

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Punzo Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2015 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Elenco Allegati .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2015 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 16.000,00</b> .....	15

## INCARICO

---

In data 24/10/2016, il sottoscritto Ing. Punzo Giovanna, con studio in Via Rubinacci, 7 - 80040 - Cercola (NA), email giovannapunzo@libero.it, PEC giovanna.punzo@ordingna.it, Tel. 389 42 85 618, Fax 081 04 90 350, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Contrada Falangone, piano 1, riportato in Catasto Terreni al foglio 9, particella 216, Fabb. Rurale, sup. 54 centiare.

## DESCRIZIONE

---

I cespiti sono costituiti da un locale a destinazione residenziale disposto al piano primo di un edificio ubicato nella zona periferica del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), in un contesto isolato, avente accesso attraverso una stradina cieca che si diparte da via Carbonari subito dopo il civico 52 e termina nel cortile comune sul quale affaccia il predetto edificio.

L'edificio è realizzato in muratura di tipo misto e presenta sulla facciata principale, prospiciente il cortile, due grandi arcate al piano terra che si ripetono anche al piano primo; da un'esame visivo tale tipologia rimarca un edificio di tipo rurale di epoca non recente e complessivamente si presenta in cattivo stato manutentivo e di conservazione e necessiterebbe di un radicale intervento di manutenzione straordinaria.

L'accesso al locale residenziale oggetto della presente procedura avviene dal cortile comune per mezzo di una scala esterna realizzata con gradini in pietra lavica che termina sul ballatoio comune del piano primo. Di qui, subito a sinistra, si trova un terrazzo di altra proprietà mentre, proseguendo sul ballatoio comune, a sinistra dello stesso si trova un'altra unità abitativa ed infine si raggiunge un ballatoio di uso esclusivo dal quale si apre la porta di accesso al suddetto locale.

Detto locale si presenta in cattivo stato manutentivo con rifiniture di poco pregio, bisognose di un intervento di ristrutturazione; è riportato solo in Catasto Terreni come Fabbricato Rurale di superficie pari a 54 centiare ed è costituito da un unico ambiente destinato a cucina/soggiorno.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.2); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le *"Caratteristiche costruttive prevalenti"*.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Contrada Falangone, piano 1, riportato in Catasto Terreni al foglio 9, particella 216, Fabb. Rurale, sup. 54 centiare.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa solo per il bene a) di cui all'atto di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 14/05/2015 ai nn.16676/13333, riportato in Catasto Terreni del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) al foglio 9, particella 216, oggetto della presente perizia di stima, così come da disposizione del G.E. del 16/02/2017 (cfr. Allegato 1.4) che recita: "...sospende le operazioni di custodia e di stima in relazione al bene di cui al punto b) dell'atto di pignoramento".

A tal riguardo, si precisa che i beni oggetto della presente procedura, riportati nel predetto atto di pignoramento sono i seguenti:

*"A) piena proprietà di una camera di mq. 54 con soprastante porzione di tetto, facente parte di un piccolo fabbricato rurale sito in San Giuseppe Vesuviano alla contrada "Falangone", sovrapposto al cellaio di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la comunione alla scala di accesso, confinante con beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e cortile comune; Il tutto riportato in catasto al foglio 9, p.lla 216 (già partita 4678 foglio 9) fabbricato rurale. Bene pervenuto in virtù di atto Notaio Maria Grazia Jannitti del 01.04.1983 trascritto presso Napoli 2 il 30/04/1983 reg. part. n.11190, reg. gen. m 13110;*

*B) piena proprietà di un fabbricato commerciale sito in San Giuseppe Vesuviano alla contrada "Falangone", riportato in catasto fabbricati al foglio 9, p.lla 215 oggi riportato in catasto foglio 9 p.lla 1181 subalterno n l, D8 via Carbonari n 28; Bene pervenuto in virtù di atto Notaio Luisa Ragosta Ciccarelli del 27.04.1994 trascritto il 02/05/1994 al reg. part n. 10755 reg. gen. 14089; e foglio 9 p.lla 1181 sub 2, D 8; foglio 9 p.lla 1181 subalterno 3, D8."*

Pertanto in relazione al bene a) è stato rinvenuto il titolo ultraventennale costituito dall'atto notarile di compravendita del 01/04/1983, a rogito del notaio Maria Grazia Jannitti, rep. n. 21816, racc. n. 2384, trascritto il 30/04/1983 ai numeri 13110/11190 alla Conservatoria di Napoli 2 (cfr. Allegato 1.9).

## TITOLARITÀ

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)

Dal certificato di stato civile, rilasciato dal Comune di San Giuseppe Vesuviano in data 21/03/2017, risulta che l'esecutato sopra meglio generalizzato, è di stato civile celibe (cfr. Allegato 1.6).

## CONFINI

Il locale residenziale oggetto della presente procedura confina:

- a Nord e ad Est con area cortilizia di cui al Foglio 9, particella 219;
- a Sud con altra u.i.u di cui al Foglio 9, particella 219, sub.1;
- ad Ovest con altra u.i.u di cui al Foglio 9, particella 215, sub.1.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Locale residenziale	31,80 mq	41,25 mq	1,00	41,25 mq	3,80 m	1
Loggia	12,95 mq	14,85 mq	0,40	5,94 mq	4,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>47,19 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Per maggior dettaglio, vedi altresì Criteri di stima e relative tabelle (cfr. Allegato 2.3).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1978 al 03/07/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. n.d., Part. n.d.
Dal 03/07/1978 al 01/12/1979	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. n.d., Part. n.d.
Dal 01/12/1979 al 01/04/1983	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 216 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 00 00 54
Dal 01/04/1983 al 10/11/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 216 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 00 00 54

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si evidenzia che il locale residenziale oggetto della presente procedura non risulta iscritto al Catasto Fabbricati (cfr. Allegato 1.5).

### DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	216				FABB RURALE		00 00 54			

*Corrispondenza catastale*

Non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale perchè inesistente in quanto, come innanzi evidenziato, l'immobile de quo non risulta censito al Catasto Fabbricati, pertanto nella stima si è proceduto alla decurtazione dei costi afferenti la presentazione della pratica catastale (docfa) finalizzata all'iscrizione in Catasto Fabbricati di detta unità.

Alla luce di quanto innanzi si è proceduto a confrontare il rilievo dello stato dei luoghi con il contorno della particella 216 del foglio 9 riportata sull'estratto di mappa (cfr. Allegato 1.5); da tale confronto emerge una plausibile corrispondenza.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura non risulta iscritta in Catasto Fabbricati, pertanto nella stima si è proceduto alla decurtazione dei costi afferenti la presentazione della pratica catastale (docfa) finalizzata all'iscrizione in Catasto Fabbricati di detta unità.

Si precisa altresì che con atto notarile di compravendita del 01/04/1983, a rogito del notaio Maria Grazia Jannitti, rep. n. 21816, racc. n. 2384, trascritto il 30/04/1983 ai numeri 13110/11190 alla Conservatoria di Napoli 2 (cfr. Allegato 1.9), l'esecutato sopra meglio generalizzato, acquistava *"...una camera con soprastante porzione di tetto, sovrapposta al cellaio di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la comunione della scala di accesso, facente parte di un piccolo fabbricato rurale di vecchissima costruzione, in pessime condizioni statiche e di conservazione, confinante con beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e cortile comune."* Nel corso delle operazioni peritali si è constatato che manca l'accesso diretto alla soprastante porzione di tetto che può avvenire solo ed esclusivamente con una scala amovibile da posizionarsi sulla loggia comune. Altresì, sempre in sede di accesso, si è rilevato che detta porzione di tetto risulta completamente inesistente poichè manca completamente la copertura e alcune delle relative pareti di tampono risultano in parte crollate, come si evince dalla foto n.1 della documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2.2). Pertanto la porzione di tetto richiamata nel suddetto atto risulta all'attualità inesistente.

Si evidenzia infine che il locale residenziale oggetto della presente procedura, costituito da un unico vano adibito a cucina/soggiorno, non è munito di servizi igienici. L'esecutato in sede di accesso dichiarava che utilizza detto vano come propria abitazione, essendo lo stesso attualmente comunicante con un'adiacente camera munita di bagno, posta a sud di detto locale e collegata allo stesso per mezzo di una porta interna. Tale camera con bagno risulta costituire un'altra unità immobiliare (Fig.9, particella 219, sub.1), non oggetto della presente procedura e catastalmente intestata ad altra ditta (cfr. Allegato 2.1).

Pertanto nella stima si è proceduto alla decurtazione dei costi afferenti la chiusura del predetto vano di collegamento.

## PATTI

---

Con nota del 05/04/2017, in riscontro all'istanza presentata dalla sottoscritta, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Napoli, Ufficio territoriale di Nola, attestava che relativamente ai cespiti oggetto di pignoramento, non risultano fiscalmente in essere atti/contratti registrati aventi ad oggetto locazioni o altro tipo di atto (cfr. Allegato 1.7).

## STATO CONSERVATIVO

---

I cespiti sono costituiti da un locale a destinazione residenziale disposto al piano primo di un edificio realizzato in muratura di tipo misto e presenta sulla facciata principale, prospiciente il cortile, due grandi arcate al piano terra che si ripetono anche al piano primo; da un'esame visivo tale tipologia rimarca un edificio di tipo rurale di vecchissima costruzione e complessivamente si presenta in cattivo stato manutentivo e di conservazione e necessiterebbe di un radicale intervento di manutenzione straordinaria.

Il locale residenziale oggetto della presente procedura si presenta in cattivo stato manutentivo con rifiniture di poco pregio, bisognose di un intervento di ristrutturazione.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.2); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

## PARTI COMUNI

---

In sede di accesso peritale non si è rilevata l'esistenza di un condominio.

Tuttavia, in relazione alle parti comuni, nell'atto notarile di compravendita del 01/04/1983, a rogito del notaio Maria Grazia Jannitti, rep. n. 21816, racc. n. 2384, trascritto il 30/04/1983 ai numeri 13110/11190 alla Conservatoria di Napoli 2 (cfr. Allegato 1.9), l'esecutato sopra meglio generalizzato, acquistava "...una camera con soprastante porzione di tetto, sovrapposta al cellaio di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la comunione della scala di accesso, facente parte di un piccolo fabbricato rurale di vecchissima costruzione, in pessime condizioni statiche e di conservazione, confinante con beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e cortile comune."

Pertanto le parti comuni sono il cortile, la scala esterna di accesso e la loggia al piano primo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I cespiti sono costituiti da un locale a destinazione residenziale disposto al piano primo di un edificio ubicato nella zona periferica del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) realizzato in muratura di tipo misto e presenta sulla facciata principale, prospiciente il cortile, due grandi arcate al piano terra che si ripetono anche al piano primo; da un'esame visivo tale tipologia rimarca un edificio di tipo rurale di epoca non recente e complessivamente si presenta in cattivo stato manutentivo e di conservazione e necessiterebbe di un radicale intervento di manutenzione straordinaria.

L'epoca costruttiva è di vecchissima costruzione, come si legge nell'atto notarile di compravendita del 01/04/1983, a rogito del notaio Maria Grazia Jannitti, rep. n. 21816, racc. n. 2384, trascritto il 30/04/1983 ai numeri 13110/11190 alla Conservatoria di Napoli 2 (cfr. Allegato 1.9), con il quale l'esecutato sopra meglio generalizzato, acquistava "...una camera con soprastante porzione di tetto, sovrapposta al cellaio di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la comunione della scala di accesso, facente parte di un piccolo fabbricato rurale di vecchissima costruzione, in pessime condizioni statiche e di conservazione, confinante con beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e cortile comune."

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi si evince che trattasi di un edificio con struttura portante in muratura di tipo mista (tufo e pietrame di natura vulcanica) e si presenta in un pessimo stato di conservazione con rifiniture prive di pregio, intonaci esterni ammalorati ed in più punti privi di tinteggiatura. Le pareti interne sono tinteggiate, le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica

smaltata, la soffitta è rivestita con controsoffitto del tipo modulare con struttura a vista e pannelli in fibra minerale di colore bianco, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. La loggia è pavimentata con massetto cementizio liscio e sagomato a forma di piastrelle quadrate, i parapetti e le arcate si presentano intonacati e in più punti ammalorati come pure le tinteggiature.

Il locale residenziale ha esposizione solo su due lati, nord ed est, gli altri due lati sono a confine con altre unità immobiliari, verso le quali aprono due porte interne, di cui una murata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1983	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maria Grazia Jannitti	01/04/1983	21816	2384
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2	30/04/1983	13110	11190
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Nola	18/04/1983	1091	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito alla provenienza ventennale del cespite oggetto di pignoramento il sottoscritto Esperto ha rinvenuto copia dell'atto notarile di compravendita del 01/04/1983, a rogito del notaio Maria Grazia Jannitti, rep. n. 21816, racc. n. 2384, trascritto il 30/04/1983 ai numeri 13110/11190 alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. Allegato 1.9), con il quale l'esecutato sopra meglio generalizzato, acquistava dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a San Giuseppe Vesuviano il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, *"...una camera con soprastante porzione di tetto, sovrapposta al cellaio di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la comunione della scala di accesso, facente parte di un piccolo fabbricato rurale di vecchissima*

costruzione, in pessime condizioni statiche e di conservazione, confinante con beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e cortile comune."

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 aggiornate al 30/05/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 60273 e s.m.i.  
Iscritto a Napoli 2 il 15/02/2005  
Reg. gen. 6920 - Reg. part. 1826  
Quota: 1/1  
Importo: € 53.902,26  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 26.951,13  
Rogante: Gest Line S.p.A.  
Data: 07/02/2005  
N° repertorio: 105461/71

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Napoli 2 il 14/05/2015  
Reg. gen. 16676 - Reg. part. 13333  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Con pec del 20 marzo 2017, la scrivente ha richiesto al Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo interessato dall'immobile oggetto di pignoramento, censito in Catasto Terreni al Foglio 9 P.lla 216. Dal certificato prot. n.13951/2017 del 14/04/2017 rilasciato dal Comune di San Giuseppe Vesuviano (cfr. Allegato 1.8), risulta: "Che l'immobile, sito in questo Comune, riportato in Catasto al Foglio 9, Particella 216, rispetto al P.R.G. adottato con delibera di C.C. n°36 del 18/05/1979 ed approvato con D.P.R.G.C. n°8327 del 17/10/1983, è ubicato in Ambito "6", con indice territoriale di 0,09 mc/mq.

Si fa presente, che il predetto immobile, allo stato, non è edificabile, in quanto l'Ambito di appartenenza è sprovvisto di P.P.E., inoltre, lo stesso ricade in area sottoposta a vincolo del Decreto Legislativo 42/04, della legge 226/99, nonché ricade nella perimetrazione della Legge Regionale n°21/03, nonché rientra nella perimetrazione dell'Ente Parco Nazionale del Vesuvio Legge 391/91.

*Si segnala, infine, che il Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato classificato nella 2<sup>a</sup> fascia a seguito dell'approvazione della delibera di Giunta Regionale n°5447 del 07/11/02 ad oggetto "Aggiornamento della classificazione sismica dei Comuni della Regione Campania".*

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In riscontro all'istanza della sottoscritta trasmessa all'UTC del Comune di San Giuseppe Vesuviano con pec del 20 marzo 2017, il Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia e Ambiente di detto Comune, con nota protocollo n.13951/2017 del 14/04/2017 attestava: *"...che al momento, a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, nulla è reperibile in archivio."*

A seguito di detta documentazione la sottoscritta, rilevato che la stessa risultava incompleta in quanto non afferente a tutti i precedenti proprietari indicati nella visura storica allegata all'istanza di cui alla precedente alinea, inoltrava ulteriore richiesta di integrazione e sollecito con pec del 18/04/2017, e ritirava in data 12/05/2017 presso l'UTC del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) documentazione integrativa con protocollo n.17827/2017 del 12/05/2017, con la quale si attestava: *"...che al momento, a nome dei Signori sopra generalizzati, nulla è reperibile in archivio."* (cfr. Allegato 1.8).

Pertanto non avendo il Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) rinvenuto alcuna documentazione, considerato che:

- nell'atto notarile di compravendita del 01/04/1983, a rogito del notaio Maria Grazia Jannitti, rep. n. 21816, racc. n. 2384, trascritto il 30/04/1983 ai numeri 13110/11190 alla Conservatoria di Napoli 2 (cfr. Allegato 1.9), l'esecutato acquistava *"...una camera con soprastante porzione di tetto, sovrapposta al cellaio di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la comunione della scala di accesso, facente parte di un piccolo fabbricato rurale di vecchissima costruzione, in pessime condizioni statiche e di conservazione, confinante con beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e cortile comune."* si fa riferimento ad un fabbricato rurale di "vecchissima costruzione";

- nel predetto atto, al punto: *"...SECONDO - Il cespite come innanzi descritto pervenne al venditore per averlo acquistato unitamente al germano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dai germani \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto atto per notar Raffaele Annunziata di Napoli del 12 maggio 1946..."*, e quindi l'immobile già era così configurato prima del 1946;

- la tipologia costruttiva del cespite de quo è tipica dei fabbricati rurali di inizio secolo;

si presume che l'immobile, di cui fa parte il locale residenziale oggetto della presente procedura, sia stato realizzato in data antecedente al 1942, ovvero in data antecedente all'entrata in vigore della Legge 1150/42, quando non c'era l'obbligo di richiedere la licenza di costruzione e pertanto non esistono grafici di progetto da mettere a confronto con l'attuale stato dei luoghi.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



Per quanto attiene la conformità dei cespiti ai relativi titoli urbanistici abilitativi, dalla documentazione rinvenuta presso l'U.T.C. del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), non è stato possibile verificarne la conformità, in quanto dalla predetta documentazione sopra richiamata il Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia e Ambiente di detto Comune, attestava: "...che al momento, a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, nulla è reperibile in archivio."; attestava altresì "...che al momento, a nome dei Signori sopra generalizzati, nulla è reperibile in archivio." (cfr. Allegato 1.8).

Di ciò si è tenuto conto nella stima dei cespiti oggetto della presente procedura esecutiva utilizzando opportuni coefficienti riduttivi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Contrada Falangone, piano 1, riportato in Catasto Terreni al foglio 9, particella 216, Fabb. Rurale, sup. 54 centiare.

I cespiti sono costituiti da un locale a destinazione residenziale disposto al piano primo di un edificio ubicato nella zona periferica del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), in un contesto isolato, avente accesso attraverso una stradina cieca che si diparte da via Carbonari subito dopo il civico 52 e termina nel cortile comune sul quale affaccia il predetto edificio. L'edificio è realizzato in muratura di tipo misto e presenta sulla facciata principale, prospiciente il cortile, due grandi arcate al piano terra che si ripetono anche al piano primo; da un'esame visivo tale tipologia rimarca un edificio di tipo rurale di epoca non recente e complessivamente si presenta in cattivo stato manutentivo e di conservazione e necessiterebbe di un radicale intervento di manutenzione straordinaria. L'accesso al locale residenziale oggetto della presente procedura avviene dal cortile comune per mezzo di una scala esterna realizzata con gradini in pietra lavica che termina sul ballatoio comune del piano primo. Di qui, subito a sinistra, si trova un terrazzo di altra proprietà mentre, proseguendo sul ballatoio comune, a sinistra dello stesso si trova un'altra unità abitativa ed infine si raggiunge un ballatoio di uso esclusivo dal quale si apre la porta di accesso al suddetto locale. Detto locale si presenta in cattivo stato manutentivo con rifiniture di poco pregio, bisognose di un intervento di ristrutturazione; è riportato solo in Catasto Terreni come Fabbricato Rurale di superficie pari a 54 centiare ed è costituito da un unico ambiente destinato a cucina/soggiorno. Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.2); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 216, Qualità FABB RURALE  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 17.932,20

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.immobiliare.it/>), opportunamente tarati con un confronto con altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>) e con i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare -

OMI (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio. Dall'agenzia immobiliare "Immobiliare.it", possiamo desumere quanto segue: Andamento dei prezzi di richiesta per immobili nel comune di San Giuseppe Vesuviano: nel mese di Febbraio 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.036 per metro quadro. Da altre procedure esecutive in zona, per immobili abitativi, possiamo desumere quanto segue: Procedura esecutiva Tribunale di Nola, R.G.E. 199/2013, afferente immobile abitativo, si evince una stima del valore di mercato dell'Ausiliario Esperto Estimatore di circa 930,00 €/m<sup>2</sup> per gli immobili abitativi (salvo opportune applicazioni di coefficienti correttivi). Dall'Agenzia del Territorio, possiamo desumere quanto segue: Per quanto attiene la vendita degli immobili ad uso abitativo di tipo economico, in zona D3 "periferica/periferia meridionale" si evince un valore di mercato variabile da 560,00 a 840,00 €/m<sup>2</sup>. In riferimento ai dati di cui sopra, trattandosi di esecuzione forzata, si assumono i valori medi, ovvero per unità abitative di tipo economico 700,00 €/m<sup>2</sup>. Vero quanto sopra, in accordo alle intervenute modifiche ai sensi del D.L. giugno 2015, n. 83, i valori medi unitari afferenti la stima degli immobili in oggetto, desunti dalla media "pesata" (cfr. in funzione dell'attendibilità ai fini di causa dei suddetti valori) dei dati rilevati da Agenzie immobiliari (si assume un peso pari a 2), Vendite Forzate (si assume un peso pari a 3) ed Osservatorio del mercato immobiliare - OMI (si assume un peso pari a 1), risultano i seguenti: Unità abitative: Agenzia immobiliare (x 3) 3 x 1.036,00 €/m<sup>2</sup> = 3.108,00 Vendite forzate (x 2) 2 x 930,00 €/m<sup>2</sup> = 1.860,00 O.M.I. (x 1) 1 x 700,00 €/m<sup>2</sup> = 700,00 Valore medio (arrotondato) 5.668,00/ 6 = circa 944,66 €/m<sup>2</sup> Per quanto innanzi al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore appare all'attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ad un valore medio per le abitazioni di 950,00 €/m<sup>2</sup>. Per i criteri di stima, le tabelle ed i valori unitari si rimanda all'allegato 2.3 "Criteri di stima e relative tabelle".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale residenziale San Giuseppe Vesuviano (NA) - Contrada Falangone, piano 1	47,19 mq	380,00 €/mq	€ 17.932,20	100,00	€ 17.932,20
				Valore di stima:	€ 17.932,20

Valore di stima: € 17.932,20

Deprezzamento del 10,78 %

**Valore finale di stima: € 16.000,00**



Per i criteri di stima, le tabelle ed i valori unitari si rimanda all'allegato 2.3 "Criteri di stima e relative tabelle".



## ELENCO ALLEGATI

---

- 1.1) - Provvedimento dell'ill.mo G.E. del 24/10/2016, afferente la nomina del sottoscritto quale Esperto nella procedura in oggetto e del verbale di conferimento incarico e giuramento in pari data.
- 1.2) - Istanza di proroga del sottoscritto Esperto del 30/03/2017 e relativa autorizzazione del G.E. del 03/04/2017 e successiva disposizione del 02/05/2017.
- 1.3) - Verbali delle operazioni peritali del 10 e 18 novembre 2016.
- 1.4) - Provvedimento dell'ill.mo G.E. del 16/02/2017, afferente la sospensione delle operazioni di custodia e stima in relazione al bene di cui al punto b) dell'atto di pignoramento.
- 1.5) - Documentazione catastale: visure storiche, planimetrie ed estratto di mappa effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali.
- 1.6) - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) e relativa istanza della sottoscritta.
- 1.7) - Attestazione all'assenza di atti/contratti locazione afferenti gli immobili pignorati, ricevuta dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Napoli, Ufficio territoriale di Nola del 05/04/2017 e relativa istanza della sottoscritta
- 1.8) - Attestati titoli edilizi e attestato di destinazione urbanistica rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune San Giuseppe Vesuviano e relative istanze della sottoscritta.
- 1.9) - Trascrizione e copia dell'atto notarile ultraventennale con relativa istanza della sottoscritta.
- 1.10) - Visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2 – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 30/05/2017.
- 1.11) - Trasmissione bozza elaborato peritale.
- 2.1) - Grafico di rilievo dello stato dei luoghi.
- 2.2) - Documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici.
- 2.3) - Criteri di stima e relative tabelle.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cercola, li 28/09/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Punzo Giovanna

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - Contrada Falangone, piano 1, riportato in Catasto Terreni al foglio 9, particella 216, Fabb. Rurale, sup. 54 centiare. I cespiti sono costituiti da un locale a destinazione residenziale disposto al piano primo di un edificio ubicato nella zona periferica del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), in un contesto isolato, avente accesso attraverso una stradina cieca che si diparte da via Carbonari subito dopo il civico 52 e termina nel cortile comune sul quale affaccia il predetto edificio. L'edificio è realizzato in muratura di tipo misto e presenta sulla facciata principale, prospiciente il cortile, due grandi arcate al piano terra che si ripetono anche al piano primo; da un'esame visivo tale tipologia rimarca un edificio di tipo rurale di epoca non recente e complessivamente si presenta in cattivo stato manutentivo e di conservazione e necessiterebbe di un radicale intervento di manutenzione straordinaria. L'accesso al locale residenziale oggetto della presente procedura avviene dal cortile comune per mezzo di una scala esterna realizzata con gradini in pietra lavica che termina sul ballatoio comune del piano primo. Di qui, subito a sinistra, si trova un terrazzo di altra proprietà mentre, proseguendo sul ballatoio comune, a sinistra dello stesso si trova un'altra unità abitativa ed infine si raggiunge un ballatoio di uso esclusivo dal quale si apre la porta di accesso al suddetto locale. Detto locale si presenta in cattivo stato manutentivo con rifiniture di poco pregio, bisognose di un intervento di ristrutturazione; è riportato solo in Catasto Terreni come Fabbricato Rurale di superficie pari a 54 centiare ed è costituito da un unico ambiente destinato a cucina/soggiorno. Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.2); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti". Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 216, Qualità FABB RURALE L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Con pec del 20 marzo 2017, la scrivente ha richiesto al Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo interessato dall'immobile oggetto di pignoramento, censito in Catasto Terreni al Foglio 9 P.IIa 216. Dal certificato prot. n.13951/2017 del 14/04/2017 rilasciato dal Comune di San Giuseppe Vesuviano (cfr. Allegato 1.8), risulta: *"Che l'immobile, sito in questo Comune, riportato in Catasto al Foglio 9, Particella 216, rispetto al P.R.G. adottato con delibera di C.C. n°36 del 18/05/1979 ed approvato con D.P.R.G.C. n°8327 del 17/10/1983, è ubicato in Ambito "6", con indice territoriale di 0,09 mc/mq. Si fa presente, che il predetto immobile, allo stato, non è edificabile, in quanto l'Ambito di appartenenza è sprovvisto di P.P.E., inoltre, lo stesso ricade in area sottoposta a vincolo del Decreto Legislativo 42/04, della legge 226/99, nonché ricade nella perimetrazione della Legge Regionale n°21/03, nonché rientra nella perimetrazione dell'Ente Parco Nazionale del Vesuvio Legge 391/91. Si segnala, infine, che il Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato classificato nella 2^ fascia a seguito dell'approvazione della delibera di Giunta Regionale n°5447 del 07/11/02 ad oggetto "Aggiornamento della classificazione sismica dei Comuni della Regione Campania"."*

**Prezzo base d'asta: € 16.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

<b>Bene N° 1 - Locale residenziale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giuseppe Vesuviano (NA) - Contrada Falangone, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale residenziale Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 216, Qualità FABB RURALE	<b>Superficie</b>	47,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I cespiti sono costituiti da un locale a destinazione residenziale disposto al piano primo di un edificio realizzato in muratura di tipo misto e presenta sulla facciata principale, prospiciente il cortile, due grandi arcate al piano terra che si ripetono anche al piano primo; da un'esame visivo tale tipologia rimarca un edificio di tipo rurale di vecchissima costruzione e complessivamente si presenta in cattivo stato manutentivo e di conservazione e necessiterebbe di un radicale intervento di manutenzione straordinaria. Il locale residenziale oggetto della presente procedura si presenta in cattivo stato manutentivo con rifiniture di poco pregio, bisognose di un intervento di ristrutturazione. Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.2); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".		
<b>Descrizione:</b>	I cespiti sono costituiti da un locale a destinazione residenziale disposto al piano primo di un edificio ubicato nella zona periferica del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), in un contesto isolato, avente accesso attraverso una stradina cieca che si diparte da via Carbonari subito dopo il civico 52 e termina nel cortile comune sul quale affaccia il predetto edificio. L'edificio è realizzato in muratura di tipo misto e presenta sulla facciata principale, prospiciente il cortile, due grandi arcate al piano terra che si ripetono anche al piano primo; da un'esame visivo tale tipologia rimarca un edificio di tipo rurale di epoca non recente e complessivamente si presenta in cattivo stato manutentivo e di conservazione e necessiterebbe di un radicale intervento di manutenzione straordinaria. L'accesso al locale residenziale oggetto della presente procedura avviene dal cortile comune per mezzo di una scala esterna realizzata con gradini in pietra lavica che termina sul ballatoio comune del piano primo. Di qui, subito a sinistra, si trova un terrazzo di altra proprietà mentre, proseguendo sul ballatoio comune, a sinistra dello stesso si trova un'altra unità abitativa ed infine si raggiunge un ballatoio di uso esclusivo dal quale si apre la porta di accesso al suddetto locale. Detto locale si presenta in cattivo stato manutentivo con rifiniture di poco pregio, bisognose di un intervento di ristrutturazione; è riportato solo in Catasto Terreni come Fabbricato Rurale di superficie pari a 54 centiare ed è costituito da un unico ambiente destinato a cucina/soggiorno. Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.2); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**