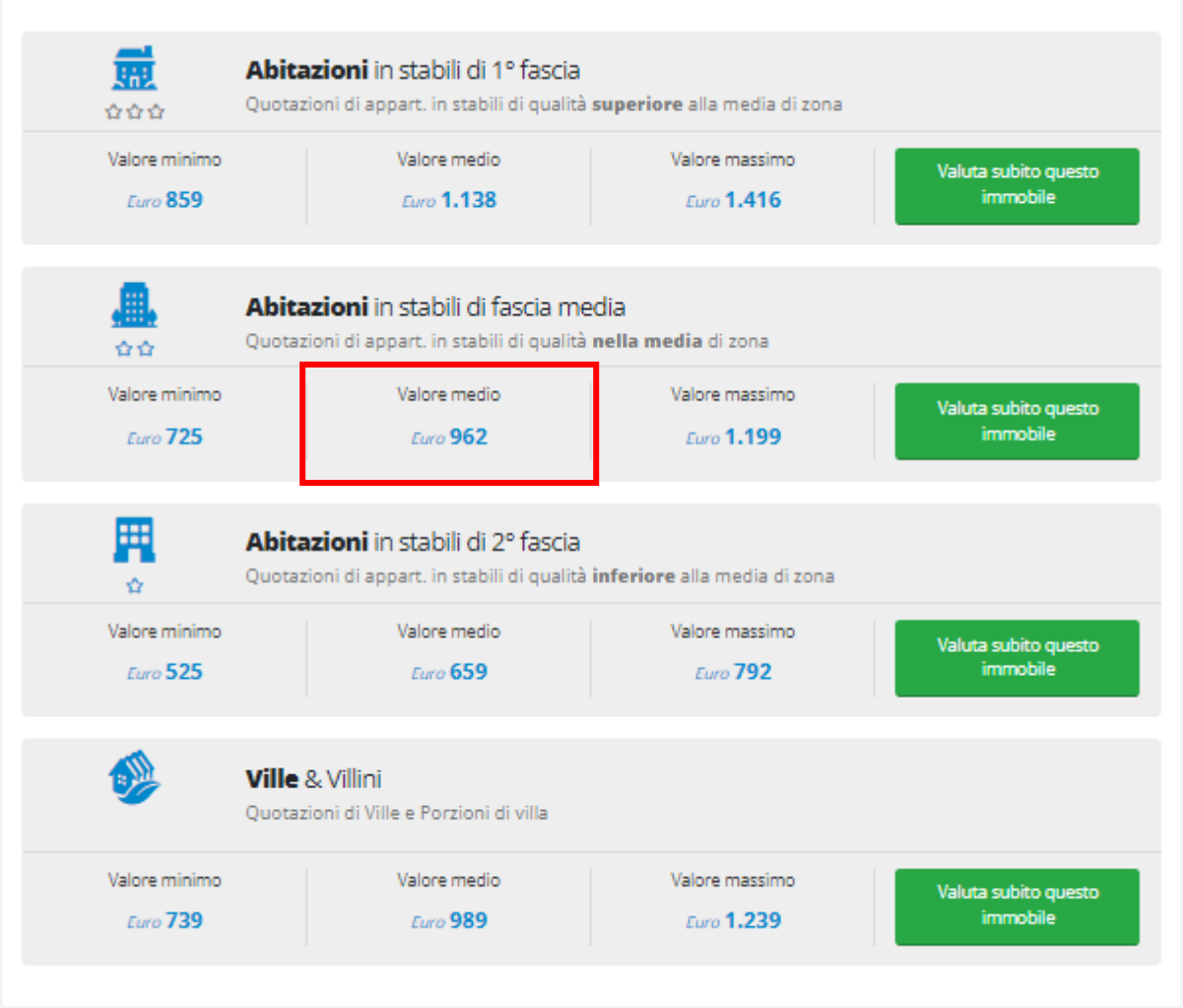
A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona semi-centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.260,28** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
179.000,00 €	150,00	1193,33	euro/mq
115.000,00 €	80,00	1437,50	euro/mq
115.000,00 €	100,00	1150,00	euro/mq
	Media	**1.260,28**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **962,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.072,43.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 2 è pari a 0,84.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 1225 S.3
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	
Costruzione c.a.	1,07	

Piano	0,92
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	0,95
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	**0,84**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 86.273,56.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 2 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano 1	95,77 mq	1.072,43 €/mq	0,84
	Valore di stima: 86.273,56 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 86.273,56 x 0,05 = € 4.313,68;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 86.273,56 x 0,35 = € 30.195,75.

Il valore definitivo del lotto n. 2 è di € 51.164,13.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone, scala A, piano 1 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 4. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 101 mq. Rendita 451,90 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non

vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona semi-centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.260,28** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
179.000,00 €	150,00	1193,33	euro/mq
115.000,00 €	80,00	1437,50	euro/mq
115.000,00 €	100,00	1150,00	euro/mq
	Media	**1.260,28**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: PERIMETRO TRA VIA ZABATTA, VIA AIELLI/ASTALONGA ED EX CANALE

Codice di zona: C3

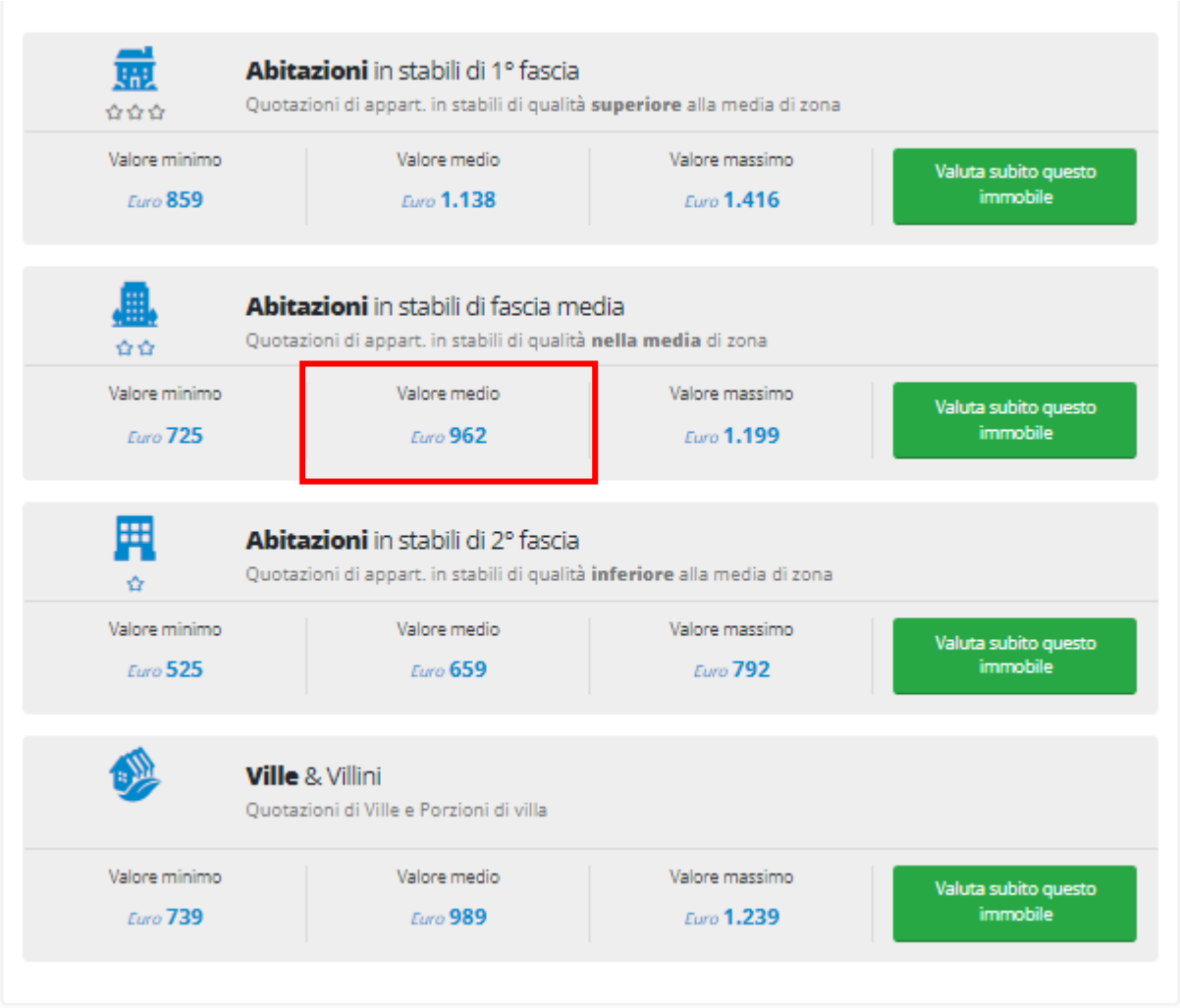
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1200	L	2,4	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	820	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	830	1250	L	2,6	3,9	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 995 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **962,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.072,43.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 3 è pari a 0,84.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 1225 S.4
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	
Costruzione c.a.	1,07	
Piano	0,92	
Impianti	1,00	
Infissi	1,00	
Pavimenti	1,00	
Bagni	0,95	
Finiture	0,95	
Manutenzione	0,95	
Coeff. Complessivo K	**0,84**	

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 86.687,95.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 3 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa Cicerone, scala A, piano 1	96,23 mq	1.072,43 €/mq	0,84
			Valore di stima: 86.687,95 €

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 86.687,95 x 0,05 = € 4.334,40;

- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 86.687,95 x 0,35 = € 30.340,78.

Il valore definitivo del lotto n. 3 è di € 51.412,77.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone, scala A, piano 2 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 5. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 98 mq. Rendita 451,90 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

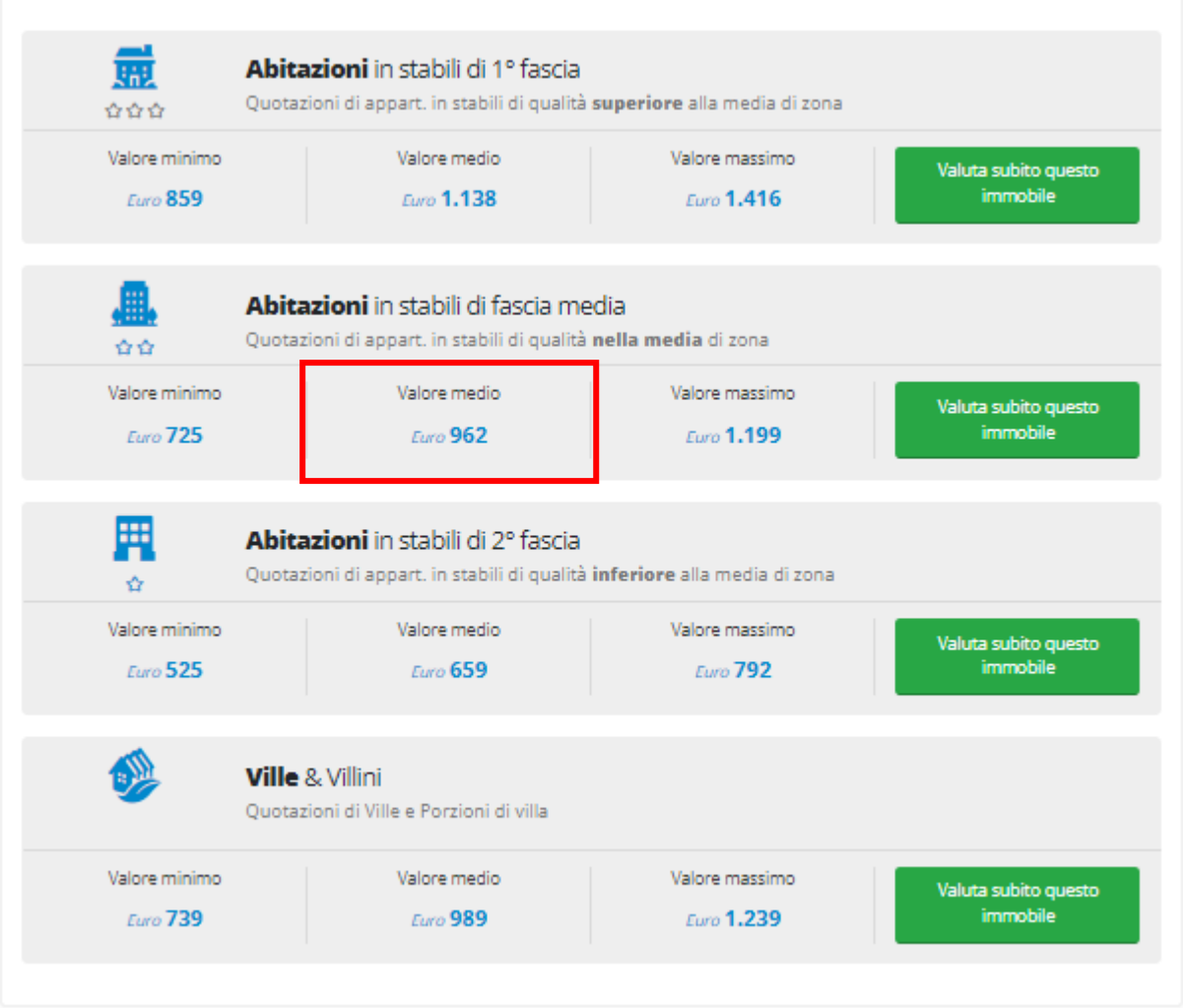
- le abitazioni ricadenti nella zona semi-centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.260,28** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
179.000,00 €	150,00	1193,33	euro/mq
115.000,00 €	80,00	1437,50	euro/mq

115.000,00 €	100,00	1150,00	euro/mq
	Media	**1.260,28**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **962,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.072,43.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 4 è pari a 0,78.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 1225 S.5
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	

Posizione buona	1,00
Sup.	1,00
Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00
Vetustà	1,00
Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	0,95
Pavimenti	1,00
Bagni	0,95
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	**0,78**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 80.144,62.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 4 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa Cicerone, scala A, piano 2	95,81 mq	1.072,43 €/mq	0,78
			Valore di stima: 80.144,62 €

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 80.144,62 x 0,05 = € 4.007,23;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 80.144,62 x 0,35 = € 28.050,62.

Il valore definitivo del lotto n. 4 è di € 47.486,77.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone, scala A, piano 2 - Abitazione di tipo civile censita in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 6. Categoria A/2.

Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 101 mq. Rendita 451,90 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona semi-centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.260,28** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
179.000,00 €	150,00	1193,33	euro/mq
115.000,00 €	80,00	1437,50	euro/mq
115.000,00 €	100,00	1150,00	euro/mq
	Media	**1.260,28**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: PERIMETRO TRA VIA ZABATTA, VIA AIELLI/ASTALONGA ED EX CANALE

Codice di zona: C3

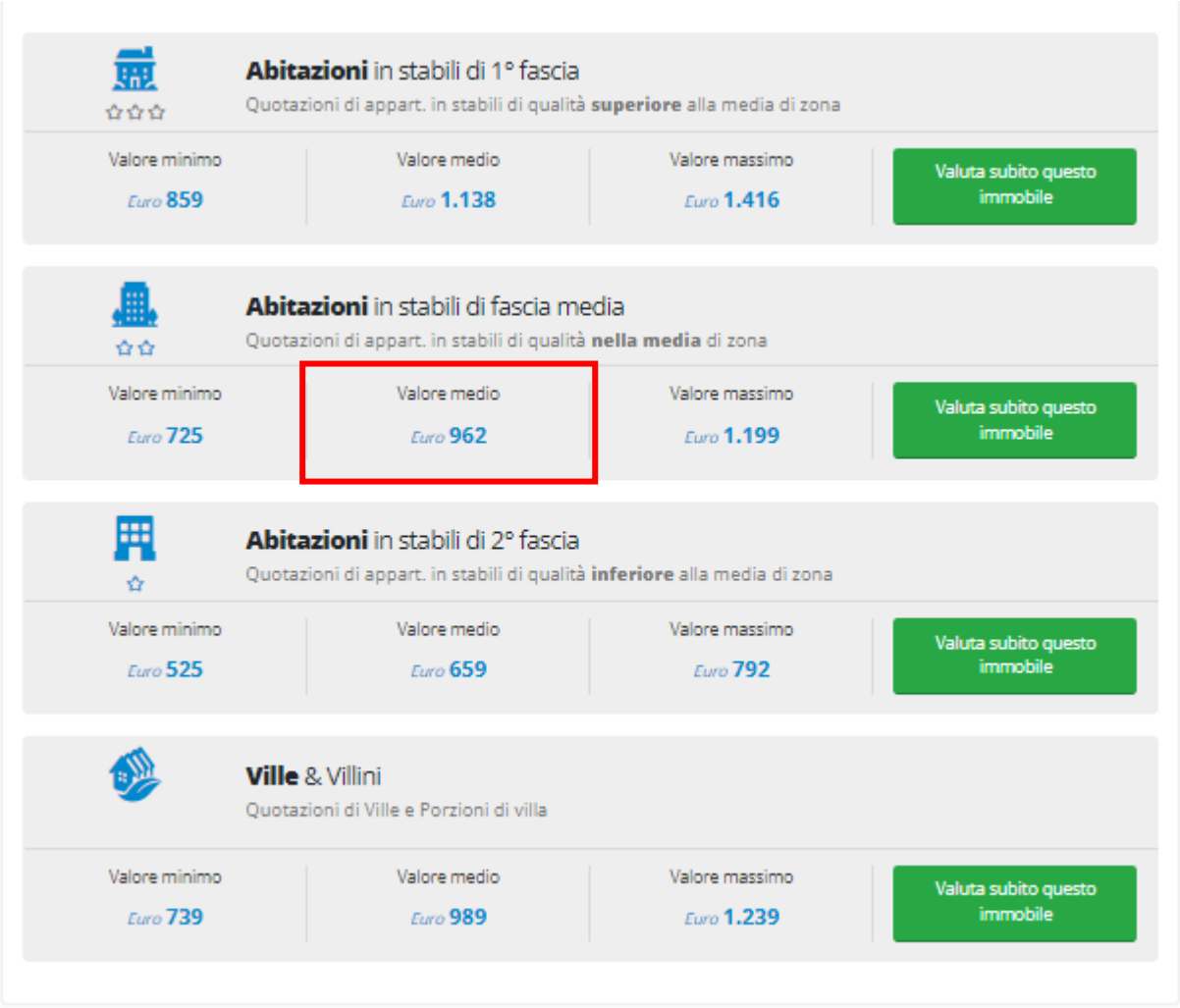
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1200	L	2,4	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	820	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	830	1250	L	2,6	3,9	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 995 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **962,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.072,43.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 5 è pari a 0,96.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 1225 S.6
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	
Costruzione c.a.	1,07	
Piano	0,90	
Impianti	1,00	
Infissi	1,00	
Pavimenti	1,00	
Bagni	1,00	
Finiture	1,00	
Manutenzione	1,00	
Coeff. Complessivo K	**0,96**	

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 98.217,43.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 5 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa Cicerone, scala A, piano 2	95,40 mq	1.072,43 €/mq	0,96
			Valore di stima: 98.217,43 €

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 98.217,43 x 0,05 = € 4.910,87;

- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 98.217,43 x 0,35 = € 34.376,10.

Il valore definitivo del lotto n. 5 è di € 58.330,46.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone, scala A, piano 2 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 7. Categoria A/2. Classe 3. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 103 mq. Rendita 387,34 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

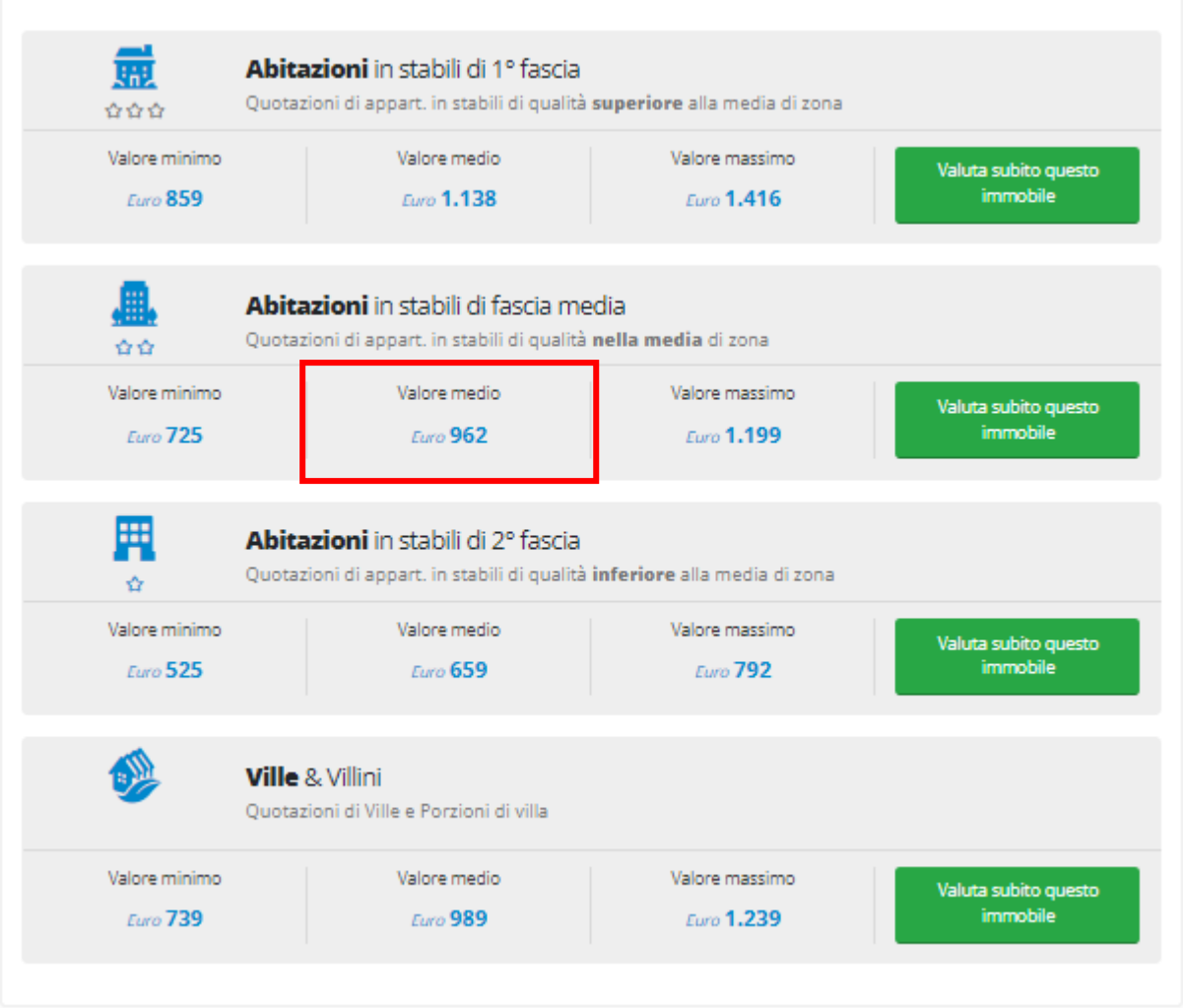
- le abitazioni ricadenti nella zona semi-centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.260,28** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
179.000,00 €	150,00	1193,33	euro/mq
115.000,00 €	80,00	1437,50	euro/mq

115.000,00 €	100,00	1150,00	euro/mq
	Media	**1.260,28**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **962,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.072,43.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 6 è pari a 0,96.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 1225 S.7
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	

Posizione buona	1,00
Sup.	1,00
Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00
Vetustà	1,00
Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	**0,96**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 102.047,29.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 6 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa Cicerone, scala A, piano 2	99,12 mq	1.072,43 €/mq	0,96
			Valore di stima: 102.047,29 €

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 102.047,29 x 0,05 = € 5.102,36;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 102.047,29 x 0,35 = € 35.716,55.

Il valore definitivo del lotto n. 6 è di € 60.628,38.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone, scala B, piano T - Abitazione di tipo civile censita in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 8. Categoria A/2.

Classe 3. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 95 mq. Rendita 387,34 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona semi-centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.260,28** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
179.000,00 €	150,00	1193,33	euro/mq
115.000,00 €	80,00	1437,50	euro/mq
115.000,00 €	100,00	1150,00	euro/mq
	Media	**1.260,28**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: PERIMETRO TRA VIA ZABATTA, VIA AIELLI/ASTALONGA ED EX CANALE

Codice di zona: C3

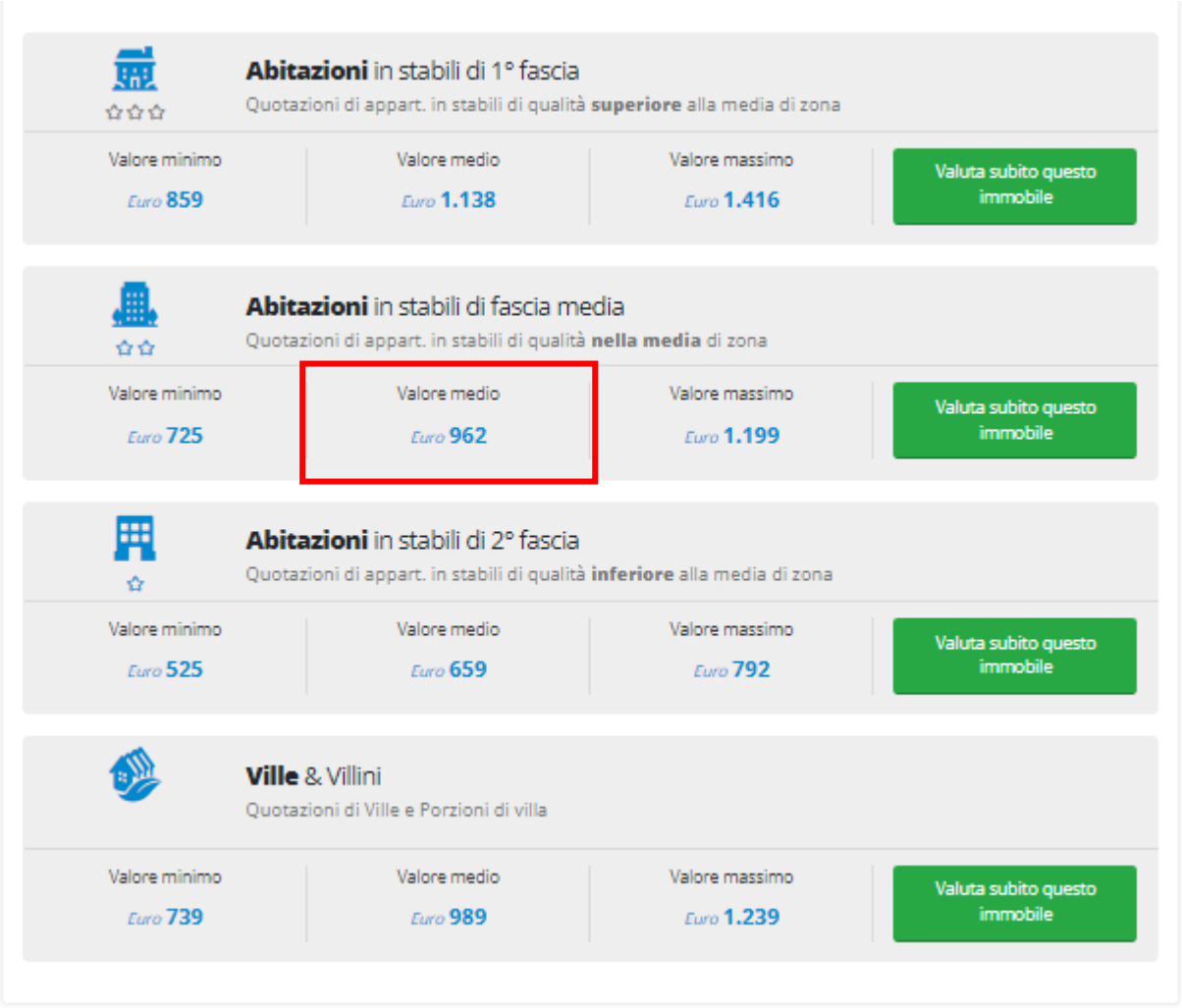
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1200	L	2,4	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	820	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	830	1250	L	2,6	3,9	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 995 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **962,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.072,43.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 7 è pari a 0,78.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 1225 S.8
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	
Costruzione c.a.	1,07	
Piano	0,90	
Impianti	1,00	
Infissi	1,00	
Pavimenti	0,95	
Bagni	0,95	
Finiture	0,95	
Manutenzione	0,95	
Coeff. Complessivo K	**0,78**	

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 75.627,55.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 7 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa Cicerone, scala B, piano T	90,41 mq	1.072,43 €/mq	0,78
			Valore di stima: 75.627,55 €

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 75.627,55 x 0,05 = € 3.781,38;

- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 75.627,55 x 0,35 = € 26.469,62.

Il valore definitivo del lotto n. 7 è di € 44.776,55.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone, scala B, piano 1 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 9. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 104 mq. Rendita 451,90 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

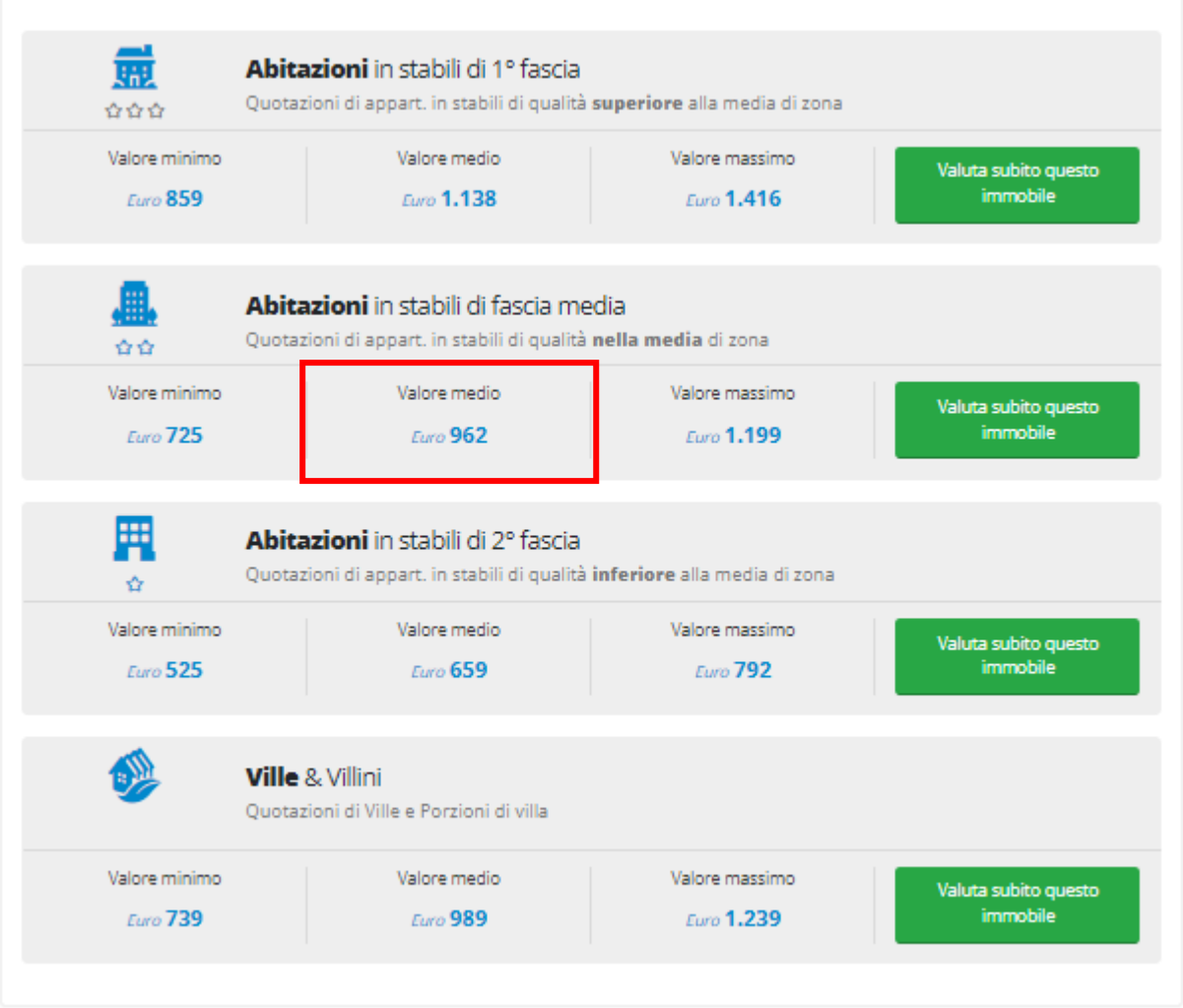
- le abitazioni ricadenti nella zona semi-centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.260,28** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
179.000,00 €	150,00	1193,33	euro/mq
115.000,00 €	80,00	1437,50	euro/mq

115.000,00 €	100,00	1150,00	euro/mq
	Media	**1.260,28**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **962,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.072,43.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 8 è pari a 1,03.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 1225 S.9
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	

Posizione buona	1,00
Sup.	1,00
Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00
Vetustà	1,00
Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,92
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,05
Coeff. Complessivo K	**1,03**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 106.008,74.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 8 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa Cicerone, scala B, piano 1	95,97 mq	1.072,43 €/mq	1,03
	Valore di stima: 106.008,74 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 106.008,74 x 0,05 = € 5.300,44;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 106.008,74 x 0,35 = € 37.103,06.

Il valore definitivo del lotto n. 8 è di € 63.005,24.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone, scala B, piano 1 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 10. Categoria A/2.

Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 98 mq. Rendita 451,90 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona semi-centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.260,28** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
179.000,00 €	150,00	1193,33	euro/mq
115.000,00 €	80,00	1437,50	euro/mq
115.000,00 €	100,00	1150,00	euro/mq
	Media	**1.260,28**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: PERIMETRO TRA VIA ZABATTA, VIA AIELLI/ASTALONGA ED EX CANALE

Codice di zona: C3

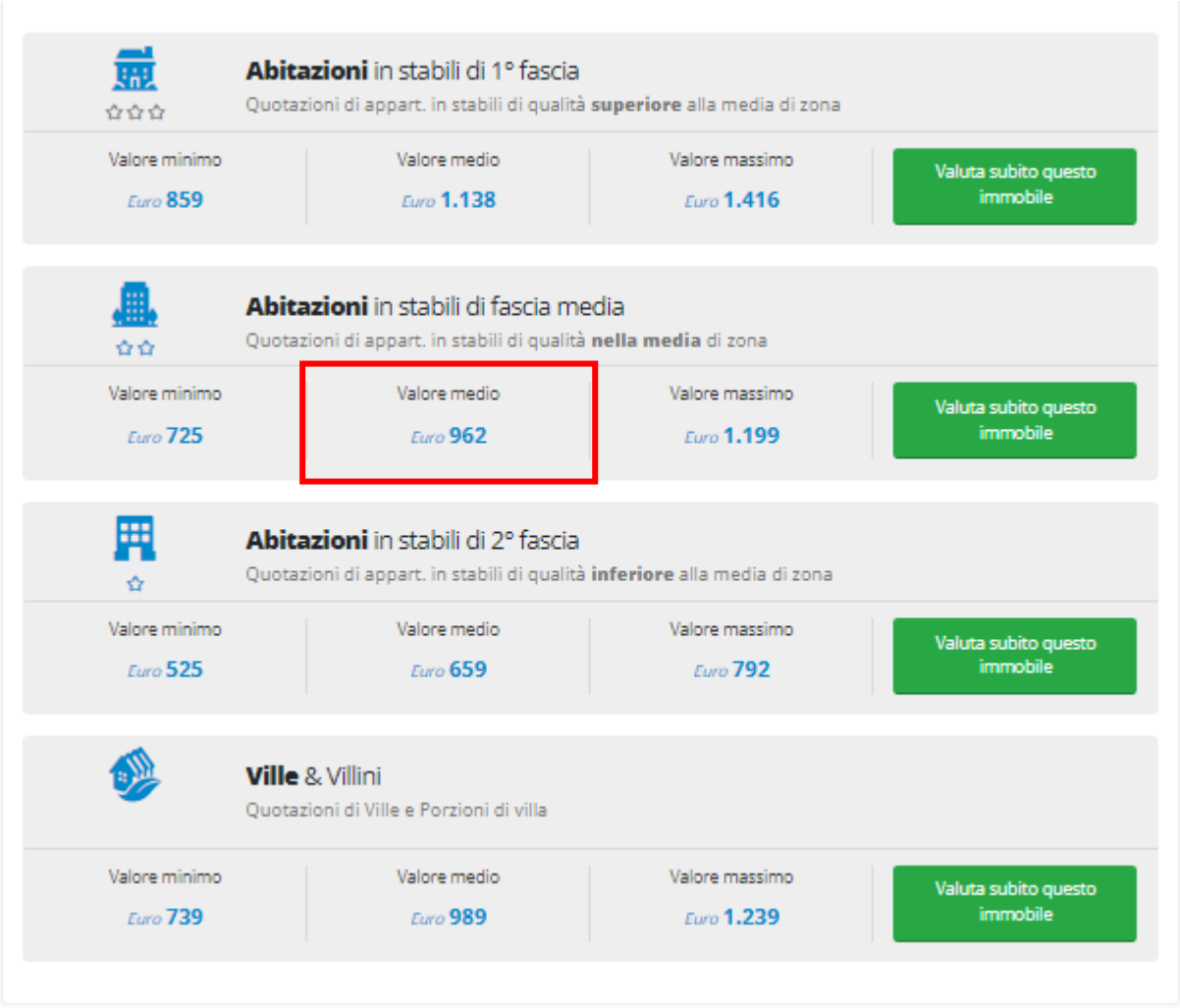
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1200	L	2,4	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	820	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	830	1250	L	2,6	3,9	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 995 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **962,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.072,43.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 9 è pari a 0,98.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 1225 S.10
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	
Costruzione c.a.	1,07	
Piano	0,92	
Impianti	1,00	
Infissi	1,00	
Pavimenti	1,00	
Bagni	1,00	
Finiture	1,00	
Manutenzione	1,00	
Coeff. Complessivo K	**0,98**	

<u>Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 100.883,70.</u>

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 9 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa Cicerone, scala B, piano 1	95,99 mq	1.072,43 €/mq	0,98
			Valore di stima: 100.883,70 €

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 100.883,70 x 0,05 = € 5.044,18;

- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 100.883,70 x 0,35 = € 35.309,29.

Il valore definitivo del lotto n. 9 è di € 59.930,23.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone, scala B, piano 2 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 11. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 103 mq. Rendita 451,90 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

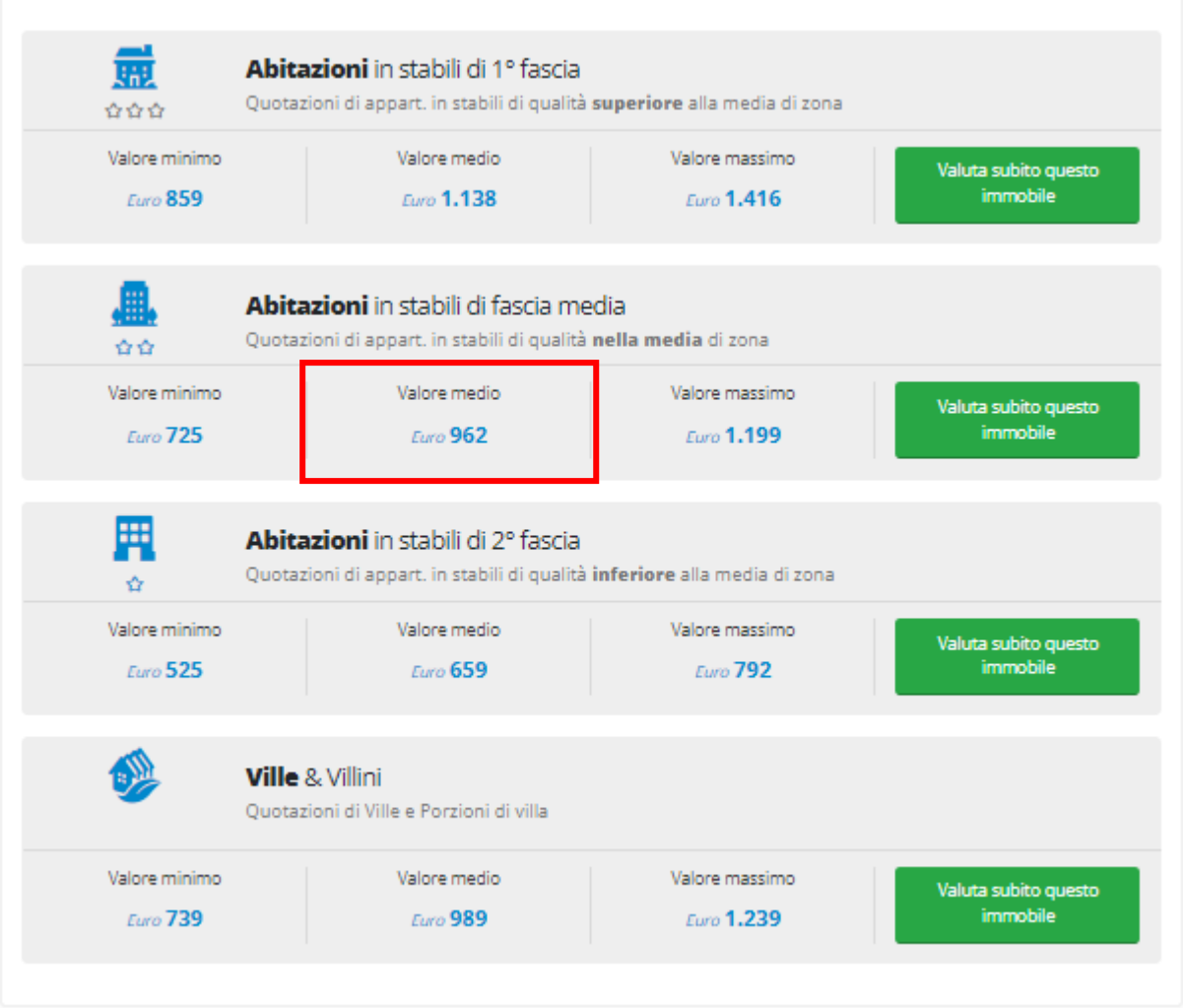
- le abitazioni ricadenti nella zona semi-centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.260,28** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
179.000,00 €	150,00	1193,33	euro/mq
115.000,00 €	80,00	1437,50	euro/mq

115.000,00 €	100,00	1150,00	euro/mq
	Media	**1.260,28**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **962,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.072,43.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 10 è pari a 0,96.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 1225 S.11
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	

Posizione buona	1,00
Sup.	1,00
Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00
Vetustà	1,00
Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	**0,96**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 99.391,10.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 10 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa Cicerone, scala B, piano 2	96,54 mq	1.072,43 €/mq	0,96
	Valore di stima: 99.391,10 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 99.391,10 x 0,05 = € 4.969,55;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 99.391,10 x 0,35 = € 34.786,88.

Il valore definitivo del lotto n. 10 è di € 59.574,67.

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone, scala B, piano 2 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 12. Categoria A/2.

Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 98 mq. Rendita 451,90 €. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1225, Sub. 12, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona semi-centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.260,28** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
179.000,00 €	150,00	1193,33	euro/mq
115.000,00 €	80,00	1437,50	euro/mq
115.000,00 €	100,00	1150,00	euro/mq
	Media	**1.260,28**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: PERIMETRO TRA VIA ZABATTA, VIA AIELLI/ASTALONGA ED EX CANALE

Codice di zona: C3

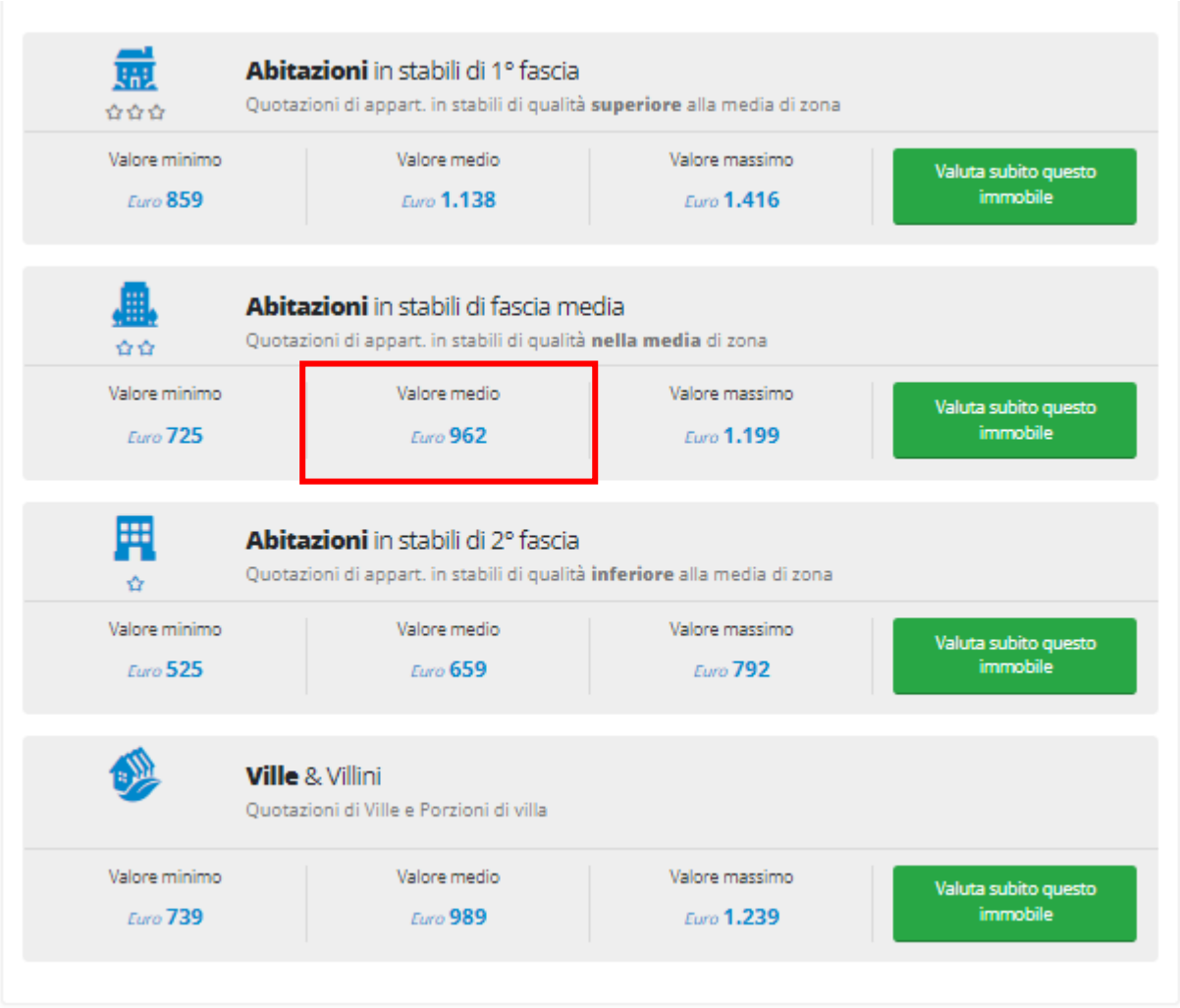
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1200	L	2,4	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	820	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	830	1250	L	2,6	3,9	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 995 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **962,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.072,43.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 11 è pari a 0,96.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 1225 S.12
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	
Costruzione c.a.	1,07	
Piano	0,90	
Impianti	1,00	
Infissi	1,00	
Pavimenti	1,00	
Bagni	1,00	
Finiture	1,00	
Manutenzione	1,00	
Coeff. Complessivo K	**0,96**	

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 98.742,49.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 11 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa Cicerone, scala B, piano 2	95,91 mq	1.072,43 €/mq	0,96
			Valore di stima: 98.742,49 €

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 98.742,49 x 0,05 = € 4.937,12;

- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 98.742,49 x 0,35 = € 36.450,23.

Il valore definitivo del lotto n. 11 è di € 56.755,14.

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone, scala C, piano 1 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 14. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 7 vani. Superficie catastale 184 mq. Rendita 632,66 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

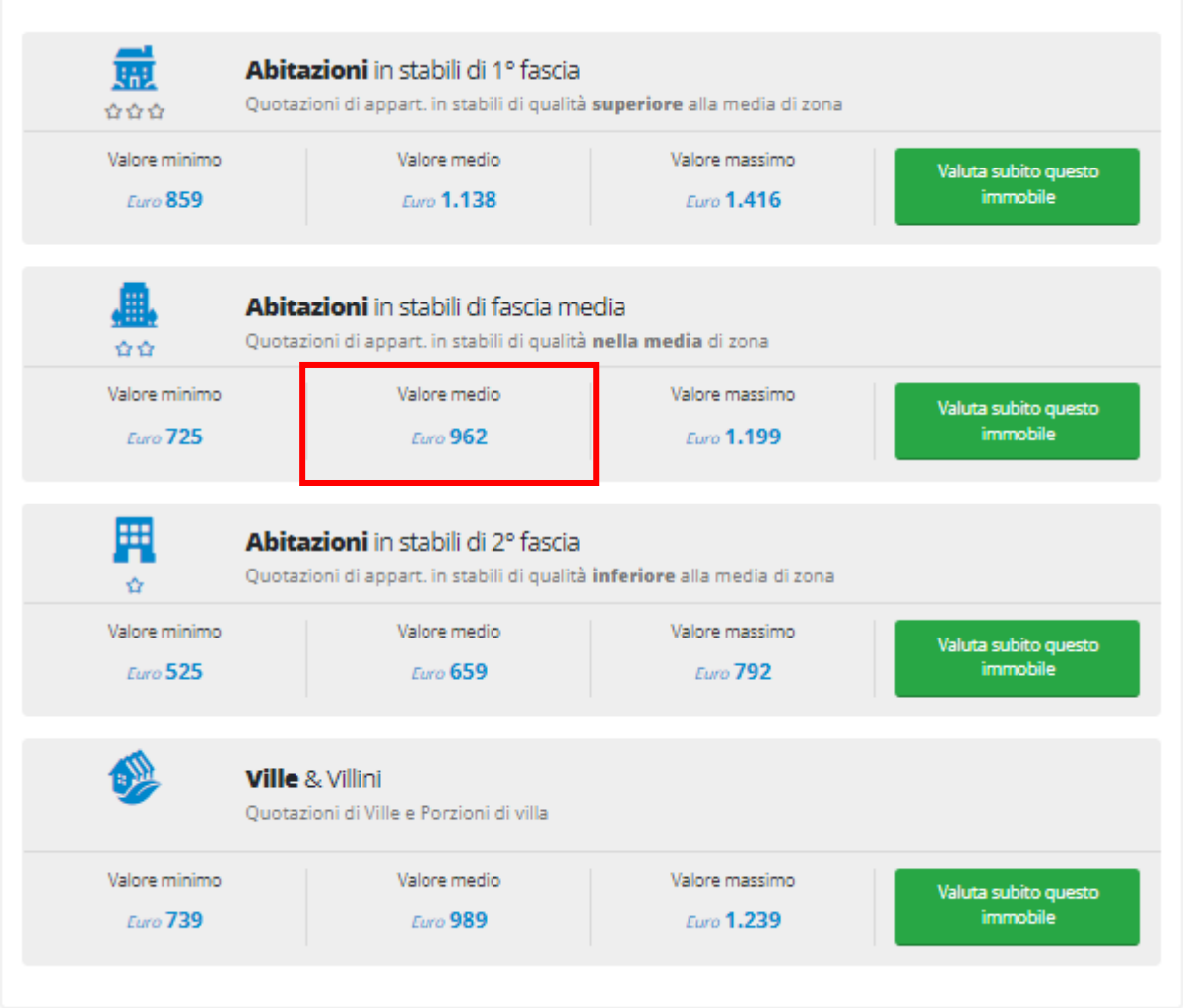
Il bene n.12 è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta. A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona semi-centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.260,28** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
179.000,00 €	150,00	1193,33	euro/mq
115.000,00 €	80,00	1437,50	euro/mq
115.000,00 €	100,00	1150,00	euro/mq
	Media	**1.260,28**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **962,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.072,43.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 12 è pari a 0,89.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 1225 S.14
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	0,90	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	
Costruzione c.a.	1,07	

Piano	0,92
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	**0,89**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 159.872,50.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 12 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa Cicerone, scala C, piano 1	167,50 mq	1.072,43 €/mq	0,89
	Valore di stima: 159.872,50 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e i costi relativi al completamento della pratica di condono.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 159.872,50 x 0,05 = € 7.993,62;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 20% per il completamento e pendenza della pratica di condono: € 159.872,50 x 0,20 = € 31.974,50.

Il valore definitivo del lotto n. 12 è di € 119.304,38.

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone, scala C, piano 2 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 17. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 7 vani. Superficie catastale 182 mq. Rendita 632,66 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

Per il bene n.13 è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta. A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona semi-centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.260,28** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
179.000,00 €	150,00	1193,33	euro/mq
115.000,00 €	80,00	1437,50	euro/mq
115.000,00 €	100,00	1150,00	euro/mq
	Media	**1.260,28**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

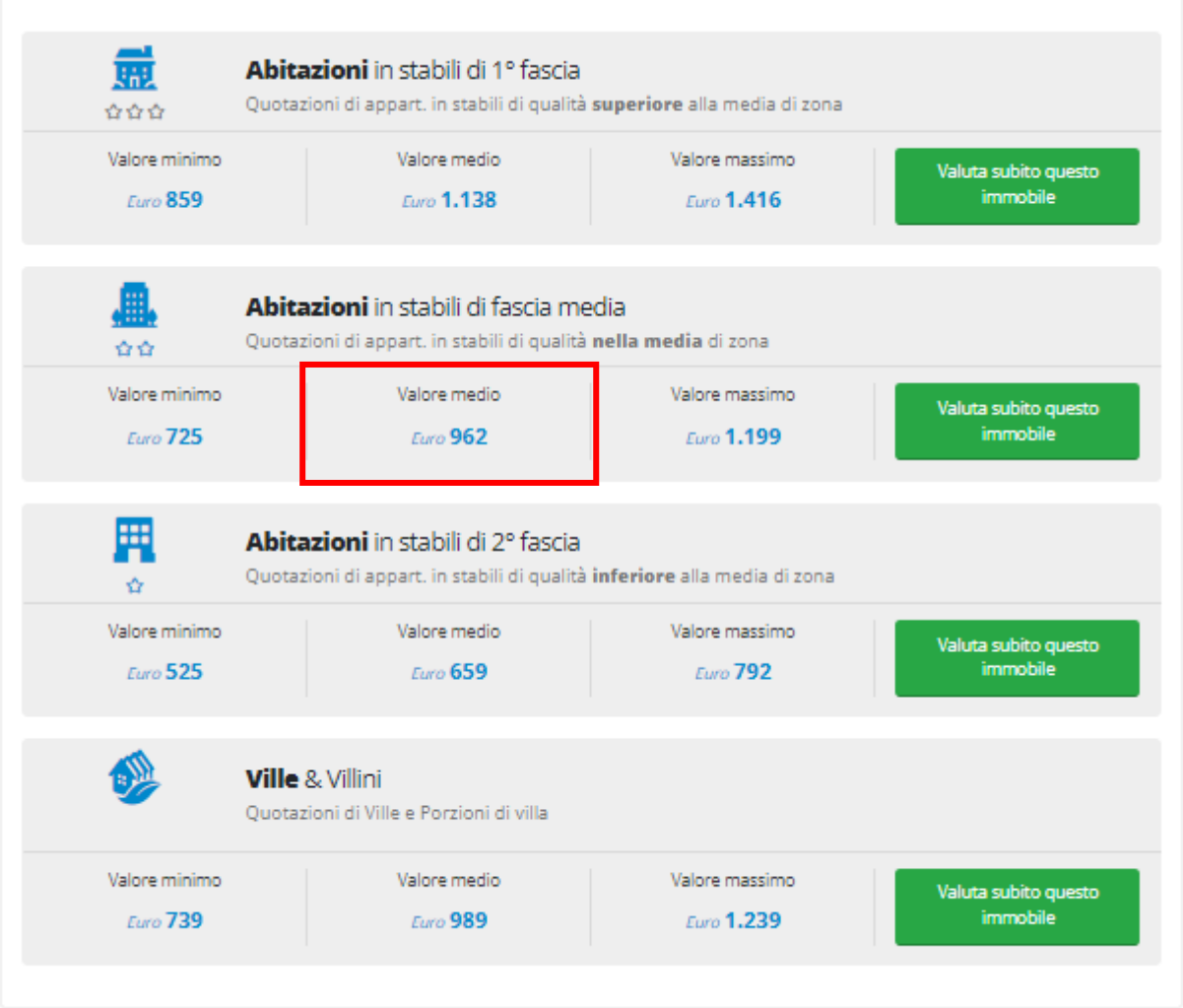
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO
Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: PERIMETRO TRA VIA ZABATTA, VIA AIELLI/ASTALONGA ED EX CANALE
Codice di zona: C3
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1200	L	2,4	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	820	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	830	1250	L	2,6	3,9	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 995 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **962,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.072,43.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 13 è pari a 0,82.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 1225 S.17
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	0,90	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	
Costruzione c.a.	1,07	

Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	0,95
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	**0,82**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 146.515,60.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 13 - Appartamento ...omissis... (NA) - Traversa Cicerone, scala C, piano 2	166,61 mq	1.072,43 €/mq	0,82
	Valore di stima: 146.515,60 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e i costi relativi al completamento della pratica di condono.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 146.515,60 x 0,05 = € 7.726,49;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 20% per il completamento e pendenza della pratica di condono: € 146.515,60 x 0,20 = € 30.905,95.

Il valore definitivo del lotto n. 13 è di € 107.283,16.

SITO 2 – VIA MASSERIA PERILLO – LOTTI DA 14 A 25

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Autorimessa ubicata a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano T - Locale di deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 1. Categoria C/6. Classe 5. Consistenza 194 mq. Superficie catastale 210 mq. Rendita 1.102,12 €. Identificato al Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

Per il bene n. 14 è stato utilizzato il predetto criterio del valore d'uso ipotizzando un tempo residuo, pari a quindici anni, unicamente ai fini contabili. In particolare si è tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni

immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per i box:

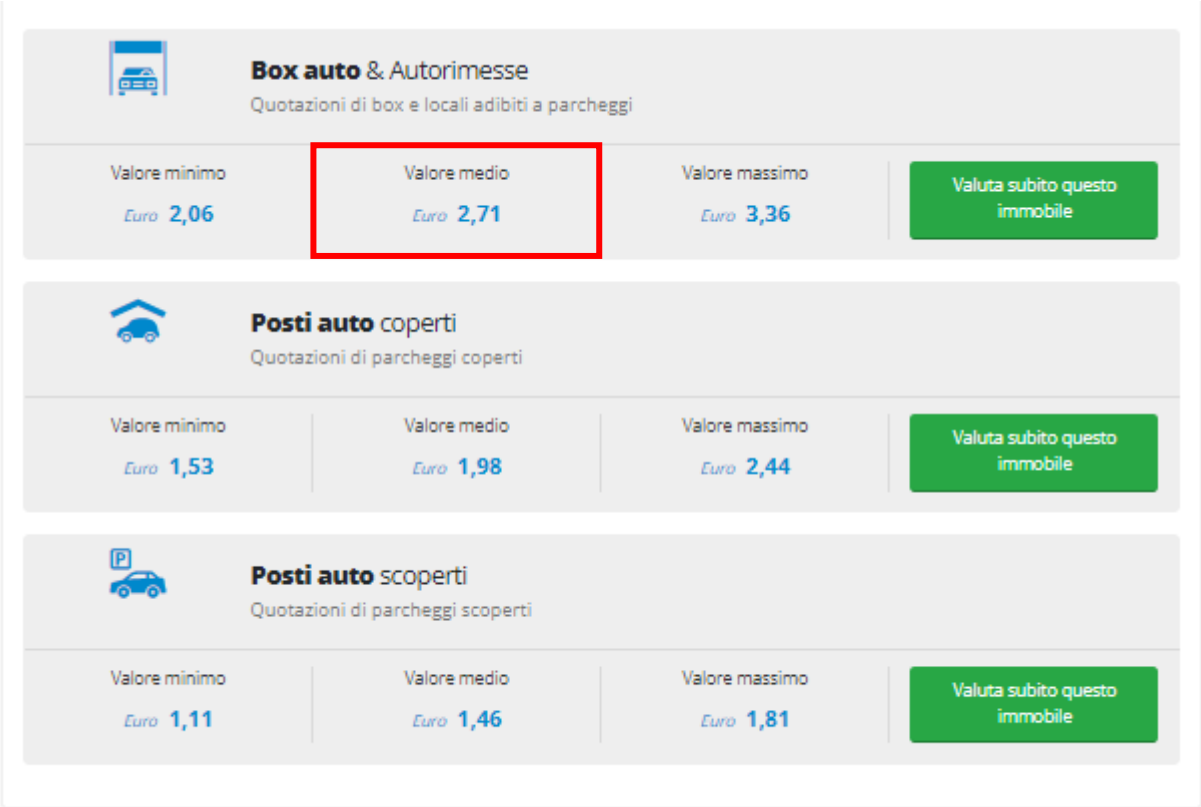
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il valore medio per i box è pari a 2,85 €/mq. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per i magazzini = 2,71 €/mq.

Il prezzo medio tra i valori O.M.I. e Borsino immobiliare è pertanto di 2,78 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore di mercato all'attualità			Valori locativi calcolati per 15 anni
Bene N° 14 - Autorimessa San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano T	229,93 mq	2,78 €/mq	639,20 €/mese	7.670,46 €/anno	115.056,97 €
					Valore di stima: 115.056,97 €

Per determinare il valore di stima finale, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 115.056,97 x 0,05 = € 5.752,85;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale.

Pertanto il valore definitivo del lotto n. 14 è di € 108.704,12.

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano T - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 2. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 7,5 vani. Superficie catastale 136 mq. Rendita 677,85 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

Il bene n.15 è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta. A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

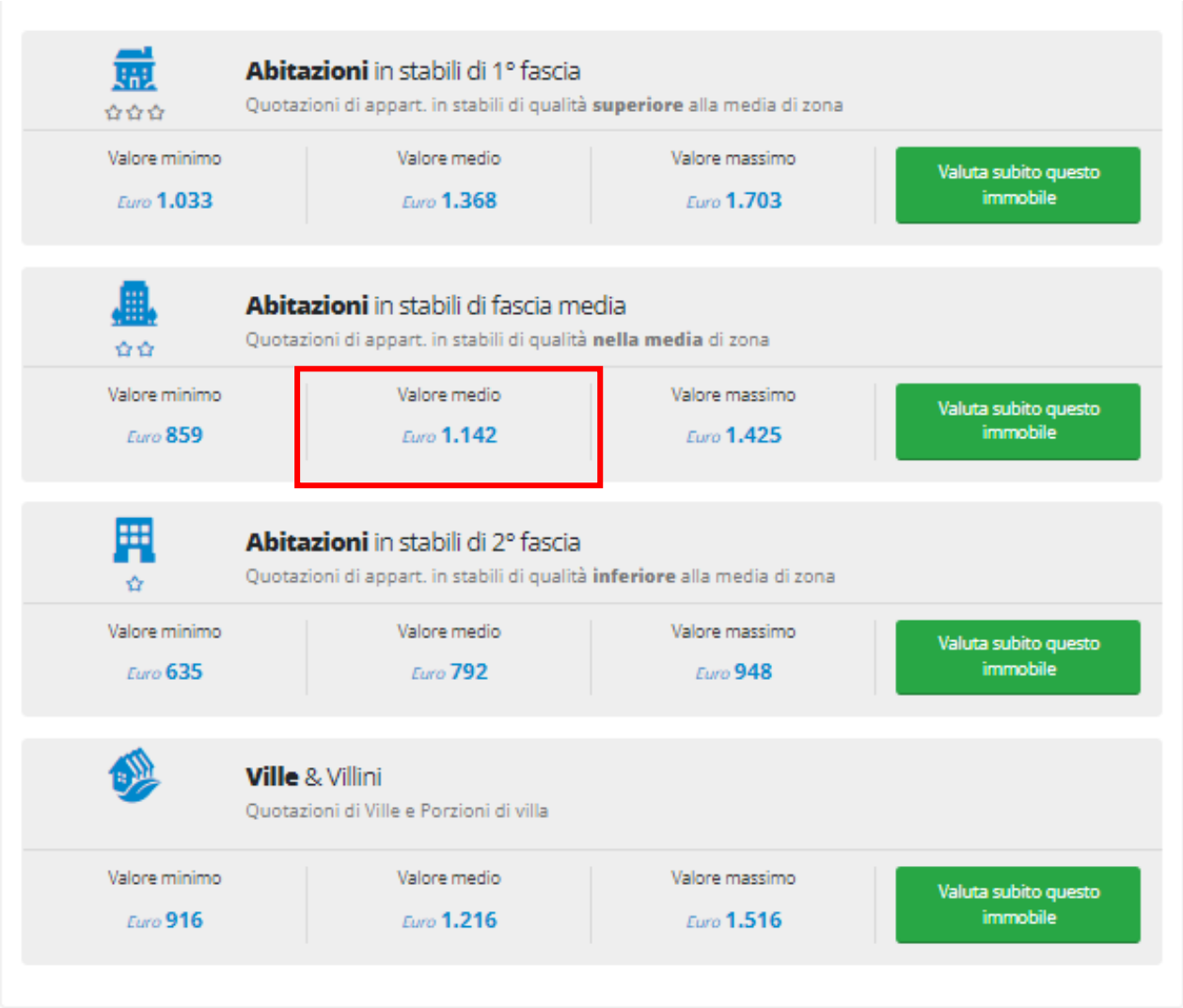
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 15 è pari a 0,74.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 3 S.2
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	0,90	
Luminosità	1,05	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	0,95
Pavimenti	1,00
Bagni	0,95
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	**0,74**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 121.006,36.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 15 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano T	136,34 mq	1.199,37 €/mq	0,74
			Valore di stima: 121.006,36 €

Per determinare il valore finale di stima occorre sottrarre al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale, il costo della pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di autorizzazione paesaggistica e il costo della demolizione dei locali abusi comprensivo di oneri di smaltimento.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 121.006,36 x 0,05 = € 6.050,32;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione di € 12.000,00 per la pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di autorizzazione paesaggistica e per il ripristino dei luoghi.

Il valore definitivo del lotto n. 15 è di € 102.356,04.

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 1 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 3. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 7 vani. Superficie catastale 122 mq. Rendita 714,12 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

Il bene n.16 è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta. A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le

più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

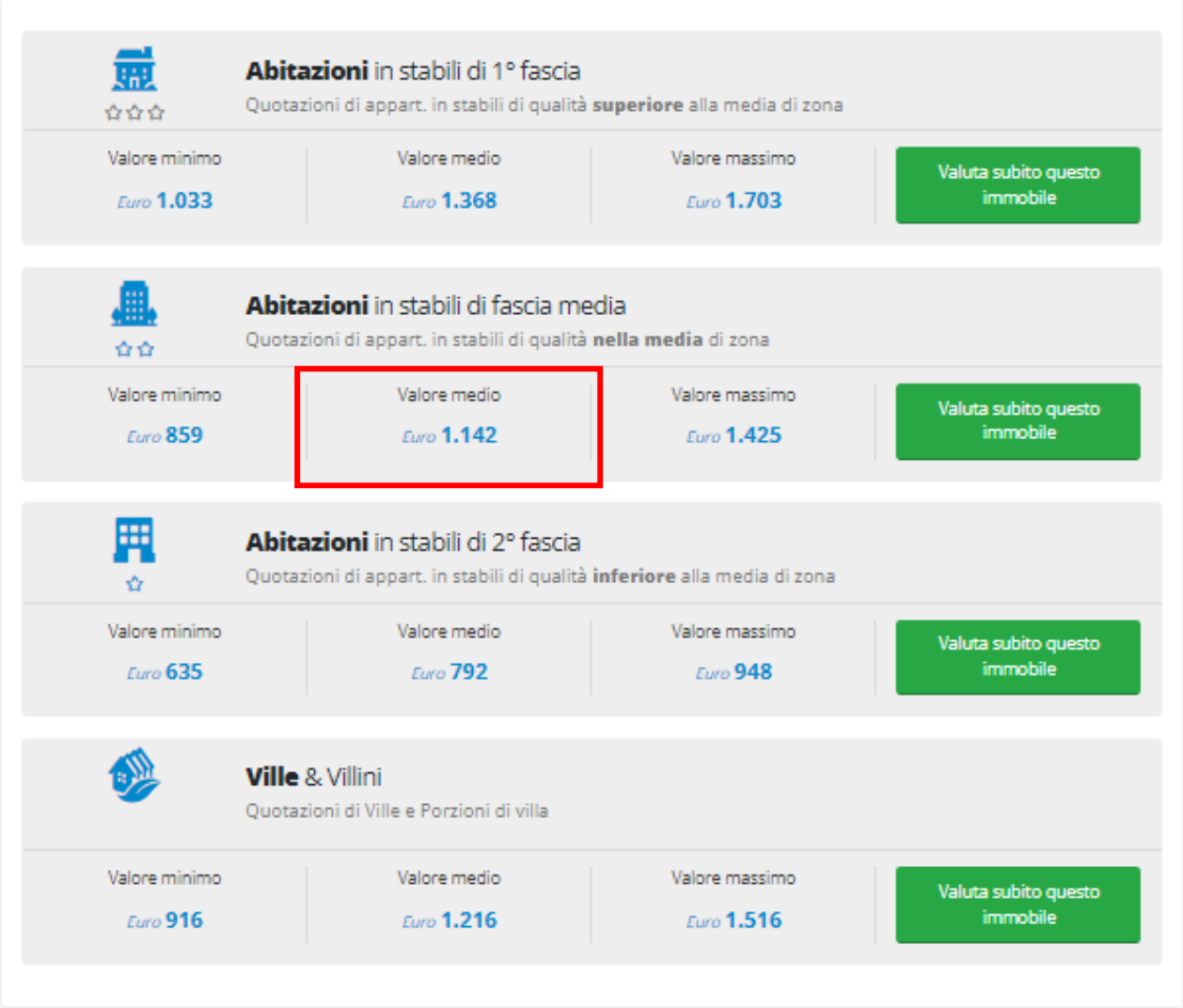
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 16 è pari a 0,84.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 3 S.3
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	0,90	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,92
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	0,95
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	**0,84**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 122.941,66.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 16 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 1	122,03 mq	1.199,37 €/mq	0,84
			Valore di stima: 122.941,66 €

Per determinare il valore finale di stima occorre sottrarre al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e il costo della pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di autorizzazione paesaggistica.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 122.941,66 x 0,05 = € 6.147,08;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione di € 4.000,00 per la pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di autorizzazione paesaggistica.

Il valore definitivo del lotto n. 16 è di € 112.194,58.

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 1- Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 4. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 98 mq. Rendita 529,37 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da

valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

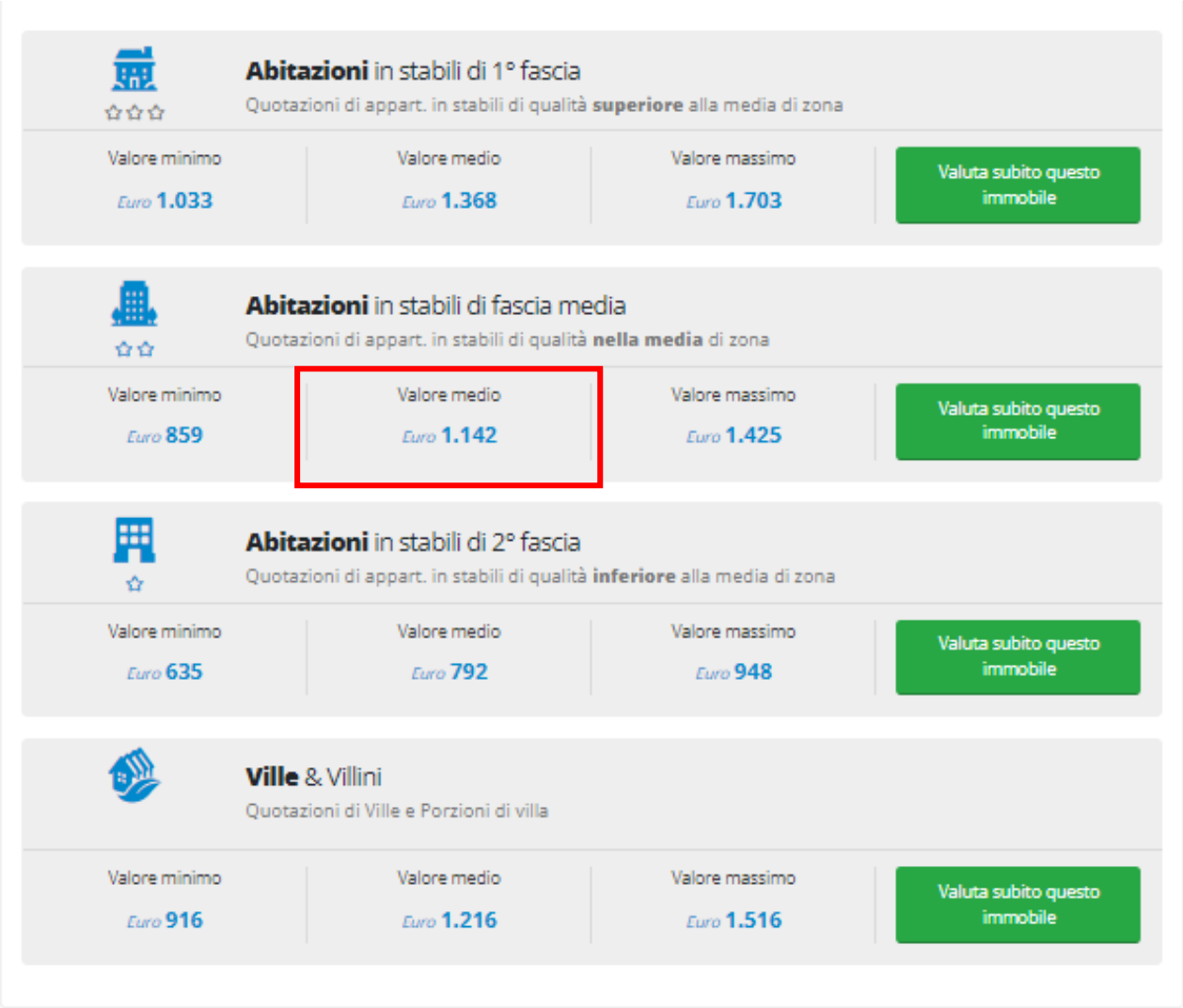
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 17 è pari a 1,14.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 3 S.4
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,92
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,05
Bagni	1,00
Finiture	1,05
Manutenzione	1,05
Coeff. Complessivo K	**1,14**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 144.234,56.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 17 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 1	105,49 mq	1.199,37 €/mq	1,14
			Valore di stima: 144.234,56 €

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 144.234,56 x 0,05 = € 7.211,73;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 144.234,56 x 0,35 = € 50.482,10.

Il valore definitivo del lotto n. 17 è di € 85.940,73.

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 1 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 5. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 104 mq. Rendita 529,37 €. Identificato al catasto Fabbricati Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da

valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

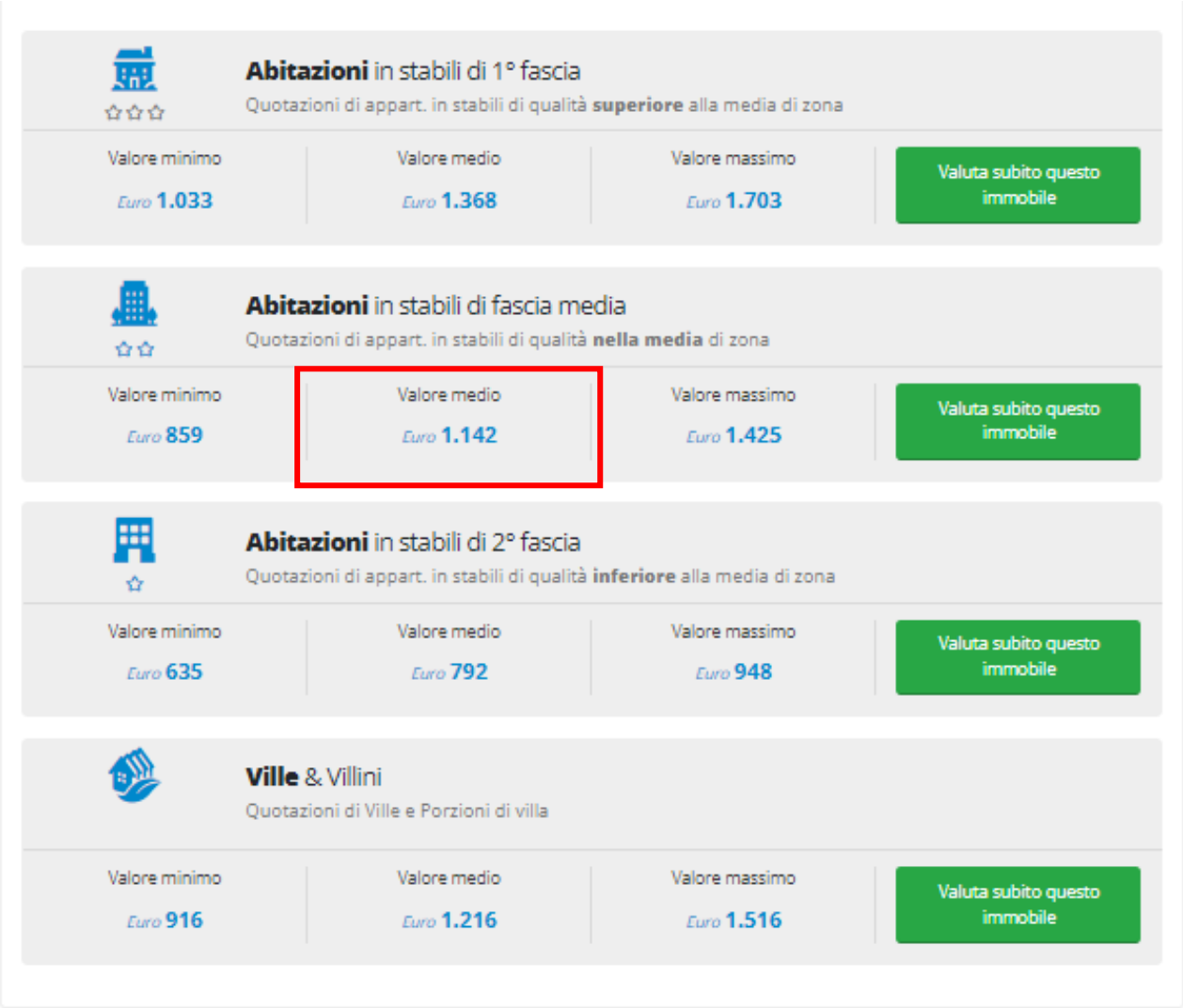
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 18 è pari a 0,76.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 3 S.5
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,92
Impianti	1,00
Infissi	0,95
Pavimenti	0,95
Bagni	0,95
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	**0,76**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 93.421,81.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 18 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 1	102,49 mq	1.199,37 €/mq	0,76
	Valore di stima: 93.421,81 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 93.421,81 x 0,05 = € 4.671,09;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 93.421,81 x 0,35 = € 32.697,63.

Il valore definitivo del lotto n. 18 è di € 55.453,09.

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 1 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 6. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 7 vani. Superficie catastale 122 mq. Rendita 741,12 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

Il bene n.19 è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta. A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

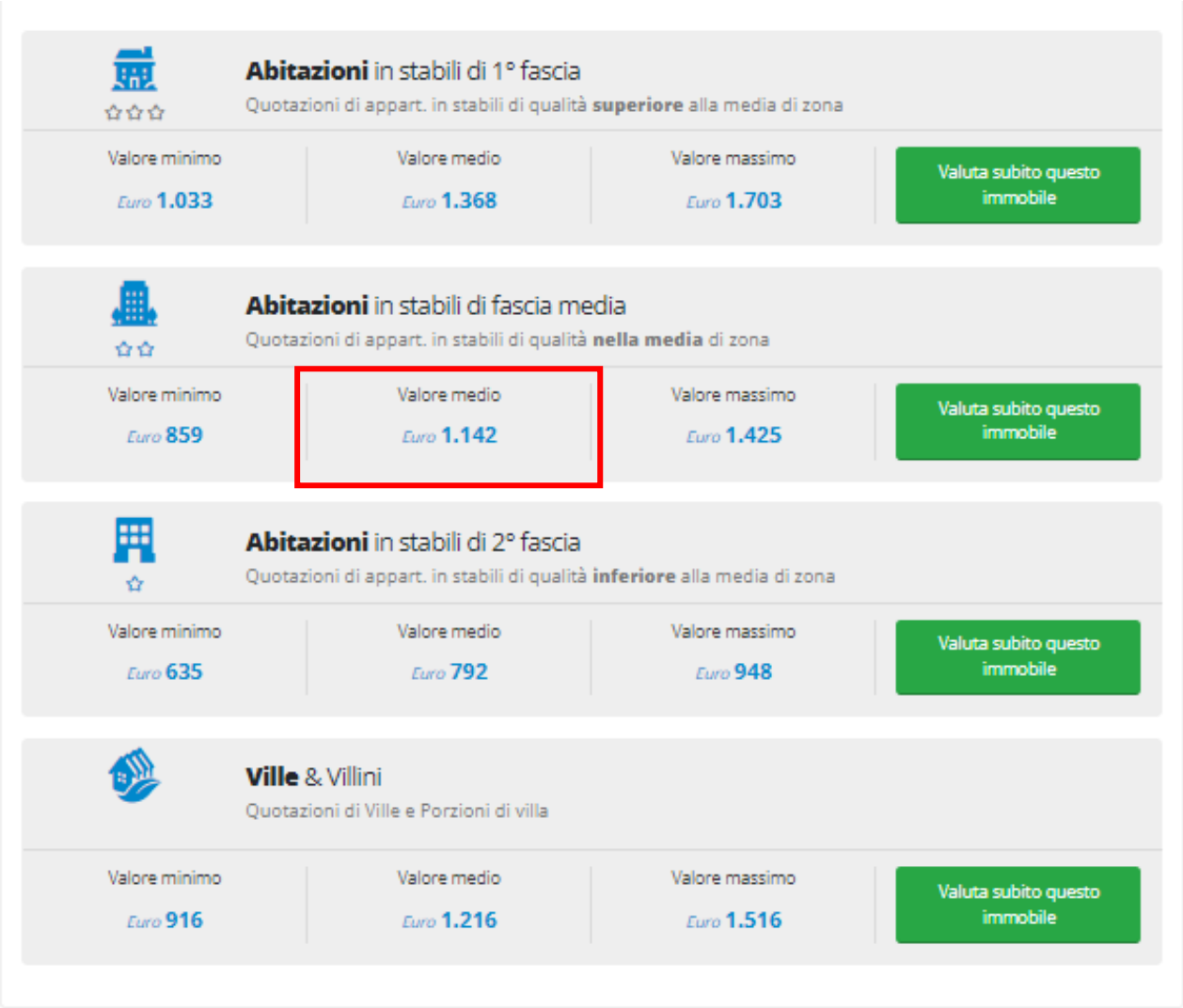
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 19 è pari a 0,84.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 3 S.6
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	0,90	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,92
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	0,95
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	**0,84**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 123.525,99.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 19 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 1	122,61 mq	1.199,37 €/mq	0,84
			Valore di stima: 123.525,99 €

Per determinare il valore finale di stima occorre sottrarre al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e il costo della pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di autorizzazione paesaggistica.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 123.525,99 x 0,05 = € 6.176,30;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione di € 4.000,00 per la pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di autorizzazione paesaggistica.

Il valore definitivo del lotto n. 19 è di € 112.749,69.

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 2 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 7. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 104 mq. Rendita 529,37 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da

valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

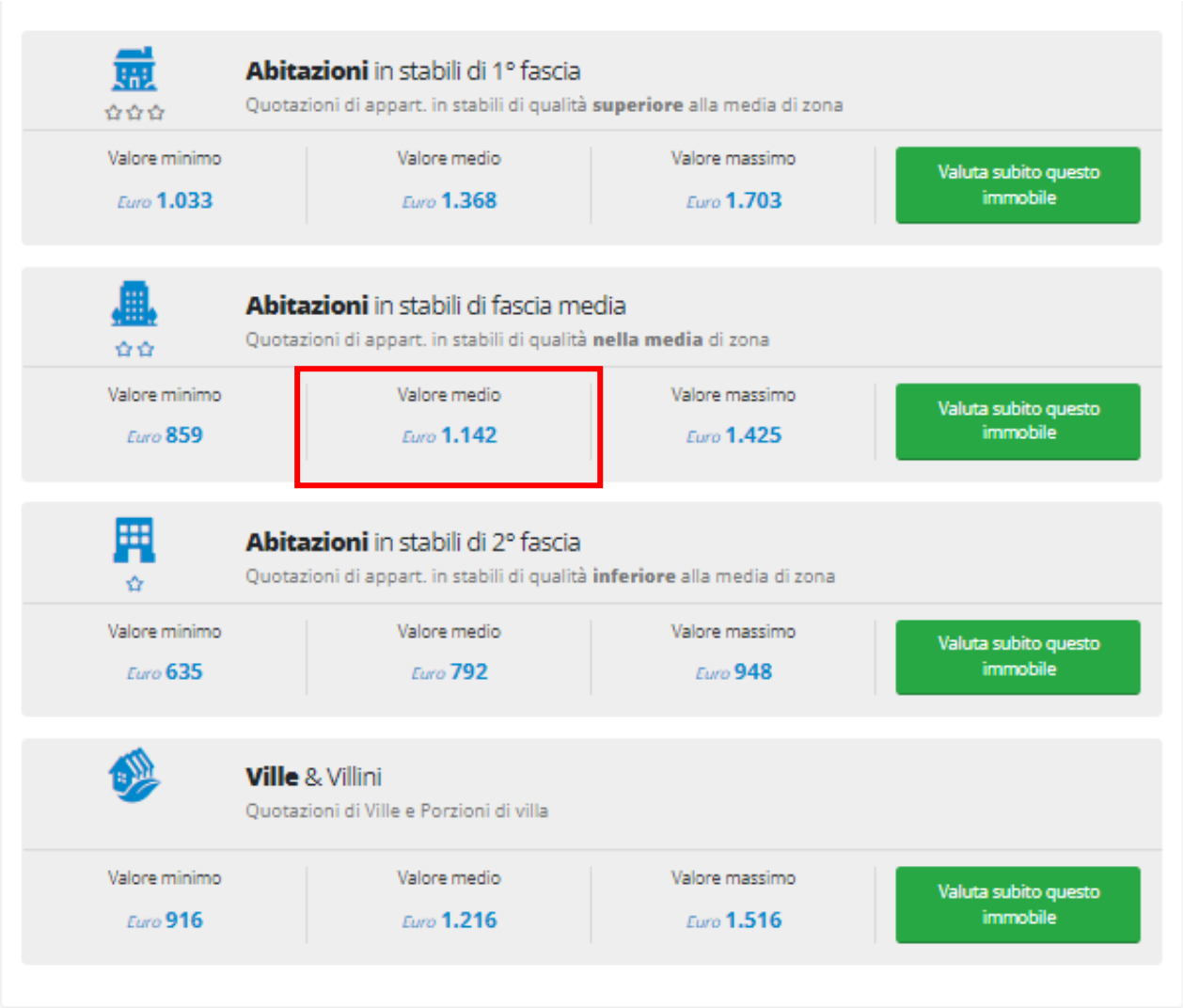
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 20 è pari a 0,91.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 3 S.7
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	0,95
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	**0,91**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 106.708,79.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 20 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 2	97,77 mq	1.199,37 €/mq	0,91
	Valore di stima: 106.708,79 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 106.708,79 x 0,05 = € 5.335,44;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 106.708,79 x 0,35 = € 37.348,08.

Il valore definitivo del lotto n. 20 è di € 63.425,27.

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 2 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 8. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 94 mq. Rendita 529,37 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da

valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

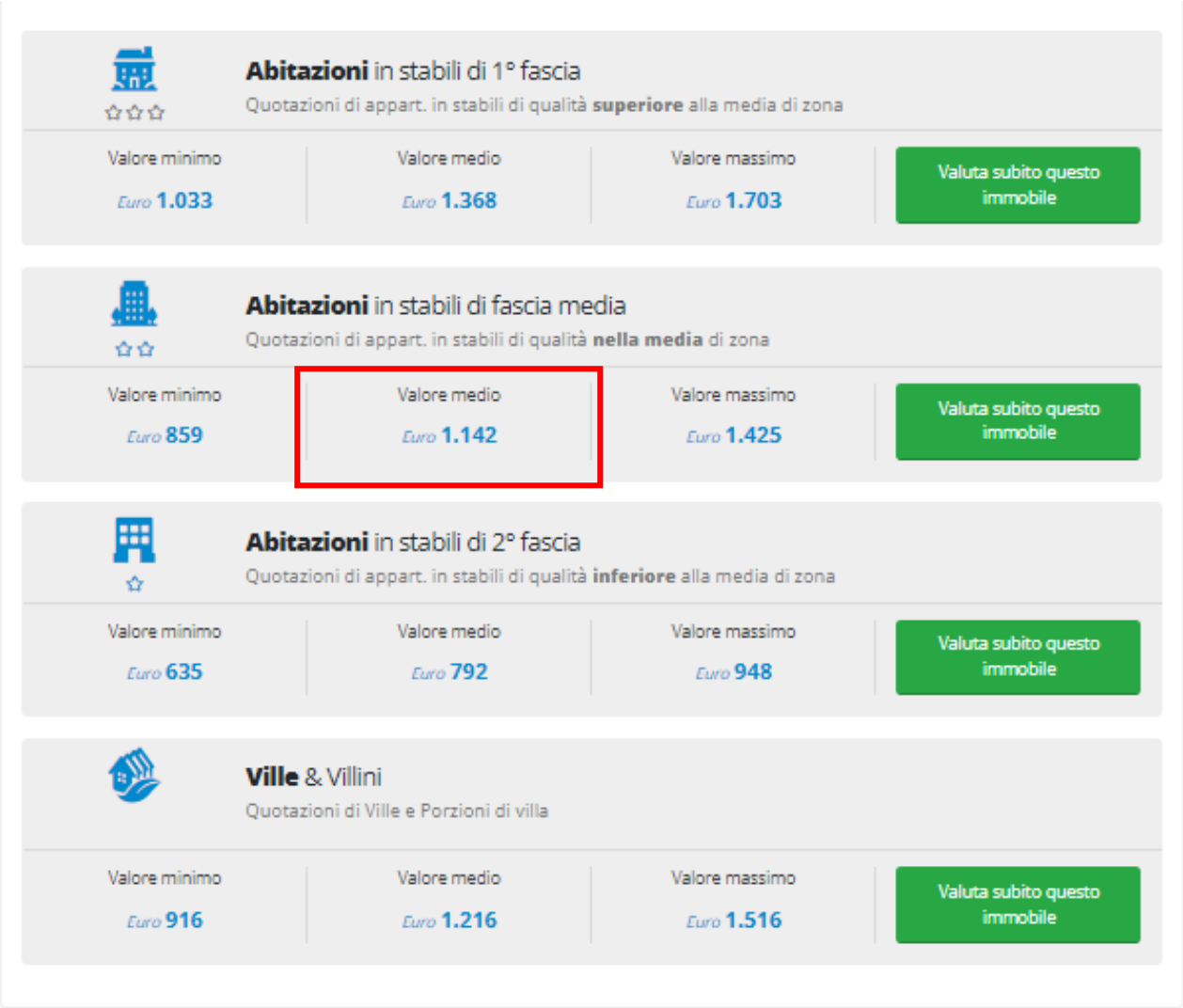
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 21 è pari a 0,91.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 3 S.8
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	0,95
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	**0,91**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 114.992,72.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 21 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 2	105,36 mq	1.199,37 €/mq	0,91
	Valore di stima: 114.992,72 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 114.992,72 x 0,05 = € 5.749,64;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 114.992,72 x 0,35 = € 40.247,45.

Il valore definitivo del lotto n. 21 è di € 68.395,63.

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 3 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 9. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 7 vani. Superficie catastale 121 mq. Rendita 741,12 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano

Il bene n.22 è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta. A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

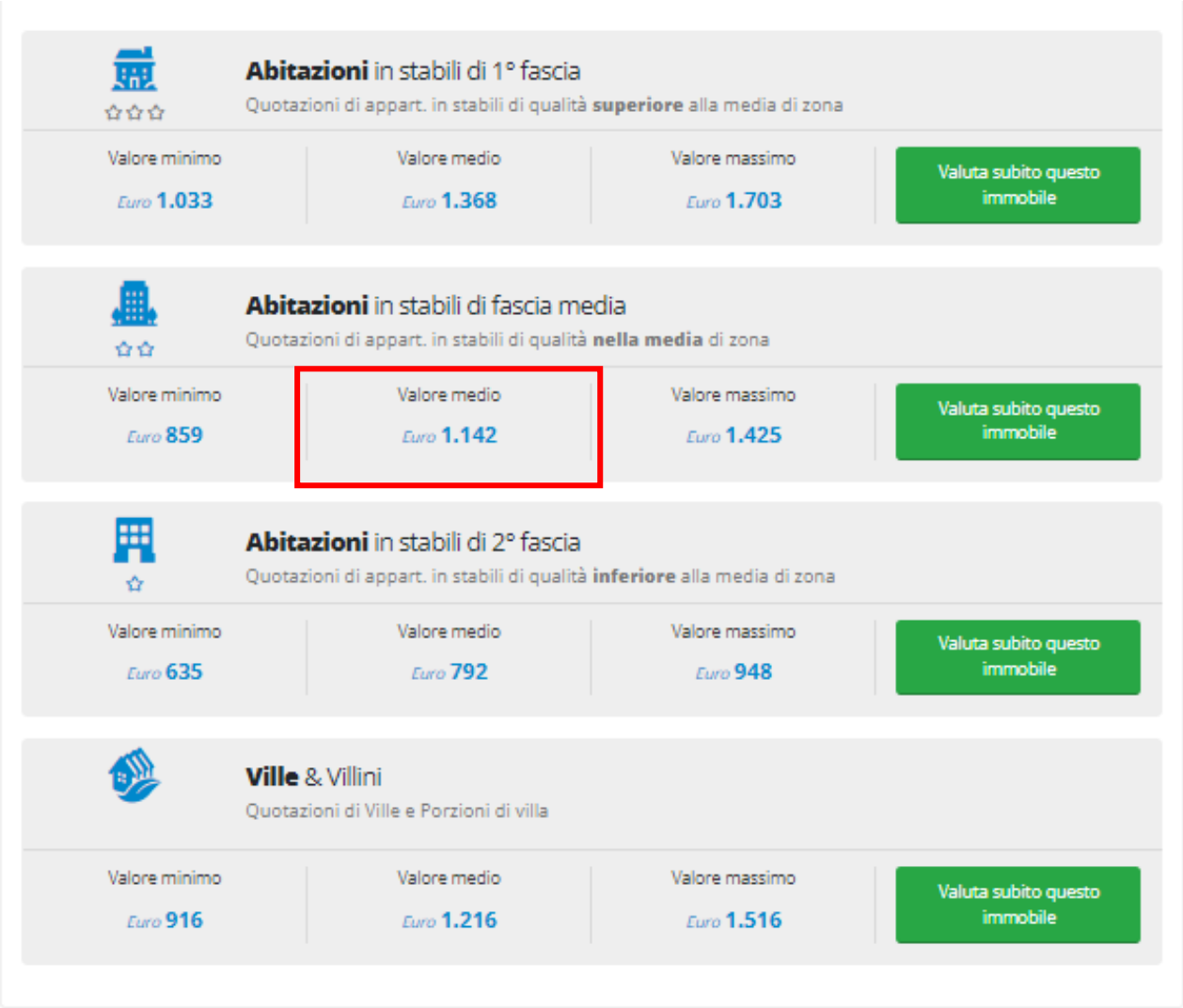
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 22 è pari a 0,73.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 3 S.9
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup. inferiore ai 180 mq	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,80
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	0,95
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	**0,73**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 105.747,73.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 22 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo piano 3	120,78 mq	1.199,37 €/mq	0,73
			Valore di stima: 105.747,73 €

Per determinare il valore finale di stima occorre sottrarre al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e il costo della pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di autorizzazione paesaggistica.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 105.747,73 x 0,05 = € 5.287,39;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione di € 4.000,00 per la pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di autorizzazione paesaggistica.

Il valore definitivo del lotto n. 22 è di € 95.860,34.

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 3 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 10. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 104 mq. Rendita 529,37 €. Identificato al catasto - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da

valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

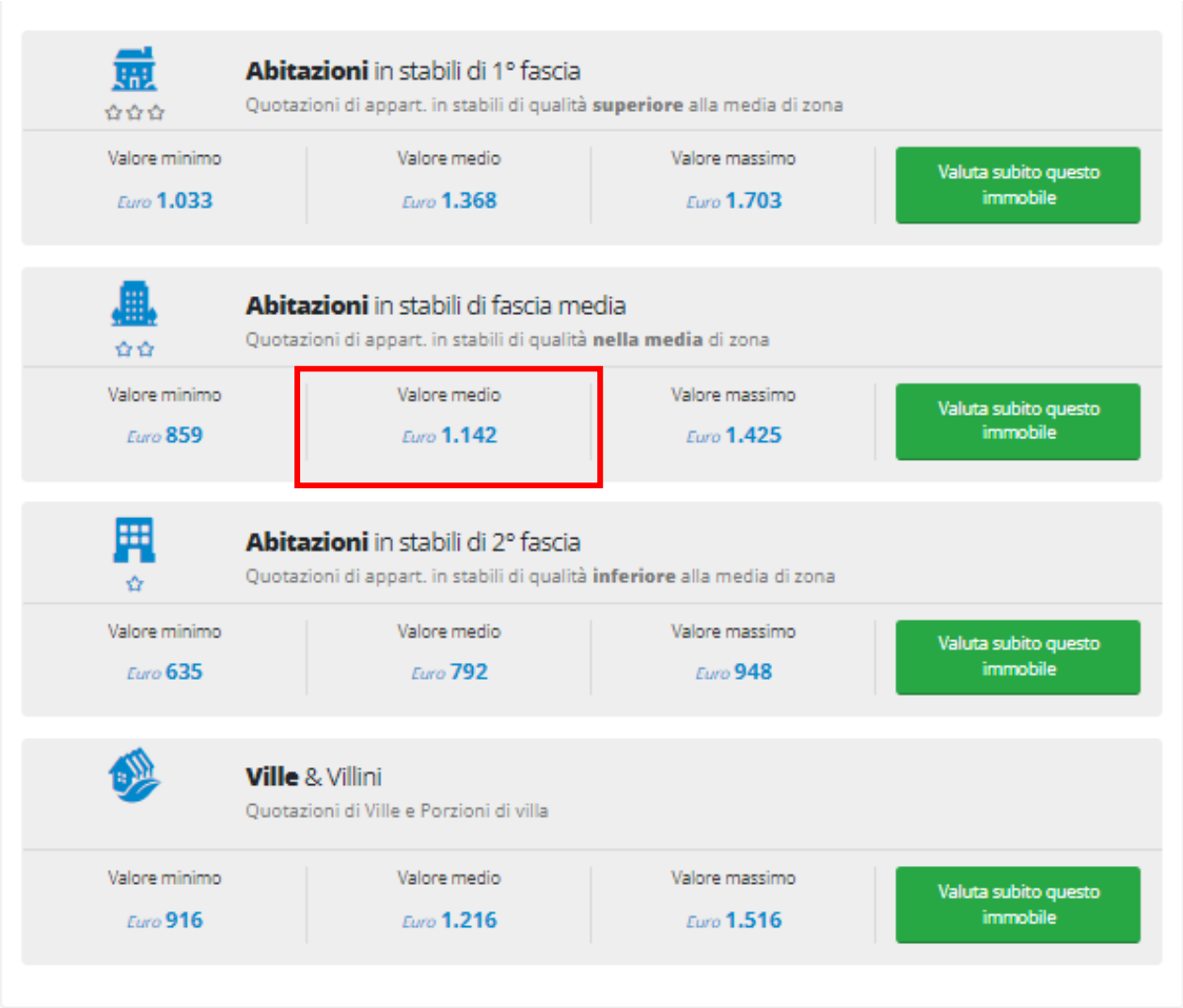
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 23 è pari a 0,86.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 3 S.10
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,80
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	**0,86**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 102.526,94.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 23 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 3	99,40 mq	1.199,37 €/mq	0,86
	Valore di stima: 102.526,94 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 102.526,94 x 0,05 = € 5.126,35;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 102.526,94 x 0,35 = € 35.884,43.

Il valore definitivo del lotto n. 23 è di € 60.916,16.

LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 3 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 11. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 94 mq. Rendita 529,37 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da

valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

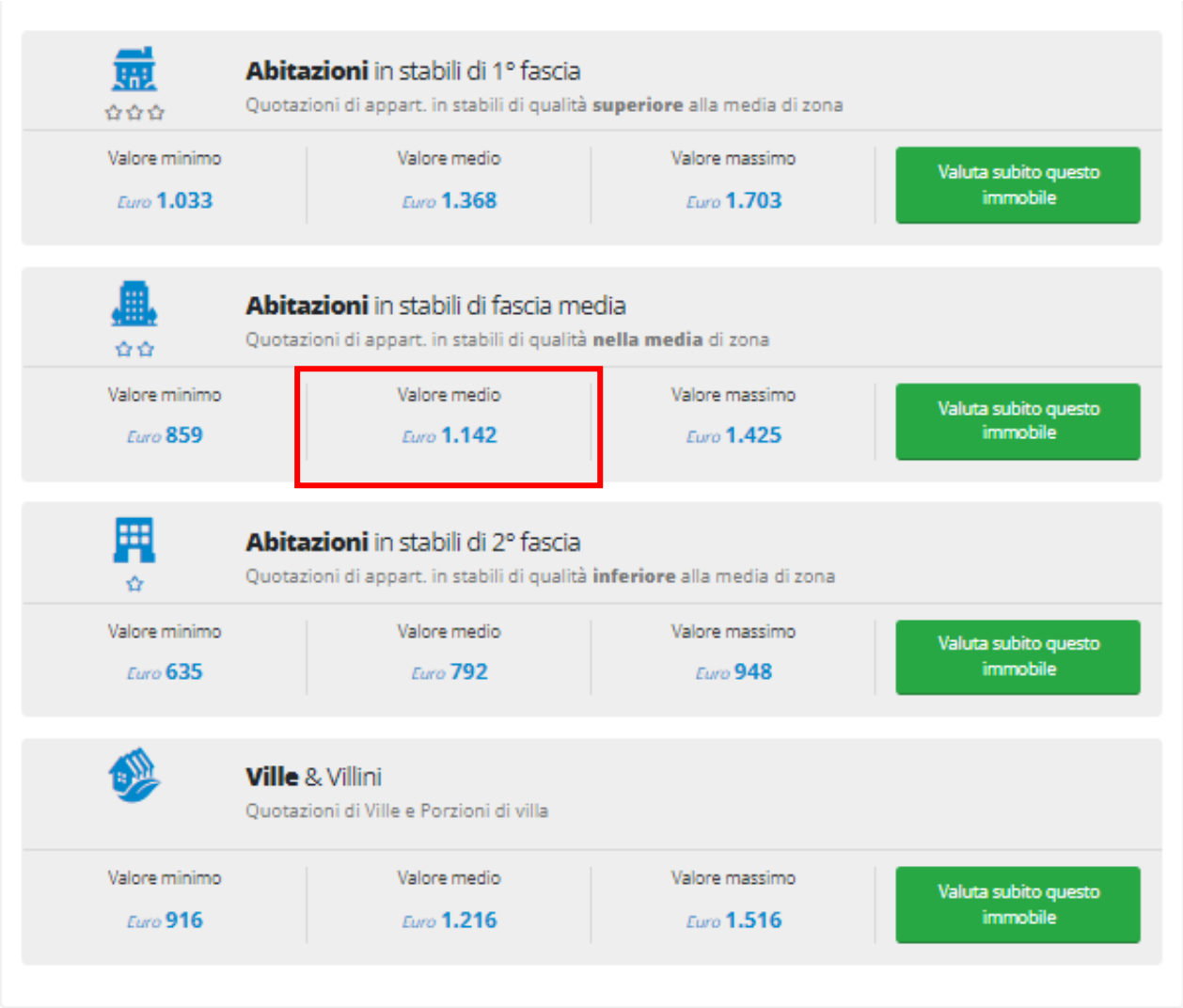
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 24 è pari a 0,73.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 3 S.11
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup. inferiore ai 180 mq	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,80
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	0,95
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	**0,73**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 92.500,81.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 24 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 3	105,65 mq	1.199,37 €/mq	0,73
	Valore di stima: 92.500,81 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 92.500,81 x 0,05 = € 4.625,04;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 92.500,81 x 0,35 = € 32.375,28.

Il valore definitivo del lotto n. 24 è di € 54.900,49.

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano S1 - Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 12. Categoria C/2. Classe 3. Consistenza 100 mq. Superficie catastale 144 mq. Rendita 650,74 €. Identificato al catasto - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da

valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- i magazzini ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 274,19** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
33.900,00 €	140,00	242,14	euro/mq
35.025,00 €	152,00	230,43	euro/mq
35.000,00 €	100,00	350,00	euro/mq
	Media	274,19	euro/mq

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per i magazzini:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

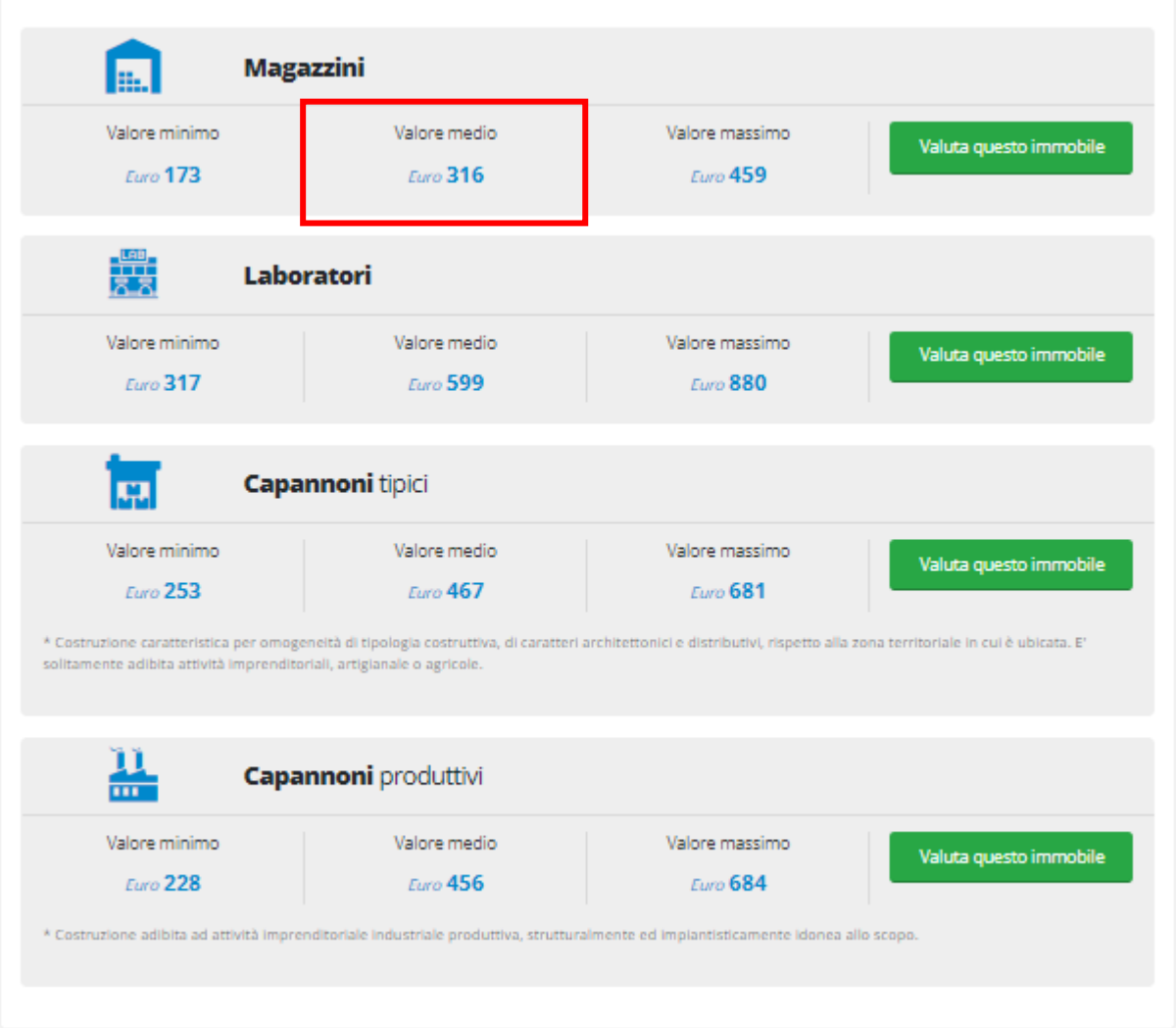
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	225	455	L	0,9	1,8	L
Negozi	NORMALE	780	1600	L	3,9	8	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 340,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per i magazzini = **316,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 310,06.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 25 è pari a 0,60.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 3 S.12
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	0,90	
Luminosità	0,95	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	
Costruzione c.a.	1,07	
Piano	0,80	
Impianti	1,00	
Infissi	0,95	
Pavimenti	0,95	
Finiture	0,95	
Manutenzione	0,95	
Coeff. Complessivo K	**0,60**	

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 28.735,12.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 25 - Deposito San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano S1	154,46 mq	310,06 €/mq	0,60
			Valore di stima: 28.735,12 €

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 28.735,12 x 0,05 = € 1.436,76;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;

- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 28.735,12 x 0,35 = € 10.057,29;

- una decurtazione di € 5.000,00 per servitù passiva dovuta alla presenza di impianti di altri condomini.

Il valore definitivo del lotto n. 25 è di € 11.641,07.

SITO 3 – VIA SCUDIERI P.LLA 821 – LOTTI DA 26 E 35

LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri - Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 2. Categoria C/2. Classe 5. Consistenza 156 mq. Superficie catastale 180 mq. Rendita 1.385,76 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

Per il bene n. 26 è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- i magazzini ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 274,19** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
33.900,00 €	140,00	242,14	euro/mq
35.025,00 €	152,00	230,43	euro/mq

35.000,00 €	100,00	350,00	euro/mq
	Media	274,19	euro/mq

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per i magazzini:

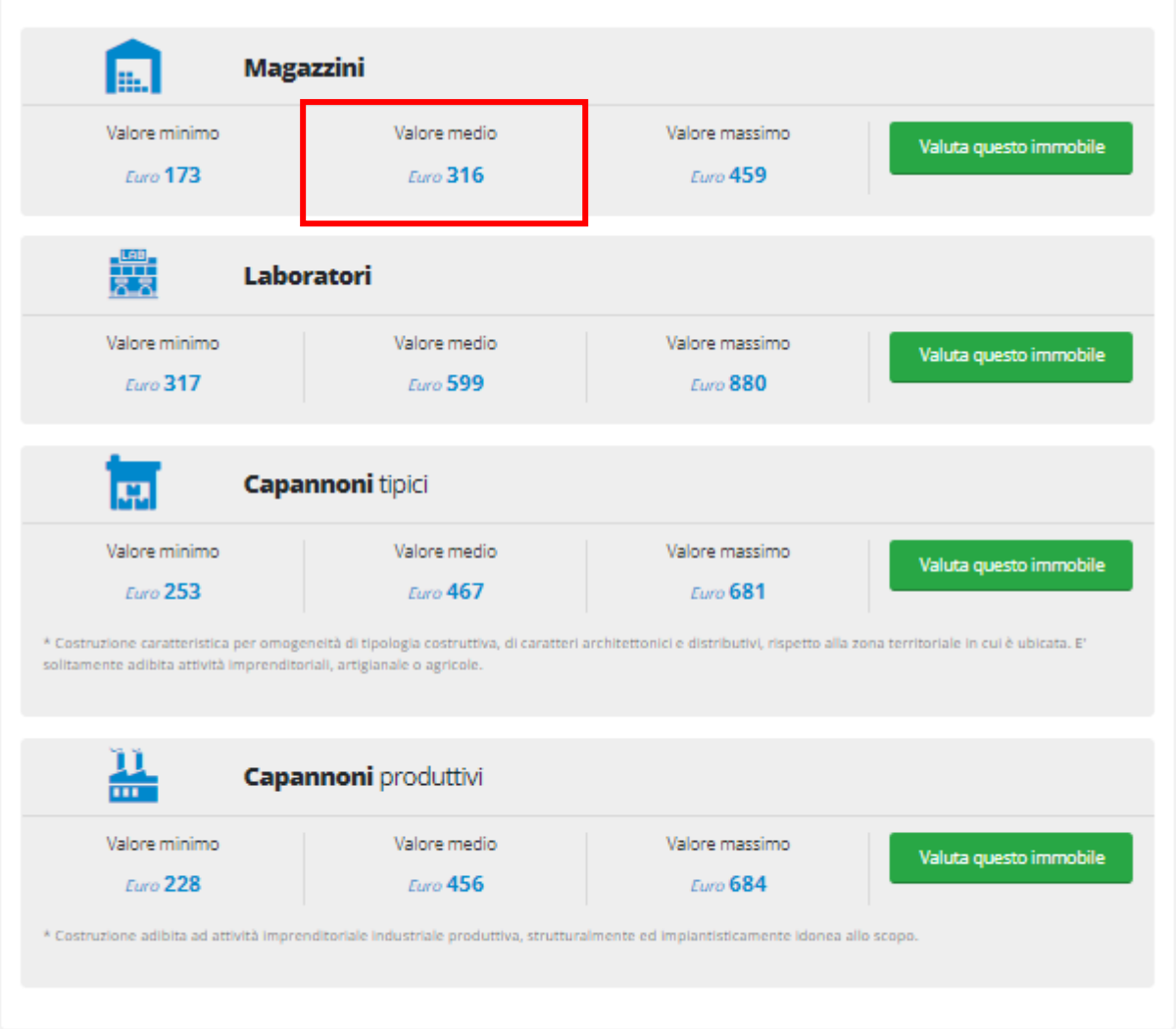
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	225	455	L	0,9	1,8	L
Negozi	NORMALE	780	1600	L	3,9	8	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per i magazzini è pari a 340,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per i magazzini = **316,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 310,06.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 26 è pari a 0,87.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 821 S.2
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	0,90	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	
Costruzione c.a.	1,07	

Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Coeff. Complessivo K	**0,87**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 44.981,18.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 26 - Deposito San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, Piano T	166,75 mq	310,06 €/mq	0,87
	Valore di stima: 44.981,18 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 44.981,18 x 0,05 = € 2.249,06;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 2% per assenza di servitù di passaggio per l'accesso all'area pertinenziale retrostante il fabbricato: € 44.981,18 x 0,02 = € 899,62;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 44.981,18 x 0,35 = € 15.743,41.

Pertanto il valore definitivo del lotto n. 26 è di € 25.489,09.

LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, piano T - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 3. Categoria A/2. Classe 3. Consistenza 5,5 vani. Superficie catastale 135 mq. Rendita 426,08 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da

valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

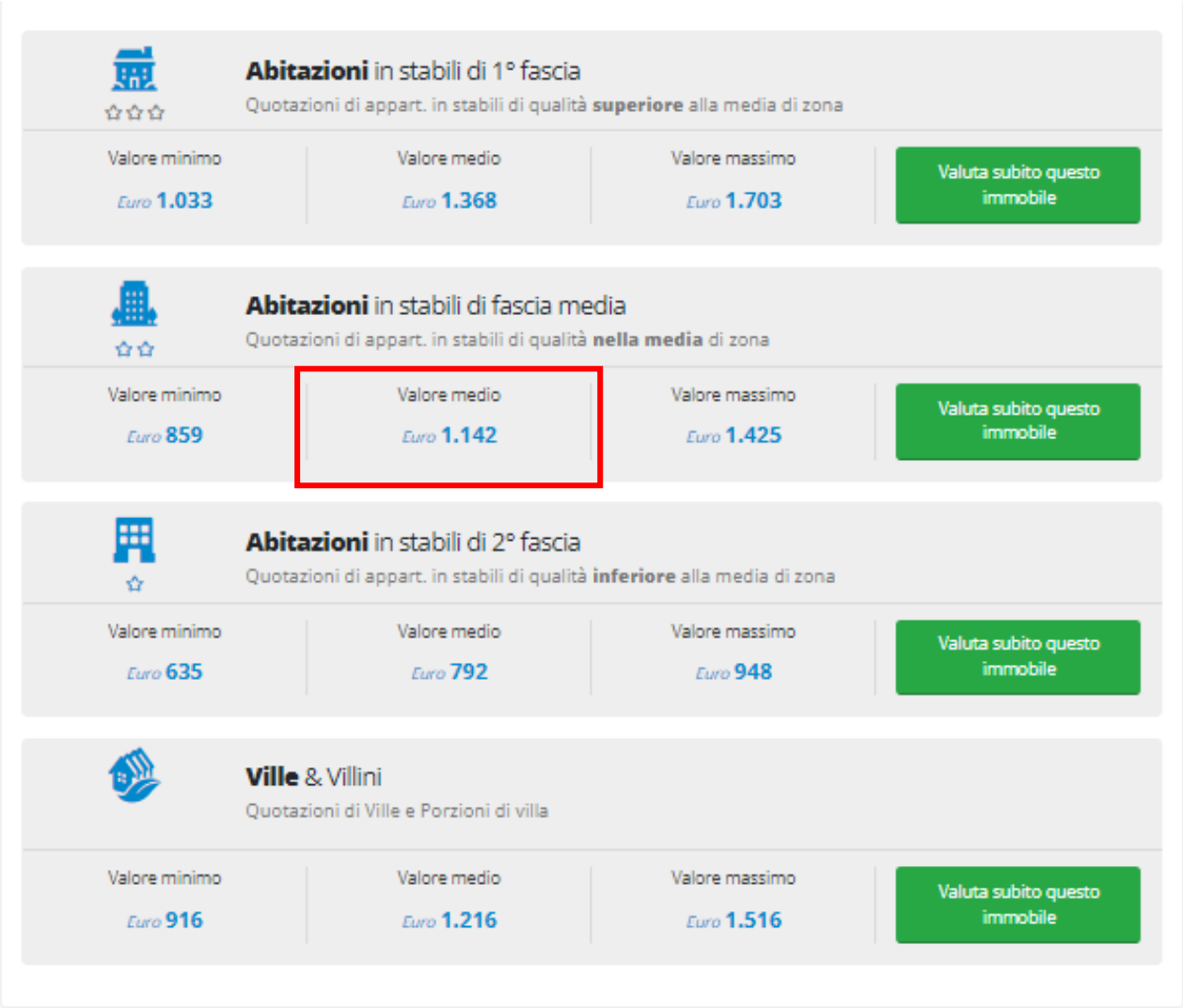
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 27 è pari a 0,82.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 821 S.3
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	0,90	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	**0,82**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 132.032,65.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 27 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, piano T	134,25 mq	1.199,37 €/mq	0,82
	Valore di stima: 132.032,65 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 132.032,65 x 0,05 = € 6.601,63;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 2% per assenza di servitù di passaggio per l'accesso all'area pertinenziale retrostante il fabbricato: € 132.032,65 x 0,02 = € 2.640,65;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 132.032,65 x 0,35 = € 46.211,43;

Il valore definitivo del lotto n. 27 è di € 75.978,94.

LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 1, piano 1 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 4. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 6,5 vani. Superficie catastale 171 mq. Rendita 587,47 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

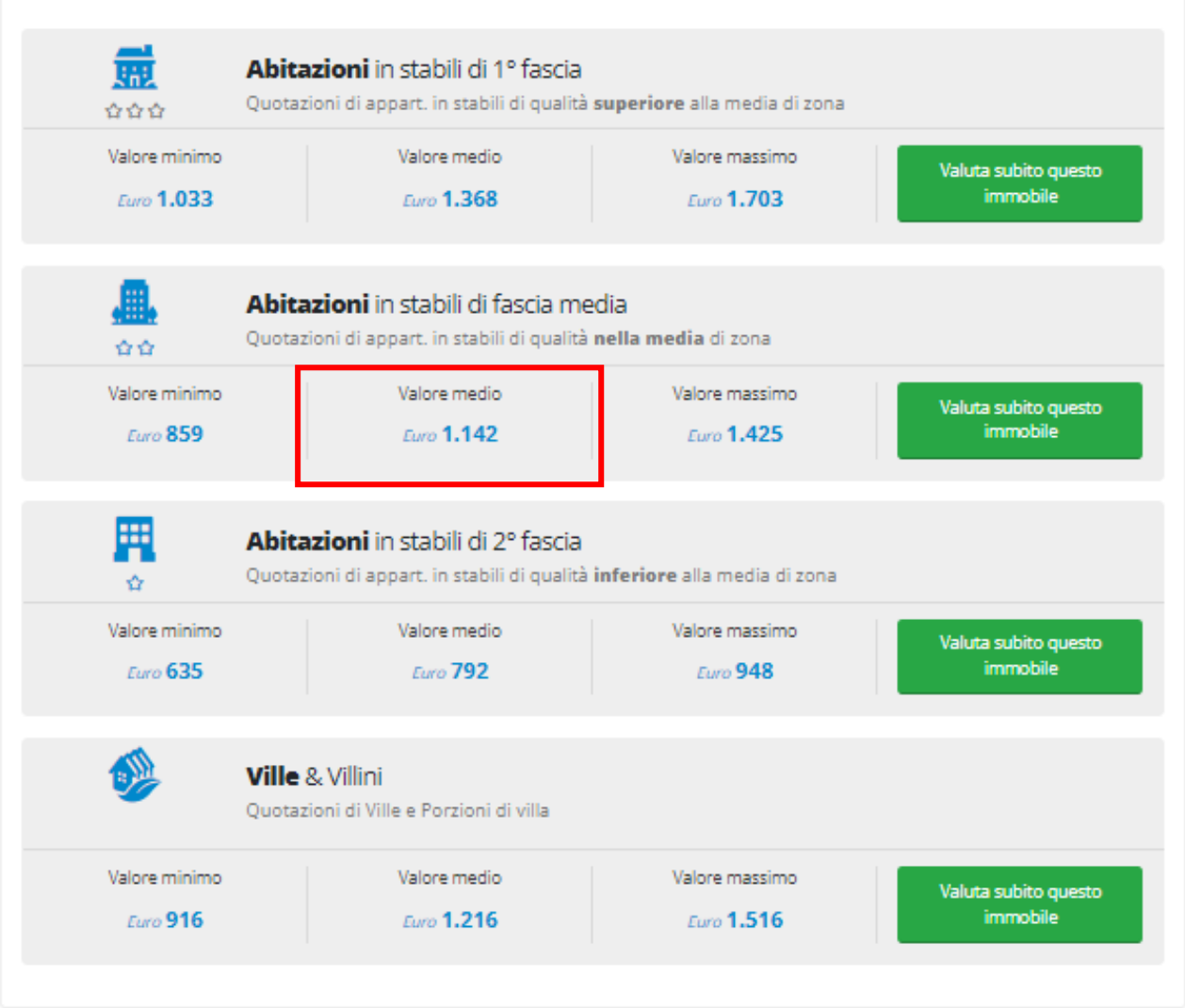
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 28 è pari a 0,80.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 821 S.4
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	0,90	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,92
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	**0,80**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 159.477,83.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 28 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 1, piano 1	166,21 mq	1.199,37 €/mq	0,80
	Valore di stima: 159.477,83 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 159.477,83 x 0,05 = € 7.973,89;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 2% per assenza di servitù di passaggio per l'accesso all'area pertinenziale retrostante il fabbricato: € 159.477,83 x 0,02 = € 3.189,56;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 159.477,83 x 0,35 = € 55.817,24;
- una decurtazione di € 5.000,00 per quota di ½ per opere edili connesse al ripristino della consistenza catastale (recupero della stanza annessa);

Pertanto il valore definitivo del lotto n. 28 è di € 86.897,14.

LOTTO 29

- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 2, piano 1 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 5. Categoria A/2. Classe 4.

Consistenza 6 vani. Superficie catastale 143 mq. Rendita 542,28 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

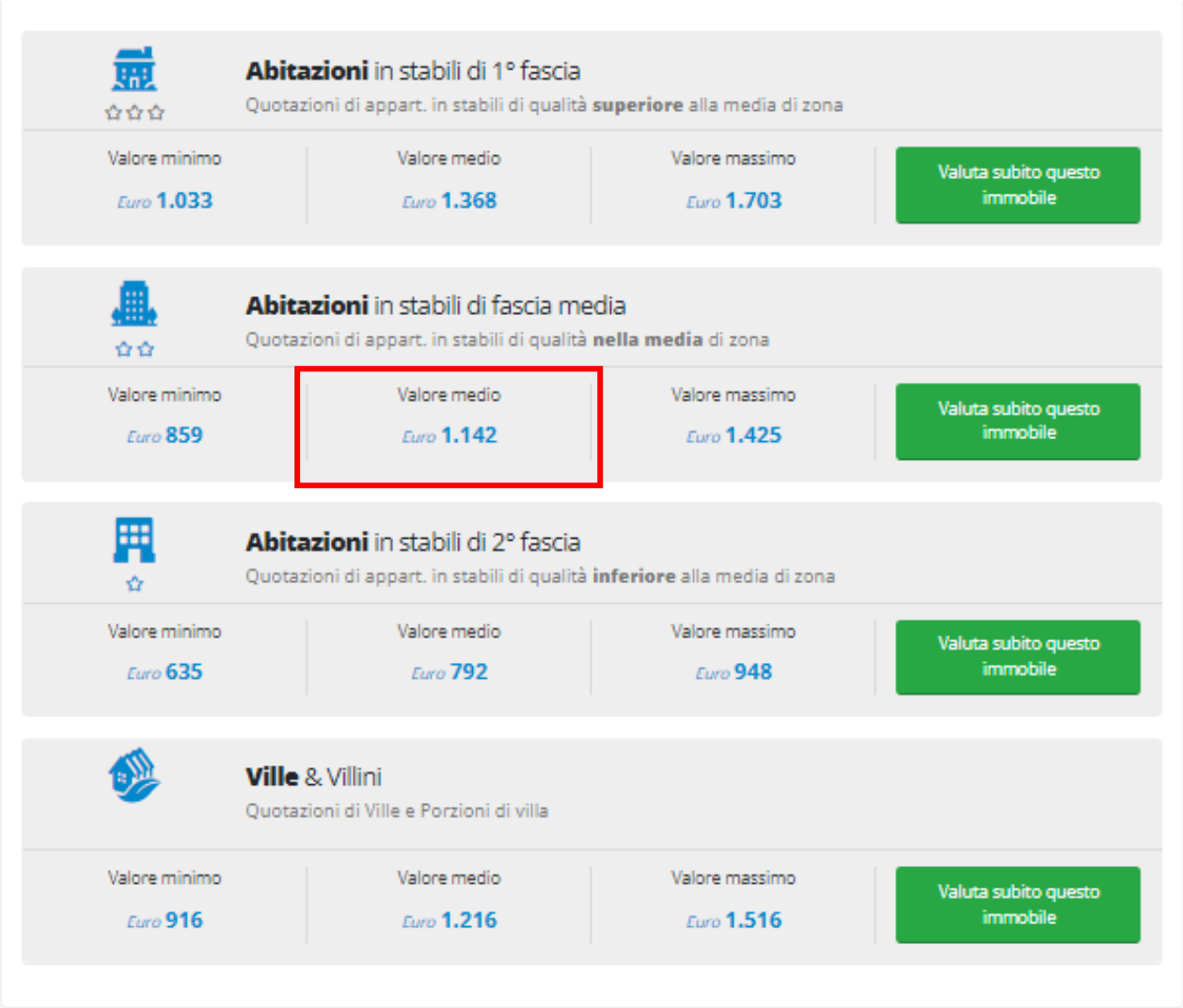
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 29 è pari a 0,89.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 821 S.5
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	0,90	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,92
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	**0,89**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 149.921,85.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 29 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 2, piano 1	140,45 mq	1.199,37 €/mq	0,89
	Valore di stima: 149.921,85 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 149.921,85 x 0,05 = € 7.496,09;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 2% per assenza di servitù di passaggio per l'accesso all'area pertinenziale retrostante il fabbricato: € 149.921,85 x 0,02 = € 2.998,44;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 149.921,85 x 0,35 = € 52.472,65;
- una decurtazione di € 5.000,00 per quota di ½ per opere edili connesse al ripristino della consistenza catastale (recupero della stanza annessa da altro sub);

Pertanto il valore definitivo del lotto n. 29 è di € 81.954,67.

LOTTO 30

- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 3, piano 1 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 6. Categoria A/2. Classe 4.

Consistenza 6,5 vani. Superficie catastale 130 mq. Rendita 587,47 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

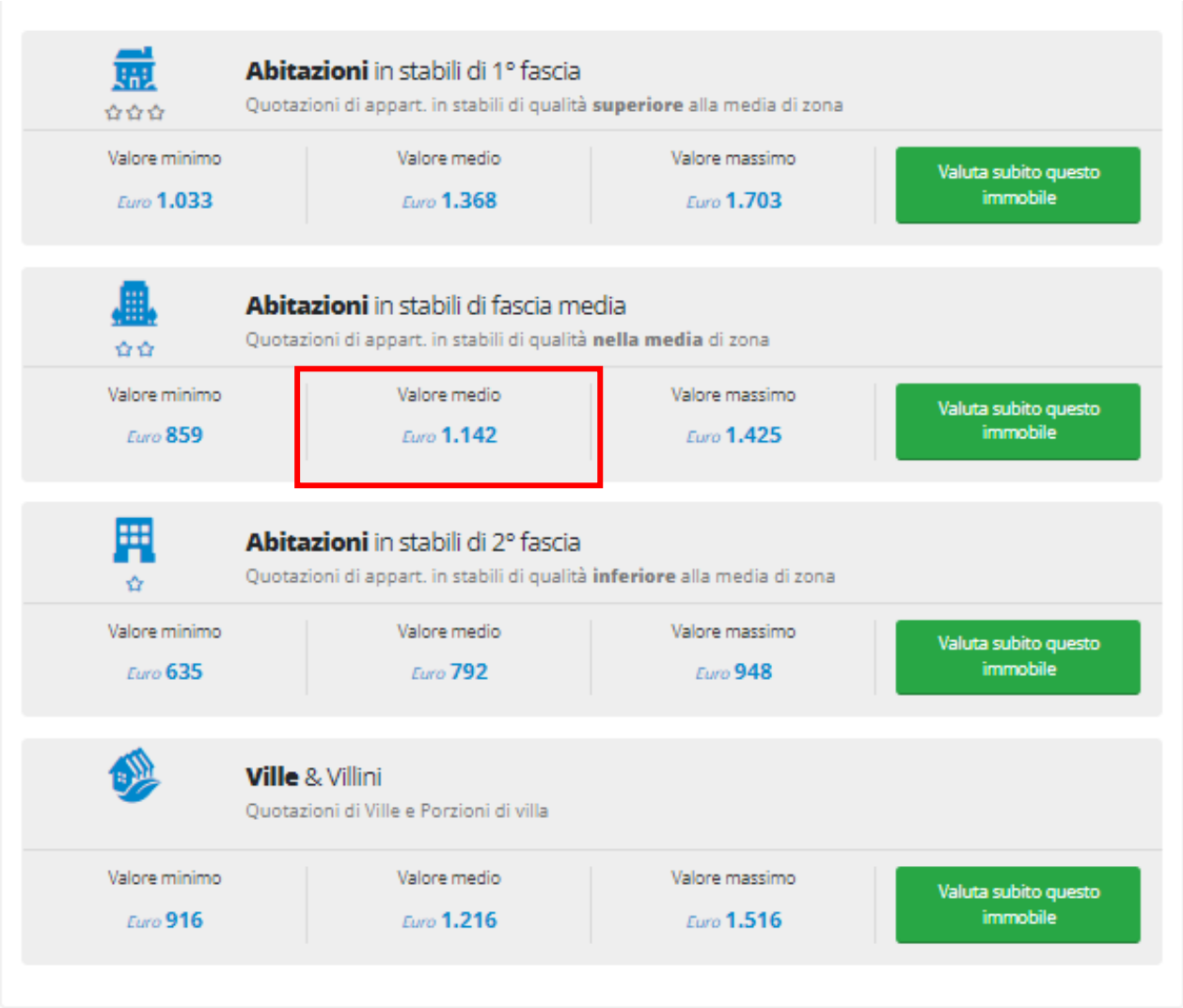
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 30 è pari a 0,96.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 821 S.6
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	0,90	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,92
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	**0,89**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 164.663,19.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 30 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 3, piano 1	154,26 mq	1.199,37 €/mq	0,89
	Valore di stima: 164.663,19 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 164.663,19 x 0,05 = € 8.233,16;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 2% per assenza di servitù di passaggio per l'accesso all'area pertinenziale retrostante il fabbricato: € 164.663,19 x 0,02 = € 3.293,26;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 164.663,19 x 0,35 = € 57.632,12.

Pertanto il valore definitivo del lotto n. 30 è di € 94.904,65.

LOTTO 31

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 4, piano 2 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 7. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 4,5 vani. Superficie catastale 105 mq. Rendita 406,71 €. Identificato al catasto - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

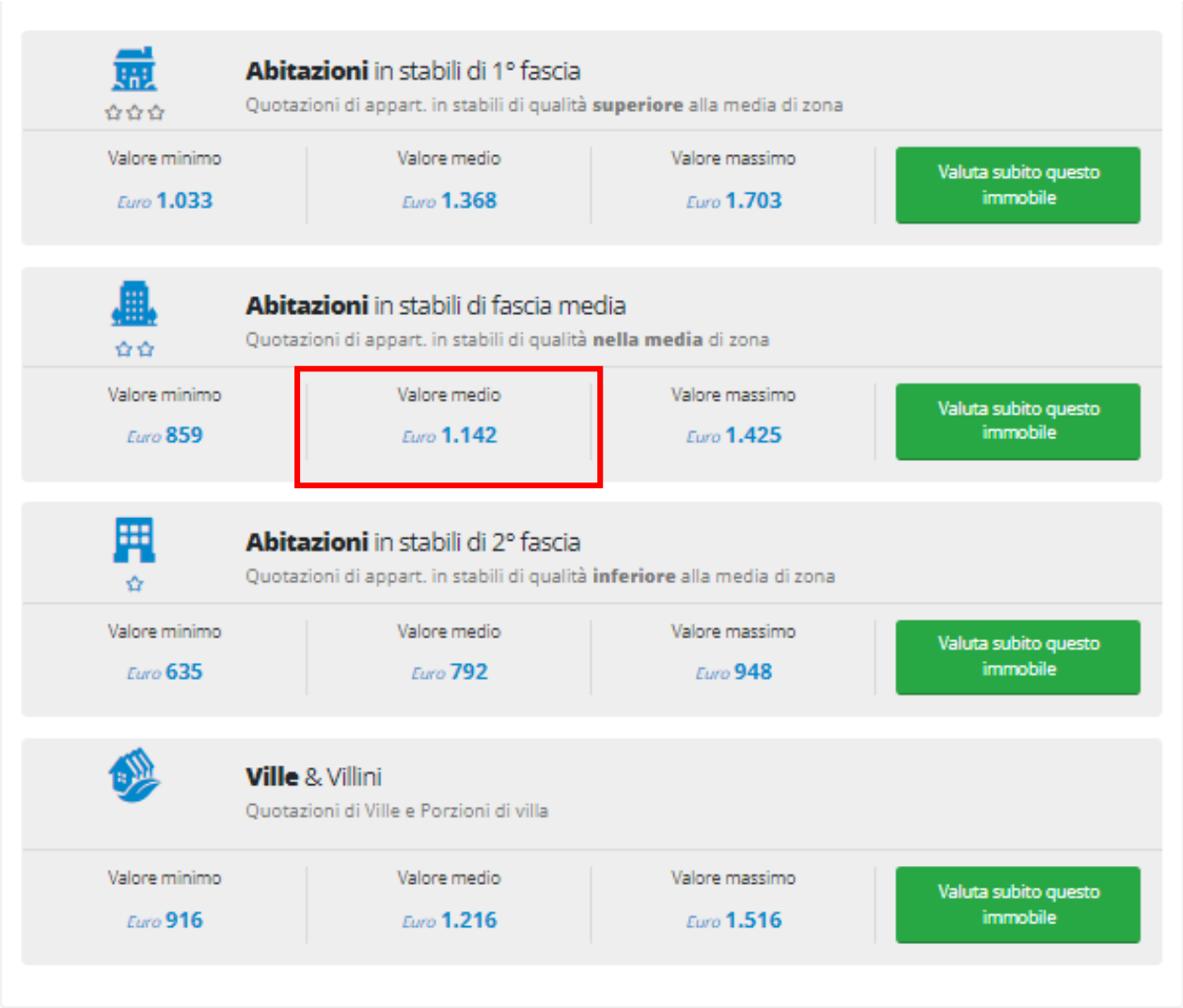
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 31 è pari a 0,83.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 821 S.7
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	0,95
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	**0,83**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 102.484,37.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 31 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 4, piano 2	102,95 mq	1.199,37 €/mq	0,83
	Valore di stima: 102.484,37 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 102.484,37 x 0,05 = € 5.124,22;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 2% per assenza di servitù di passaggio per l'accesso all'area pertinenziale retrostante il fabbricato: € 102.484,37 x 0,02 = € 2.049,69;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 102.484,37 x 0,35 = € 35.869,53.

Pertanto il valore definitivo del lotto n. 31 è di € 58.840,93.

LOTTO 32

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 5, piano 2 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 8. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5,5 vani. Superficie catastale 117 mq. Rendita 497,09 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

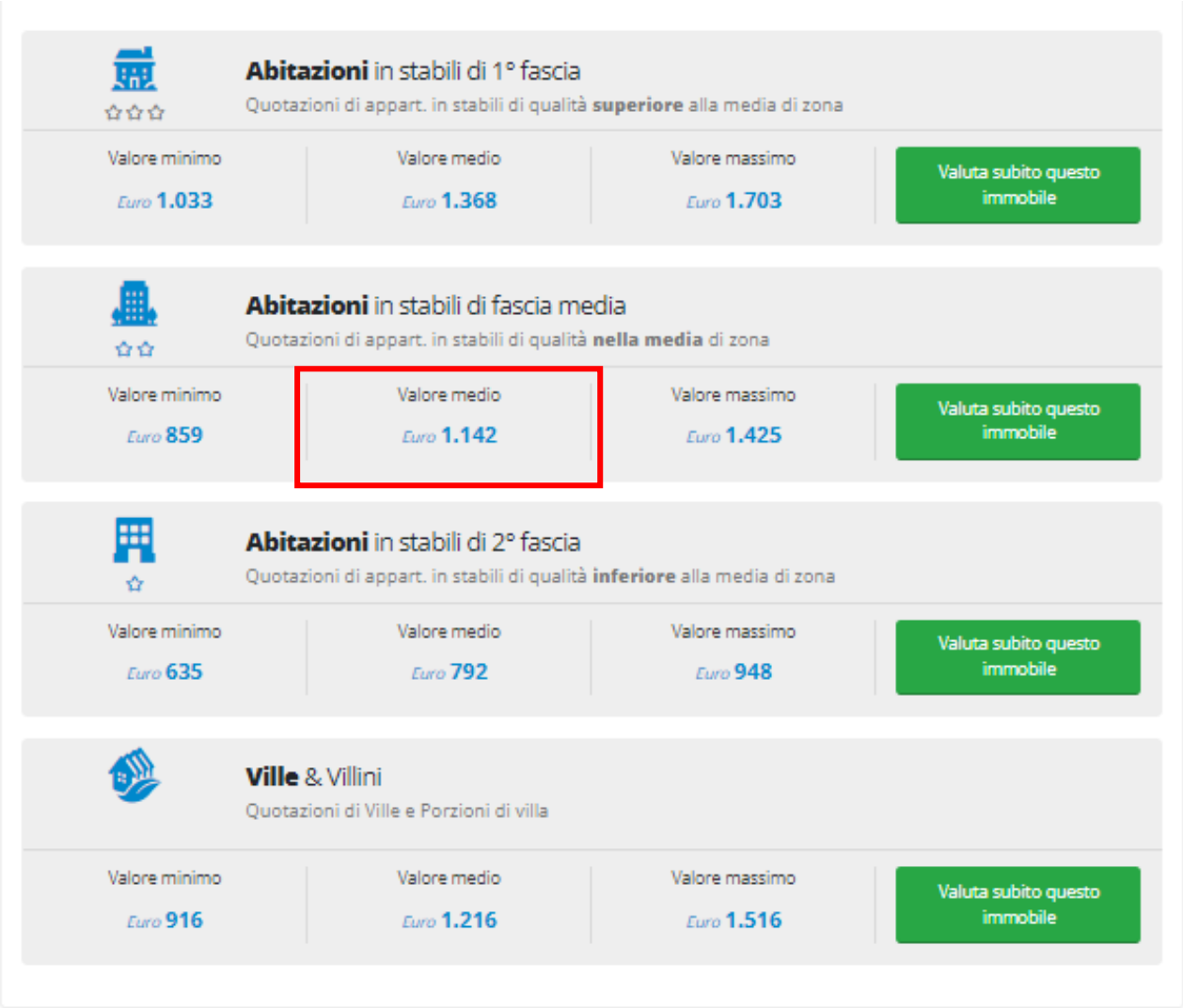
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 32 è pari a 0,83.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 821 S.8
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	0,95
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	**0,83**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 117.406,57.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 32 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 5, piano 2	117,94 mq	1.199,37 €/mq	0,83
	Valore di stima: 117.406,57 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 117.406,57 x 0,05 = € 5.870,33;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 2% per assenza di servitù di passaggio per l'accesso all'area pertinenziale retrostante il fabbricato: € 117.406,57 x 0,02 = € 2.348,13;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 117.406,57 x 0,35 = € 41.092,30.

Pertanto il valore definitivo del lotto n. 32 è di € 67.495,81.

LOTTO 33

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 6, piano 2 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 9. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5,5 vani. Superficie catastale 115 mq. Rendita 497,09 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

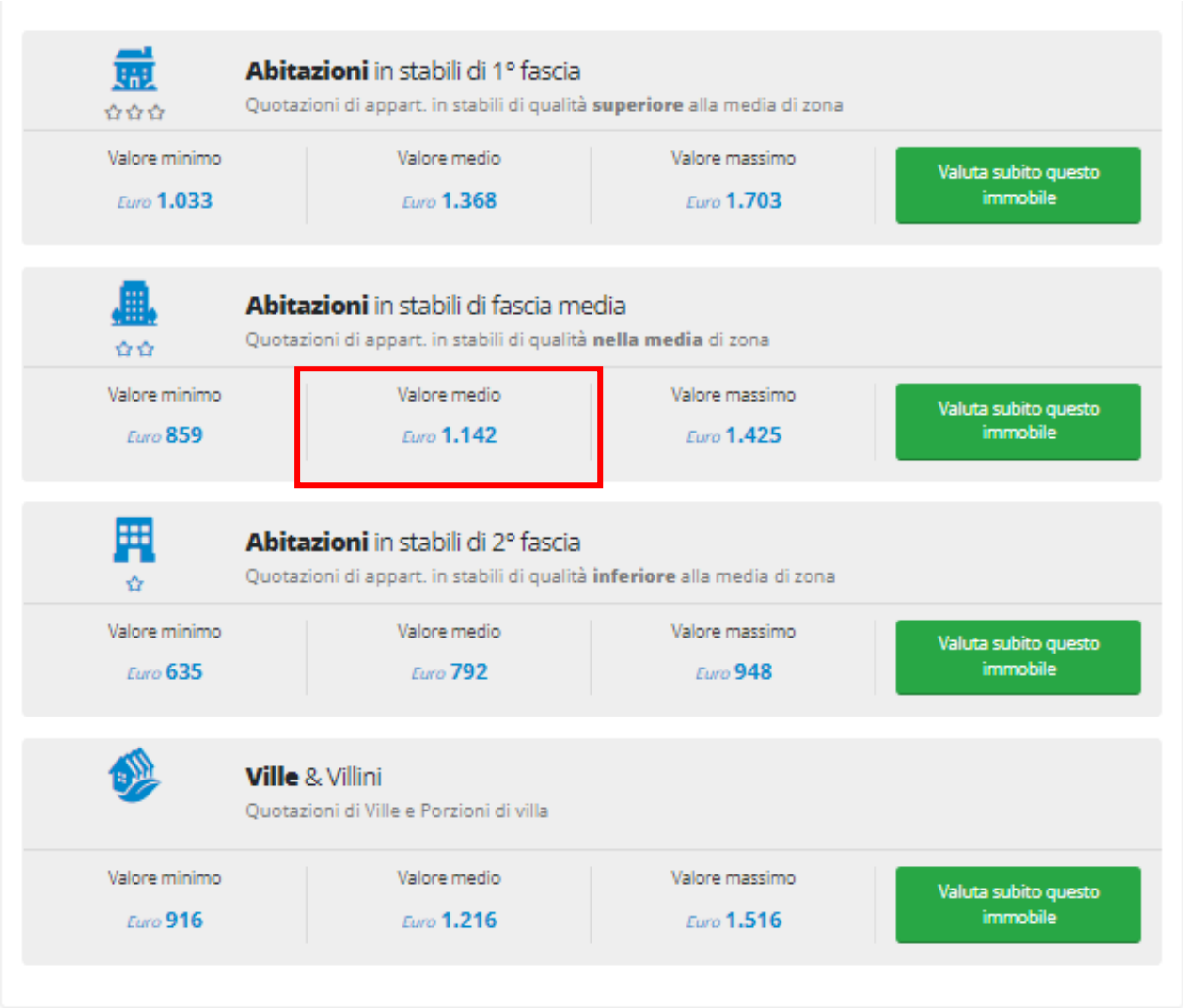
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 33 è pari a 0,96.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 821 S.9
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	**0,96**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 127.263,71.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 33 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 6, piano 2	110,53 mq	1.199,37 €/mq	0,96
	Valore di stima: 127.263,71 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 127.263,71 x 0,05 = € 6.363,18;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 2% per assenza di servitù di passaggio per l'accesso all'area pertinenziale retrostante il fabbricato: € 127.263,71 x 0,02 = € 2.545,27;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 127.263,71 x 0,35 = € 44.542,30.

Pertanto il valore definitivo del lotto n. 33 è di € 73.212,96.

LOTTO 34

- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 7, piano 2 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 10. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5,5 vani. Superficie catastale 106 mq. Rendita 497,09 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

Per il bene è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, tenendo conto della natura abusiva del cespite, a cui però è possibile presentare istanza di condono ai sensi della L.724/94 entro 120 gg dal decreto di trasferimento. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato **abusivo,** anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 1.301,11** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
190.000,00 €	120,00	1583,33	euro/mq
165.000,00 €	125,00	1320,00	euro/mq
135.000,00 €	135,00	1000,00	euro/mq
	Media	**1.301,11**	**euro/mq**

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

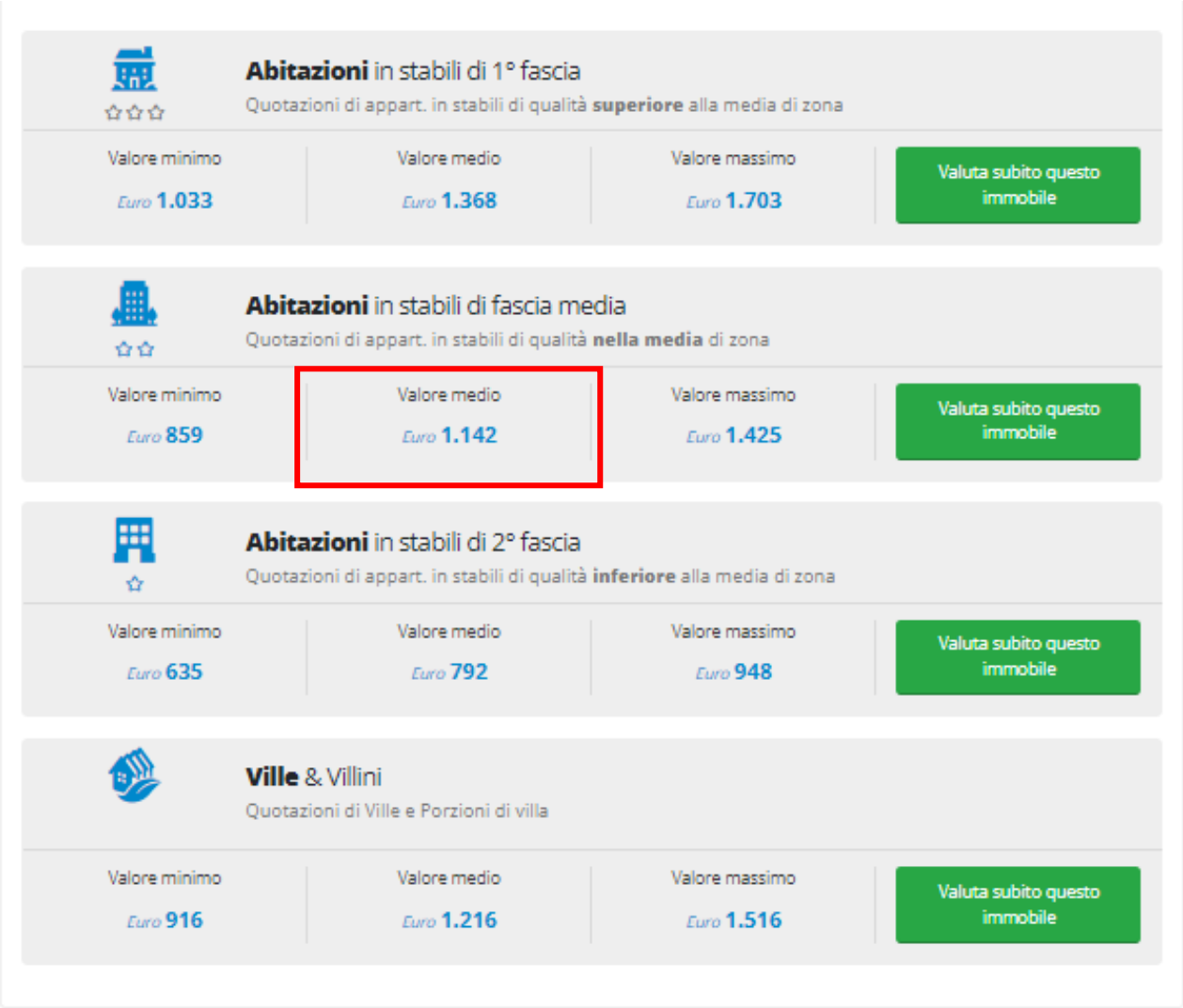
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per le abitazioni civili è pari a 1.155,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = **1.142,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 1.199,37.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il lotto n. 34 è pari a 0,83.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 821 S.10
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	1,00	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	

Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	0,95
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	**0,83**

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 107.063,56.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 34 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 7, piano 2	107,55 mq	1.199,37 €/mq	0,83
	Valore di stima: 107.063,56 €		

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota relativa allo stato di legittimità edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 107.063,56 x 0,05 = € 5.353,18;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 2% per assenza di servitù di passaggio per l'accesso all'area pertinenziale retrostante il fabbricato: € 107.063,56 x 0,02 = € 2.141,27;
- una decurtazione del 35% per la quota relativa allo stato di legittimità edilizia: € 107.063,56 x 0,35 = € 37.472,25.

Pertanto il valore definitivo del lotto n. 34 è di € 61.496,86.

LOTTO 35

- **Bene N° 35** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, piano S1 - Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 11. Categoria C/2. Classe 3. Consistenza 280 mq. Superficie catastale 311 mq. Rendita 1.822,06 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

Per il bene n. 35 è stato utilizzato il predetto criterio del valore d'uso ipotizzando un tempo residuo, pari a quindici anni, unicamente ai fini contabili. In particolare si è tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per i magazzini:

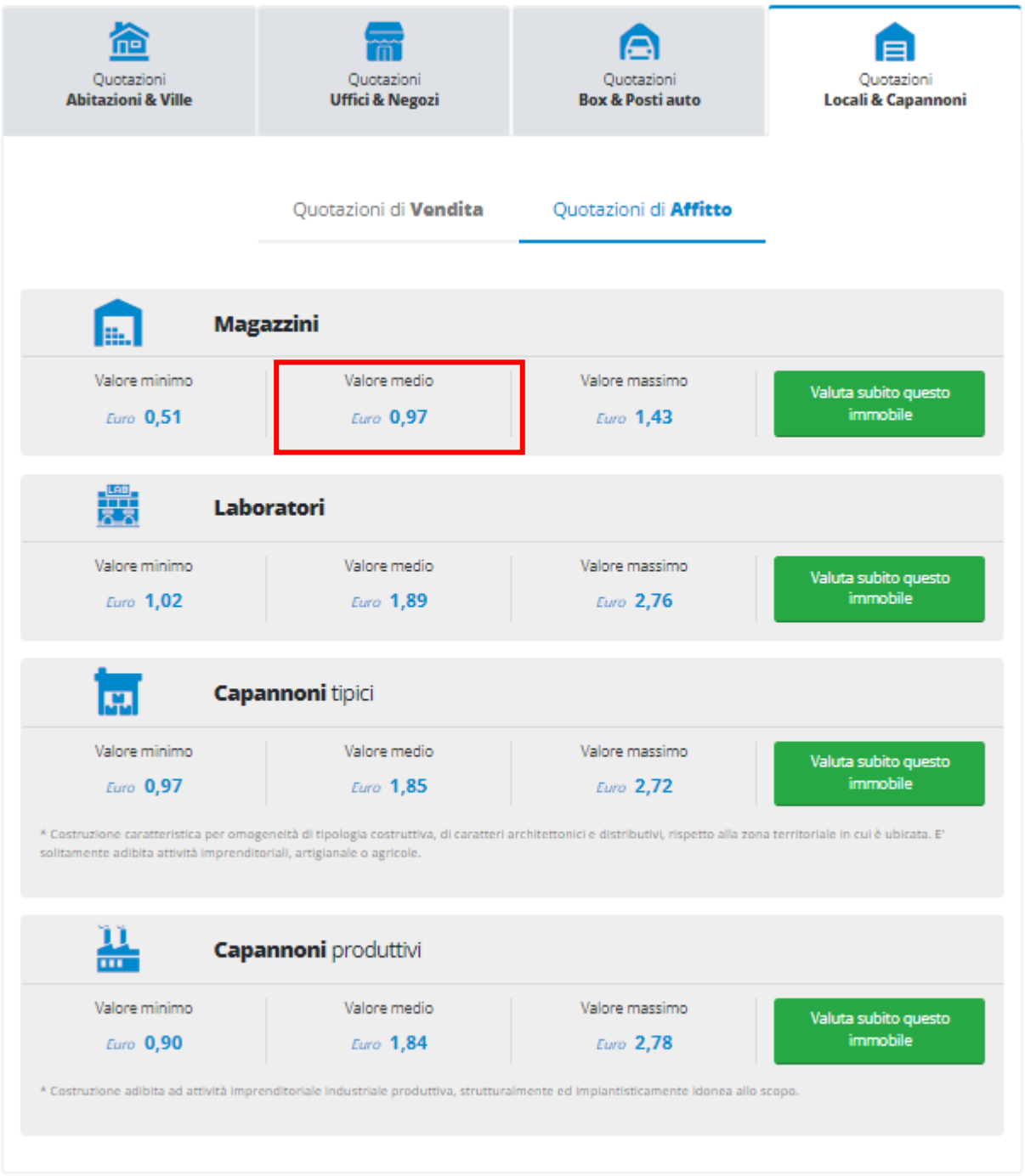
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	225	455	L	0,9	1,8	L
Negozi	NORMALE	780	1600	L	3,9	8	L

Alla luce della tabella sopra riportata il valore medio per i magazzini è pari a 1,35 €/mq. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per i magazzini = 0,97 €/mq.

Il prezzo medio tra i valori O.M.I. e Borsino immobiliare è pertanto di 1,16 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore di mercato all'attualità			Valori locativi calcolati per 15 anni
Bene N° 35 - Deposito ...omissis... (NA) - Via Scudieri, scala U, piano S1	346,96 mq	1,16 €/mq	402,47 €/mese	4.829,68 €/anno	72.445,25 €

	Valore di stima: 72.445,25 €

Per determinare il valore di stima finale, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 72.445,25 x 0,05 = € 3.622,26;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione di € 8.000,00 per assenza di servitù di passaggio per l'accesso al bene in oggetto e all'area pertinenziale, retrostante il fabbricato.

Pertanto il valore definitivo del lotto n. 35 è di € 60.222,99.

SITO 4 – TRAVERSA GOZZANO – LOTTO 36

LOTTO 36

- **Bene N° 36** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa G. Gozzano
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 505, Qualità Frutteto - Superficie 12 80. Reddito dominicale 29,75 €. Reddito agrario 10,91 €.
- **Bene N° 37** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa G. Gozzano
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 506, Qualità Frutteto - Superficie 26 45. Reddito dominicale 61,47 €. Reddito agrario 22,54 €.
- **Bene N° 38** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa G. Gozzano
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 507, Qualità Frutteto - Superficie 11 88. Reddito dominicale 27,61 €. Reddito agrario 10,12 €.

Per il lotto n. 36 si riportano i Valori Agricoli Medi relativi all'anno 2019 per tale zona e per la coltura "Frutteto".

Ufficio del territorio di NAPOLI

Data: 25/11/2019
Ora: 11.35.33

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale ***Pubblicazione sul BUR***

n. del ***n. del***

	REGIONE AGRARIA N°: 1 COLLINE DI ROCCARAINOLA E VISCIANO Comuni di: CASAMARCIANO, ROCCARAINOLA, TUFINO, VISCIANO				**REGIONE AGRARIA N°: 2** COLLINE LITORANEE DI NAPOLI Comuni di: BACOLI, BOSCOTRECASE, CASORIA, CERCOLA, MONTE DI PROCIDA, NAPOLI, OTTAVIANO, POLLENA TROCCHIA, PORTICI, POZZUOLI, ERCOLANO, SAN GIORGIO A CREMANO, SAN GIUSEPPE VESUVIANO, S SEBASTIANO AL VESUVIO, SANT'ANASTASIA, SOMMA VESUVIANA, TERZIGNO, TORRE DEL GRECO, VOLLA, TRECASE, MASSA DI SOMMA			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
AGRUMETO					90950,00			
AGRUMETO IRRIGUO					96835,00			
BOSCO CEDUO					9737,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	6741,00				12412,00			
CASTAGNETO	14766,00				12305,00			
FRUTTETO	43870,00				57245,00	SI	SI	
FRUTTETO IRRIGUO	62060,00				77361,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2996,00				5029,00			
INCOLTO STERILE	2354,00				3317,00			
NOCCIOLETO	59385,00	SI	SI		59385,00			
NOCCIOLETO VIGNETO	52965,00							
NOCETO	38199,00				44191,00			

Il valore agricolo medio unitario relativo alla coltura FRUTRTETO è pari a 5,72 €/mq.

L'utilizzo dei V.A.M. nell'estimo necessita di alcune considerazioni preliminari (Cfr. fonte sito estimoimmobiliare.it). Secondo i canoni dell'estimo, la determinazione del valore venale in comune commercio di terreni agricoli può essere eseguita con il procedimento di stima comparativa sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento. Sarebbe anche possibile determinare detto valore con riferimento al reddito ritraibile dal cespite: tuttavia tale procedimento presenta un notevole grado di incertezza sia per l'individuazione dell'ammontare del reddito ritraibile, sia per la scelta del tasso di capitalizzazione la cui entità è decisiva ai fini della determinazione del valore poiché a piccole variazioni del saggio di capitalizzazione corrispondono risultati della stima reciprocamente molto discosti. Ne segue che il procedimento maggiormente attendibile - e comunque più frequentemente adottato dai periti - è quello sintetico comparativo sulla base come si diceva di episodi di mercato recenti e riguardanti beni assimilabili a quelli da valutare. Purtroppo, a differenza di quanto accade per i cespiti urbani per i quali sono a disposizione fonti emerografiche numerosissime ed affidabili e atti di compravendita reperibili, per quanto riguarda i terreni agricoli non sono disponibili listini che diano indicazioni sia pur sommarie sul relativo valore, a parte quelli dell'INEA, molto generici. Nel contempo le vendite di terreni agricoli sono assai meno frequenti di quelle relative alle unità urbane per cui è molto difficoltoso il reperimento dei rogiti riguardanti tali beni dai quali dedurre i prezzi reali praticati. Si è allora pensato di raccogliere ed intabulare i prezzi richiesti nelle inserzioni pubblicate su Internet relative ad offerte di vendita di terreni agricoli, laddove ne era precisata l'estensione, le caratteristiche, l'eventuale presenza di fabbricati rurali, etc. opportunamente considerando e detraendo dall'offerta il valore dei beni accessori ritenuti estranei al prezzo del terreno nudo. Si è ottenuta così una seriazione di prezzi richiesti con riferimento ai terreni aventi determinate caratteristiche agrologiche. Si sono quindi reperiti i valori agricoli medi della località in cui i terreni offerti in vendita sono compresi assumendo quelli più confacenti o più prossimi alla descrizione del terreno contenuta nell'offerta (seminativo, vigneto, orto etc.). Si è poi proceduto all'individuazione del rapporto fra prezzo richiesto e valore agricolo medio di quel terreno (o di un terreno di assimilabili caratteristiche) disponendo i risultati prezzo di mercato/V.A.M. in ordine crescente. Raggruppando i rapporti compresi tra entità prossime (esempio da 1 a

1,25, da 1,25 a 1,50, etc.) si sono disposte in un grafico le frequenze dei vari rapporti individuando in tale modo la curva gaussiana che li sintetizza. Si è così potuto constatare che il rapporto fra valore commerciale richiesto e valore agricolo medio dello stesso tipo di terreno nella stessa zona agraria risulta della massima frequenza (valore "modale") intorno al 1,68: ossia il valore venale è pari a 1,68 volte il valore agricolo medio. Secondo altra ricerca eseguita dall'Università di Salerno e riportata nel testo EXEO "La nuova indennità di esproprio per le aree non edificabili" nella parte a cura di Gianluigi De Mare, Macchiaroli (pag. 79), la media aritmetica del rapporto fra i valori venali ed i V.A.M. è pari a 2,71, la moda è pari a 2,44. In media, quindi, i valori venali sono statisticamente circa (1,68 + 2,44) : 2 = 2,06 volte i V.A.M.. Poiché i valori agricoli medi sono calcolati e pubblicati per tutte le province italiane sarebbe allora possibile determinare il valore venale dei terreni agricoli moltiplicando i valori agricoli medi per il coefficiente 2,06.

Pertanto, applicando il metodo sopra descritto si è giunti al seguente valore di stima:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Valore agricolo medio (€/mq)	Coefficiente	Valore di stima provvisorio (€)
Bene N° 36 - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa G. Gozzano	1280,00 mq	5,72 €/mq	2,06	15.082,50 €
Bene N° 37 - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa G. Gozzano	2645,00 mq	5,72 €/mq	2,06	31.166,56 €
Bene N° 38 - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa G. Gozzano	1188,00 mq	5,72 €/mq	2,06	13.998,44 €
				Valore di stima: 60.247,50 €

Per determinare il valore finale di stima occorre sottrarre al valore provvisorio determinato, il costo relativo al ripristino dello stato dei luoghi e di fatto alla demolizione e smaltimento dell'asfalto.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 60.247,50 x 0,05 = € 3.012,37;
- una decurtazione di € 15.000,00 per la rimozione della pavimentazione e ripristino dello stato di legittimità.

Il valore definitivo del lotto n. 36 è di € 42.235,13.

SITO 5 – VIA SCUDIERI P.LLA 822 – LOTTO 37

LOTTO 37

- **Bene N° 39** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, piano T
  Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 822, sub. 2. Categoria C/2. Classe 5. Consistenza 218 mq. Superficie catastale 262 mq. Rendita 1.936,51 €.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 822, Qualità Ente Urbano.

- **Bene N° 40** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, piano 1
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 822, sub.3. Categoria A/2. Classe 6. Consistenza 10,5 vani. Superficie catastale 273 mq. Rendita 1.301,47 €.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 822, Qualità Ente Urbano.

- **Bene N° 41** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, piano 2
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 822, sub. 4. Categoria C/2. Classe 3. Consistenza 70 mq. Superficie catastale 88 mq. Rendita 455,52 €.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 822, Qualità Ente Urbano

---

Per il bene n.39 è stato utilizzato il criterio di comparazione diretta, a cui è stata applicata una adeguata decurtazione, per il completamento e la pendenza del condono.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- i magazzini ricadenti nella zona centrale di San Giuseppe Vesuviano (NA)

- **un prezzo di mercato medio di € 274,19** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci Immobiliari di zona			
33.900,00 €	140,00	242,14	euro/mq
35.025,00 €	152,00	230,43	euro/mq
35.000,00 €	100,00	350,00	euro/mq
	Media	274,19	euro/mq

Si è altresì tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per i magazzini:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

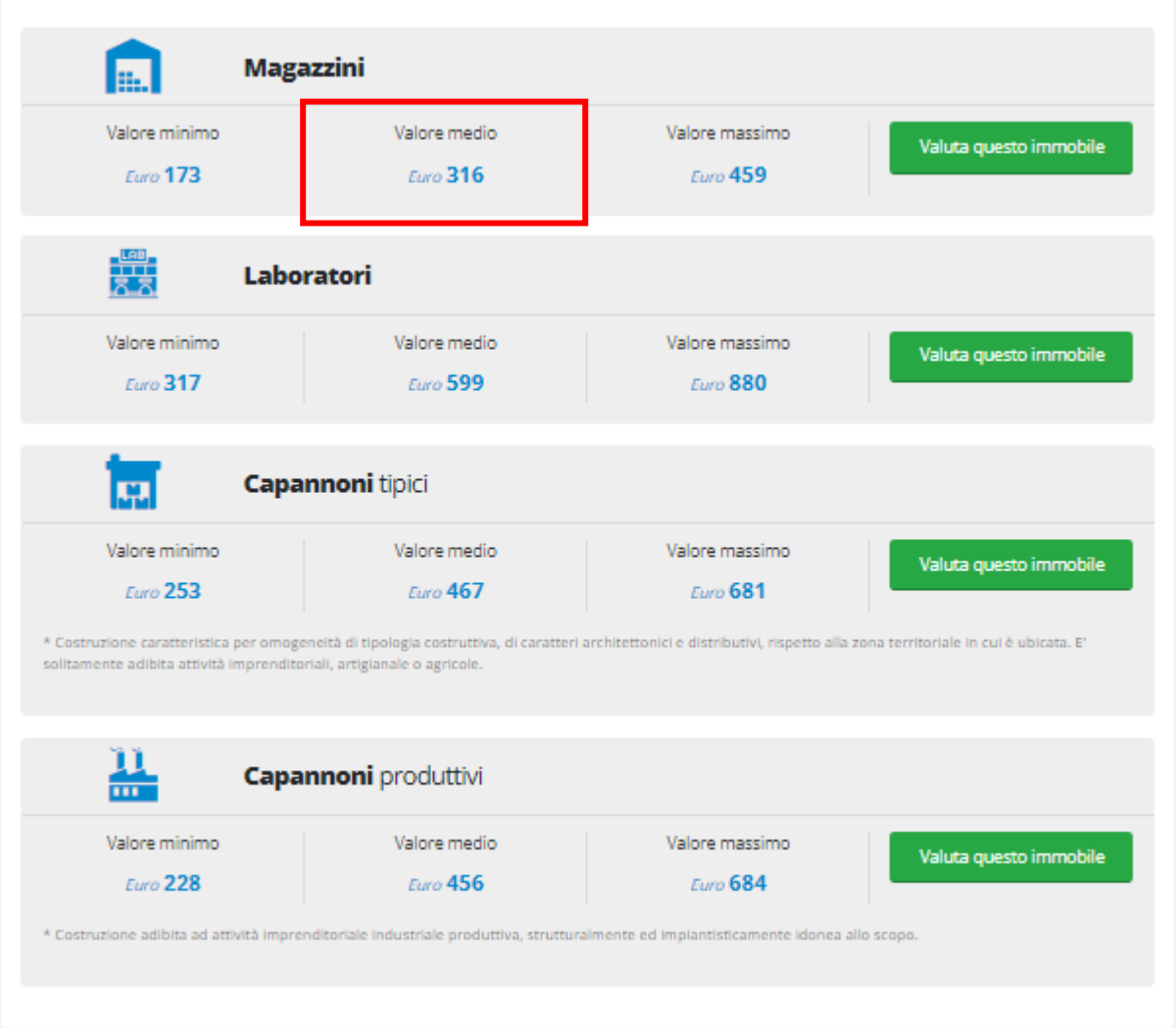
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	225	455	L	0,9	1,8	L
Negozi	NORMALE	780	1600	L	3,9	8	L

Alla luce della tabella sopra riportata il **valore medio per i magazzini è pari a 340,00 €/mq**. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per i magazzini = **316,00 €/mq**.

Pertanto il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e valori del Borsino Immobiliare è pari a € 310,06.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. Il coefficiente complessivo K per il bene n. 39 è pari a 0,70.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)	P.lla 882 S.2
Localizzazione	1,00	
Collegamenti sufficienti	1,00	
Posizione buona	1,00	
Sup.	0,85	
Luminosità	1,00	
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,00	
Vetustà	1,00	
Costruzione c.a.	1,07	
Piano	0,90	
Impianti	1,00	
Infissi	1,00	
Pavimenti	0,95	
Bagni	1,00	
Finiture	0,95	
Manutenzione	0,95	
Coeff. Complessivo K	**0,70**	

Pertanto il valore Provvisorio è pari a € 55.597,48.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore medio unitario – V.M.U. (€/mq)	Coefficiente di riduzione K
Bene N° 39 - Deposito San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, piano T	256,16 mq	310,06 €/mq	0,70
			Valore di stima: 55.597,48 €

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale e i costi relativi al completamento della pratica di condono.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 55.597,48 x 0,05 = € 2.779,87;

- una decurtazione di € 8.000,00 per assenza di servitù di passaggio per l'accesso ai locali sul retro del fabbricato;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale;
- una decurtazione del 20% per il completamento e pendenza della pratica di condono: € 55.597,48 x 0,20 = € 11.119,50.

Il valore definitivo del bene n. 39 è di € 33.098,11.

Per il bene n. 40 è stato utilizzato il predetto criterio del valore d'uso ipotizzando un tempo residuo, pari a quindici anni, unicamente ai fini contabili. In particolare si è tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per le abitazioni civili:

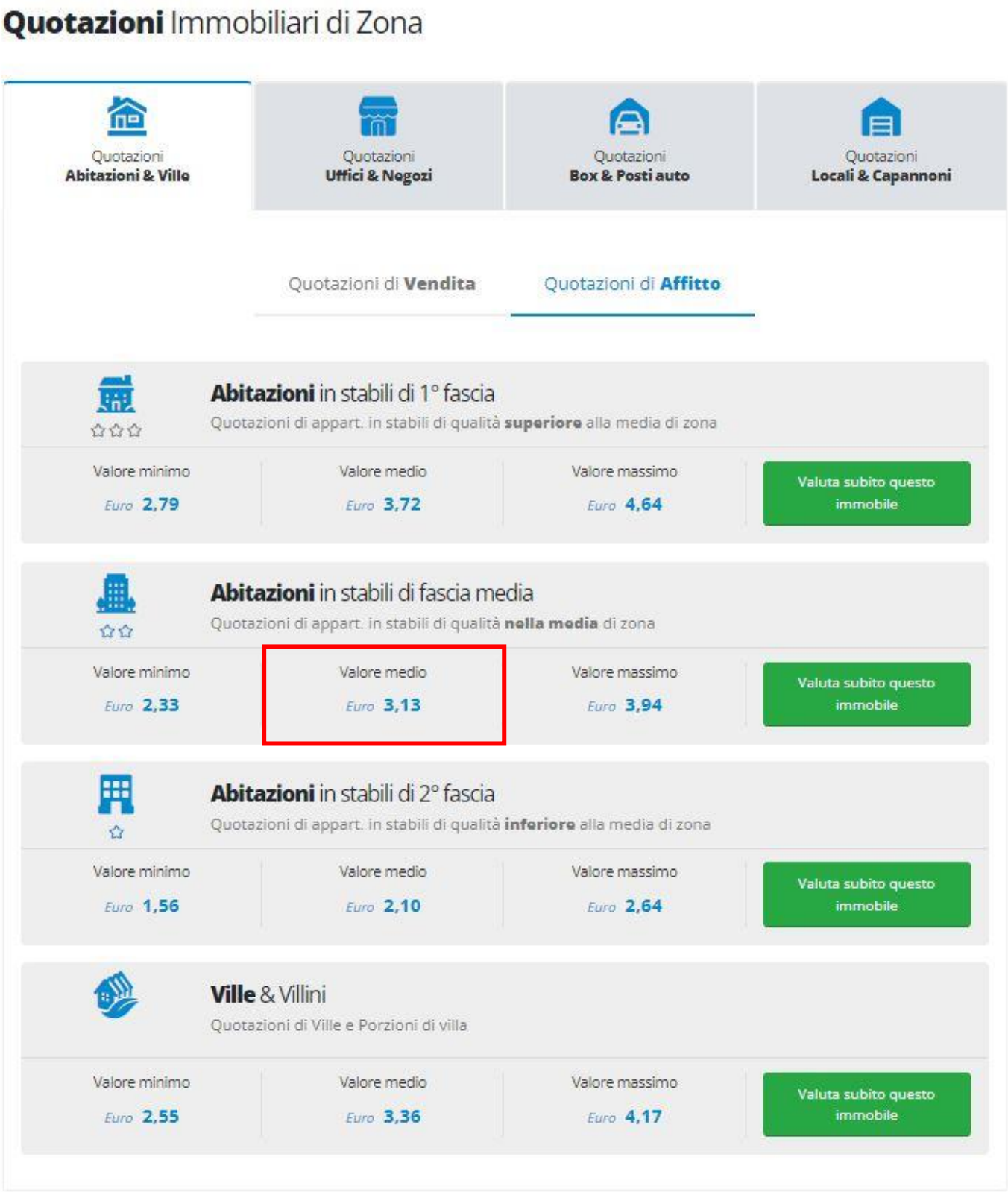
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	580	880	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L

Alla luce della tabella sopra riportata il valore medio per le abitazioni civili è pari a 3,55 €/mq. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per le abitazioni civili = 3,13 €/mq.

Il prezzo medio tra i valori O.M.I. e Borsino immobiliare è pertanto di 3,34 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore di mercato all'attualità			Valori locativi calcolati per 15 anni
Bene N° 40 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, piano 1	276,92 mq	3,34 €/mq	924,91 €/mese	11.098,95 €/anno	166.484,30 €
					Valore di stima: 166.484,30 €

Per determinare il valore finale di stima del bene n. 40, occorre sottrarre al valore provvisorio determinato il costo relativo alla pratica DOCFA:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 166.484,30 x 0,05 = € 8.324,21;
- una decurtazione di € 600,00 per l'adeguamento della planimetria catastale.

Pertanto il valore definitivo del bene n. 40 è di € 157.560,09.

Per il bene n. 41 è stato utilizzato il predetto criterio del valore d'uso ipotizzando un tempo residuo, pari a quindici anni, unicamente ai fini contabili. In particolare si è tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano e in particolare per i magazzini:

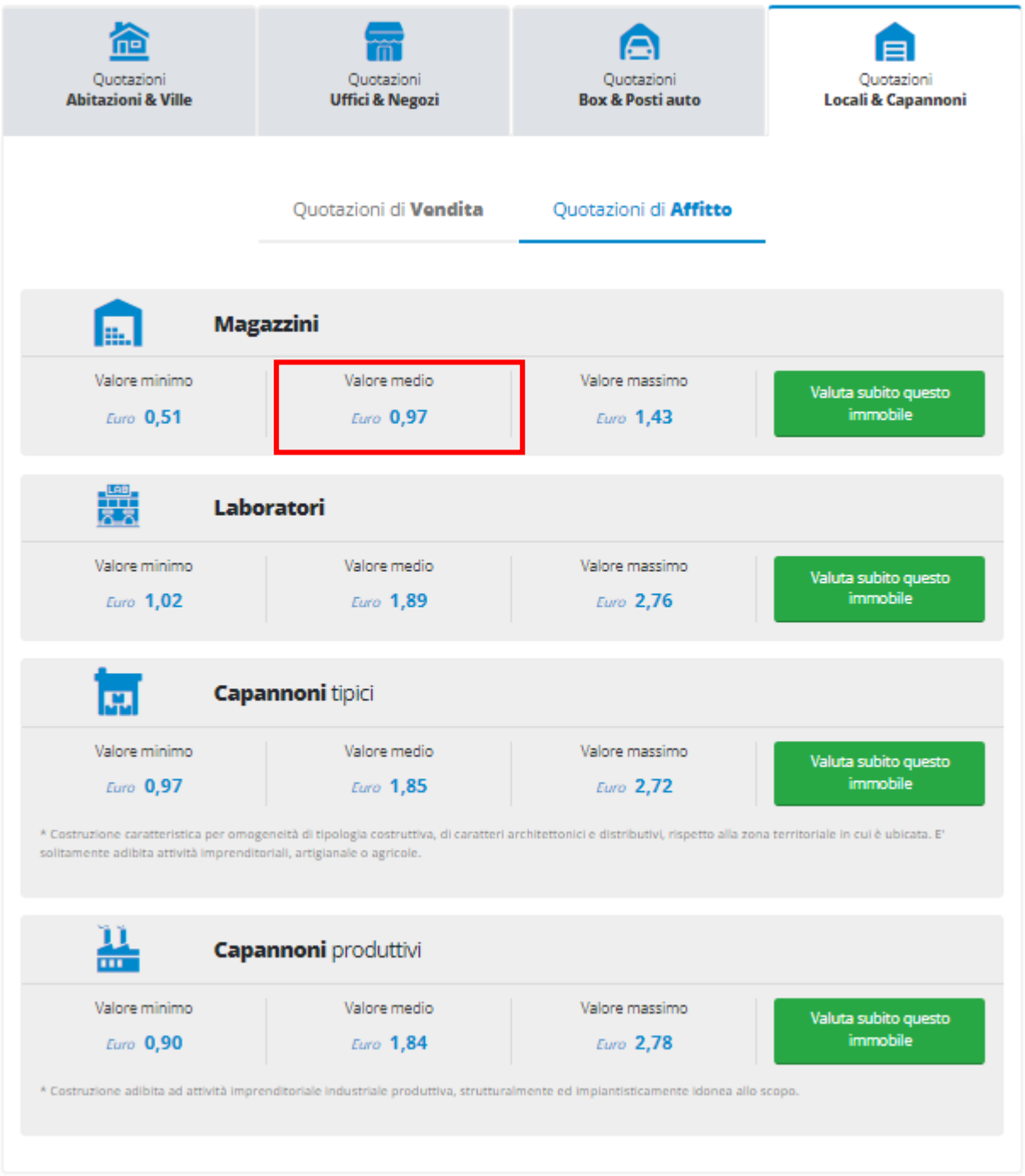
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA,VIA PIANILLO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	225	455	L	0,9	1,8	L
Negozi	NORMALE	780	1600	L	3,9	8	L

Alla luce della tabella sopra riportata il valore medio per i magazzini è pari a 1,35 €/mq. Inoltre la banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di San Giuseppe Vesuviano:



Risulta qui come valore medio per i magazzini = 0,97 €/mq.

Il prezzo medio tra i valori O.M.I. e Borsino immobiliare è pertanto di 1,16 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie Commerciale (mq)	Valore di mercato all'attualità			Valori locativi calcolati per 15 anni
Bene N° 41 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, piano 2	91,34 mq	1,16 €/mq	105,95 €/mese	1.271,45 €/anno	19.071,79 €

	Valore di stima: 19.071,79 €

Per determinare il valore finale di stima del bene n. 41, lo scrivente ha tenuto conto dell'impossibilità di accedere al bene e di eseguire le opere edilizie indispensabili per la messa a rendita dell'unità che all'attualità si presenta allo stato grezzo. Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 50% al valore di stima provvisorio: € 19.071,79 x 0,50 = € 9.535,89;
- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 19.071,79 x 0,05 = € 953,59.

Pertanto il valore definitivo del bene n. 41 è di € 8.582,30.

Riepilogando in tabella:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (mq)	Valore di stima provvisorio (€)	A Detrarre (€)		Valore di stima definitivo (€)
			riduzione del 5%	adempimenti	
Bene N° 39 - Deposito San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, piano T	256,16 mq	55.597,48 €	€ 2.779,87	€ 19.719,50	€ 33.098,11
Bene N° 40 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, piano 1	276,92 mq	166.484,30 €	€ 8.324,21	€ 600,00	€ 157.560,09
Bene N° 41 - Appartamento San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, piano 2	91.34 mq	19.071,79 €	€ 953,59	€ 9.535,89	€ 8.582,30
				Valore di stima del lotto:	€ 199.240,50

SITO 6 – VIA MUSCETTOLI – LOTTO 38

LOTTO 38

- **Bene N° 42** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Muscettoli
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 451, Qualità Noccioleto - Superficie 39 80. Reddito dominicale 75,03 €. Reddito agrario 16,44 €.

- **Bene N° 43** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) – Via Muscettoli
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 799, Qualità Noccioleto Superficie 39 80. Reddito dominicale 75,03 €. Reddito agrario 16,44 €.

Per il lotto n. 36 si riportano i Valori Agricoli Medi relativi all'anno 2019 per tale zona e per la coltura "Noccioleto".

Ufficio del territorio di NAPOLI

Agenzia Entrate

Data: 25/11/2019
Ora: 11.35.33

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n. del

Pubblicazione sul BUR

n. del

	REGIONE AGRARIA N°: 1 COLLINE DI ROCCARAINOLA E VISCIANO Comuni di: CASAMARCIANO, ROCCARAINOLA, TUFINO, VISCIANO				**REGIONE AGRARIA N°: 2** COLLINE LITORANEE DI NAPOLI Comuni di: BACOLI, BOSCOTRECASE, CASORIA, CERCOLA, MONTE DI PROCIDA, NAPOLI, OTTAVIANO, POLLENA TROCCHIA, PORTICI, POZZUOLI, ERCOLANO, SAN GIORGIO A CREMANO, SAN GIUSEPPE VESUVIANO, S SEBASTIANO AL VESUVIO, SANT'ANASTASIA, SOMMA VESUVIANA, TERZIGNO, TORRE DEL GRECO, VOLLA, TRECASE, MASSA DI SOMMA			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
AGRUMETO					90950,00			
AGRUMETO IRRIGUO					96835,00			
BOSCO CEDUO					9737,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	6741,00				12412,00			
CASTAGNETO	14766,00				12305,00			
FRUTTETO	43870,00				57245,00	SI	SI	
FRUTTETO IRRIGUO	62060,00				77361,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2996,00				5029,00			
INCOLTO STERILE	2354,00				3317,00			
NOCCIOLETO	59385,00	SI	SI		59385,00			
NOCCIOLETO VIGNETO	52965,00							
NOCETO	38199,00				44191,00			

Il valore agricolo medio unitario relativo alla coltura NOCCIOLETO è pari a 5,93 €/mq.

L'utilizzo dei V.A.M. nell'estimo necessita di alcune considerazioni preliminari (Cfr. fonte sito estimoimmobiliare.it). Secondo i canoni dell'estimo, la determinazione del valore venale in comune commercio di terreni agricoli può essere eseguita con il procedimento di stima comparativa sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento. Sarebbe anche possibile determinare detto valore con riferimento al reddito ritraibile dal cespite: tuttavia tale procedimento presenta un notevole grado di incertezza sia per l'individuazione dell'ammontare del reddito ritraibile, sia per la scelta del tasso di capitalizzazione la cui entità è decisiva ai fini della determinazione del valore poiché a piccole variazioni del saggio di capitalizzazione corrispondono risultati della stima reciprocamente molto discosti. Ne segue che il procedimento maggiormente attendibile - e comunque più frequentemente adottato dai periti - è quello sintetico comparativo sulla base come si diceva di episodi di mercato recenti e riguardanti beni assimilabili a quelli da valutare. Purtroppo, a differenza di quanto accade per i cespiti urbani per i quali sono a disposizione fonti emerografiche numerosissime ed affidabili e atti di compravendita reperibili, per quanto riguarda i terreni agricoli non sono disponibili listini che diano indicazioni sia pur sommarie sul relativo valore, a parte quelli dell'INEA, molto generici. Nel contempo le vendite di terreni agricoli sono assai meno frequenti di quelle relative alle unità urbane per cui è molto difficoltoso il reperimento dei rogiti riguardanti tali beni dai quali dedurre i prezzi reali praticati. Si è allora pensato di raccogliere ed intabulare i prezzi richiesti nelle inserzioni pubblicate su Internet relative ad offerte di vendita di terreni agricoli, laddove ne era precisata l'estensione, le caratteristiche, l'eventuale presenza di fabbricati rurali, etc. opportunamente considerando e detraendo dall'offerta il valore dei beni accessori ritenuti estranei al prezzo del terreno nudo. Si è ottenuta così una seriazione di prezzi richiesti con riferimento ai terreni aventi determinate caratteristiche agrologiche. Si sono quindi reperiti i valori agricoli medi della località in cui i terreni offerti in vendita sono compresi

assumendo quelli più confacenti o più prossimi alla descrizione del terreno contenuta nell'offerta (seminativo, vigneto, orto etc.). Si è poi proceduto all'individuazione del rapporto fra prezzo richiesto e valore agricolo medio di quel terreno (o di un terreno di assimilabili caratteristiche) disponendo i risultati prezzo di mercato/V.A.M. in ordine crescente. Raggruppando i rapporti compresi tra entità prossime (esempio da 1 a 1,25, da 1,25 a 1,50, etc.) si sono disposte in un grafico le frequenze dei vari rapporti individuando in tale modo la curva gaussiana che li sintetizza. Si è così potuto constatare che il rapporto fra valore commerciale richiesto e valore agricolo medio dello stesso tipo di terreno nella stessa zona agraria risulta della massima frequenza (valore "modale") intorno al 1,68: ossia il valore venale è pari a 1,68 volte il valore agricolo medio. Secondo altra ricerca eseguita dall'Università di Salerno e riportata nel testo EXEO "La nuova indennità di esproprio per le aree non edificabili" nella parte a cura di Gianluigi De Mare, Macchiaroli (pag. 79), la media aritmetica del rapporto fra i valori venali ed i V.A.M. è pari a 2,71, la moda è pari a 2,44. In media, quindi, i valori venali sono statisticamente circa (1,68 + 2,44) : 2 = 2,06 volte i V.A.M.. Poiché i valori agricoli medi sono calcolati e pubblicati per tutte le province italiane sarebbe allora possibile determinare il valore venale dei terreni agricoli moltiplicando i valori agricoli medi per il coefficiente 2,06.

Pertanto, applicando il metodo sopra descritto si è giunti al seguente valore di stima:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Valore agricolo medio (€/mq)	Coefficiente	Valore di stima provvisorio (€)
Bene N° 42 - Terreno ...omissis... (NA) Via Muscettoli	3980,00 mq	5,93 €/mq	2,06	48.618,88 €
Bene N° 43 - Terreno ...omissis... (NA) Via Muscettoli	3980,00 mq	5,93 €/mq	2,06	48.618,88 €
				Valore di stima: 97.237,76 €

Per determinare il valore finale di stima occorre sottrarre al valore provvisorio determinato, il costo relativo al ripristino dello stato dei luoghi e di fatto alla demolizione del rudere abusivo e relativa pratica edilizia.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 97.237,76 x 0,05 = € 4.861,89;

- una decurtazione di € 12.000,00 per la demolizione del rudere o relativa pratica edilizia in sanatoria.

Il valore definitivo del lotto n. 38 è di € 80.375,87.

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.

Casalnuovo di Napoli, li 21/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sarno Emanuele

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano T
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub 2. categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani. superficie catastale 147 mq, rendita 542,28 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

  Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di San Giuseppe Vesuviano inquadra il bene n. 1 nell'ambito 3. Relativamente alla presenza di vincoli, tutto il territorio comunale è incluso nella Zona Rossa 1 del piano di emergenza dell'area Vesuviana. Si segnala, infine, che il Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato classificato nella 2^ fascia a seguito dell'approvazione della delibera di Giunta Regionale n° 5447 del 07/11/02 ad oggetto "Aggiornamento della classificazione Sismica dei Comuni della Regione Campania". Inoltre il bene è collocato all' interno del parco nazionale del Vesuvio, istituito nel Giugno del 1995.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano 1
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 3. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 98 mq. Rendita 451,90 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano 1
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 4. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 101 mq. Rendita 451,90 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano 2
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 5. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 98 mq. Rendita 451,90 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano 2
  Abitazione di tipo civile censita in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 6. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 101 mq. Rendita 451,90 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano 2
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 7. Categoria A/2. Classe 3. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 103 mq. Rendita 387,34 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala B, piano T
  Abitazione di tipo civile censita in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 8. Categoria A/2. Classe 3. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 95 mq. Rendita 387,34 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala B, piano 1
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 9. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 104 mq. Rendita 451,90 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala B, piano 1
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 10. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 98 mq. Rendita 451,90 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala B, piano 2
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 11. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 103 mq. Rendita 451,90 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala B, piano 2
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 12. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 98 mq. Rendita 451,90 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala C, piano 1
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 14. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 7 vani. Superficie catastale 184 mq. Rendita 632,66 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scopari, Traversa Cicerone n. 10, scala C, piano 2
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al Foglio 4, p.lla 1225, sub. 17. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 7 vani. Superficie catastale 182 mq. Rendita 632,66 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1225, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano T
  Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 1. Categoria C/6. Classe 5. Consistenza 194 mq. Superficie catastale 210 mq. Rendita 1.102,12 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano T
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 2. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 7,5 vani. Superficie catastale 136 mq. Rendita 677,85 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 1
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 3. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 7 vani. Superficie catastale 122 mq. Rendita 714,12 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 1
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 4. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 98 mq. Rendita 529,37 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 1
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 5. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 104 mq. Rendita 529,37 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 1 Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 6. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 7 vani. Superficie catastale 122 mq. Rendita 741,12 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 2 Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 7. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 104 mq. Rendita 529,37 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 2 Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 8. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 94 mq. Rendita 529,37 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 3 Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 9. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 7 vani. Superficie catastale 121 mq. Rendita 741,12 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 3 Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 10. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 104 mq. Rendita 529,37 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano 3
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 11. Categoria A/2. Classe 5. Consistenza 5 vani. Superficie catastale 94 mq. Rendita 529,37 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Masseria Perillo, piano S1
  Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 12. Categoria C/2. Classe 3. Consistenza 100 mq. Superficie catastale 144 mq. Rendita 650,74 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri
  Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 2. Categoria C/2. Classe 5. Consistenza 156 mq. Superficie catastale 180 mq. Rendita 1.385,76 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, piano T
  Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 3. Categoria A/2. Classe 3. Consistenza 5,5 vani. Superficie catastale 135 mq. Rendita 426,08 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 1, piano 1 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 4. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 6,5 vani. Superficie catastale 171 mq. Rendita 587,47 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 29

- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 2, piano 1 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 5. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 6 vani. Superficie catastale 143 mq. Rendita 542,28 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 30

- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 3, piano 1 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 6. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 6,5 vani. Superficie catastale 130 mq. Rendita 587,47 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 31

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 4, piano 2 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 7. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 4,5 vani. Superficie catastale 105 mq. Rendita 406,71 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 32

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 5, piano 2 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 8. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5,5 vani. Superficie catastale 117 mq. Rendita 497,09 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 33

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 6, piano 2 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 9. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5,5 vani. Superficie catastale 115 mq. Rendita 497,09 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 34

- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, interno 7, piano 2 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 10. Categoria A/2. Classe 4. Consistenza 5,5 vani. Superficie catastale 106 mq. Rendita 497,09 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 35

- **Bene N° 35** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, scala U, piano S1
  Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 821, sub. 11. Categoria C/2. Classe 3. Consistenza 280 mq. Superficie catastale 311 mq. Rendita 1.822,06 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 36

- **Bene N° 36** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa G. Gozzano
  Terreno censito in C.T. al foglio 5, p.lla 505. Qualità Frutteto. Superficie 12 80. Reddito dominicale 29,75 €. Reddito agrario 10,91 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 505, Qualità Frutteto.

- **Bene N° 37** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa G. Gozzano
  Terreno censito in C.T. al foglio 5, p.lla 506. Qualità Frutteto. Superficie 26 45. Reddito dominicale 61,47 €. Reddito agrario 22,54 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 506, Qualità Frutteto.

- **Bene N° 38** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Traversa G. Gozzano
  Terreno censito in C.T. al foglio 5, p.lla 507. Qualità Frutteto. Superficie 11 88. Reddito dominicale 27,61 €. Reddito agrario 10,12 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 507, Qualità Frutteto.

LOTTO 37

- **Bene N° 39** - Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, piano T - Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 822, sub. 2. Categoria C/2. Classe 5. Consistenza 218 mq. Superficie catastale 262 mq. Rendita 1.936,51 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 822, Qualità Ente Urbano.

- **Bene N° 40** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, piano 1 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 822, sub.3. Categoria A/2. Classe 6. Consistenza 10,5 vani. Superficie catastale 273 mq. Rendita 1.301,47 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 822, Qualità Ente Urbano.

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Via Scudieri, piano 2 - Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 822, sub. 4. Categoria C/2. Classe 3. Consistenza 70 mq. Superficie catastale 88 mq. Rendita 455,52 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 822, Qualità Ente Urbano.

LOTTO 38

- **Bene N° 42** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) – Via Muscettoli
  Terreno censito in C.T. al foglio 6, p.lla 451. Qualità Noccioleto. Superficie 39 80. Reddito dominicale 75,03 €. Reddito agrario 16,44 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 451, Qualità Noccioleto.

- **Bene N° 43** - Terreno ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) – Via Muscettoli
  Terreno censito in C.T. al foglio 6, p.lla 799. Qualità Noccioleto. Superficie 39 80. Reddito dominicale 75,03 €. Reddito agrario 16,44 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 799, Qualità Noccioleto.