
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 226/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

INCARICO

In data 08/10/2019, il sottoscritto Ing. Marati Diego, con studio in Via R. Bracco, 3 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email diegomarati@libero.it, PEC diego.marati@ordingna.it, Tel. 340 2680605, Fax 0818843899, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2019 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 Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Terra
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Primo
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Terra
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Abitazione al piano terra di circa 128 mq (superficie convenzionale complessiva) ubicata in zona periferica ed in cattivo stato conservativo. La porzione immobiliare in oggetto necessita di importanti lavori di recupero ed è da considerarsi, attualmente, non agibile.

La suddetta unità immobiliare è parte di un vecchio fabbricato rurale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Abitazione al piano terra di circa 75 mq (superficie convenzionale complessiva) ubicata in zona periferica ed in cattivo stato conservativo. Si rilevano, in più punti, vistosi fenomeni infiltrativi promananti dal sovrastante lastrico solare.

La suddetta unità immobiliare è parte di un vecchio fabbricato rurale.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

Unità immobiliare allo stato grezzo sita al primo piano ed avente superficie pari a circa 41 mq (superficie lorda). L'accesso a tale porzione immobiliare avviene attraverso il circostante lastrico di copertura del piano inferiore, raggiungibile a mezzo di una scala a pioli di tipo amovibile.

La suddetta unità immobiliare è parte di un vecchio fabbricato rurale.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Deposito al piano terra di circa 18 mq (superficie netta).

La suddetta unità immobiliare è parte di un vecchio fabbricato rurale.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

Deposito al piano interrato di circa 34 mq (superficie netta).

La suddetta unità immobiliare è parte di un vecchio fabbricato rurale.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Terra
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Primo
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Terra
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Interrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Risulta depositato, agli atti della procedura, certificato Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Risulta depositato, agli atti della procedura, certificato Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

Risulta depositato, agli atti della procedura, certificato Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Risulta depositato, agli atti della procedura, certificato Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

Risulta depositato, agli atti della procedura, certificato Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

L'unità immobiliare in oggetto confina, a Sud ad Est ed a Ovest con l'area cortilizia comune (da cui ha accesso), a Nord con la porzione immobiliare distinta col Subalterno n.3 e con il terreno censito in C.T. alla particella 891 del foglio 3.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

L'unità immobiliare in oggetto confina, a Sud con l'area cortilizia e con la porzione immobiliare distinta col Subalterno n.2, ad Est con il terreno censito in C.T. alla particella 891 del foglio 3, a Nord con altro fabbricato insistente sulla particella 931.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare in oggetto confina, su tutti i lati, col lastrico di copertura del piano inferiore (da cui ha accesso).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

L'unità immobiliare in oggetto confina, a Nord ed a Ovest con area cortilizia, a Sud con fabbricato insistente sulla particella n.892, ad Est con altro fabbricato insistente sulla particella n.2550 del foglio 3.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

L'unità immobiliare in oggetto confina, ad Ovest, con l'area cortilizia (da cui ha accesso).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,86 mq	127,88 mq	1,00	127,88 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				127,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,97 mq	75,20 mq	1,00	75,20 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				75,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998).

Si precisa che il terrazzo coperto ubicato sul lato Est non è stato computato ai fini della consistenza della presente unità immobiliare perché questo, oltre ad essere abusivo, ricade interamente sul fondo limitrofo censito alla particella n. 891 del foglio 3 (escluso dalla presente procedura esecutiva).

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
U.I. in corso di costruzione	29,21 mq	41,02 mq	0,25	10,26 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				10,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998).

Trattandosi di pertinenza esclusiva al servizio delle abitazioni poste al piano terra, non direttamente comunicante con queste, la superficie della suddetta unità immobiliare è stata computata nella misura del 25%

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	18,30 mq	25,42 mq	0,25	6,36 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				6,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998).

Trattandosi di pertinenza esclusiva al servizio delle abitazioni poste al piano terra, non direttamente comunicante con queste, la superficie della suddetta unità immobiliare è stata computata nella misura del 25%.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	33,93 mq	46,58 mq	0,25	11,65 mq	2,30 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				11,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998).

Trattandosi di pertinenza esclusiva al servizio delle abitazioni poste al piano terra, non direttamente comunicante con queste, la superficie della suddetta unità immobiliare è stata computata nella misura del 25%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1993 al 20/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 671, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano Terra
Dal 20/03/2017 al 25/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 671, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano Terra

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1993 al 20/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 671, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 76 mq Rendita € 188,40 Piano Terra
Dal 20/03/2017 al 25/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 671, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 76 mq Rendita € 188,40 Piano Terra

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1993 al 20/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 671, Sub. 6 Categoria F3 Piano Primo
Dal 20/03/2017 al 25/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 671, Sub. 6 Categoria F3 Piano Primo

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1993 al 20/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 671, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 17 mq Rendita € 44,78 Piano Terra
Dal 20/03/2017 al 25/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 671, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 17 mq Rendita € 44,78 Piano Terra

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1993 al 20/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 671, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 35 mq Rendita € 77,73 Piano S1
Dal 20/03/2017 al 25/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 671, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 35 mq Rendita € 77,73 Piano S1

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	671	2		A4	5	4,5 vani		255,65 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Alla suddetta unità immobiliare non risulta abbinata alcuna planimetria catastale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	671	3		C6	5	76 mq		188,4 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Circa la corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi e quanto risultante agli atti del Catasto, si rileva che l'attuale destinazione dell'immobile (civile abitazione) differisce da quella catastale (C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse). Alla suddetta unità immobiliare non risulta abbinata, inoltre, alcuna planimetria catastale.

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi da sostenere per il necessario aggiornamento catastale.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	671	6		F3					Primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e con quanto risultante agli atti del Catasto.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	671	4		C2	3	17 mq		44,78 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non risulta alcuna planimetria catastale abbinata a tale unità immobiliare.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	671	5		C2	2	35 mq		77,73 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non risulta alcuna planimetria catastale abbinata a tale unità immobiliare.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Attese le cattive condizioni manutentive ed i vistosi fenomeni infiltrativi rilevati, la suddetta porzione immobiliare è da considerarsi attualmente non agibile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Si precisa che il terrazzo coperto ubicato sul lato Est, oltre a risultare abusivo, insiste sul fondo limitrofo (escluso dalla presente procedura esecutiva).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Si precisa che la tettoia ubicata a ridosso di tale deposito, caratterizzata da una copertura in lamiera metallica di tipo ondulato, risulta essere abusiva (Cfr. All.3 - Grafici di rilievo); se ne prevede la rimozione e lo smaltimento a cura dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

L'unità in oggetto risulta essere in cattive condizioni manutentive; la mancata manutenzione al lastrico di copertura ha cagionato, in molteplici punti, importanti fenomeni infiltrativi che hanno ammalorato sia i rivestimenti (intonaci e tinteggiature) che gli elementi strutturali (primi fra tutti, i ferri di armatura dei solai in laterocemento).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

L'unità in oggetto risulta essere in cattive condizioni manutentive; la mancata manutenzione al lastrico di copertura ha cagionato, in molteplici punti, importanti fenomeni infiltrativi che hanno ammalorato i rivestimenti e le tinteggiature.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

L'unità in oggetto risulta essere in pessime condizioni manutentive; la mancata manutenzione alla copertura ha cagionato, nel tempo, l'ammaloramento degli elementi strutturali (tra questi, i ferri di armatura del solaio in laterocemento).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

L'unità in oggetto risulta essere in discrete condizioni manutentive.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

L'unità in oggetto risulta essere in discrete condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

L'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà (previsti dall'art. 1117 c.c.) sulle parti comuni del fabbricato e sulla circostante area cortilizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

L'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà (previsti dall'art. 1117 c.c.) sulle parti comuni del fabbricato e sulla circostante area cortilizia.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà (previsti dall'art. 1117 c.c.) sulle parti comuni del fabbricato e sulla circostante area cortilizia.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

L'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà (previsti dall'art. 1117 c.c.) sulle parti comuni del fabbricato e sulla circostante area cortilizia.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

L'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà (previsti dall'art. 1117 c.c.) sulle parti comuni del fabbricato e sulla circostante area cortilizia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Non risultano Usi Civici gravanti sul bene staggito (Cfr. certificazione Usi Civici in allegato).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Non risultano Usi Civici gravanti sul bene staggito (Cfr. certificazione Usi Civici in allegato).

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

Non risultano Usi Civici gravanti sul bene staggito (Cfr. certificazione Usi Civici in allegato).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Non risultano Usi Civici gravanti sul bene staggito (Cfr. certificazione Usi Civici in allegato).

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

Non risultano Usi Civici gravanti sul bene staggito (Cfr. certificazione Usi Civici in allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

La porzione immobiliare in oggetto è parte di un vecchio fabbricato rurale avente struttura portante in muratura di tufo ed orizzontamenti in laterocemento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

La porzione immobiliare in oggetto è parte di un vecchio fabbricato rurale avente struttura portante in muratura di tufo ed orizzontamenti in laterocemento.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

La porzione immobiliare in oggetto è parte di un vecchio fabbricato rurale avente struttura portante in muratura di tufo ed orizzontamenti in laterocemento.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

La porzione immobiliare in oggetto è parte di un vecchio fabbricato rurale avente struttura portante in muratura di tufo.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

La porzione immobiliare in oggetto è parte di un vecchio fabbricato rurale avente struttura portante in muratura di tufo ed orizzontamenti in laterocemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1970 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rosanova Pietro	29/10/1970	67933	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	09/11/1970	46609	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Atti Civili - Napoli	09/11/1970	22945			
Dal 13/12/2009 al 20/03/2017	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2017	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nola	20/03/2017	616/2017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	27/03/2018	13771	10705
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, si rileva che l'accettazione tacita dell'eredità del Sig. **** Omissis ****, in favore delle figlie **** Omissis ****, risulta trascritta nei Pubblici RR.II. - Napoli 2, in data 03/10/2019, ai NN.35292/45549.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1970 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rosanova Pietro	29/10/1970	67933	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	09/11/1970	46609	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Atti Civili - Napoli	09/11/1970	22945	
Dal 13/12/2009 al 20/03/2017	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2017	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nola	20/03/2017	616/2017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Napoli 2	27/03/2018	13771	10705		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, si rileva che l'accettazione tacita dell'eredità del Sig. **** Omissis ****, in favore delle figlie **** Omissis ****, risulta trascritta nei Pubblici RR.II. - Napoli 2, in data 03/10/2019, ai NN.35292/45549.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1970 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rosanova Pietro	29/10/1970	67933	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	09/11/1970	46609	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro Atti Civili - Napoli	09/11/1970	22945		
Dal 13/12/2009 al 20/03/2017	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/03/2017	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nola	20/03/2017	616/2017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	27/03/2018	13771	10705
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, si rileva che l'accettazione tacita dell'eredità del Sig. **** Omissis ****, in favore delle figlie **** Omissis ****, risulta trascritta nei Pubblici RR.II. - Napoli 2, in data 03/10/2019, ai NN.35292/45549.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1970 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rosanova Pietro	29/10/1970	67933	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	09/11/1970	46609	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Atti Civili - Napoli	09/11/1970	22945	
Dal 13/12/2009 al 20/03/2017	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/12/2009		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2017	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nola	20/03/2017	616/2017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	27/03/2018	13771	10705
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, si rileva che l'accettazione tacita dell'eredità del Sig. **** Omissis ****, in favore delle figlie **** Omissis ****, risulta trascritta nei Pubblici RR.II. - Napoli 2, in data 03/10/2019, ai NN.35292/45549.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1970 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rosanova Pietro	29/10/1970	67933	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	09/11/1970	46609	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Atti Civili - Napoli	09/11/1970	22945	
Dal 13/12/2009 al 20/03/2017	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/03/2017	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Sentenza per divisione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Nola	20/03/2017			616/2017	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Napoli 2	27/03/2018			13771	10705
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, si rileva che l'accettazione tacita dell'eredità del Sig. **** Omissis ****, in favore delle figlie **** Omissis ****, risulta trascritta nei Pubblici RR.II. - Napoli 2, in data 03/10/2019, ai NN.35292/45549.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 07/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Napoli 2 il 27/03/2018
Reg. gen. 13772 - Reg. part. 1869
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 52.675,37
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 52.019,37
Interessi: € 656,00
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 20/03/2017
N° repertorio: 616/2017
- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Napoli 2 il 27/03/2018
Reg. gen. 13772 - Reg. part. 1868
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 45.661,17
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.299,17
Interessi: € 362,00
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 20/03/2017
N° repertorio: 616/2017

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 33299 - Reg. part. 25672
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96,
PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 07/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Napoli 2 il 27/03/2018
Reg. gen. 13772 - Reg. part. 1869
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 52.675,37
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 52.019,37
Interessi: € 656,00
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 20/03/2017
N° repertorio: 616/2017
- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Napoli 2 il 27/03/2018
Reg. gen. 13772 - Reg. part. 1868
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 45.661,17
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.299,17
Interessi: € 362,00
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 20/03/2017
N° repertorio: 616/2017

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 33299 - Reg. part. 25672
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 07/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Napoli 2 il 27/03/2018
Reg. gen. 13772 - Reg. part. 1869
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 52.675,37
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 52.019,37
Interessi: € 656,00
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 20/03/2017
N° repertorio: 616/2017
- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Napoli 2 il 27/03/2018
Reg. gen. 13772 - Reg. part. 1868
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 45.661,17
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.299,17
Interessi: € 362,00
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 20/03/2017
N° repertorio: 616/2017

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 33299 - Reg. part. 25672
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 07/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Napoli 2 il 27/03/2018
Reg. gen. 13772 - Reg. part. 1869
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 52.675,37
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 52.019,37
Interessi: € 656,00
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 20/03/2017
N° repertorio: 616/2017
- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Napoli 2 il 27/03/2018
Reg. gen. 13772 - Reg. part. 1868
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 45.661,17
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.299,17
Interessi: € 362,00
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 20/03/2017
N° repertorio: 616/2017

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 33299 - Reg. part. 25672
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 07/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Napoli 2 il 27/03/2018
Reg. gen. 13772 - Reg. part. 1869
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 52.675,37
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 52.019,37
Interessi: € 656,00
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 20/03/2017
N° repertorio: 616/2017
- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Napoli 2 il 27/03/2018
Reg. gen. 13772 - Reg. part. 1868
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 45.661,17
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.299,17
Interessi: € 362,00
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 20/03/2017
N° repertorio: 616/2017

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 33299 - Reg. part. 25672
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

In accordo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Somma Vesuviana (NA), approvato con Decreto Regione Campania n.4890 del 10/06/1983, la porzione immobiliare in esame ricade in zona territoriale omogenea "B/4 - Nuclei Agricoli". Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione per i vincoli e le prescrizioni di zona (Cfr. All.7 - Documentazione Urbanistica).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

In accordo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Somma Vesuviana (NA), approvato con Decreto Regione Campania n.4890 del 10/06/1983, la porzione immobiliare in esame ricade in zona territoriale omogenea "B/4 - Nuclei Agricoli". Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione per i vincoli e le prescrizioni di zona (Cfr. All.7 - Documentazione Urbanistica).

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

In accordo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Somma Vesuviana (NA), approvato con Decreto Regione Campania n.4890 del 10/06/1983, la porzione immobiliare in esame ricade in zona territoriale omogenea "B/4 - Nuclei Agricoli". Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione per i vincoli e le prescrizioni di zona (Cfr. All.7 - Documentazione Urbanistica).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

In accordo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Somma Vesuviana (NA), approvato con Decreto Regione Campania n.4890 del 10/06/1983, la porzione immobiliare in esame ricade in zona territoriale omogenea "B/4 - Nuclei Agricoli". Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione per i vincoli e le prescrizioni di zona (Cfr. All.7 - Documentazione Urbanistica).

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

In accordo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Somma Vesuviana (NA), approvato con Decreto Regione Campania n.4890 del 10/06/1983, la porzione immobiliare in esame ricade in zona territoriale omogenea "B/4 - Nuclei Agricoli". Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione per i vincoli e le prescrizioni di zona (Cfr. All.7 - Documentazione Urbanistica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un vecchio fabbricato rurale la cui edificazione risale, verosimilmente, ad un'epoca antecedente all'anno 1967.

Tale porzione immobiliare risulta essere stata ristrutturata (negli anni 1997/1998) in virtù di Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Somma Vesuviana (NA), in data 14/04/1997, al Sig. **** Omissis ****. Atteso che la suddetta pratica edilizia, unitamente agli elaborati progettuali, risulta essere irreperibile nell'archivio comunale (Cfr. All.7 - Documentazione Urbanistica), lo scrivente esperto stimatore ha dovuto necessariamente avvalersi della copia fornita dalle parti nel precedente giudizio di divisione e versata agli atti di causa nella presente procedura esecutiva.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto previsto nei grafici di progetto allegati all'Autorizzazione Edilizia del 14/04/1997 per la presenza di una finestra (non prevista) sulla parete Ovest della cucina, per la presenza di una finestra (non prevista) sulla parete Nord del W.C. e per la presenza, nel soggiorno, di un collegamento interno (non previsto) verso i locali ubicati sul lato Est.

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi necessari alla regolarizzazione amministrativa (e strutturale ove occorrente), in sanatoria, di tali difformità.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un vecchio fabbricato rurale la cui edificazione risale, verosimilmente, ad un'epoca antecedente all'anno 1967.

Tale porzione immobiliare risulta essere stata ristrutturata (negli anni 1997/1998) in virtù di Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Somma Vesuviana (NA), in data 14/04/1997, al Sig. **** Omissis ****. Atteso che la suddetta pratica edilizia, unitamente agli elaborati progettuali, risulta essere irreperibile nell'archivio comunale (Cfr. All.7 - Documentazione Urbanistica), lo scrivente esperto stimatore ha dovuto necessariamente avvalersi della copia fornita dalle parti nel precedente giudizio di divisione e versata agli atti di causa nella presente procedura esecutiva.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto previsto nei grafici di progetto allegati all'Autorizzazione Edilizia del 14/04/1997 per la presenza di una finestra (non prevista) sulla parete Ovest della camera denominata "C.3" nei grafici di rilievo, per la presenza di una finestra (non prevista) in prossimità della porta di ingresso alla camera denominata "C.2", per la presenza di una finestra (non prevista) sulla parete Ovest del W.C. e per la presenza di una luce (non prevista) sulla parete Est del locale lavanderia.

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi necessari alla regolarizzazione amministrativa (e strutturale ove occorrente), in sanatoria, di tali difformità.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un vecchio fabbricato rurale la cui edificazione risale, verosimilmente, ad un'epoca antecedente all'anno 1967.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un vecchio fabbricato rurale la cui edificazione risale, verosimilmente, ad un'epoca antecedente all'anno 1967.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un vecchio fabbricato rurale la cui edificazione risale, verosimilmente, ad un'epoca antecedente all'anno 1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA VIGNARIELLO, 96, PIANO INTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Terra Abitazione al piano terra di circa 128 mq (superficie convenzionale complessiva) ubicata in zona periferica ed in cattivo stato conservativo. La porzione immobiliare in oggetto necessita di importanti lavori di recupero ed è da considerarsi, attualmente, non agibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 671, Sub. 2, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 104.465,17
Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato "per comparazione diretta" mediante confronto con altri immobili simili, tenendo conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, dati metrici ed, infine, lo stato della domanda e dell'offerta. Il valore unitario di mercato è stato determinato mediando i valori forniti dall'O.M.I. con quelli, per la stessa tipologia di immobile e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare. Tutti questi elementi, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Di seguito, i dati di stima:
 - Valore di mercato medio fornito dall'O.M.I.: 725,00 €/mq;
 - Valore di mercato medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.3): 908,80 €/mq;
 - Valore di mercato unitario stimato: 816,90 €/mq.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Terra Abitazione al piano terra di circa 75 mq (superficie convenzionale complessiva) ubicata in zona periferica ed in cattivo stato conservativo. Si rilevano, in più punti, vistosi fenomeni infiltrativi promananti dal sovrastante lastrico solare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 671, Sub. 3, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 61.430,88
Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato "per comparazione diretta" mediante confronto con altri immobili simili, tenendo conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù, dati metrici ed, infine, lo stato della domanda e dell'offerta. Il valore unitario di mercato è stato determinato mediando i valori forniti dall'O.M.I. con quelli, per la stessa tipologia di immobile e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare. Tutti questi elementi, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Di seguito, i dati di stima:

- Valore di mercato medio fornito dall'O.M.I.: 725,00 €/mq;
- Valore di mercato medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.3): 908,80 €/mq;
- Valore di mercato unitario stimato: 816,90 €/mq.

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Primo
Unità immobiliare allo stato grezzo sita al primo piano ed avente superficie pari a circa 41 mq (superficie lorda). L'accesso a tale porzione immobiliare avviene attraverso il circostante lastrico di copertura del piano inferiore, raggiungibile a mezzo di una scala a pioli di tipo amovibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 671, Sub. 6, Categoria F3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 8.381,39
Tale porzione immobiliare risulta essere una pertinenza esclusiva delle abitazioni al piano terra costituenti i beni N.1 e N.2 della presente relazione, per le quali è stato stimato un valore di mercato unitario pari a 816,90 €/mq (si veda stima di beni N.1 e N.2).
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Terra
Deposito al piano terra di circa 18 mq (superficie netta). Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 671, Sub. 4, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 5.195,48
Tale porzione immobiliare risulta essere una pertinenza esclusiva delle abitazioni al piano terra costituenti i beni N.1 e N.2 della presente relazione, per le quali è stato stimato un valore di mercato unitario pari a 816,90 €/mq (si veda stima di beni N.1 e N.2).
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Interrato
Deposito al piano interrato di circa 34 mq (superficie netta). Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 671, Sub. 5, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 9.516,89
Tale porzione immobiliare risulta essere una pertinenza esclusiva delle abitazioni al piano terra costituenti i beni N.1 e N.2 della presente relazione, per le quali è stato stimato un valore di mercato unitario pari a 816,90 €/mq (si veda stima di beni N.1 e N.2).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Terra	127,88 mq	816,90 €/mq	€ 104.465,17	100,00%	€ 104.465,17
Bene N° 2 - Appartamento Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Terra	75,20 mq	816,90 €/mq	€ 61.430,88	100,00%	€ 61.430,88
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Primo	10,26 mq	816,90 €/mq	€ 8.381,39	100,00%	€ 8.381,39
Bene N° 4 - Deposito Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Terra	6,36 mq	816,90 €/mq	€ 5.195,48	100,00%	€ 5.195,48
Bene N° 5 - Deposito Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Interrato	11,65 mq	816,90 €/mq	€ 9.516,89	100,00%	€ 9.516,89
				Valore di stima:	€ 188.989,81

Valore di stima: € 188.989,81

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di garanzie per vizi dei beni venduti	5,00	%
Deprezzamento per le cattive condizioni conservative in cui versa l'intero compendio staggito (necessitante di importanti lavori di recupero)	30,00	%
Costi per la regolarizzazione, in sanatoria, dell'attuale numero e posizione di porte e finestre delle U.I. costituenti i beni N.1 e N.2	10000,00	€
Costi da sostenere per i necessari aggiornamenti catastali.	3000,00	€

Valore finale di stima: € 109.843,38

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rileva la presenza di una costruzione abusiva (avente il tetto di copertura in fibrocemento) insistente sull'area cortilizia e non censita in Catasto (Cfr. All.3 - Grafici di rilievo); se ne prevede la rimozione e lo smaltimento a cura dell'aggiudicatario;

Le unità abitative costituenti i beni N.1 e N.2 della presente relazione non sono funzionalmente indipendenti; se ne prevede, in accordo ai titoli abilitativi (Autorizzazione Edilizia del 14/04/1997), il ripristino ad unica unità immobiliare;

Il terreno retrostante ai beni N.1 e N.2 della presente relazione (su cui insiste il terrazzo coperto ubicato a ridosso del bene N.2), distinto in C.T. alla particella n. 891 del foglio 3, risulta essere stato escluso dalla procedura esecutiva e non è, pertanto, oggetto della vendita.

In assolvimento di quanto disposto dal G.E. in data 27/02/2024, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima aggiornata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casalnuovo di Napoli, li 01/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marati Diego

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Grafici di rilievo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Titoli di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificazione Usi Civici
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione Anagrafica e Stato Civile

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Terra Abitazione al piano terra di circa 128 mq (superficie convenzionale complessiva) ubicata in zona periferica ed in cattivo stato conservativo. La porzione immobiliare in oggetto necessita di importanti lavori di recupero ed è da considerarsi, attualmente, non agibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 671, Sub. 2, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In accordo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Somma Vesuviana (NA), approvato con Decreto Regione Campania n.4890 del 10/06/1983, la porzione immobiliare in esame ricade in zona territoriale omogenea "B/4 - Nuclei Agricoli". Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione per i vincoli e le prescrizioni di zona (Cfr. All.7 - Documentazione Urbanistica).
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Terra Abitazione al piano terra di circa 75 mq (superficie convenzionale complessiva) ubicata in zona periferica ed in cattivo stato conservativo. Si rilevano, in più punti, vistosi fenomeni infiltrativi promananti dal sovrastante lastrico solare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 671, Sub. 3, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In accordo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Somma Vesuviana (NA), approvato con Decreto Regione Campania n.4890 del 10/06/1983, la porzione immobiliare in esame ricade in zona territoriale omogenea "B/4 - Nuclei Agricoli". Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione per i vincoli e le prescrizioni di zona (Cfr. All.7 - Documentazione Urbanistica).
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Primo
Unità immobiliare allo stato grezzo sita al primo piano ed avente superficie pari a circa 41 mq (superficie lorda). L'accesso a tale porzione immobiliare avviene attraverso il circostante lastrico di copertura del piano inferiore, raggiungibile a mezzo di una scala a pioli di tipo amovibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 671, Sub. 6, Categoria F3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In accordo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Somma Vesuviana (NA), approvato con Decreto Regione Campania n.4890 del 10/06/1983, la porzione immobiliare in esame ricade in zona territoriale omogenea "B/4 - Nuclei Agricoli". Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione per i vincoli e le prescrizioni di zona (Cfr. All.7 - Documentazione Urbanistica).
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Terra Deposito al piano terra di circa 18 mq (superficie netta). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 671, Sub. 4, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In accordo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Somma Vesuviana (NA), approvato con Decreto Regione Campania n.4890 del 10/06/1983, la porzione immobiliare in esame ricade in zona territoriale omogenea "B/4 - Nuclei Agricoli". Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione per i vincoli e le prescrizioni di zona (Cfr. All.7 - Documentazione Urbanistica).
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Vignariello, 96, piano Interrato Deposito al piano interrato di circa 34 mq (superficie netta). Identificato al catasto Fabbricati -

Fg. 3, Part. 671, Sub. 5, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In accordo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Somma Vesuviana (NA), approvato con Decreto Regione Campania n.4890 del 10/06/1983, la porzione immobiliare in esame ricade in zona territoriale omogenea "B/4 - Nuclei Agricoli". Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione per i vincoli e le prescrizioni di zona (Cfr. All.7 - Documentazione Urbanistica).

Prezzo base d'asta: € 109.843,38