

# TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Giuseppe Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2022 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	9
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	10
Patti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato.....	10



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	11
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	12
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	16
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	17
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato .....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto Unico</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2022 del R.G.E.....	28
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 158.000,00</b> .....	28



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

---

In data 11/04/2022, il sottoscritto Ing. Di Giuseppe Carlo, con studio in Via Mauro Leone, 125 - 80038 - Pomigliano d'Arco (NA), email carlo.digiuseppe@ordingna.it, PEC carlo.digiuseppe@ordingna.it, Tel. 349 2550757, Fax 081 3296858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato (Coord. Geografiche: 40°46'51.8"N 14°28'40.1"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato (Coord. Geografiche: 40°46'51.8"N 14°28'40.1"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

---

Appartamento al piano rialzato del fabbricato "B", di tre piani fuori terra, facente parte di un complesso residenziale denominato "Parco Bouganville", con annessa ampia area scoperta pertinenziale.

L'appartamento è composto da un ampio ingresso-salone con adiacente cucina, un corridoio che disimpegna verso n°3 camere da letto, un ampio bagno padronale, un secondo bagno, una stanza guardaroba.

Completa la consistenza un ampio balcone che trae accesso dalla porta-finestra dal salone, dalla cucina e dalle n°3 camere da letto, con una scala in muratura che conduce all'ampia area scoperta pertinenziale, ed ulteriori due piccoli balconi uno con accesso dal salone e l'altro dal bagno padronale.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO**

---

Box auto posto al piano seminterrato del fabbricato "B" del complesso residenziale denominato "Parco Bouganville", cui appartiene l'appartamento pignorato di cui costituisce pertinenza, distinto con il numero 3. L'accesso avviene sia dal cortile comune, per il tramite di una rampa di discesa carrabile, sia dalla cassa scale condominiale.



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

## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO**

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

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)

L'esecutata risulta in stato civile libero come da Certificato Anagrafico di Stato Civile datato 01/06/2022 in atti.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO**

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)

L'esecutata risulta in stato civile libero come da Certificato Anagrafico di Stato Civile datato 01/06/2022 in atti.



## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

L'immobile confina a nord-ovest con appartamento interno n°2, a sud-ovest con cassa scale e cortile condominiale, ad est con la Particella 284 e a sud con la Particella n° 52 del Foglio 25.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile confina a nord ed ovest con terrapieno che sorge su suolo condominiale, a sud e ad est con area di manovra condominiale.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	159,00 mq	179,00 mq	1,00	179,00 mq	2,90 m	Rialzato
Balcone coperto	40,32 mq	40,32 mq	0,30	12,10 mq	2,90 m	Rialzato
Balcone coperto	8,54 mq	8,54 mq	0,30	2,56 mq	2,90 m	Rialzato
Balcone coperto	5,31 mq	5,31 mq	0,30	1,59 mq	2,90 m	Rialzato
Area scoperta pertinenziale - quota al 10%	195,00 mq	195,00 mq	0,10	19,50 mq	0,00 m	Terra
Area scoperta pertinenziale - quota al 2%	336,00 mq	336,00 mq	0,02	6,72 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>221,47 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>221,47 mq</b>		

In relazione all'area scoperta pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare il calcolo della superficie omogenizzata è stato sviluppato computando:



- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	44,36 mq	49,50 mq	1,00	49,50 mq	2,85 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>49,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>49,50 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1990 al 12/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 173, Sub. 18 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 581,01 Piano T
Dal 13/11/2008 al 12/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 173, Sub. 18 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 581,01 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1990 al 12/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 173, Sub. 26 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 51 mq Rendita € 86,92 Piano S1
Dal 13/11/2008 al 12/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 173, Sub. 26 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 51 mq

		Rendita € 86,92 Piano S1
--	--	-----------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	173	18		A2	5	9 vani		581,01 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale a meno lievi spostamenti delle tramezzature interne, invariata la distribuzione interna.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	173	26		C6	3		51 mq	86,92 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale a meno dello spostamento di una finestra dalla parete nord a quella ovest (quest'ultima presenta all'attualità n°2 finestre).



## PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

E' stato acquisito presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Napoli Ufficio di Castellammare di Stabia contratto di locazione registrato per l'immobile pignorato con atto n. 254 serie 3 del 15/01/2009, di cui si allega copia, contratto in essere dal 2009 al 2013 e mai prorogato per cui concluso alla prima naturale scadenza.

Trattasi comunque di contratto opponibile alla procedura per il quale il Custode Giudiziario è stato autorizzato dal G.E. ad intimarne la disdetta per la scadenza contrattuale prevista al 01/02/2024.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO**

E' stato acquisito presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Napoli Ufficio di Castellammare di Stabia contratto di locazione registrato per l'immobile pignorato con atto n. 254 serie 3 del 15/01/2009, di cui si allega copia, contratto in essere dal 2009 al 2013 e mai prorogato per cui concluso alla prima naturale scadenza.

Trattasi comunque di contratto opponibile alla procedura per il quale il Custode Giudiziario è stato autorizzato dal G.E. ad intimarne la disdetta per la scadenza contrattuale prevista al 01/02/2024.

## PATTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

Nulla da segnalare.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO**

Nulla da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

L'immobile presenta uno stato conservativo di tipo molto buono, i materiali impiegati sono di discreta qualità.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile presenta uno stato conservativo di tipo buono.



**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

L'immobile ha in comune con altre unità immobiliari l'androne di accesso, la cassa scale e l'area cortilizia esterna.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile ha in comune con altre unità immobiliari l'area di manovra, la rampa di discesa, l'area cortilizia esterna e la cassa scale.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO**

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.



**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

Il fabbricato presenta una struttura portante verticale in c.a., quella orizzontale è costituita da solai in misto latero-cemento.

Le murature esterne (tompagnature) sono in blocchetti di laterizio da 30, le tramezzature interne in blocchetti di laterizio di 8

L'appartamento si presenta completamente rifinito con pavimentazione con piastrelle di tipo gres nella zona giorno, con l'ampio salone la cucina e i bagni, con parquet nelle camere da letto e nella camera armadio, rivestimenti verticali nei due locali bagno, tinteggiature, infissi interni in legno tamburato quelli esterni in alluminio, porta di accesso blindata, impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO**



Il fabbricato presenta una struttura portante verticale in c.a., quella orizzontale è costituita da solai in misto latero-cemento.

Le pareti perimetrali sono in blocchetti di laterizio, il piano di calpestio si presenta rivestito con piastrelle. Il box è dotato di impianto elettrico, in esso risulta installato un'autoclave con serbatoio acqua.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2009
- Scadenza contratto: 01/02/2013

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

Come da riscontro ricevuto dall'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia (NA), viste le risultanze del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, ad oggi non risulta in essere alcun contratto di locazione in quanto l'unico contratto registrato per l'immobile suindicato è l'atto n. 254 serie 3 del 15/01/2009, contratto in essere dal 2009 al 2013 e mai prorogato per cui concluso alla prima naturale scadenza.

Trattasi comunque di contratto opponibile alla procedura per il quale il Custode Giudiziario è stato autorizzato dal G.E. ad intimarne la disdetta per la scadenza contrattuale prevista al 01/02/2024.

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 700,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il canone di locazione è relativo all'appartamento con il box auto di pertinenza.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2009
- Scadenza contratto: 01/02/2013



### Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riscontro ricevuto dall'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia (NA), viste le risultanze del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, ad oggi non risulta in essere alcun contratto di locazione in quanto l'unico contratto registrato per l'immobile suindicato è l'atto n. 254 serie 3 del 15/01/2009, contratto in essere dal 2009 al 2013 e mai prorogato per cui concluso alla prima naturale scadenza.

Trattasi comunque di contratto opponibile alla procedura per il quale il Custode Giudiziario è stato autorizzato dal G.E. ad intimarne la disdetta per la scadenza contrattuale prevista al 01/02/2024.

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

Il canone di locazione è relativo all'appartamento con il box auto di pertinenza.

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1990 al 13/11/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luisa RAGOSTA CICCARELLI	21/12/1990	13957	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Napoli 2	31/12/1990	42239	32084
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 13/11/2008 al 13/06/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco REGINE	13/11/2008	28100	3807
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Napoli 2	18/11/2008	62155	40607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1990 al 13/11/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luisa RAGOSTA CICCARELLI	21/12/1990	13957	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Napoli 2	31/12/1990	42239	32084
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/11/2008 al 13/06/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco REGINE	13/11/2008	28100	3807

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Napoli 2	18/11/2008	62155	40607
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a Napoli il 13/05/2003  
Reg. gen. 19539 - Reg. part. 3520  
Importo: € 310.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 155.000,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO  
Iscritto a Napoli il 06/12/2016  
Reg. gen. 50949 - Reg. part. 7125  
Importo: € 270.384,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 135.192,08

## Trascrizioni

- **Sequestro ex Dec. Leg. 159/2011**  
Trascritto a Napoli il 17/10/2019  
Reg. gen. 47617 - Reg. part. 36837  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Napoli il 03/02/2022  
Reg. gen. 4554 - Reg. part. 3488  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



Il decreto di sequestro preventivo trascritto il 20 gennaio 2010 ai numeri 1857/2559 è stato liberato dagli immobili di cui trattasi con annotamento di restrizione beni nn. 263/2041 del 17 gennaio 2019.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

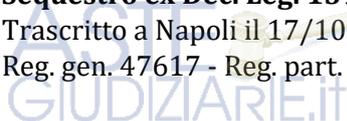
## Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a Napoli il 13/05/2003  
Reg. gen. 19539 - Reg. part. 3520  
Importo: € 310.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 155.000,00
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO  
Iscritto a Napoli il 06/12/2016  
Reg. gen. 50949 - Reg. part. 7125  
Importo: € 270.384,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 135.192,08



## Trascrizioni

- **Sequestro ex Dec. Leg. 159/2011**  
Trascritto a Napoli il 17/10/2019  
Reg. gen. 47617 - Reg. part. 36837



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli il 03/02/2022

Reg. gen. 4554 - Reg. part. 3488

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Il decreto di sequestro preventivo trascritto il 20 gennaio 2010 ai numeri 1857/2559 è stato liberato dagli immobili di cui trattasi con annotamento di restrizione beni nn. 263/2041 del 17 gennaio 2019.



**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono oggetto della normativa urbanistica comunale attraverso il PUC approvato con D.P.G.P. n° 685 del 21/12/2010.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terzigno, consultando la normativa urbanistica di interesse, gli immobili pignorati ricadono nella delimitazione della Zona B3 "Tessuti a densità media e bassa con addizioni recenti prevalentemente spontanee. Riqualficazione e ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con integrazione di attrezzature e servizi", vedasi stralcio PUC Contenuti Regolativi e zonizzazione con legenda in allegato.

La Zona B3 è sottoposta a:

- vincolo Ambientale-Paesaggistico, di cui al D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/39);
- perimetrazione del Parco Nazionale del Vesuvio ai sensi del DPR 05/06/1995.

L'intero territorio di Terzigno rientra nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana e sottoposto ai vincoli della L. Regionale n°21 del 10/12/2003, per effetto nei quali non sono consentiti incrementi dell'edificazione a scopo residenziale mediante aumento dei volumi abitabili.

Per gli interventi consentiti in tale zona vedasi l'allegato estratto Norme Tecniche di Attuazione in uno al PUC.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono oggetto della normativa urbanistica comunale attraverso il PUC approvato con D.P.G.P. n° 685 del 21/12/2010.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terzigno, consultando la normativa urbanistica di interesse, gli immobili pignorati ricadono nella delimitazione della Zona B3 "Tessuti a densità media e bassa con addizioni recenti prevalentemente spontanee. Riqualficazione e ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con integrazione di attrezzature e servizi", vedasi stralcio PUC Contenuti Regolativi e zonizzazione con legenda in allegato.



La Zona B3 è sottoposta a:

- vincolo Ambientale-Paesaggistico, di cui al D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/39);
- perimetrazione del Parco Nazionale del Vesuvio ai sensi del DPR 05/06/1995.

L'intero territorio di Terzigno rientra nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana e sottoposto ai vincoli della L. Regionale n°21 del 10/12/2003, per effetto nei quali non sono consentiti incrementi dell'edificazione a scopo residenziale mediante aumento dei volumi abitabili.

Per gli interventi consentiti in tale zona vedasi l'allegato estratto Norme Tecniche di Attuazione in uno al PUC.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Come da verbale di accesso agli atti prot. 14873 del 23/06/2022, in riscontro della richiesta prot. 10859 del 05/05/2022, l'Ufficio Tecnico del Comune di Terzigno verbalizzava l'acquisizione, da parte dello scrivente Esperto, di copia della seguente documentazione tecnico-urbanistica relativa al complesso immobiliare "Parco Bouganville" cui afferiscono gli immobili oggetto di pignoramento:

- 1) Concessioni Edilizie n° 210 e 211 del 06/07/1987;
- 2) Nulla Osta ex L. 1497/39 della Commissione comunale integrata del 11/05/1987;
- 3) Relazione a corredo dei grafici ed elaborati relativi;
- 4) Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali di annullamento del Nulla Osta della Commissione comunale per il paesaggio del 01/04/1994;
- 5) Ordinanza sindacale di annullamento della C.E. 210/1987, prot. 10374 del 27/09/1994;
- 6) Ordinanza sindacale di annullamento della C.E. 211/1987, prot. 10375 del 27/09/1994;
- 7) Verbale abusivismo prot. 7515 del 21/09/1990, relativo al fabbricato di cui alla C.E. 210/1987;
- 8) Verbale abusivismo prot. 7516 del 21/09/1990, relativo al fabbricato di cui alla C.E. 211/1987;
- 9) Ordinanza sindacale di sospensione n°74 del 13/09/1990, relativa al fabbricato di cui alla C.E. 210/1987;
- 10) Ordinanza sindacale di sospensione n°74 del 13/09/1990, relativa al fabbricato di cui alla C.E. 211/1987.

In definitiva, avendo riscontrato l'ordinanza di annullamento delle C.E.210/1987 e 211/1987 del 27/09/1994, l'immobile è da considerarsi abusivo ed in alcun modo sanabile in quanto realizzato in zona sottoposta a:

- vincolo Ambientale-Paesaggistico, di cui al D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/39);
- perimetrazione del Parco Nazionale del Vesuvio ai sensi del DPR 05/06/1995.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terzigno non risulta sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Come da verbale di accesso agli atti prot. 14873 del 23/06/2022, in riscontro della richiesta prot. 10859 del 05/05/2022, l'Ufficio Tecnico del Comune di Terzigno verbalizzava l'acquisizione, da parte dello scrivente Esperto, di copia della seguente documentazione tecnico-urbanistica relativa al complesso immobiliare "Parco Bouganville" cui afferiscono gli immobili oggetto di pignoramento:

- 1) Concessioni Edilizie n° 210 e 211 del 06/07/1987;
- 2) Nulla Osta ex L. 1497/39 della Commissione comunale integrata del 11/05/1987;
- 3) Relazione a corredo dei grafici ed elaborati relativi;
- 4) Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali di annullamento del Nulla Osta della Commissione comunale per il paesaggio del 01/04/1994;
- 5) Ordinanza sindacale di annullamento della C.E. 210/1987, prot. 10374 del 27/09/1994;
- 6) Ordinanza sindacale di annullamento della C.E. 211/1987, prot. 10375 del 27/09/1994;
- 7) Verbale abusivismo prot. 7515 del 21/09/1990, relativo al fabbricato di cui alla C.E. 210/1987;
- 8) Verbale abusivismo prot. 7516 del 21/09/1990, relativo al fabbricato di cui alla C.E. 211/1987;
- 9) Ordinanza sindacale di sospensione n°74 del 13/09/1990, relativa al fabbricato di cui alla C.E. 210/1987;
- 10) Ordinanza sindacale di sospensione n°74 del 13/09/1990, relativa al fabbricato di cui alla C.E. 211/1987.

In definitiva, avendo riscontrato l'ordinanza di annullamento delle C.E.210/1987 e 211/1987 del 27/09/1994, l'immobile è da considerarsi abusivo ed in alcun modo sanabile in quanto realizzato in zona sottoposta a:

- vincolo Ambientale-Paesaggistico, di cui al D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/39);
- perimetrazione del Parco Nazionale del Vesuvio ai sensi del DPR 05/06/1995.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terzigno non risulta sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, INTERNO 1, PIANO RIALZATO**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 710,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.054,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalla certificazione ottenuta dal Dr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di amministratore p.t. del condominio "Parco Bouganville" in Via Panoramica in Terzigno (Na) risulta che:

- l'importo annuale ordinario delle spese condominiali pari a € 710,00;
- non sono state deliberate spese straordinarie;
- che il condomino \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha la seguente situazione debitoria,
  - Anno 2021 = € 2.344,00 (include la quota ordinaria + straordinaria - posa di contatore individuale con nuova posa di condutture e allaccio su strada GORI)
  - Anno 2022 = € 710 (solo ordinario)
  - Totale ultimi due anni = € 3.054,00.

TOTALE situazione debitoria al 13/09/2022 € 3.054,00.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA PANORAMICA, 32, PIANO SEMINTERRATO**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 710,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.054,00

Dalla certificazione ottenuta dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di amministratore p.t. del condominio "Parco Bouganville" in Via Panoramica in Terzigno (Na) risulta che:

- l'importo annuale ordinario delle spese condominiali pari a € 710,00;
- non sono state deliberate spese straordinarie;
- che il condomino \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha la seguente situazione debitoria,
  - Anno 2021 = € 2.344,00 (include la quota ordinaria + straordinaria - posa di contatore individuale con nuova posa di condutture e allaccio su strada GORI)
  - Anno 2022 = € 710 (solo ordinario)
  - Totale ultimi due anni = € 3.054,00.

TOTALE situazione debitoria al 13/09/2022 € 3.054,00.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente Esperto ha ritenuto opportuno alla formazione di un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato  
Appartamento al piano rialzato del fabbricato "B", di tre piani fuori terra, facente parte di un complesso residenziale denominato "Parco Bouganville", con annessa ampia area scoperta pertinenziale. L'appartamento è composto da un ampio ingresso-salone con adiacente cucina, un corridoio che disimpegna verso n°3 camere da letto, un ampio bagno padronale, un secondo bagno, una stanza guardaroba. Completa la consistenza un ampio balcone che trae accesso dalla porta-finestra dal salone, dalla cucina e dalle n°3 camere da letto, con una scala in muratura che conduce all'ampia area scoperta pertinenziale, ed ulteriori due piccoli balconi uno con accesso dal salone e l'altro dal bagno padronale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 173, Sub. 18, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 254.690,50  
Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, essendo l'intero complesso immobiliare "Parco Bouganville" abusivo e non sanabile, non risultando essere stato emesso ordine di demolizione del bene, si determinerà il valore d'uso degli immobili staggiti.

Il valore d'uso dovrebbe essere rapportato al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione, circostanza non conoscibile a priori. Per questo è essenziale riportarsi a criteri intermedi che vedano il riferimento alla media tra il valore del terreno ed il valore che avrebbe la costruzione qualora fosse regolare.

Il valore di mercato 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.

Le principali banche dati delle quotazioni immobiliari di immobili ad uso residenziale per tipologia, zona e per uno stato di conservazione normale riportano i seguenti valori unitari:

- 1) Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito dall'Agenzia delle Entrate, 1.100 €/mq per la vendita e 3,4 €/mq per la locazione;
- 2) Borsino Immobiliare, 1.296 €/mq per la vendita e 3,55 €/mq per la locazione;
- 3) Immobiliare.it, 1.400 €/mq per la vendita e 5,02 €/mq per la locazione.

La banca dati relativa a procedure di esecuzione immobiliare Astegiudiziarie.it riporta i seguenti valori unitari stimati dall'Esperto Stimatore del Tribunale per immobili ad uso abitativo siti nella stessa fascia/zona dell'immobile staggito in oggetto:

- 1) R.G.E. 94/2020, 1019 €/mq per la vendita;
- 2) R.G.E. 67/2018, 957 €/mq per la vendita.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle 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 e di locazione da

attribuire agli immobili oggetto della stima, che considerando per la vendita un valore unitario pari ad 1.150 €/mq e per la locazione un valore unitario pari a 4 €/mq ne consegue:

Valore di mercato dell'immobile = 221,47 mq x 1.150,00 € /mq = in c.t. 255.000 €

Il complesso immobiliare "Parco Bouganville" è composto da due fabbricati per civile abitazioni, ciascuno con 8 appartamenti, ed è stato edificato su un terreno di complessivi 4.436,00 mq, distinto in Catasto al Foglio 25 Particelle 254 e 173 con destinazione "zona rurale" come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Terzigno in data 15/10/1987.

Il valore unitario del terreno con destinazione agricola può essere stimato moltiplicando il valore agricolo medio, che per Terzigno è pari a 9,1 €/mq, per un coefficiente moltiplicativo pari a 2.06 (fonte ricerca UniSa pubblicata dalle EXEO edizioni), ovvero valore terreno 19 €/mq. Confrontando poi il risultato con indagini di mercato (fonte Immobiliare.it) che mostrano per terreni in zona dalle caratteristiche simili un valore medio di 18 €/mq, si stima il valore unitario terreno su cui insiste il complesso immobiliare in a 18 €/mq.

Considerando che il complesso immobiliare "Bouganville" è costituito da due fabbricati "A" e "B" ciascuno costituito da 3 piani fuori terra, ciascuno con n°2 appartamenti al piano rialzato e n°3 appartamenti ai piani primo e secondo (come da C.E. 210/87 e 211/87), in caso di demolizione degli immobili l'area comune sarebbe da dividere in n°16 quote, ovvero

area comune = 4.436,00 mq - (area sedime 2 fabbricati) - (area esclusiva 2 appartamenti piano rialzato) = 4.436,00 mq - (504 mq x 2) - (531 mq x 2) = 2.366,00 mq

quota area comune da assegnare a ciascun proprietario di immobile = 2.366,00 / 16 = 150 mq

L' area di sedime di ciascun fabbricato, inoltre, in caso di demolizione andrebbe suddivisa in n°3 quote da assegnare a ciascun piano, e per il piano rialzato tale quota andrebbe divisa per i 2 proprietari, pertanto

quota area di sedime del fabbricato "B" da assegnare a ciascun proprietario piano rialzato = 504 mq / 3 piani / 2 appartamenti al piano rialzato = 84 mq

In definitiva in caso di demolizione spetterebbe al proprietario dell'immobile pignorato una quota di terreno pari alla somma dei seguenti contributi

quota area comune da assegnare a ciascun proprietario di immobile = 150 mq +  
quota area di sedime del fabbricato "B" da assegnare a ciascun proprietario piano rialzato 84 mq +  
area scoperta pertinenziale esclusiva = 531 mq

Totale quota terreno da attribuire al proprietario dell'immobile pignorato = 765,00 mq

Considerando il valore unitario del terreno stimato in 18 €/mq ne consegue che il valore quota terreno spettante al proprietario dell'immobile pignorato, in caso di demolizione immobili, pari a in c.t. 14.000 €

In definitiva il valore d'uso dell'immobile pignorato si determina come media tra il valore di mercato dell'immobile pignorato qualora fosse regolare dal punto di vista urbanistico e la quota del terreno spettante al proprietario dell'appartamento pignorato in caso di demolizione:

- a) valore di mercato immobile pignorato = € 255.000,00
- b) valore quota di terreno spettante in caso di demolizione = € 14.000,00

Valore d'uso =  $(a + b)/2$

Valore d'uso =  $(255.000,00 + 14.000,00)/2$

Valore d'uso = in c.t. € 135.000,00 (diconsi euro centotrentacinquemila/00)



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato  
Box auto posto al piano seminterrato del fabbricato "B" del complesso residenziale denominato "Parco Bouganville", cui appartiene l'appartamento pignorato di cui costituisce pertinenza, distinto con il numero 3. L'accesso avviene sia dal cortile comune, per il tramite di una rampa di discesa carrabile, sia dalla cassa scale condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 173, Sub. 26, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 31.630,50  
Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, essendo l'intero complesso immobiliare "Parco Bouganville" abusivo e non sanabile, non risultando essere stato emesso ordine di demolizione del bene, si determinerà il valore d'uso degli immobili staggiti.

Il valore d'uso dovrebbe essere rapportato al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione, circostanza non conoscibile a priori. Per questo è essenziale riportarsi a criteri intermedi che vedano il riferimento alla media tra il valore del terreno ed il valore che avrebbe la costruzione qualora fosse regolare.

Il valore di mercato 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.

Le principali banche dati delle quotazioni immobiliari di immobili ad uso residenziale per tipologia, zona e per uno stato di conservazione normale riportano un valori unitario di 639 €/mq per la vendita (fonte Borsino Immobiliare)

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle 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 e di locazione da attribuire agli immobili oggetto della stima, che considerando per la vendita un valore unitario pari ad 639 €/mq ne consegue:

Valore di mercato dell'immobile =  $49,50 \text{ mq} \times 639,00 \text{ €/mq} = \text{in c.t. } 32.000 \text{ €}$

Il complesso immobiliare "Parco Bouganville" è composto da due fabbricati per civile abitazioni, ciascuno con 8 appartamenti, ed è stato edificato su un terreno di complessivi 4.436,00 mq, distinto in Catasto al Foglio 25 Particelle 254 e 173 con destinazione "zona rurale" come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Terzigno in data 15/10/1987.

Il valore unitario del terreno con destinazione agricola può essere stimato moltiplicando il valore agricolo medio, che per Terzigno è pari a 9,1 €/mq, per un coefficiente moltiplicativo pari a 2.06 (fonte ricerca UniSa pubblicata dalle EXEO edizioni), ovvero valore terreno 19 €/mq. Confrontando poi il



risultato con indagini di mercato (fonte Immobiliare.it) che mostrano per terreni in zona dalle caratteristiche simili un valore medio di 18 €/mq, si stima il valore unitario terreno su cui insiste il complesso immobiliare in a 18 €/mq.

Considerando che il complesso immobiliare "Bouganville" è costituito da due fabbricati "A" e "B" ciascuno costituito da 3 piani fuori terra, ciascuno con n°2 appartamenti al piano rialzato e n°3 appartamenti ai piani primo e secondo (come da C.E. 210/87 e 211/87), in caso di demolizione degli immobili l'area comune sarebbe da dividere in n°16 quote, ovvero

area comune = 4.436,00 mq - (area sedime 2 fabbricati) - (area esclusiva 2 appartamenti piano rialzato) = 4.436,00 mq - (504 mq x 2) - (531 mq x 2) = 2.366,00 mq  
quota area comune da assegnare a ciascun proprietario di immobile = 2.366,00 / 16 = 150 mq

L'area di sedime di ciascun fabbricato, inoltre, in caso di demolizione andrebbe suddivisa in n°3 quote da assegnare a ciascun piano, e per il piano rialzato tale quota andrebbe divisa per i 2 proprietari, pertanto

quota area di sedime del fabbricato "B" da assegnare a ciascun proprietario piano rialzato = 504 mq / 3 piani / 2 appartamenti al piano rialzato = 84 mq

In definitiva in caso di demolizione spetterebbe al proprietario dell'immobile pignorato una quota di terreno pari alla somma dei seguenti contributi

quota area comune da assegnare a ciascun proprietario di immobile = 150 mq +  
quota area di sedime del fabbricato "B" da assegnare a ciascun proprietario piano rialzato 84 mq +  
area scoperta pertinenziale esclusiva = 531 mq

Totale quota terreno da attribuire al proprietario dell'immobile pignorato = 765,00 mq

Considerando il valore unitario del terreno stimato in 18 €/mq ne consegue che il valore quota terreno spettante al proprietario dell'immobile pignorato, in caso di demolizione immobili, pari a in c.t. 14.000 €

In definitiva il valore d'uso dell'immobile pignorato si determina come media tra il valore di mercato dell'immobile pignorato qualora fosse regolare dal punto di vista urbanistico e la quota del terreno spettante al proprietario dell'appartamento pignorato in caso di demolizione:

- a) valore di mercato immobile pignorato = € 32.000,00
- b) valore quota di terreno spettante in caso di demolizione = € 14.000,00

Valore d'uso = (a + b)/2  
Valore d'uso = (32.000,00 + 14.000,00)/2

Valore d'uso = in c.t. € 23.000,00 (diconsi euro ventitremila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32,	221,47 mq	1.150,00 €/mq	€ 254.690,50	100,00%	€ 254.690,50

interno 1, piano rialzato					
<b>Bene N° 2 - Garage Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato</b>	49,50 mq	639,00 €/mq	€ 31.630,50	100,00%	€ 31.630,50
Valore di stima:					€ 286.321,00

Valore di stima: € 286.321,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Immobile abusivo, deprezzamento appartamento per stima valore d'uso (deprezzamento = valore di mercato - valore d'uso)	119690,50	€
Immobile abusivo, deprezzamento box auto per stima valore d'uso (deprezzamento = valore di mercato - valore d'uso)	8630,50	€

**Valore finale di stima: € 158.000,00**

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.

Pomigliano d'Arco, li 27/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Di Giuseppe Carlo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria\_Terzigno\_F25\_Part173\_Sub18 (Aggiornamento al 05/05/2022)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria\_Terzigno\_F25\_Part173\_Sub26 (Aggiornamento al 05/05/2022)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura\_catastale\_Terzigno\_F25\_Part173\_Sub18 (Aggiornamento al 12/10/2022)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura\_catastale\_Terzigno\_F25\_Part173\_Sub26 (Aggiornamento al 12/10/2022)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - ispezione\_ipotecaria\_immobili (Aggiornamento al 13/06/2022)

- ✓ N° 6 Atto di provenienza - nota\_trascrizione\_compravendita\_1990 (Aggiornamento al 13/06/2022)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - atto\_compravendita\_del\_13\_11\_2008 (Aggiornamento al 13/11/2008)
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - estratto\_di\_mappa\_TERZIGNO\_FG\_25\_PART\_173 (Aggiornamento al 08/03/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - stralcio\_PUC\_Terzigno\_contenuti\_regolativi (Aggiornamento al 30/12/2008)
- ✓ N° 10 Altri allegati - stralcio\_PUC\_Terzigno\_Norme\_Tecnice\_Attuazione (Aggiornamento al 21/12/2010)
- ✓ N° 11 Altri allegati - UTC\_Terzigno\_riscontro\_accesso\_atti (Aggiornamento al 23/06/2022)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - CE\_n\_210\_87\_grafici\_elaborati\_e\_ordinanza\_di annullamento (Aggiornamento al 23/06/2022)
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - CE\_n\_211\_87\_grafici\_elaborati\_e\_ordinanza\_di annullamento (Aggiornamento al 23/06/2022)
- ✓ N° 14 Altri allegati - planimetria\_stato\_di\_fatto\_Terzigno\_F25\_Part173\_Sub18 (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 15 Altri allegati - planimetria\_stato\_di\_fatto\_Terzigno\_F25\_Part173\_Sub26 (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 16 Altri allegati - planimetria\_catastale\_vs\_stato\_di\_fatto\_Terzigno\_F25\_Part173\_Sub18 (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 17 Altri allegati - planimetria\_catastale\_vs\_stato\_di\_fatto\_Terzigno\_F25\_Part173\_Sub26 (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 18 Altri allegati - planimetria\_stato\_di\_fatto\_vs\_CE\_Terzigno\_F25\_Part173\_Sub18 (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 19 Altri allegati - planimetria\_stato\_di\_fatto\_vs\_CE\_Terzigno\_F25\_Part173\_Sub26 (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 20 Altri allegati - planimetria\_stato\_di\_fatto\_coni\_di\_vista\_Terzigno\_F25\_Part173\_Sub18\_e\_26 (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 21 Foto - rilievi\_fotografici\_corrispondenti\_ai\_coni\_di\_vista (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 22 Altri allegati - certificazione\_oneri\_condominiali (Aggiornamento al 13/09/2022)
- ✓ N° 23 Altri allegati - ricevuta\_invio\_relazione\_a\_parti\_PEC\_e\_racc\_AR (Aggiornamento al 07/12/2022)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato  
Appartamento al piano rialzato del fabbricato "B", di tre piani fuori terra, facente parte di un complesso residenziale denominato "Parco Bouganville", con annessa ampia area scoperta pertinenziale. L'appartamento è composto da un ampio ingresso-salone con adiacente cucina, un corridoio che disimpegna verso n°3 camere da letto, un ampio bagno padronale, un secondo bagno, una stanza guardaroba. Completa la consistenza un ampio balcone che trae accesso dalla porta-finestra dal salone, dalla cucina e dalle n°3 camere da letto, con una scala in muratura che conduce all'ampia area scoperta pertinenziale, ed ulteriori due piccoli balconi uno con accesso dal salone e l'altro dal bagno padronale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 173, Sub. 18, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di pignoramento sono oggetto della normativa urbanistica comunale attraverso il PUC approvato con D.P.G.P. n° 685 del 21/12/2010. Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terzigno, consultando la normativa urbanistica di interesse, gli immobili pignorati ricadono nella delimitazione della Zona B3 "Tessuti a densità media e bassa con addizioni recenti prevalentemente spontanee. Riqualficazione e ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con integrazione di attrezzature e servizi", vedasi stralcio PUC Contenuti Regolativi e zonizzazione con legenda in allegato. La Zona B3 è sottoposta a: - vincolo Ambientale-Paesaggistico, di cui al D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/39); - perimetrazione del Parco Nazionale del Vesuvio ai sensi del DPR 05/06/1995. L'intero territorio di Terzigno rientra nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana e sottoposto ai vincoli della L. Regionale n°21 del 10/12/2003, per effetto nei quali non sono consentiti incrementi dell'edificazione a scopo residenziale mediante aumento dei volumi abitabili. Per gli interventi consentiti in tale zona vedasi l'allegato estratto Norme Tecniche di Attuazione in uno al PUC.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato  
Box auto posto al piano seminterrato del fabbricato "B" del complesso residenziale denominato "Parco Bouganville", cui appartiene l'appartamento pignorato di cui costituisce pertinenza, distinto con il numero 3. L'accesso avviene sia dal cortile comune, per il tramite di una rampa di discesa carrabile, sia dalla cassa scale condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 173, Sub. 26, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di pignoramento sono oggetto della normativa urbanistica comunale attraverso il PUC approvato con D.P.G.P. n° 685 del 21/12/2010. Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terzigno, consultando la normativa urbanistica di interesse, gli immobili pignorati ricadono nella delimitazione della Zona B3 "Tessuti a densità media e bassa con addizioni recenti prevalentemente spontanee. Riqualficazione e ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con integrazione di attrezzature e servizi", vedasi stralcio PUC Contenuti Regolativi e zonizzazione con legenda in allegato. La Zona B3 è sottoposta a: - vincolo Ambientale-Paesaggistico, di cui al D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/39); - perimetrazione del Parco Nazionale del Vesuvio ai sensi del DPR 05/06/1995. L'intero territorio di Terzigno rientra nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana e sottoposto ai vincoli della L. Regionale n°21 del 10/12/2003, per effetto nei quali non sono consentiti incrementi dell'edificazione a scopo residenziale mediante aumento dei volumi abitabili. Per gli interventi consentiti in tale zona vedasi l'allegato estratto Norme Tecniche di Attuazione in uno al PUC.

**Prezzo base d'asta: € 158.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, interno 1, piano rialzato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 173, Sub. 18, Categoria A2	<b>Superficie</b>	221,47 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile presenta uno stato conservativo di tipo molto buono, i materiali impiegati sono di discreta qualità.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano rialzato del fabbricato "B", di tre piani fuori terra, facente parte di un complesso residenziale denominato "Parco Bouganville", con annessa ampia area scoperta pertinenziale. L'appartamento è composto da un ampio ingresso-salone con adiacente cucina, un corridoio che disimpegna verso n°3 camere da letto, un ampio bagno padronale, un secondo bagno, una stanza guardaroba. Completa la consistenza un ampio balcone che trae accesso dalla porta-finestra dal salone, dalla cucina e dalle n°3 camere da letto, con una scala in muratura che conduce all'ampia area scoperta pertinenziale, ed ulteriori due piccoli balconi uno con accesso dal salone e l'altro dal bagno padronale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terzigno (NA) - Via Panoramica, 32, piano seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 173, Sub. 26, Categoria C6	<b>Superficie</b>	49,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile presenta uno stato conservativo di tipo buono.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto posto al piano seminterrato del fabbricato "B" del complesso residenziale denominato "Parco Bouganville", cui appartiene l'appartamento pignorato di cui costituisce pertinenza, distinto con il numero 3. L'accesso avviene sia dal cortile comune, per il tramite di una rampa di discesa carrabile, sia dalla cassa scale condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

