



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sena Andrea, nell'ambito della Procedura di liquidazione controllata ex art. 268 e ss. CCII - R.G.4/2025

promossa da

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 1	4
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni	11
Patti	11
Stato Conservativo	11
Parti Comuni	11
Servitù, Censo, Livello, Usi Civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	17
Lotto 1	17
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 15.000,00	24

INCARICO

All'udienza del 04/06/2025, il sottoscritto Arch. Di Sena Andrea, con studio in Via IX Maggio, 31 - 80030 - Castello di Cisterna (NA), email andrea.disena@libero.it, PEC andrea.disena@archiworldpec.it, Tel. 081 18362190, Fax 081 18362190, veniva nominato CTU nella procedura in oggetto.

PREMESSA

I beni oggetto della seguente perizia sono costituiti dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare in disuso a piano terra con attigui forno dismesso e tettoia metallica, il tutto ubicato in San Giuseppe Vesuviano(NA) – via Chiavarielli n. 17, piano T.

Nel complesso l'oggetto della perizia è una unità immobiliare in disuso posta all'interno di una cortina edilizia a destinazione residenziale.

Il tutto individuato, rispettivamente, in NCEU al:

F.oglio 10 P.Ila 208, cat. A/5, cons.1,5 vani, classe 1, rendita € 48,03, PT;

intestato al sig.:

-

Per la quota 1/1 del diritto di Proprietà:

Il LOTTO 1:

PIENA Proprietà del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare in disuso a piano terra con attigui forno dismesso e tettoia metallica, il tutto ubicato in San Giuseppe Vesuviano(NA) – via Chiavarielli n. 17, piano T.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – UNITÀ IMMOBILIARE IN DISUSO A PIANO TERRA CON ATTIGUI FORNO DISMESSO E TETTOIA METALLICA, IL TUTTO UBICATO IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO(NA) – VIA CHIAVARIELLI N. 17, PIANO T.

Nel complesso l'oggetto della perizia è una unità immobiliare in totale stato di abbandono che si sviluppa su unico piano fuori terra e a cui sono annessi un vecchio forno dismesso e una tettoia metallica. Il detto immobile è posto all'interno di una più ampia cortina edilizia, con il fronte principale su via Chiavarielli. Il tutto in San Giuseppe Vesuviano(NA) – via Chiavarielli n. 17. Il detto immobile è individuato in NCEU al:

F.oglio 10 P.Ila 208, cat. A/5, cons.1,5 vani, classe 1, rendita € 48,03, PT;

Il bene in questione è ubicato nel Comune di San Giuseppe Vesuviano, comune Vesuviano posto fra l'agro napoletano e l'agro nolano. Fa parte del Parco del Vesuvio.

Ben collegato al capoluogo campano ed ai paesi limitrofi. I collegamenti principali sono garantiti dalla Strada Statale 268 per il Vesuvio con l'omonima uscita. Presente la stazione ferroviaria delle SF.SM (già Circumvesuviana) – linea Napoli-Sarno, fermate San Giuseppe, Casilli e San Leonardo.

Il comune si estende su una superficie di circa 14,17 kmq, con una popolazione di circa 30.045 abitanti. Sorge a 101 metri sopra il livello del mare.

L'isolato ove è allocato l'immobile, si trova in area semiperiferica del Comune a sud-ovest del centro cittadino. E' delimitato a sud e a nord dalle due direttrici urbane rispettivamente di via S. Maria La Scala e via Bosciti che si dipanano in direzione longitudinale. La via Chiavarielli è una strada interna l'isolato che si sviluppa in direzione nord-sud, collegando le due suddette arterie stradali. Si tratta di un'area densamente urbanizzata in cui però non mancano ampie zone a verde interne all'isolato, retaggio certamente di una antica vocazione agricola dell'intera area. L'isolato è a prevalente destinazione residenziale e caratterizzato da una discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie. Infatti a fabbricati con impianti di vecchia datazione (risalenti agli inizi del Novecento) si contrappongono fabbricati trasformanti e ampliati perlopiù a cavallo degli anni 70 e 80 del Novecento.

Le attività commerciali e i principali servizi sono tutti dislocati nel centro cittadino, raggiungibile con mezzi propri. La sede comunale dista diversi chilometri.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di una cortina edilizia delimitata ad ovest da via Chiavarielli con corte privata interna che funge anche da ingresso secondario alla stessa unità immobiliare.

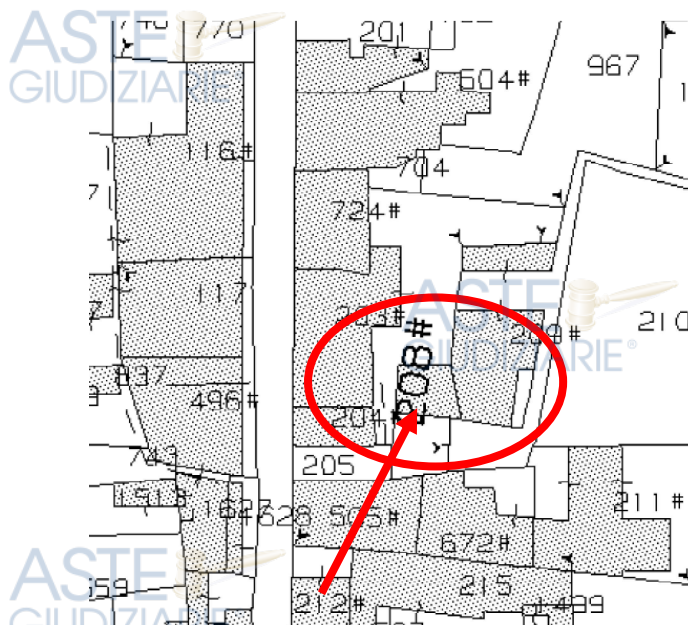


Fig. n.1 - Estratto di mappa della p.lla 208



Fig.n.2 - Aerofotogrammetria con esatta ubicazione dei beni

Al detto immobile, si accede da stradina privata perpendicolare la via Chiavarielli, ove è allocato l'ingresso pedonale. L'unità immobiliare dispone di ulteriore ingresso dalla corte privata interna - non oggetto di detto procedimento - e attualmente collegata catastalmente al fabbricato attiguo (p.lla 203) di proprietà dello stesso

Si anticipa che i dati dimensionali complessivi risultano essere i seguenti:

PIANO TERRA

Sup. Lorda= mq **39,80 mq**

Hutile = m 3,50

DESCRIZIONE IMMOBILE

PIANO TERRA – composto da: ambiente unico a piano terra con annessi forno in muratura dismesso e tettoia metallica sul lato nord.

PIANO TERRA

All'unità immobiliare in questione si accede da varco pedonale posto sulla stradina privata sul lato sud, che si dipana ortogonalmente alla via Chiavarielli. Si tratta di un stradina priva di sbocco che connette esclusivamente le unità immobiliari ivi presenti, tra cui quella oggetto del presente procedimento. Allo stesso immobile è possibile accedere, da via Chiavarielli, attraversando l'androne/scala del fabbricato residenziale, individuato con la p.lla 203, di proprietà dello stesso, ma estraneo al detto procedimento. Da qui infatti si giunge alla corte privata, attualmente annessa alla p.lla 203, e sui cui si apre un ulteriore varco pedonale all'immobile *de quo*.

Questo si compone di unico ambiente rettangolare in fatiscenti condizioni manutentive. L'altezza interna utile rilevata risulta essere pari a m 3,50.

Adiacente al detto immobile è presunte una vecchia struttura in muratura, un tempo adibito a forno, e una tettoia metallica.



Il bene si presenta, come detto, globalmente in fatiscente stato di conservazione generale, tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (inizi del Novecento), e in assenza totale di successivi interventi di manutenzione e/o riparazione.

In particolar modo si sottolinea che:

- assenti impianti idrico e termico;
- impianto elettrico è caratterizzato da fili a vista, non rispondenti alle attuali norme di sicurezza. Un vecchio contatore ENEL è allocato sulla parete sud a ridosso dell'ingresso. All'atto del sopralluogo risultava dismesso;

– il locale presenta una vecchia pavimentazione a marmettoni in pessime condizioni manutentive. Le pareti risultavano intonacate;

– i vani dei due ingressi pedonali risultavano chiusi da ante in legno in mediocri condizioni manutentive.

Come anche da rilievo fotografico allegato si sono riscontrate tracce da infiltrazione sul plafone e lungo le pareti perimetrali; fenomeni di umidità da risalita; si evidenziano lesione lungo le pareti interne. Si notano distacchi della pavimentazione dal supporto e di intonaci dalle pareti.

L'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del procedimento, appartiene al sig:

➤

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

➤

Regime patrimoniale: separazione legale.

Si precisa che il sig. I in data aveva contratto matrimonio con la sig.ra , optando per il regime della separazione dei beni

Con provvedimento del TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE in data 19-08-2018 n.1353/201 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con sentenza del TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE in data 03-02-2022 n.148/2022 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Si precisa ancora che:

Con atto di compravendita a rogito del notaio Maria Grazia Jannitti del 15.12.1986 rep. 26249, raccolta 3635 trascritto in Napoli 2 in data 07/01/1987 ai n.ri 345/268 il sig. (

), acquistava la piena proprietà del seguente cespite immobiliare:

«In San Giuseppe Vesuviano, rione Chiavarielli, fabbricato composto di un basso con attigua tettoia e piccolo forno, con zonetta di terreno adiacente ed accessorio di detto fabbricato, estesa catastalmente are due e cinquantatre centiare[...]

In Catasto: il fabbricato alla partita 609, foglio 10, mappale 208[...] ed il terreno alla partita 11695, foglio 10 ,particella 206, are 2,53 [...]».

CONFINI

UNITA' IMMOBILIARE A PT

L'immobile individuato al fg. 10, p.lla 208 confina: a nord ed ovest con cortile scoperto, ad est con altra unità immobiliare p.lla 209, a sud con strada privata.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – UNITÀ IMMOBILIARE IN DISUSO A PIANO TERRA CON ATTIGUI FORNO DISMESSO E TETTOIA METALLICA, IL TUTTO UBICATO IN SAN GIUSEPPE VESUVIANO(NA) – VIA CHIAVARIELLI N. 17, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra	29,50 mq	39,80 mq	1,00	39,80 mq	3,50 m	T
Forno dismesso*		12,20 mq	0,10	1,22 mq		T
Totale superficie convenzionale:				41,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,02 mq		

*N.B. = è stata considerata la superficie omogeneizzata dell'area di sedime del detto forno

UNITA' IMMOBILIARE- PT

Locale 1 mq 29,50

Totale sup. utile netta mq 29,50

Totale sup. utile Lorda mq 39,80

Altezza interna utile 3,50 m

Il CTU in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078, sulla scorta di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso del bene, esprime parere di indivisibilità dei beni in oggetto.

Nello specifico si individua come:

LOTTO 1

Nell'insieme il **LOTTO 1** si compone della **PIENA Proprietà** del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare in disuso a piano terra con attigui forno dismesso e tettoia metallica, il tutto ubicato in San Giuseppe Vesuviano(NA) – via Chiavarielli n. 17, piano T.

Il tutto Individuato in NCEU al:

Foglio 10 P.lla 208, cat. A/5, cons.1,5 vani, classe 1, rendita € 48,03, PT;

APPARTAMENTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1986 al 06/06/2025		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 208 Categoria A5, Cons. 1,5 vani Rendita € 48,03 Piano T

I dati dei titolari catastali corrispondono con quelli reali.

I dati catastali consentono l'esatta individuazione degli immobili in oggetto.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali storiche e la mappa terreni, da cui si evince che:
L'UNITÀ IMMOBILIARE A PT è identificato con gli attuali dati catastali da Impianto meccanografico del 30/06/1987 (n. R3567/1987), cui ha fatto seguito VARIAZIONE del 01/01/1992, Variazione del quadro tariffario

– **IL FONDO** su cui risulta realizzata la detta unità immobiliare, è identificato in NCT al:

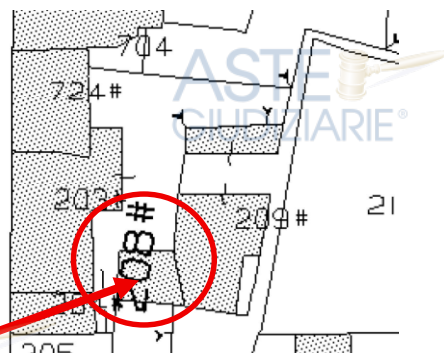
Fg. 10 p.Ila 208, Ente Urbano, are 0,59,

e deriva da:

Impianto meccanografico del 01/12/1979, cui ha fatto seguito:

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/08/2004

Pratica n. NA0473817 in atti dal 26/08/2004 (n. 46992.1/2004)



Si precisa ancora che:

Con atto di compravendita a rogito del notaio Maria Grazia Jannitti del 15.12.1986 rep. 26249, il sig
acquistava insieme alla proprietà oggetto di perizia anche:

«...zonetta di terreno adiacente ed accessorio di detto fabbricato, estesa catastalmente are due e cinquantatre centiare[...]

In Catasto: ...il terreno alla partita 11695, foglio 10, particella 206, are 2,53 [...]».

Su detta area cortilizia si affaccia anche l'unità immobiliare *de quo* e sui si apre anche uno dei due accessi pedonali esistenti.

L'area originata da Impianto meccanografico del 01/12/1979, risultava individuata in N.C.T. al

Fg. 8 p.Ila 206, Vigneto 1, are 2,53

Attualmente soppressa da TIPO MAPPALE del 07/11/1996 in atti dal 18/05/1999 (n.4327.584/1988). La detta soppressione ha variato l'attigua particella 203, di proprietà dello stesso, ma estranea al presente procedimento. Con il detto tipo mappale l'area area cortilizia (ex p.Ila 206) risulta accorpata catastalmente alla succitata p.Ila 203.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	208			A5	1	1,5 vani		48,03	T	

Corrispondenza catastale

Si precisa che i dati riportati nel procedimento relativi al seguente bene:

■ **Immobile**

in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli n. 18 Piano T, identificato al NCEU di Napoli Foglio 10 particella 208, categoria catastale A/5;

risultano conformi all'attuale descrizione catastale dei beni.

Relativamente alla detta unità immobiliare non è reperibile la relativa planimetria catastale.

L'intera sagoma planimetrica ove è allocato l'immobile in oggetto risulta regolarmente inserita all'interno della mappa catastale e identificata al:

al fg.10 , p.la 208

esiste dunque allineamento tra i dati riportati in NCEU e C.T.

In particolare:

- a) I dati consentono l'identificazione univoca dell'immobile;
- b) I dati consentono l'individuazione del bene;
- c) i dati corrispondono con quelli attuali.

Per i beni in oggetto e precisamente:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare in disuso a piano terra con attigui forno dismesso e tettoia metallica, il tutto ubicato in San Giuseppe Vesuviano(NA) – via Chiavarielli n. 17, piano T.

Individuato in NCEU al F.oglio 10 P.la 208, cat. A/5, cons.1,5 vani, classe 1, rendita € 48,03, PT;

intestatario catastale:

➤

Si precisa che in visura catastale l'attuale proprietario dell'immobile, sig _____, è erroneamente riportato con il nome d _____ a fronte del corretto nominativo _____

La descrizione del cespite contenuta nell'atto di compravendita a rogito del notaio Maria Grazia Jannitti del 15.12.1986 rep. 26249, raccolta 3635 trascritto in Napoli 2 in data 07/01/1987 ai n.ri 345/268, è riferita all'intera consistenza immobiliare oggetto del presente procedimento.

Si chiarisce inoltre che i beni in oggetto non deborda né invade aree aliene, condominiali.

PRECISAZIONI

Gli immobili oggetto del presente procedimento sono sostanzialmente riconducibile a:

- Locale a piano terra in disuso, con annessi vecchio forno dismesso e tettoia metallica;

facente parte di una più ampia cortina edilizia a destinazione residenziale, con il fronte principale prospiciente la via Chiavarielli.

Si precisa che NON risulta costituito Condominio.

Si inoltre ancora che:

Con atto di compravendita a rogito del notaio Maria Grazia Jannitti del 15.12.1986 rep. 26249, il acquistava insieme alla proprietà oggetto di perizia anche:

«...zonetta di terreno adiacente ed accessorio di detto fabbricato, estesa catastalmente are due e cinquantatre centiare[...]

In Catasto: ...il terreno alla partita 11695, foglio 10 ,particella 206, are 2,53 [...]».

L'area originata da Impianto meccanografico del 01/12/1979, risultava individuata in N.C.T. al

Fig. 8 p.Ila 206, Vigneto 1, are 2,53

Attualmente risulta soppressa con TIPO MAPPALE del 07/11/1996 in atti dal 18/05/1999 (n.4327.584/1988). La detta soppressione ha variato l'attigua particella 203, di proprietà dello stesso ma estranea al presente procedimento. Con il detto tipo mappale l'area area cortilizia (ex p.Ila 206) risulta accorpata catastalmente alla succitata p.Ila 203.

PATTI

Alla data del sopralluogo effettuato il 29.07.2025 gli immobili risultavano in disuso e in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava in disuso e in fatiscenti condizioni manutentive:

PARTI COMUNI

Per l'immobile *de quo* NON risulta costituito condominio. Non sono dunque presenti oneri condominiali

Il detto immobile è parte di una cortina edilizia prospiciente la via comunale e caratterizzata da corte interna privata su cui prospetta lo stesso immobile.

Per il bene oggetto e precisamente:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare in disuso a piano terra con attigui forno dismesso e tettoia metallica, il tutto ubicato in San Giuseppe Vesuviano(NA) – via Chiavarielli n. 17, piano T.

Individuato in NCEU al F.oglio 10 P.Ila 208, cat. A/5, cons.1,5 vani, classe 1, rendita € 48,03, PT;

Si segnala che:

- l'identificativo catastale NON include porzioni aliene, comuni o comunque non identificate;
- gli immobili contigui risultano fusi sul piano fisico con quello oggetto di procedimento. Di fatto il detto immobile è fisicamente connesso, a mezzo di vano porta, con l'adiacente corte privata (precedentemente indicata con la p.lla 206 e poi soppressa) attualmente accorpata al fabbricato residenziale di proprietà dello stesso (p.lla 203) ma estranea al detto procedimento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le indagini hanno appurato che:

I beni siti in San Giuseppe Vesuviano, censiti in NCEU al F.oglio 10 p.lla 208:

- NON sorgono su terreno appartenente al demanio. NON si rileva dunque l'esistenza di diritti demaniali.
- NON si rileva l'esistenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene si presenta esternamente in fatiscenti condizioni manutentive.

In particolare:

- si evidenzia apparentemente distacco del copriferro dai solai ;
- si ravvisano distacchi localizzati, microlesioni ed annerimento sullo strato di intonaci e/o dello strato pittorico esistente delle pareti perimetrali;
- le tinteggiature esterne sono tutte in fatiscente stato di conservazione generale.

Sinteticamente, le caratteristiche possono essere riassunte nel modo seguente:

- a) Struttura portante in muratura.; solai in acciaio e laterizio. Copertura piana;
- b) Pareti perimetrali in muratura di tufo;
- c) Finiture esterne: assenti;
- d) Servizi pubblici presenti: contatore dismesso di energia elettrica. Assenti invece: acqua municipale rete metano e imp. Fognario.



Unità immobiliare p.lla 208

vista esterna dell'immobile dalla stradina privata di accesso

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultavano in disuso e abbandonati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1986	Proprietà per 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Grazia Jannitti	15/12/1986	26249	3635
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	07/01/1987	345	268
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data procedimento.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta invariata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2, aggiornate all'attualità, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

SENTENZA DICHIARATIVA DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Trascritto a Napoli 2 il 03/03/2025

Reg. gen. 10206 - Reg. part. 7835

Quota: 1/1 in COMUNIONE LEGALE

A favore di MASSA DI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI
Contro

Rogante: TRIBUNALE DI NOLA

Data: 20/02/2025

N° repertorio: 9/2025

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in oggetto ricade secondo le prescrizioni del vigente P.U.C. approvato con DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA N° 129 del 21-06-2024, in zona:

"B2- Aree di integrazione urbanistica e riqualificazione paesaggistica"

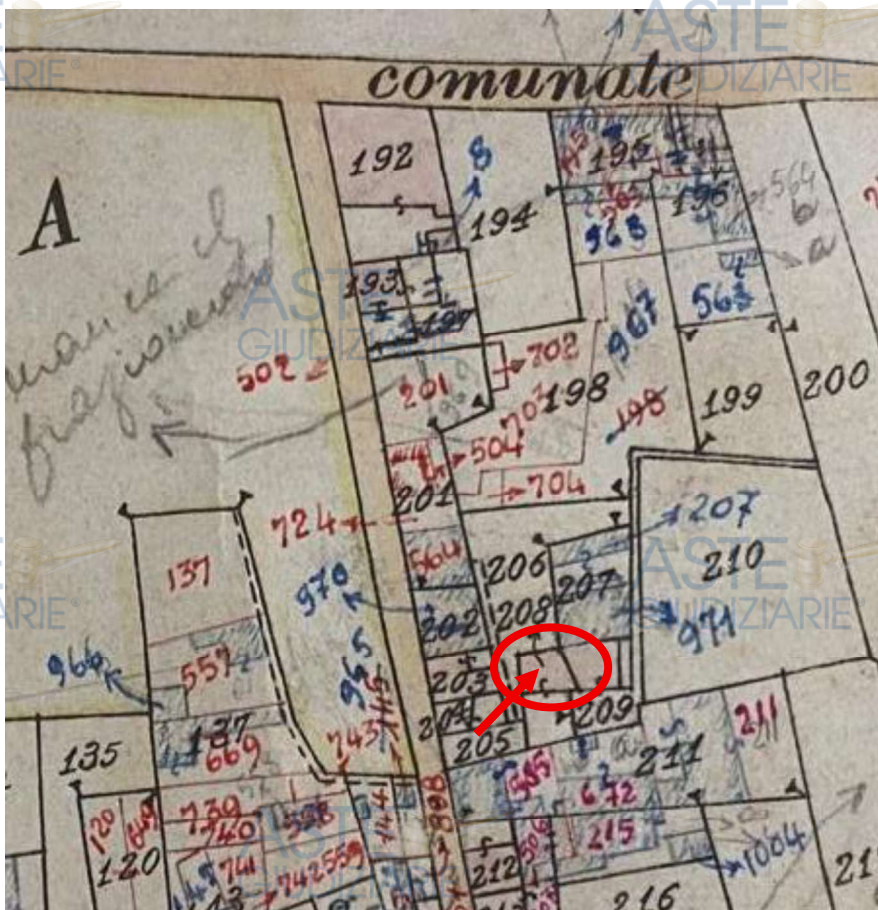
REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione È ANTECEDENTE al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. NON SONO PRESENTI diritti demaniali; NON sono presenti usi civici. NON risulta certificato di abitabilità.

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

(Nel prosieguo si è reso indispensabile far riferimento all'attuale normativa regolante gli interventi di nuova costruzione regolamentati dal T.U. dell'Edilizia – DPR 380/01 così come aggiornato all'attualità dalla L. 244 Premesso che:

- le ricerche effettuate dal CTU hanno evidenziato indiscutibilmente che l'impianto di fondazione dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento è di antica datazione. Infatti presso L'archivio Catastale di Napoli è stata rinvenuta mappa catastale dei luoghi datata **16.09.1965**, da dove si evince la sagoma planimetrica dell'immobile de quo. Il raffronto tra la sagoma planimetria dell'immobile e lo stato dei luoghi rilevati dal CTU ha evidenziato una sostanziale corrispondenza planimetrica (ad eccezione della tettoia metallica certamente realizzata in epoca più recente).



Stralcio della mappa catastale del 16.09.1965 (cerchiato in rosso è evidenziato l'immobile oggetto della perizia)

- Il fabbricato ove è allocato il bene *de quo* è inserito in area, seppur semiperiferica del Comune, comunque caratterizzata da impianto urbanistico di epoca remota, con fabbricati di vecchia datazione (all'incirca coevi a quello in oggetto) poi nel tempo variamente ristrutturati. In ultimo ad attestare la remota realizzazione del fabbricato, sono anche le caratteristiche costruttive dello stesso fabbricato, del tipo in muratura portante di tufo (con spessore di circa 60 cm) e solai realizzati con travi di acciaio e tavelloni in laterizio.

Al contempo, a seguito di richiesta atti inoltrata dal CTU in data 08.09.2025 prot.35006, il Responsabile Servizio Urbanistica e Lavori Pubblici-Settore Edilizia Privata del Comune di San Giuseppe Vesuviano,

In data 17.09.2025 prot. 36496, comunicava che:

«effettuate le dovute ricerche negli archivi di questo ufficio in forma cartacea e digitale, al momento, NON SONO STATI REPERITI atti amministrativi (Autorizzazioni, Licenze o concessioni edilizie, condono) relativi al nominativo , così come formulato in richiesta».

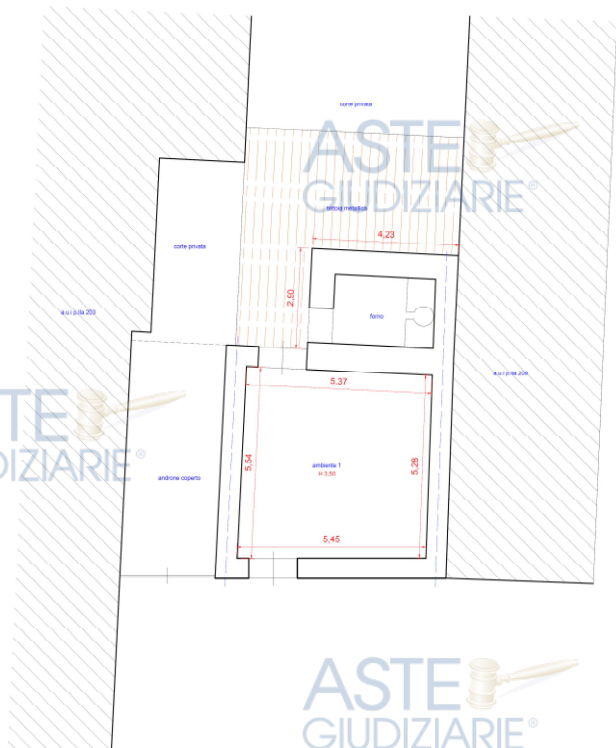
Premesso quanto sopra, è da dirsi che l'immobile oggetto di relazione ubicato in San Giuseppe Vesuviano alla via Chiavarielli n. 17, individuato in NCEU al F.oglio 10, P.Ila 208, **risulta realizzato in epoca antecedente al 01.09.1967** e pertanto,

è verificata la regolarità edilizia ed urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.



Rilevo dello stato dei luoghi (p.lla 208)

AGIBILITÀ

Nel prosieguo si farà riferimento all'art. 24, comma 1, del DPR 380/01, (già disciplinato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1).

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto».

Nel caso specifico, è da dirsi che:

- **NON** è dunque presente **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ** per l'immobile oggetto del presente procedimento.

Va inoltre precisato che il detto certificato potrà essere rilasciato solo dopo aver provveduto ad eseguire i necessari lavori di adeguamento funzionale del detto immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per il detto immobile NON risulta costituito regolare condominio. NON sono presenti dunque oneri condominiali. NON esiste regolamento di condominio.

Le indagini hanno appurato inoltre che:

- I beni siti in San Giuseppe Vesuviano e censiti in NCEU al F.oglio 10 p.IIIa 208, ricadono in area assoggettata a vincolo paesistico-ambientale di cui al D.L. del 22.01.2004 n. 42 e s.mei – “Codice dei Beni Culturali e del paesaggio”, vincolo istituito con Decreto del Ministero dell’Ambiente del 09.08.1961, pubblicato su G.U. del 24.08.1961; nonché già vincolato ai sensi della L. n° 1497 del 29.06.1939 e L. n° 431/85 sulla tutela delle bellezze naturali.
- Il territorio del comune di San Giuseppe Vesuviano rientra nella zona rossa a rischio vulcanico della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della protezione civile – Prefettura di Napoli - Osservatorio Vesuviano.
- L'area su cui sorge l'immobile in oggetto ricade in “B2- Aree di integrazione urbanistica e riqualificazione paesaggistica” del vigente P.U.C.
- l'intero territorio del comune di San Giuseppe Vesuviano, rientra in zona sismica 2 (S9).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il CTU in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078, sulla scorta di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso dei beni pignorati, tenuto conto che si tratta di unità immobiliare in disuso con annessi forno dismesso e tettoia, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **N. 1 LOTTO** così costituito:

LOTTO 1

PIENA Proprietà del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare in disuso a piano terra con attigui forno dismesso e tettoia metallica, il tutto ubicato in San Giuseppe Vesuviano(NA) – via Chiavarielli n. 17, piano T.
- **Il tutto Individuato in NCEU al:**

al F.oglio 10 P.IIIa 208, cat. A/5, cons.1,5 vani, classe 1, rendita € 48,03, PT;

Nel complesso l'oggetto del procedimento è una unità immobiliare in disuso con annessi forno dismesso e tettoia metallica in San Giuseppe Vesuviano.

Identificato al Catasto Fabbricati

Fg. 10, Part.208 Categoria A/5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 276.700,00

VALUTAZIONE DEI BENI

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (VM) DEL BENE

Lotto 1 composto nell'insieme da:

- a. Unità immobiliare in disuso a piano terra;

identificato in NCEU al:

- a. Fg. 10, Part. 208 Categoria A/5

UNITA' IMMOBILIARE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra	29,50 mq	39,80 mq	1,00	39,80 mq	3,50 m	T
Forno dismesso*		12,20 mq	0,10	1,22 mq		T
Totale superficie convenzionale:				41,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,02 mq		

Premesso che la stima ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni secondo i prezzi di mercato correnti al tempo del deposito della relazione di consulenza del CTU, bisogna innanzitutto premettere quanto mai varia possa essere la natura dei beni oggetto di valutazione, il loro stato di conservazione, la tipologia e quanto altro è alla base della scienza estimativa in primis le ipotesi evolute del mercato basate sulla costruzione di serie storiche.

PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA

Determinazione del più probabile valore di mercato tramite *il procedimento sintetico di stima o per punti di merito* (Teoria e metodo dell'Estimo Urbano, Realfonso) *o per valori tipici* (Principi di economia ed Estimo, Forte, De Rossi, pag. 139).

Il metodo utilizzato ha il pregio di comportare l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale fondato sull'analisi dei quattro distinti gruppi di caratteristiche per ciascun immobile: di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive. Il problema della determinazione del valore si presenta pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari simili a quelle in esame. Il perimetro del mercato elementare omogeneo che in questo modo viene ad essere tracciato comprenderà un gruppo più o meno ampio di edifici di tipologia e di età spesso assai diverse ma tutti con caratteristiche sostanzialmente omogenee nei confronti delle caratteristiche di localizzazione. Una volta identificato il perimetro del mercato elementare omogeneo si può procedere alla ricerca dei dati di riferimento.

Il Principio adottato per il calcolo delle superfici, nonché i coefficienti di omogeneizzazione e di ragguaglio, fa riferimento al DPR 23 marzo 1998, n. 138, così come suggerito dall'Agenzia del Territorio in ISTRUZIONI PER

LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI), NORMA UNI 10750/2005.

In merito alla effettiva estensione superficiale (netta - lorda), bisogna sottolineare che la stessa Agenzia del Territorio, in merito, chiarisce che: *"La **superficie commerciale** si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. A tal fine si seguono le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio."* (Fonte: Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare -OMI- Metodologie e Processi), nonché alla norma UNI 10750/2005.

In merito agli spazi ed alle superfici condominiali, questi, in quanto indivisibili sono da intendersi già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Similmente, non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superficie relative a:

- Scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- Aree di ingresso comune;
- Appartamento del portiere e locali di guardiania;
- Stradine di accesso private all'edificio;
- Locali tecnici e locali di deposito comuni;
- Spazi comuni;
- Giardini, aree a verde, viali di pertinenza dell'edificio;

Non ultimo, va ricordato quanto la stessa Agenzia del Territorio in Banca dati delle quotazioni immobiliari premette ai dati offerti alla consultazione:

«I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- *non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*
- *sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. »

La ricerca dei valori di riferimento è stata condotta sia consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (nel seguito O.M.I.), quella del Borsino Immobiliare, che le principali agenzie immobiliari operanti nella zona con riferimento a trattative in corso e/o concluse.

"Metodologicamente, il procedimento, nella sua forma standard è della massima semplicità: individuato il massimo prezzo di mercato unitario (euro/mq) di un certo tipo residenziale, attribuito allo stesso la combinazione ottimale delle caratteristiche, alla quale competerà il peso globale pari ad 1, per una generica unità immobiliare j dello stesso tipo, risulterà il valore unitario di stima $V_j = V_{max} \cdot K_j$, essendo K_j il peso totale delle caratteristiche proprie del cespite".

Secondo i citati autori,

-le caratteristiche indicate come “**posizionali estrinseche**” andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica);

-le caratteristiche indicate come “**posizionali intrinseche e ambientali**”, riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità;

-le caratteristiche indicate come “**tecnologiche**” concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento;

-infine le caratteristiche “**produttive**” concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc.

Forte e De Rossi, in Principi di Economia ed Estimo, suggeriscono anche i rispettivi pesi da associare ad ognuna delle suddette caratteristiche. Nello specifico:

		Kmax	Kmin	scarto
➤ Caratteristiche estrinseche –	K1	0,35	0,05	0,30
➤ Caratteristiche intrinseche –	K2	0,25	0,05	0,20
➤ Caratteristiche tecnologiche –	K3	0,30	0,10	0,20
➤ Caratteristiche produttive –	K4	0,10	0,05	0,05
	Kmax	1,00	Kmin	0,25

Sicché, si è reso necessario determinare il valore del prezzo unitario di mercato di un immobile appartenente alla stessa tipologia attraverso un'indagine di mercato effettuata sia direttamente, sia verificando i valori riportati dalle agenzie immobiliari locali, sia attraverso i dati disponibili nelle varie Borse immobiliari.

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione residenziale, con caratteristiche analoghe, una offerta a mq compatibile e sovrapponibile con quella determinata in appresso.

A. L'Agenzia del Territorio fornisce i dati seguenti:

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2024 - SEMESTRE 2

PROVINCIA: **NAPOLI**

COMUNE: **SAN GIUSEPPE VESUVIANO**

FASCIA/ZONA: **PERIFERICA/PERIFERIA MERIDIONALE: CASILLI - SANTA AMRIA ALLA SCALA - NAPPI - POPONI**

CODICE DI ZONA: **D3**

MICROZONA CATASTALE N.: **0**

TIPOLOGIA PREVALENTE: **ABITAZIONI CIVILI**

DESTINAZIONE: **RESIDENZIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	1150	L	2,5	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	770	L	1,7	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1200	L	2,6	4	L

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro medio pari a : **Vm₁ = € 640,00** (trattasi di abitazione di vecchia datazione con categoria A5 -ultra popolare)

B. Il Borsino immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), fornisce per beni simili le seguenti quotazioni immobiliari:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > SAN GIUSEPPE VESUVIANO

San Giuseppe Vesuviano (NA)

Via Chiavarielli, 80047 San Giuseppe Na, Italia

ZONA PERIFERIA MERIDIONALE: CASILLI SANTA AMRIA ALLA SCALA NAPPI POPONI

Posizione Zona Semiperiferia Tipologia Prevalente Abitazioni Civili

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 530	Euro 660	Euro 790	

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore medio al metro quadro medio pari a: **Vm₂=€ 660/mq.**

C. Agenzie Immobiliari (www.immobiliare.it), le indagini eseguite presso le principali agenzie immobiliari locali e attraverso avvisi di vendita sui portali informatici (www.immobiliare.it), hanno fornite per beni simili, i seguenti valori:

AGENZIA	DESCRIZIONE	mq	OFFERTA (€)	Valore al metroquadro
CAPITAL HOUSE	La Capital House di San Gennaro Vesuviano propone in vendita in esclusiva soluzione s. indipendente con doppio ingresso, in zona residenziale di San Giuseppe Vesuviano. L'immobile è sviluppato su due livelli ed è composto da: salone e cucina open-space con balcone, due ampie camere da letto, due bagni, cantina e posto auto.	80	85.000	1.062
CAPITAL HOUSE	Terratetto unifamiliare via Nappi, Centro, San Giuseppe Vesuviano	235	30.000	127
IMMOBILIARE.IT	Terratetto da ristrutturare con cantina seminterrata, piano terra costituito da ambiente unico + wc e locale stalla adiacente.	93	55.000	591
	VALORE MEDIO			593,00

Va comunque considerato che in riferimento alle compravendite l'Agenzia del Territorio fornisce valori al mq riferiti alla superficie lorda, mentre le agenzie locali fanno riferimento alla superficie netta. Pertanto il valore

medio sopra calcolato va corretto tenendo conto dell'incidenza dei tombagni esterni (circa il 10%). Si ottiene pertanto il seguente valore medio corretto:

$V_{m3} = \text{€}/\text{mq } 540,00$

In definitiva considerando il particolare e contingente momento storico, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne, della particolare destinazione urbanistica, della ubicazione in zona semiperiferica del Comune, dalla discrasia di quanto accertato con quanto indicato dall'Ag. del Terr., il CTU ritiene equo un valore di **$\text{€ } 600,00/\text{mq}$** .

Da cui:

Vunitario = € 600,00/mq

Il valore massimo va rapportato alle *caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dei fabbricati urbani*.

- | | |
|----------------------------------|------------------|
| ➤ Caratteristiche estrinseche – | coefficiente K1; |
| ➤ Caratteristiche intrinseche – | coefficiente K2; |
| ➤ Caratteristiche tecnologiche – | coefficiente K3; |
| ➤ Caratteristiche produttive – | coefficiente K4; |

Sulla scorta di quanto proposto da *Forte e De Rossi* si è determinato il valore dei singoli coefficienti sopra proposti:

- K1 = 0,29
- K2 = 0,18
- K3 = 0,10
- K4 = 0,05

Da ciò si evince che $V_m = V_x (K1 + K2 + K3 + K4)$

$V_m = \text{€}/\text{mq } (600,00 \times (0,29 + 0,18 + 0,10 + 0,05)) = \text{€}/\text{mq } 372,00$

Nella determinazione dei singoli coefficienti, si è tenuto conto della localizzazione in area semiperiferica del Comune di San Giuseppe Vesuviano, all'interno di una cortina edilizia di vecchia datazione (inizi del Novecento), delle fatiscenti condizioni manutentive, dalla assenza degli impianti tecnologici e della onerosità di interventi manutentivi di rifunionalizzazione dello stesso.

Poiché la superficie lorda omogeneizzata del **BENE 1** è risultata pari a:

SLO = 41,02mq

Il valore nella sua interezza, risulta pari a:

VM = € / mq 372 x 41,02 mq = € 15.259,44

Tenendo nella giusta considerazione che il bene così come costituito:

- non è divisibile tant'è che il CTU ha già espresso parere di indivisibilità in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- risultava all'atto del sopralluogo in totale disuso e in stato di abbandono;
- è situato in zona semiperiferica del Comune di San Giuseppe Vesuviana;

- E' verificata la regolarità urbanistica ed edilizia, trattandosi di immobile antecedente lo 01.09.1967;

Sulla scorta di tutto ciò, nonché di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso dei beni pignorati il CTU ritiene che:

avendo individuato come **LOTTO 1** la **PIENA PROPRIETÀ** del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare in disuso a piano terra con attigui forno dismesso e tettoia metallica, il tutto ubicato in San Giuseppe Vesuviano(NA) – via Chiavarielli n. 17, piano T.
in NCEU al F.oglio 10 P.lla 208, cat. A/5, cons.1,5 vani, classe 1, rendita € 48,03, PT;

ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene, individuato come **LOTTO 1** risulta essere pari a

in C.T.:

VM1 = € 15.000,00 (*euro quindicimila/00*)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - LOTTO 1

Superficie Commerciale: 41,02 mq

Valore commerciale per mq: 600,00 €/mq

(fonti di informazione: OMI, Borsino Immobiliare, Mercato locale)

Correzioni di stima: - 38% (coefficiente 0,62)

(per stato d'uso, manutenzione e funzionalità del bene in conformità del metodo sintetico di cui al paragrafo precedente)

Valore utilizzato per mq: 372,00 €/mq

Valore complessivo: €. 15.259,44

Prezzo a base d'asta (in c.t.): €. 15.000,00

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

Castello di Cisterna, li 17/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Sena Andrea