
TRIBUNALE DI NOLA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Costanzo Ivana, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2024
R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE.....	3
LOTTO UNICO.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
LOTTO UNICO	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.....	30
Lotto Unico	30
Valore del LOTTO UNICO	31
Formazione lotto in vendita - Lotto Unico.....	33

In data 02/05/2024, il sottoscritto Arch. Di Costanzo Ivana, con studio in Via Vinella, 18 - 80030 - Scisciano (NA), PEC: ivanadicostanzo@pec.it, e-mail, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Roberta Guardasole; in data 07/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

A seguito di inoltro da parte dell'Esperto stimatore alle parti e al Custode Giudiziario della bozza di perizia, entro la data stabilita per la trasmissione di eventuali note ed osservazioni all'elaborato prodotto non è pervenuta alcuna notazione alla bozza di perizia.

L'esperto trasmette regolare perizia alle parti, al Custode Giudiziario ed effettua deposito in modalità telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **BENE N°1** - Lotto di terreno ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli, n. 131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.lla 2437, (ex p.lla 623)
- **BENE N°2** - Fabbricato per civile abitazione, in corso di costruzione ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli, n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 subb. 1, 2, 3 e 4, (ex p.lla 623).

DESCRIZIONE

I Beni oggetto del presente procedimento sono composti da:

- un appezzamento di terreno adibito a nocciolo, sito in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131 identificato come **BENE n.1**, e da
- un lotto sul quale è stato realizzato un fabbricato per civile abitazione, identificato come **BENE N.2**, composto da tre piani fuori terra collegati da un corpo scala esterna a doppia rampa.

All'atto dell'avvio della procedura di pignoramento, sia l'appezzamento di terreno sia il fabbricato insistente su di esso, risultavano come unico BENE, presumibilmente perchè la particella di terreno, seppur edificata, catastalmente si presentava libera e di conseguenza il fabbricato non risultava inserito in mappa.

A seguito di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche effettuate, nel corso delle operazioni peritali l'Esperto ha ritenuto opportuno, e con giusta autorizzazione del G.E., procedere con il frazionamento dell'appezzamento di terreno (p.lla 623) in due particelle di cui:

- una identificata a catasto terreni in quanto libera ed avente destinazione d'uso agricola nel P.R.G. comunale (p.lla 2437), ed
- una identificata a catasto fabbricati con inserimento in mappa ed accatastamento del manufatto edilizio in corso di costruzione (p.lla 2438 subb. 1,2,3 e 4).

Le unità immobiliari, Bene n. 1 e Bene n.2, costituiscono un **Lotto Unico**.

L'accesso ai BENI avviene direttamente dalla strada comunale: via Napoli. Si tratta di una zona a ridosso del centro cittadino, ben collegata alle principali vie di collegamento, e poco distante dai

principali servizi collettivi quali municipio, banche, ufficio postale, farmacie e scuole, ed in prossimità di attività commerciali di ogni genere.

Dalla strada comunale si accede mediante un ingresso "di cantiere" realizzato in pannelli forati mobili al Bene n.2 che è costituito da una prima area esterna di terreno, allo stato attuale lasciata incolta con parziali aree occupate da materiale edile di risulta, ed un fabbricato in corso di costruzione; si prosegue poi, senza alcun limite fisico, all'accesso al Bene n.1 ossia un lotto di terreno di circa 400 mq occupato interamente da piante di noce. Sulla ex p.lla 623 (lotto di terreno di circa 966 mq), attuale 2437 e 2438, in virtù di titolo abilitativo, nell'anno 2017 furono iniziati i lavori di realizzazione di un fabbricato per civile abitazione.

In fase di sopralluogo il fabbricato si presentava non ultimato. Per il piano terra e primo gli ambienti interni erano definiti con tramezzi completi di intonaco, controtelai porte interne, predisposizione degli impianti e parapetti in muratura; al piano terra era presente anche il portoncino di ingresso. Mancavano pertanto infissi esterni, ringhiere, finitura delle pareti interne, porte interne, finitura della scala esterna. I lati interni delle pareti perimeriali del piano terzo di presentavano al grezzo.

Il piano terra si compone di un'ambiente giorno unico, un disimpegno centrale, due camere da letto e un bagno; esternamente un ampio terrazzo a livello posto sul prospetto ovest. Mediante scala esterna si accede al primo piano composto da una balconata di collegamento tra scala esterna ed ampia area aperta coperta parzialmente tompagnata, due camere da letto, un disimpegno ed un bagno; entrambe le camere affacciano su due balconi esterni. Al piano secondo, si accede sempre tramite scala esterna e balcone di collegamento; si tratta di un unico ambiente con copertura a doppia falda con colmo centrale.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **BENE N°1 - LOTTO DI TERRENO** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.la 2437 (ex Foglio 2 p.la 623);
- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.la 2438 subb. 1,2,3 3 4 (in corso di costruzione), (ex Foglio 2 p.la 623).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- **BENE N°1 - LOTTO DI TERRENO** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.la 2437, e (ex Foglio 2 p.la 623)

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

- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.la 2438 subb. 1,2,3 3 4 (in corso di costruzione), (ex Foglio 2 p.la 623);

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

TITOLARITÀ

- **BENE N°1 - LOTTO DI TERRENO** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.lla 2437 (ex Foglio 2 p.lla 623)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

[REDACTED]

- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 subb. 1,2,3 e 4 (in corso di costruzione), (ex Foglio 2 p.lla 623);

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

[REDACTED]

CONFINI

- **BENE N°1 - LOTTO DI TERRENO** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.lla 2437 (ex Foglio 2 p.lla 623)

Il bene oggetto della procedura confina:

- a NORD con altra u.i.u.;
- a EST con Bene n. 2 (p.lla 2438);
- a SUD con altra u.i.u.;
- a OVEST con altra u.i.u.

- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 (in corso di costruzione), (ex Foglio 2 p.lla 623)

Il bene oggetto della procedura confina:

- a NORD con altra u.i.u.;
- a EST con via Napoli;
- a SUD con altra u.i.u.;
- a OVEST con Bene n. 1 (p.lla 2437).

- **BENE N°1 - LOTTO DI TERRENO** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.lla 2437, e (ex Foglio 2 p.lla 623)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		
NOCCIOLETO	402,00 mq	402,00 mq	1,00	402,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				402,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				402,00 mq		

Il Bene de equo è pignorato per intero e non è divisibile in natura.

Risulta avere una superficie commerciale pari a 402,00 mq.

- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 subb 1, 2, 3, e 4 (ex Foglio 2 p.lla 623);

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione S.R. - sub 2 PT	66,97 mq	79,92 mq	1,00	79,92 mq	2,80 m	Piano Terra
Balconi e terrazzi S.N.R. - sub 2 PT	78,37 mq	79,42 mq	0,30 fino a 25mq 0,10 > 25 mq	7,50 mq 5,44 mq		Piano Terra
Abitazione S.R. - sub 3 P1	49,20 mq	60,35 mq	1,00	60,35 mq	2,80 m	Piano Primo
Balconi e terrazzi S.N.R. - sub 3 P1	49,36 mq	51,64 mq	0,30 fino a 25mq 0,10 > 25 mq	7,50 mq 2,66 mq		Piano Primo
S.N.R. - sub 4 P2	67,05 mq	76,83 mq	0,25	19,21 mq	H media 1,80 m	Piano Secondo
Balconi e terrazzi S.N.R. sub 4 P2	14,69 mq	16,15 mq	0,30 fino a 25mq 0,10 > 25 mq	4,85 mq 0,00 mq		Piano Secondo
Area esterna sub 1 PT		396,74 mq	0,10 fino a 1/5 S.R. Lorda 0,02 > di 1/5 S.R. Lorda	4,34 mq 3,60 mq		
Totale superficie convenzionale:				195,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,37 mq		

**Il Bene de equo è pignorato per intero e non è divisibile in natura.
Risulta avere una superficie commerciale pari a 195,37 mq.**

La consistenza del Bene è stata determinata secondo quanto disposto dal Dpr n.138 del 23/03/1998, allegati B e C, considerando i criteri per i Gruppi "T (attuali A/10, B/8, C/1, C/2, C/3, C/4, C/7)".

I criteri di calcolo della superficie catastale di cui al citato Allegato C prevedono, in linea generale, il riferimento a consistenze lorde (inclusive cioè dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino a uno spessore massimo di 50 cm e del 50% di quelli in comunione fino a uno spessore massimo di 25 cm). Con riferimento, poi, alle diverse destinazioni d'uso ordinarie (residenziale, commerciale, ecc.), sono stabiliti criteri specifici basati su una preliminare differenziazione tra le superfici aventi funzione "principale" (specifiche di ciascuna destinazione d'uso) e quelle aventi funzione "accessoria", ovvero costituenti "pertinenze" dell'unità immobiliare. Tali ultime superfici (accessorie e pertinenziali) concorrono alla formazione della superficie complessiva dell'unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione (minori o uguali all'unità) che si scaturiscono dai rapporti mercantili intercorrenti tra le superfici principali e quelle delle pertinenze e capaci di ragguagliare queste ultime a quelle principali. Detti coefficienti vengono assunti costanti indipendentemente dall'ambito territoriale in cui ricadono gli immobili, e variabili solo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare e alla destinazione di ciascuna tipologia di superficie accessoria.

- Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; coefficiente di ponderazione =100%;
- Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, se comunicanti con vani principali, coefficiente di ponderazione =50%;
- Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, se non comunicanti con vani principali, coefficiente di ponderazione =25%;
- Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali:
coefficiente di ponderazione =30%, fino a metri quadrati 25,
coefficiente di ponderazione =10% per cento per la quota eccedente;
- Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, qualora dette pertinenze non siano comunicanti con i vani principali:
coefficiente di ponderazione =15%, fino a metri quadrati 25,
coefficiente di ponderazione =5% per cento per la quota eccedente;
- Aree scoperte o a queste assimilabili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, coefficiente di ponderazione =10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
coefficiente di ponderazione =2% per superfici eccedenti detto limite.
- Superficie dei vani accessori e parcheggi:
locali tecnici con altezza minima di mt 1,50: coefficiente di ponderazione =15%,
Box (in autorimessa collettiva): coefficiente di ponderazione =45%,
Box (non collegato ai vani principali): coefficiente di ponderazione =50%,
Box (collegato ai vani principali): coefficiente di ponderazione =60%,
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva): coefficiente di ponderazione =35%,
Posti auto scoperti: coefficiente di ponderazione =20%.

- **BENE N°1 - LOTTO DI TERRENO** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.lla 2437(ex Foglio 2 p.lla 623)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1972 al 14/02/1973	<p>██████████ Proprietà per 200/1000</p> <p>██████████ Proprietà per 333/1000</p> <p>██████████ Proprietà per 200/1000</p> <p>██████████ Proprietà per 200/1000</p> <p>██████████ Proprietà per 200/1000</p> <p>██████████ Proprietà per 200/1000</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 2, Part. 623 NOCETO U Superficie are 09 66</p> <p>Reddito domenicale: € 37,42 Reddito Agrario €9,23</p>
Dal 14/02/1973 al 27/06/1992	<p>██████████ Proprietà per 500/1000</p> <p>██████████ Proprietà per 500/1000</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 2, Part. 623 NOCETO U Superficie are 09 66</p> <p>Reddito domenicale: € 37,42 Reddito Agrario €9,23</p>
Dal 27/06/1992 al 27/06/1992	<p>██████████ Proprietà per 500/1000</p> <p>██████████ Proprietà per 500/1000</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 2, Part. 623 NOCETO U Superficie are 09 66</p> <p>Reddito domenicale: € 37,42 Reddito Agrario €9,23</p>
Dal 27/06/1992 al 27/06/2016	<p>██████████ Proprietà per 1000/1000</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 2, Part. 623 NOCETO U Superficie are 09 66</p> <p>Reddito domenicale: € 37,42 Reddito Agrario €9,23</p>
Dal 27/06/2016 al 03/02/2025	<p>██████████ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 2, Part. 623 NOCETO U Superficie are 09 66</p> <p>Reddito domenicale: € 37,42 Reddito Agrario €9,23</p>
Dal 03/02/2025	<p>██████████ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 2, Part. 2437 NOCETO U Superficie are 04 02</p> <p>Reddito domenicale: € 15,57 Reddito Agrario €3,84</p> <p>DATI DERIVANTI DA:</p>

I titolari catastali, come rilevati dalle visure catastali effettuate presso l'Ufficio del Catasto, corrispondono ai titolari reali come rilevati dai titoli di proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e precisa che, ha proceduto al frazionamento della particella 623 (in quanto all'atto del sopralluogo la stessa risultava edificata) causandone la soppressione e, costituendo quindi le particelle 2437 e 2438.

- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 (in corso di costruzione), (ex Foglio 2 p.lla 623)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1972 al 14/02/1973	<p>██████████ Proprietà per 200/1000</p> <p>██████████ Proprietà per 333/1000</p> <p>██████████ Proprietà per 200/1000</p> <p>██████████ Proprietà per 200/1000</p> <p>██████████ Proprietà per 200/1000</p> <p>██████████ Proprietà per 200/1000</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 2, Part. 623 NOCETO U Superficie are 09 66</p> <p>Reddito domenicale: € 37,42 Reddito Agrario €9,23</p>
Dal 14/02/1973 al 27/06/1992	<p>██████████</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 2, Part. 623 NOCETO U Superficie are 09 66</p> <p>Reddito domenicale: € 37,42 Reddito Agrario €9,23</p>
Dal 27/06/1992 al 27/06/1992	<p>██████████ Proprietà per 500/1000</p> <p>██████████ Proprietà per 500/1000</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 2, Part. 623 NOCETO U Superficie are 09 66</p> <p>Reddito domenicale: € 37,42 Reddito Agrario €9,23</p>
Dal 27/06/1992 al 27/06/2016	<p>██████████ Proprietà per 1000/1000</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 2, Part. 623 NOCETO U Superficie are 09 66</p> <p>Reddito domenicale: € 37,42 Reddito Agrario €9,23</p>

Dal 27/06/2016 al 03/02/2025	██████████ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 623 NOCETO U Superficie are 09 66 Reddito domenicale: € 37,42 Reddito Agrario €9,23
Dal 03/02/2025 al 24/02/2025	██████████ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2438 Categoria F/6 DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 03/02/2025 Pratica n. NA0041976 in atti dal 03/02/2025 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO NA0041972 DEL 03/02/2025 (n. 41972.1/2025)
Dal 24/02/2025	██████████ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2438 Sub 1 Via Napoli Piano T - 1 - 2 Sub 2 Categoria F/3 Via Napoli Piano Terra Sub 3 Categoria F/3 Via Napoli Piano 1 Sub 4 Categoria F/3 Via Napoli Piano 2 DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 20/02/2025 Pratica n. NA0067919 in atti dal 24/02/2025 COSTITUZIONE (n. 67919.1/2025)

I titolari catastali, come rilevati dalle visure catastali effettuate presso l'Ufficio del Catasto, corrispondono ai titolari reali come rilevati dai titoli di proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e precisa che, ha proceduto al frazionamento della particella 623 (in quanto all'atto del sopralluogo la stessa risultava edificata) causandone la soppressione e, costituendo quindi le particelle 2437 e 2438.

DATI CATASTALI

- **BENE N°1 - LOTTO DI TERRENO** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.lla 2437, (ex Foglio 2 p.lla 623)

Dati identificativi				Dati di classamento					
	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduzione	Reddito Domenic ale	Reddito Agrario
	2	2437		-	NOCETO U	04 02		€ 15,57	€ 3,84

Corrispondenza catastale

Risulta esservi corrispondenza tra la descrizione del cespite alla data del trasferimento immobiliare in luogo di adempimento contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati riportati in catasto (p.lla 623).

Alla data di sopralluogo il bene risultava identificato in catasto terreni (p.lla 623) pur essendo presente un fabbricato in corso di costruzione. Si è provveduto pertanto, con giusta autorizzazione del G.E., all'aggiornamento catastale mediante inserimento in mappa del fabbricato ed accatastamento dello stato dei luoghi. A seguito di tale operazione la p.lla 623 è stata soppressa e sono state pertanto generate le particelle 2437 (Bene n.1) e 2438 (Bene n.2).

Viene allegata al presente elaborato di stima la tavola grafica con indicazione della difformità riscontrata tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo.

- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 (in corso di costruzione) sub 1,2,3 e 4 (ex Foglio 2 p.lla 623)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	2438	1								
	2	2438	2		F/3						
	2	2438	3		F/3						
	2	2438	4		F/3						

Corrispondenza catastale

Risulta esservi corrispondenza tra la descrizione del cespite alla data del trasferimento immobiliare in luogo di adempimento contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati riportati in catasto (p.lla 623).

Alla data di sopralluogo il bene risultava identificato in catasto terreni (p.lla 623) pur essendo presente un fabbricato in corso di costruzione. Si è provveduto pertanto, con giusta autorizzazione del G.E., all'aggiornamento catastale mediante inserimento in mappa del fabbricato ed accatastamento dello stato dei luoghi. A seguito di tale operazione la p.lla 623 è stata soppressa e sono state pertanto generate le particelle 2437 (Bene n.1) e 2438 (Bene n.2).

Viene allegata al presente elaborato di stima la tavola grafica con indicazione della difformità riscontrata tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo.

- **BENE N°1** - LOTTO DI TERRENO ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.lla 2437, e (ex Foglio 2 p.lla 623)

A seguito di sopralluogo presso i luoghi di causa è stato possibile effettuare rilievo metrico e fotografico; è stato visionato lo stato ed il contesto in cui si inserisce il bene e le condizioni attuali.

Si tratta di un lotto agricolo adibito a nocciolo, privo di delimitazioni perimetrali, tenuto in discrete condizioni soprattutto per la presenza di vegetazione incolta.

- **BENE N°2** - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.la 2438 subb. 1,2,3 e 4 (in corso di costruzione) (ex Foglio 2 p.la 623)

A seguito di sopralluogo presso i luoghi di causa è stato possibile effettuare rilievo metrico e fotografico; è stato visionato lo stato ed il contesto in cui si inserisce il bene; i materiali impiegati e le condizioni attuali.

Il bene è composto da un'area esterna e da un fabbricato residenziale in fase di costruzione al suo interno, con accesso diretto dalla strada comunale via Napoli.

La prima parte di area adibita a terreno risulta essere incolta, con erba alta e la presenza in alcune aree di materiale edile di risulta; il fabbricato residenziale non risulta completo ma in fase di ultimazione.

Il fabbricato si presenta incompleto, con ambienti interni intonacati e pavimentati, con impianti predisposti, privi di porte interne ed infissi per i piani terra e primo. Il piano secondo presenta pareti intonacate e assenza di pavimentazione. La scala di collegamento esterna si presenta a grezzo con gradini in cemento a vista. I soffitti interni sono intonacati e presentano alcune macchie da infiltrazione di acqua piovana.

E' necessario pertanto, per poter ultimare e rendere l'opera agibile, procedere con le seguenti lavorazioni:

1. completamento di impianti elettrici comprensivi di tutte le finiture di tipologie e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma;
2. completamento degli impianti idro-termo-sanitari comprensivi di tutte le finiture di tipologie e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma;
3. installazione di infissi esterni oltre che fornitura e posa in opera di porte ed infissi interni;
4. realizzazione parapetti in ferro dei balconi;
5. completamento della corpo scala mediante impermeabilizzazione, posa di rivestimento gradini e ballatoio comprensivo di tutte le finiture necessarie per rendere l'opera completa;
6. opere di ripristino delle murature interne per l'eliminazione di macchie da infiltrazione d'acqua;
7. opere di finitura delle pareti interne complete di tinteggiatura;
8. tinteggiatura esterna del fabbricato;

9. sistemazione area esterna comprensiva di: rimozione rifiuti esaltimento presso dicarica autorizzata e analisi rifiuti, realizzazione di ringhiera e cancelli di accesso, pavimentazione parziale dell'area esterna pedonale e carrabile.

PARTI COMUNI

- **BENE N°1 - LOTTO DI TERRENO** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.lla 2437, (ex Foglio 2 p.lla 623)

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. L'accesso all'appezzamento di terreno avviene direttamente dalla strada comunale mediante predisposizione di cancello carrabile e pedonale. Allo stato attuale all'ingresso vi sono delle grate di cantiere.

L'esperto ha verificato che, nell'atto di compravendita in favore dell'esecutato, è riportato quanto segue:

"... art.2) L'oggetto della presente compravendita viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con ogni accessorio, accessione e pertinenza, con le servitù attive e passive, nell'attuale consistenza, quali risultano dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi."

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni si rimanda ai titoli di provenienza.

- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 (in corso di costruzione) (ex Foglio 2 p.lla 623)

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. L'accesso all'appezzamento di terreno avviene direttamente dalla strada comunale mediante predisposizione di cancello carrabile e pedonale. Allo stato attuale all'ingresso vi sono delle grate di cantiere.

L'esperto ha verificato che, nell'atto di compravendita in favore dell'esecutato, è riportato quanto segue:

"... art.2) L'oggetto della presente compravendita viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con ogni accessorio, accessione e pertinenza, con le servitù attive e passive, nell'attuale consistenza, quali risultano dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi."

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni si rimanda ai titoli di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- **BENE N°1 - LOTTO DI TERRENO** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.lla 2437, (ex Foglio 2 p.lla 623)

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

- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 (in corso di costruzione) (ex Foglio 2 p.lla 623)

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **BENE N°1 - LOTTO DI TERRENO** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.lla 2437 (ex Foglio 2 p.lla 623)

Il bene consiste in un lotto di terreno con numerosi alberi di nocciolo, sito in San Gennaro Vesuviano alla via Napoli n.131 e accessibile dalla strada comunale e passando per la p.lla 2438 (Bene n.2).

Il lotto si presenta in discrete condizioni.

- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 subb. 1, 2, 3 e 4 (in corso di costruzione) (ex Foglio 2 p.lla 623)

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un lotto sito in San Gennaro Vesuviano alla via Napoli n.131, accessibili direttamente dalla strada comunale.

Nel lotto di terreno è presente un fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione, composto da tre piani fuori terra e da una scala esterna di collegamento. L'intero fabbricato si compone di una struttura portante in cemento armato e solai in latero-cementizio; si presenta non ultimato ed in discreto stato conservativo. L'area esterna tra la strada comunale e il fabbricato risulta incolta ed in fase di lavorazione, le facciate del fabbricato invece sono intonacate ma prive di infissi e degli elementi di finitura, come risulta incompleta la scala di collegamento ai piani.

Il lotto in questione è parzialmente delimitato, dalla strada comunale è in corso di costruzione un muro di divisione con predisposizione di due accessi: carrabile e pedonale. Da via Napoli, la prima parte del lotto, fino al fabbricato circa, risulta delimitato sul confine con muro in mattoni di cemento, diversamente sul confine Nord Ovest, Ovest e Sud Ovest, non vi è alcuna limite fisico di proprietà.

Internamente al lotto, la prima parte considerabile ancora area di cantiere si presenta incolta e con accumuli parziali di materiali edili da rifiuto. Il fabbricato, si presenta strutturalmente completo ma incompleto nelle finiture. Gli ambienti interni, seppur intonacati presentano evidenti aree colpite da fenomeni di infiltrazione, legate sicuramente ad una mancata impermeabilizzazione e finitura dei terrazzi, della scala e per la mancata chiusura perimetrale dei vani porte e finestre.

Il lotto e il fabbricato in corso di costruzione si presentano in discrete condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

- **BENE N°1 - LOTTO DI TERRENO** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.lla 2437 (ex Foglio 2 p.lla 623)

Da quanto verificato il bene risulta ad oggi libero e non occupato.

- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 (in corso di costruzione) (ex Foglio 2 p.lla 623)

Da quanto verificato, ed in considerazione dello stato del bene oggetto di stima, lo stesso risulta ad oggi libero e non occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

- **BENE N°1 - LOTTO DI TERRENO** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.lla 2437 (ex Foglio 2 p.lla 623)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2016	[REDAZIONE] proprietà per 1/1.	Compravendita			
		Redatto da	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Carpentieri	27/06/2016	34005	16232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Napoli	29/06/2016	13148		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Esperto nominato ex art.568 c.p.c. ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene del equo.

- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 (in corso di costruzione) (ex Foglio 2 p.lla 623)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2016	[REDAZIONE] proprietà per 1/1.	Compravendita			
		Redatto da	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Carpentieri	27/06/2016	34005	16232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Napoli	29/06/2016	13148		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Esperto nominato ex art.568 c.p.c. ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene del equo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **BENE N°1** - LOTTO DI TERRENO ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.lla 2437 (ex Foglio 2 p.lla 623)
- **BENE N°2** - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 (in corso di costruzione) (ex Foglio 2 p.lla 623)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli aggiornate al 23/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievole per la particella 623 (oggetto di pignoramento):

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
trascrizione del 30/06/2016
Reg. gen. 21488 - Reg. part. 15815
ATTO NOTARILE PUBBLICO
del 27/06/2016 n. Rep. 34005/16232
Notaio: Carpentieri Antonio C.F. CRP NTN 52C06 F839 S
Sede: Napoli

Unità negoziale n.1:
Comune di San Gennaro Vesuviano (NA)

Catasto Terreni Foglio 2 P.la 623
Natura: TERRENO
Consistenza 09 are 66 centiare

A favore di:

Acquirente

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/1
in regime di SEPARAZIONE DEI BENI

Contro:

Venditore

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/1
in regime di: SEPARAZIONE DI BENI

- **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

trascrizione del 02/08/2023

Reg. gen. 31151 - Reg. part. 24647

ATTO GIUDIZIARIO

del 06/07/2023 n. Rep. 3681

TRIBUNALE DI NOLA

Unità negoziale n.1:

Comune di San Gennaro Vesuviano (NA)

Catasto Terreni Foglio 2 P.la 623

Natura: TERRENO

A favore di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/1

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/1

- **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

trascrizione del 02/04/2024

Reg. gen. 13289 - Reg. part. 10911

ATTO GIUDIZIARIO

del 06/03/2024 n. Rep. 1831

TRIBUNALE DI NOLA

Unità negoziale n.1:
Comune di San Gennaro Vesuviano (NA)
Catasto Terreni Foglio 2 P.lla 623
Natura: TERRENO

A favore di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/1

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/1

Iscrizioni

Non presenti.

NORMATIVA URBANISTICA

- **BENE N°1 - LOTTO DI TERRENO** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.lla 2437 (ex Foglio 2 p.lla 623)
- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 (in corso di costruzione) (ex Foglio 2 p.lla 623)

A seguito di richieste effettuate in data 09/05/2024 prot. n.8990 del 13/05/2024 e successivi solleciti all'Esperto viene rilasciato da parte dell'UTC del Comune di San Genarro Vesuviano (NA) Certificato di Destinazione Urbanistica n. 26 del 03/06/2024 prot. n.10442 con il quale si certifica che la destinazione urbanistica dell'area contraddistinta in catasto terreni al Foglio 2 p.lla 623:

- ricade parzialmente in zona VIABILITA' - Viabilità (3.19%)

- ricade parzialmente in zona B2 - Zona parzialmente edificata ad intervento diretto, disciplinata dagli artt. 25 e 27 delle N.T.A. del P.R.G. (44.06%)

- ricade parzialmente in zona E- zona agricola, disciplinata dagli artt. 47,48 e 49 delle N.T.A. del P.R.G. (53.06%).

Si precisa che il certificato di Destinazione Urbanistica è stato richiesto per l'allora p.lla 623, in data antecedente l'operazione di frazionamento.

- **BENE N°1** - LOTTO DI TERRENO ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.lla 2437 (ex Foglio 2 p.lla 623)

Il bene in oggetto non risulta edificato.

- **BENE N°2** - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 (in corso di costruzione) (ex Foglio 2 p.lla 623)

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di indagini urbanistiche effettuate presso gli uffici di competenza del Comune di San Gennaro Vesuviano (NA) lo stesso ha provveduto in data: 03/06/2024 al rilascio dei seguenti documenti:

- **Copia** Permesso di Costruire n.69/2015 prot. n. 13796 del 17/11/2015 per la "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione", rilasciato dal Comune di San Gennaro Ves.no - Servizio Urbanistica, Edilizia Privata alla [REDACTED], contenete copia tavola grafica, relazione tecnica, richiesta oneri di costruzione, attestazione di pagamento oneri;
- **Copia** Variante Permesso di Costruire n.121/2016 prot. n. 13494 del 02/12/2016 per la "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione da realizzare in via Napoli in catasto al foglio 2 particella n. 623", Variante al Permesso di Costruire n. 69/2015 del 17/11/2015 contenete copia tavola grafica;
- **Copia Comunicazione inizio lavori** prot n. 12286 del 16/11/2017.

L'Esperto analizzati gli atti abilitativi prodotti dall'UTC e visionati i luoghi, ha verificato alcune difformità rispetto a quanto assentito con ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di San Gennaro Ves.no (Variante n.121/2016).

Si elencano di seguito le difformità riscontrate:

- A. al piano terra sono stati realizzati un terrazzo ed un balcone (alla stessa quota delle aree esetrne non edificate) di superficie maggiore rispetto a quanto rilasciato con titolo abilitativo, sia nella parete retrostante il fabbricato sia sul fronte, a confine con il corpo scala;
- B. al piano primo la forma e le superficie esterna dei balconi non corrispondono al titolo abilitativo. Diversamente da quanto assentito, ad oggi il balcone adiacente alla scala si presenta collegato al balcone posto sul lato ovest del fabbricato, creando pertanto un prolungamento dello stesso;
- C. al piano terra ed al primo piano vi è una diversa distribuzione degli ambienti interni, con diversa disposizione delle aperture dei vani esterni;
- D. la pianta e l'andamento dei gradini del vano scala allo stato attuale differiscono da quanto rilasciato con PdC;
- E. al piano secondo, sottotetto è presente un vano finestra sul prospetto nord.
- F. al piano secondo, la tompagnatura sul prospetto sud risulta ancora da realizzare.

Tutte le difformità elencate ai punti A, B, C, D, E ed F possono essere regolarizzate mediante presentazione presso l'ufficio di competenza del comune di San Gennaro Ves.no di:

- Presentazione Pratica Genio Civile per Autorizzazione Sismica in Sanatoria con presentazione di calcoli strutturali per il prolungamento del balcone posto al piano primo e diversa conformazione della scala esterna, con il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 600,00, cui dovranno aggiungersi le spese tecniche per la presentazione della suddetta comunicazione stimabili in € 1.100,00 Iva esclusa;
- SCIA in Sanatoria (art. 37 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.) per le opere già realizzate, e sopra elencate, in difformità ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune, con il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 e di a € 380,00 per diritti di segreteria e di Istruttoria, cui dovranno aggiungersi le spese tecniche per la presentazione della suddetta comunicazione stimabili in € 1.200,00 Iva esclusa;
- SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità -art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) attestante la sussistenza dei requisiti e delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'immobile e dei relativi impianti da presentare al Comune di San Gennaro Ves.no, con pagamento di € 52,00 per Diritti di segreteria, cui dovranno aggiungersi le spese tecniche per la presentazione della suddetta segnalazione stimabili in € 800,00 Iva esclusa;

Per una maggiore chiarezza della difformità elencate si rimanda alla tavola grafica prodotta in cui si confronta graficamente le piante dell'unità immobiliare a corredo del Permesso di Costruire n.121/2016 e le pianta dello stato di fatto prodotta dall'Esperto stimatore a seguito di rilievo effettuato presso i luoghi di causa.

Come già indicato in precedenza l'unità presenta alcune lavorazioni incomplete/da realizzare e quindi sarà necessario, per poter ultimare e rendere agibile il fabbricato, procedere con la realizzazione delle lavorazioni mancanti.

Si precisa che avendo proceduto alla stima dell'immobile come se risultasse ultimato in ogni sua parte, si è ritenuto opportuno individuare e calcolare tutte le lavorazioni atte a dare l'opera completa, al fine di definirne il costo complessivo e detrarlo al valore di stima ultimo.

Si riportano pertanto di seguito la tipologia di lavorazione ed i rispettivi costi approssimativi di realizzazione stimati:

1. realizzazione di tompagnatura mancante al piano primo, su prospetto sud, completa di preparazione ed intonaco, con relativo vano di accesso, con fornitura e posa in opera di controtelaio e portoncino d'ingresso;
2. completamento di impianti elettrici comprensivi di tutte le finiture di tipologie e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma;
3. completamento degli impianti idro-termo-sanitari comprensivi di tutte le finiture di tipologie e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma;
4. completamento bagni - rivestimenti
5. installazione di infissi esterni oltre che fornitura e posa in opera di porte ed infissi interni;
6. realizzazione parapetti in ferro dei balconi;
7. completamento della corpo scala mediante impermeabilizzazione, posa di rivestimento gradini e ballatoio comprensivo di tutte le finiture necessarie per rendere l'opera completa;
8. opere di ripristino delle murature interne per l'eliminazione di macchie da infiltrazione d'acqua;

9. opere di finitura delle pareti interne complete di tinteggiatura;

10. tinteggiatura esterna del fabbricato;

11. sistemazione area esterna comprensiva di: rimozione rifiuti esaltimento presso dicarica autorizzata e analisi rifiuti, realizzazione di ringhiera e cancelli di accesso, pavimentazione parziale dell'area esterna pedonale e carrabile;

12. realizzazione di recinzione perimetrale limite di proprietà agricola.

Il completamento di tutte le lavorazioni sopra elencate, atte a rendere il fabbricato completo ed agibile, ammonta ad un costo complessivo presunto pari a € 50.000,00

Va inoltre considerato il costo delle lavorazioni per la chiusura del vano finestra posto al piano secondo (sottotetto) non assentito con PdC. Il costo per il ripristino ammonta presumibilmente a € 300,00

A completamento quindi delle opere sarà necessario procedere all'accatastamento delle unità con definizione delle categorie catastali (all'attualità sono state accatastate come F3 - in corso di costruzione) e con verifica, per l'unità posta al piano primo, del posizionamento delle tompagnature esterne. Tale operazione è stimata per un costo pari a € 1.400,00 comprensivo di spese tecniche.

Certificazioni energetiche

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

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica in considerazione dello stato definibile "al grezzo" del bene oggetto di stima. Il fabbricato, in corso di costruzione e quindi non ultimato, non è provvisto di attestato di prestazione energetica. L'attestato potrà essere prodotto solo al completamento delle opere impiantistiche e di installazione infissi, si riportano di seguito i costi presunti per l'acquisizione dello stesso:

- redazione di APE per n. 2 unità immobiliari con registrazione ed inoltro alla Regione Campania € 500,00 (iva esclusa).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- **BENE N°1** - LOTTO DI TERRENO ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.la 2437 (ex Foglio 2 p.la 623)

Per il bene in oggetto non vi sono vincoli od oneri condominiali in corso.

- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 (in corso di costruzione) (ex Foglio 2 p.la 623)

Per il bene in oggetto non vi sono vincoli od oneri condominiali in corso.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

Lotto unico così costituito:

- **BENE N°1 - LOTTO DI TERRENO** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.la 2437, e (ex Foglio 2 p.la 623)
- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.la 2438 (in corso di costruzione)

CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO: METODO SINTETICO/COMPARATIVO

Per la stima di un bene immobile, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi solo ed esclusivamente ai sistemi dettati dall'estimo in quanto il valore commerciale degli immobili non è più solamente basato sulla loro rendita effettiva, ma viene determinato in base alla loro ubicazione, consistenza ed alla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento; pertanto oggi la stima di mercato si effettua principalmente attraverso una indagine di mercato immobiliare di zona.

In particolare si è proceduto alla stima del LOTTO UNICO e quindi dell'appezzamento di terreno identificato come BENE N.1 e del lotto comprensivo del fabbricato (n.2 unità abitative e n.1 sottotetto non abitabile) identificato come BENE N.2. Al Valore di stima vanno poi detratti i costi delle opere per il completamento del BENE N.2 descritti in precedenza e delle spese tecniche urbanistiche e catastali necessarie.

E' stata effettuata una indagine diretta e sono stati considerati i prezzi medi relativi ad immobili assimilabili a quelli in esecuzione per destinazioni e caratteristiche al fine di ottenere un dato di partenza su cui effettuare le opportune detrazioni o aggiunte per arrivare ad un corretto valore unitario di mercato.

Nello specifico sono state consultate le seguenti fonti:

- **BENE N°1 - LOTTO DI TERRENO** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.la 2437, e (ex Foglio 2 p.la 623)
- ✓ **Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)** in base alla quale il BENE N.1, per la tabella "Valori Agricolo Medi della Provincia" all'annualità 2019 per la destinazione d'uso NOCCIOLETO ha un valore di mercato pari a: 93.6255,00 €/Ha cioè 9,36 €/MQ. Dal 2019 ad oggi va considerata una crescita dei valori dei terreni agricoli

per tanto è possibile considerare un incremento medio annuo del 3% circa rispetto al valore ultimo tabellare. In definitiva quindi il costo al mq ad oggi è di circa 10,86 €/MQ.

- ✓ agenzie immobiliari di zona (CAPITAL HOUSE Via Nuova Saviano, 51, San Gennaro Ves.no; CONSULTING IMMOBILIARE via Roma 49, San Gennaro Ves.no) dalle quale è risultato che, nella zona in cui ricade il **BENE N.1** il valore di mercato a metro quadro per immobili similari risulta essere compreso tra i 12,00 €/mq e i 18,00 €/mq, con un valore medio quindi di €/mq 15,00;

Calcolando quindi la media aritmetica dei suddetti valori medi, si ottiene il **Valore Medio di Mercato Unitario**,

BENE N.1: €/mq $(10,86 + 15,00) / 2 = 12,93$ €/mq

Conosciuto il valore medio, questo potrà essere incrementato o diminuito moltiplicandolo per coefficienti di apprezzamento o deprezzamento, in funzione di un certo numero di caratteristiche positive o negative. E' possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti:

K1, K2, K3, ..., Kn; il cui prodotto fornirà un coefficiente sintetico Kt funzione di tutti i coefficienti parziali:

$$K_t = K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

Pertanto, considerando le seguenti caratteristiche e i relativi coefficienti di merito K, avremo per il **BENE N.1:**

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE UTILIZZABILE	BENE N.1 COEFFICIENTE di MERITO
STATO LOCATIVO	K1	
Non Occupato	1,10	K1 = 1,10
Locato per brevi periodi	0,95	
Locato a canone libero (4anni)	0,90	
UBICAZIONE	K2	
Fronte strada	1,10	
Parco Privato	1,00	
Intercluso	0,90	K2 = 0,90
ACCESSI	K3	
Vie e/o sentieri carrabili	1,10	K3 = 1,10
Vie e/o sentieri non carrabili	0,90	
POSIZIONE	K4	
Centrale	1,10	
Semicentrale	1,00	

Periferica	0,90	K4 = 0,90
ESPOSIZIONE	K5	
Ottimo	1,10	
Buono	1,00	K5 = 1,00
Mediocre	0,90	

BENE N.1:

$$Kt = 1,10 \times 0,90 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,00 = 0,98$$

Moltiplicando il valore medio per il coefficiente globale si ottiene: 12,93 €/mq x 0,98= 12,67 €/mq.

- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 (in corso di costruzione)
- ✓ **Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)** in base alla quale il BENE N.2 ricade in zona Semiperiferica

BENE N.2 con un valore di mercato a metro quadrato per Destinazione: Residenziale, Tipologia: Ville e villini in stato conservativo normale, da un minimo di €/mq 760,00 ad un massimo di €/mq 1.150,00, con un valore medio quindi di €/mq 955,00;

- ✓ listino del borsino immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), in base al quale l'area in cui ricade il **BENE N.2** è: zona Semiperiferica

BENE N.2 con un valore di mercato a metro quadrato per abitazioni indipendenti di ville & porzioni di villa, da un minimo di: €/mq 724,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00, con un valore medio quindi di €/mq 962,00;

inoltre la sottoscritta ha provveduto ad effettuare indagini di mercato presso:

- ✓ agenzie immobiliari di zona (CAPITAL HOUSE Via Nuova Saviano, 51, San Gennaro Ves.no; CONSULTING IMMOBILIARE via Roma 49, San Gennaro Ves.no) dalle quale è risultato che, nella zona in cui ricade

il **BENE N.2** il valore di mercato a metro quadro per immobili simili risulta essere compreso tra i 1.000,00 €/mq e i 1.400,00 €/mq, con un valore medio quindi di €/mq 1.200,00;

Calcolando quindi la media aritmetica dei suddetti valori medi, si ottiene il **Valore Medio di Mercato Unitario**,

$$\text{BENE N.2: } \text{€/mq} (955,00 + 962,00 + 1.200,00) / 3 = \text{1.039,00 €/mq}$$

Conosciuto il valore medio, questo potrà essere incrementato o diminuito moltiplicandolo per coefficienti di apprezzamento o deprezzamento, in funzione di un certo numero di caratteristiche positive o negative. E' possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti:

K1, K2, K3, ..., Kn; il cui prodotto fornirà un coefficiente sintetico Kt funzione di tutti i coefficienti parziali:

$$K_t = K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

Pertanto, considerando le seguenti caratteristiche e i relativi coefficienti di merito K, avremo per il **BENE N.2:**

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE UTILIZZABILE	BENE N.2 COEFFICIENTE di MERITO
STATO LOCATIVO	K1	
Non Occupato	1,10	K1 = 1,10
Locato per brevi periodi	0,95	
Locato a canone libero (4anni)	0,90	
UBICAZIONE	K2	
Fronte strada	1,10	K2 = 1,10
Parco Privato	1,00	
Intercluso	0,90	
ACCESSI	K3	
Vie e/o sentieri carrabili	1,10	K3 = 1,10
Vie e/o sentieri non carrabili	0,90	
POSIZIONE	K4	
Centrale	1,10	
Semicentrale	1,00	
Periferica	0,90	K4 = 0,90
TIPOLOGIA	K5	
Indipendente con area esterna esclusiva	1,10	K5 = 1,10
Con parti comuni	0,90	
VETUSTA'	K6	
Nuova costruzione (<10 anni)	1,00	K6 = 1,00
Epoca recente (<30 anni)	0,90	
Vecchia costruzione (>30 anni)	0,80	
STATO CONSERVAZIONE	K7	
Ottimo	1,00	

Buono	0,90	
Mediocre	0,80	K7 = 0,80
Scarso	0,70	
TITOLO ABILITATIVO	K8	
Presente	1,00	K8 = 1,00
Parziale	0,90	
Assente	0,80	
ESPOSIZIONE	K9	
Ottimo	1,10	
Buono	1,00	K9 = 1,00
Mediocre	0,90	

BENE N.2:

$K_t = 1,10 \times 1,10 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 = 1,05$

Moltiplicando il valore medio per il coefficiente globale si ottiene: 1.039,00 €/mq x 1,05 = 1.090,95 €/mq.

Il metodo utilizzato per ricavare il valore dei beni e di conseguenza del **LOTTO UNICO** è il seguente:

- ✓ **Valutazione analitica con metodo sintetico - comparativo** con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Valore di Mercato = Superficie Commerciale X Quotazione al mq X Coefficiente di Merito

Alla luce di quanto già evidenziato, ai fini della determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari, occorre tener presente che per le unità immobiliari identificate come:

LOTTO UNICO costituito da:

- **BENE N°1 - LOTTO DI TERRENO** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 p.lla 2437, e (ex Foglio 2 p.lla 623)
- **BENE N°2 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE** ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 (in corso di costruzione)

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il computo della consistenza della superficie commerciale del bene oggetto di stima, calcolato comprendendo gli ambienti così come da stato attuale, ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici di riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso. In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI EN 15733/2011.

A fronte di queste premesse il calcolo della superficie commerciale si compone come segue:

LOTTO UNICO costituito da:

BENE N.1

Foglio 2 p.lla 2437 (Catasto Terreni)

Descrizione

NOCCIOLETO

Sup.Commerciale

mq 402,00

Valore di Mercato = mq 402,00 X 12,67 €/mq = 5.093,34 €

BENE N.2

Foglio 2 p.lla 2438 (Catasto Fabbricati)

Descrizione

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO:

DA DUE UNITA' ABITATIVE E UN SOSTTOTETTO NON ABITABILE,

IN CORSO DI COSTRUZIONE

Sup.Commerciale

mq 195,37

Valore di Mercato = mq 195,37 X 1.090,95 €/mq = 213.138,90 €

VALORE FINALE COMMERCIALE DEL LOTTO

218.232,24 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N.1 LOTTO DI TERRENO AGRICOLO - NOCCIOLETO San Gennaro Ves.no, via Napoli 131	402,00 mq	12,67 €/mq	€ 5.093,34	100%	€ 5.093,34

BENE N.2 LOTTO CON FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE San Gennaro Ves.no, via Napoli 131	195,37 mq	1.090,95 €/mq	€ 213.138,90	100%	€ 213.138,90
LOTTO UNICO					Valore di stima: € 218.232,24

A tale valore occorre applicare una riduzione del 5% del valore di mercato del bene sul valore finale per la determinazione del prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e per la mancata operatività della garanzia per vizi, pertanto:

$$218.232,24 \text{ €} \times 0,95 = 207.320,63 \text{ €}$$

Infine occorre sottrarre i costi per:

- Autorizzazione Sismica in Sanatoria comprensiva di spese tecniche	€ 1.700,00
- SCIA in Sanatoria comprensiva di spese tecniche	€ 2.580,00
- SCA comprensiva di spese tecniche	€ 852,00
- Costi presunti per completamento lavori	€ 50.000,00
- Costi per ripristino dei luoghi (sottotetto)	€ 300,00
- Accatastamento comprensivo di spese tecniche (n.3 sub)	€ 1.400,00
- Redazione di APE con inoltro alla Regione Campania (per n. 2 unità)	€ 500,00
Totale spese da portare in detrazione	€ 57.332,00

pertanto $207.320,63 \text{ €} - 57.332,00 \text{ €} = 149.988,63 \text{ €}$ arrotondabile a $150.000,00 \text{ €}$

In definitiva il più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO è:

150.000,00 € (centocinquantamila/00)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Nomina Esperto stimatore del 02/05/2024
- ✓ Altri allegati - Accettazione incarico e giuramento dell'Esperto stimatore del 07/05/2024
- ✓ Altri allegati - Comunicazioni e richieste effettuate tramite, PEC presso i Comuni di San Gennaro Ves.no (NA), Ottaviano (NA)
- ✓ Altri allegati - Comunicazioni inviate a mezzo PEC, mail ordinaria e Raccomandata A/R
- ✓ Verbale di accesso
- ✓ Estratti di mappa catastali - Visure storiche e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Certificato di nascita
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza storico
- ✓ Altri allegati - Certificato di Matrimonio con annotazioni
- ✓ Atto di provenienza (compravendita anno 2016)
- ✓ Permesso di Costruire n.69/20215
- ✓ Variante Permesso di Costruire n.121/2016
- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica n. 26 del 03/06/2024 prot. n.10442
- ✓ Autorizzazione all'accatastamento del bene
- ✓ Pubblicazione Banca dati dell'OMI, Borsino Immobiliare
- ✓ Atto di pignoramento
- ✓ Certificato notarile
- ✓ Tavole grafiche
- ✓ Documentazione fotografica

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Lotto di terreno			
Ubicazione:	San Gennaro Vesuviano (NA) - via Napoli n.131		
Tipologia immobile:	Lotto di terreno - Nocciolo Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 2437 (ex p.lla 623)	Superficie commerciale	402,00 mq
Stato conservativo:	A seguito di sopralluogo presso i luoghi di causa è stato possibile effettuare rilievo metrico e fotografico; è stato visionato lo stato ed il contesto in cui si inserisce il bene e le condizioni attuali. Si tratta di un lotto agricolo adibito a nocciolo, privo di delimitazioni perimetrali, tenuto in discrete condizioni soprattutto per la presenza di vegetazione incolta.		
Descrizione:	<p>L'accesso ai BENI avviene direttamente dalla strada comunale: via Napoli. Si tratta di una zona a ridosso del centro cittadino, ben collegata alle principali vie di collegamento, e poco distante dai principali servizi collettivi quali municipio, banche, ufficio postale, farmacie e scuole, ed in prossimità di attività commerciali di ogni genere.</p> <p>Dalla strada comunale si accede mediante un ingresso "di cantiere" realizzato in pannelli forati mobili al Bene n.2 che è costituito da una prima area esterna di terreno, allo stato attuale lasciata incolta con parziali aree occupate da materiale edile di risulta, ed un fabbricato in corso di costruzione; si prosegue poi, senza alcun limite fisico, all'accesso al Bene n.1 ossia un lotto di terreno di circa 400 mq occupato interamente da noci.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il Bene risulta libero.		
Valore Commerciale			
LOTTO UNICO:	150.000,00 €		

Bene N° 2 - Lotto con Fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione

Ubicazione:	San Gennaro Vesuviano (NA) - via Napoli n.131		
Tipologia immobile:	Lotto con Fabbricato in corso di costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2438 subb 1, 2, 3 e 4 (ex p.lla 623)	Superficie commerciale	195,37 mq
Stato conservativo:	<p>A seguito di sopralluogo presso i luoghi di causa è stato possibile effettuare rilievo metrico e fotografico; è stato visionato lo stato ed il contesto in cui si inserisce il bene; i materiali impiegati e le condizioni attuali.</p> <p>Il bene è composto da un'area esterna e da un fabbricato residenziale in fase di costruzione al suo interno, con accesso diretto dalla strada comunale via Napoli.</p> <p>La prima parte di area adibita a terreno risulta essere incolta, con erba alta e la presenza in alcune aree di materiale edile di risulta; il fabbricato residenziale non risulta completo ma in fase di ultimazione.</p> <p>Il fabbricato si presenta incompleto, con ambienti interni intonacati e pavimentati, con impianti predisposti, privi di porte interne ed infissi per i piani terra e primo. Il piano secondo presenta pareti intonacate e assenza di pavimentazione. La scala di collegamento esterna si presenta a grezzo con gradini in cemento a vista. I soffitti interni sono intonacati e presentano alcune macchie da infiltrazione di acqua piovana.</p>		
Descrizione:	<p>L'accesso ai BENI avviene direttamente dalla strada comunale: via Napoli. Si tratta di una zona a ridosso del centro cittadino, ben collegata alle principali vie di collegamento, e poco distante dai principali servizi collettivi quali municipio, banche, ufficio postale, farmacie e scuole, ed in prossimità di attività commerciali di ogni genere.</p> <p>Dalla strada comunale si accede mediante un ingresso "di cantiere" realizzato in pannelli forati mobili al Bene n.2 che è costituito da una prima area esterna di terreno, allo stato attuale lasciata incolta con parziali aree occupate da materiale edile di risulta, ed un fabbricato in corso di costruzione; si prosegue poi, senza alcun limite fisico, all'accesso al Bene n.1 ossia un lotto di terreno di circa 400 mq occupato interamente da nocioleto. Sulla ex p.lla 623 (lotto di terreno di circa 966 mq), attuale 2437 e 2438, in virtù di titolo abilitativo, nell'anno 2017 furono iniziati i lavori di realizzazione un fabbricato per civile abitazione.</p> <p>In fase di sopralluogo il fabbricato si presentava non ultimato. Per il piano terra e primo gli ambienti interni erano definiti con tramezzi completi di intonaco, controtelai porte interne, predisposizione degli impianti e parapetti in muratura; al piano terra è presente anche il portoncino di ingresso. Mancavano pertanto infissi esterni, ringhiere, finitura delle pareti interne, porte interne, finitura della scala esterna. I lati interni delle pareti perimeriali del piano terzo di presentavano al grezzo.</p> <p>Il piano terra si compone di un'ambiente giorno unico, un disimpegno centrale, due camere da letto e un bagno; esternamente un ampio terrazzo a livello posto sul prospetto ovest. Mediante scala esterna si accede al primo piano composto da una balconata di collegamento tra scala esterna ed ampia area aperta coperta parzialmente tompagnata, due camere da letto, un disimpegno ed un bagno; entrambe le camere affacciano su due balconi esterni. Al piano secondo, si</p>		

	accede sempre tramite scala esterna e balcone di collegamento; si tratta di un unico ambiente con copertura a doppia falda con colmo centrale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il Bene risulta libero.
Valore Commerciale LOTTO UNICO:	150.000,00 €

VALORE DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO formato da:

BENE N.1

Superficie Commerciale X Quotazione al mq X Coefficiente di Merito = € 5.093,34

BENE N.2

Superficie Commerciale X Quotazione al mq X Coefficiente di Merito = € 213.138,90

LOTTO UNICO

€ 218.232,24

- riduzione del 5%

€ 207.320,63

Oneri e spese da portare in detrazione

- € 57.332,00

€ 149.988,63

arrotondabile a € 150.000,00

il Valore di mercato del LOTTO UNICO è = € 150.000,00

(centocinquantamila/00)

FORMAZIONE LOTTO IN VENDITA - LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di lotto unico formato dai seguenti beni:

BENE N°1 -

LOTTO DI TERRENO ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n.131, distinto in Catasto Terreni al Foglio 2 p.lla 2437 (ex Foglio 2 p.lla 623), NOCETO Classe U, are 04,02, reddito dom. €. 15,57 e reddito agr. €. 3,84;

BENE N°2 -

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE ubicato in San Gennaro Vesuviano (NA) alla via Napoli n. 131, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 2 p.lla 2438 (ex Foglio 2 p.lla 623)
sub.1 (BCNC),
sub. 2 piano T cat. F/3,
sub. 3 piano 1 cat. F/3 e
sub. 4 piano 2 Cat. F/3 (in corso di costruzione).

L'immobile è stato valutato come lotto unico dall'Esperto per l'importo di €. 150.000,00.

Scisciano, li 08/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Costanzo Ivana