
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giulia Izzo, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2023 del R.G.E.

Promossa da

BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A. (GIÀ SECURITISATION SERVICES S.P.A.)

Quale mandataria di MARTE SPV S.r.L. e per essa la sua mandataria HOIST ITALIA S.r.l.

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	16



INCARICO

La sottoscritta Arch. Giulia Izzo, con studio in Napoli (NA), email giuliaizzo@libero.it, PEC giulia.izzo@archiworldpec.it, veniva nominata in data 21.03.2023 Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 14.02.2023 Registro Particolare 5722 Registro Generale 7901, riguarda la quota di 1/1 della proprietà relativamente all'appartamento in San Giuseppe Vesuviano (NA) ed è costituito dal seguente bene:

Appartamento in San Giuseppe Vesuviano (NA), alla via Aielli n. 218 (già n. 32), posto al primo piano, avente accesso dalla porta posta frontalmente, salendo le scale, composto da soggiorno, disimpegno, tre camere, cucina, un bagno ed un ripostiglio, **identificato al N.C.E.U. del comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) come di seguito:**

- Foglio 4 - p.lla 111 - sub 3 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 147 mq (Totale escluse aree scoperte 142 mq) - Rendita € 413,17 - Indirizzo catastale via Aielli n. 32 - piano 1 - catastalmente intestato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 bene personale della proprietà.



LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** è costituito da:

Appartamento in San Giuseppe Vesuviano (NA), alla via Aielli n.218 (già 32), posto al primo piano, avente accesso dalla porta posta frontalmente, salendo le scale, composto da soggiorno, disimpegno, tre camere, cucina, un bagno ed un ripostiglio,

identificato al N.C.E.U. del comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) come di seguito:

Foglio 4 - p.lla 111 - sub 3 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 147 mq (Totale escluse aree scoperte 142 mq) - Rendita € 413,17 - Indirizzo catastale via Aielli n. 32 - piano 1 - catastalmente intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 bene personale della proprietà.

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è ubicato nella zona semicentrale del comune di San Giuseppe Vesuviano (Na), rientrando nel perimetro tra Via Zabatta, Via Aielli/Astalonga ed ex canale, in un contesto prevalentemente a carattere residenziale con molteplici attività commerciali e terziarie.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato sostitutivo notarile redatto in data 02.03.2023 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, nel quale si attestano la provenienza del compendio pignorato in capo all'esecutato, la provenienza al ventennio e le formalità pregiudizievoli alla data di trascrizione del pignoramento. Nel certificato vengono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato.

TITOLARITÀ

Il compendio oggetto dell'esecuzione di cui al LOTTO UNICO, al 17.05.2023, data della trascrizione del pignoramento, appartiene a:

√ [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 oer il diritto di proprietà, in virtù di atto di Donazione per Notaio Francesco Tafuri di Napoli del 04.05.2017 Rep. 7028/4580, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 16/05/2017 ai nn. 21705/17011, mediante il quale il debitore esecutato signor [REDACTED] riceveva in donazione dalla madre signora [REDACTED], [REDACTED] il cespite pignorato.

Il cespite perveniva a:



██████████ con atto per Notar Giuseppe Tortora di Terzigno del 5/12/1966, repertorio n.34639, raccolta n.1056, registrato ad Ottaviano il 20/12/1966 al n.1029, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 23/12/1966 ai nn.61085/42339, con il quale alla ██████████

██████████ procedeva allo scioglimento della comunione ereditaria creatasi a seguito del decesso del padre, ██████████ (denuncia di successione n.42, volume 157, registrata ad Ottaviano il 3/9/1965, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 15/9/1966 ai nn.44846/31124), veniva attribuito in divisione quanto qui in oggetto.

In merito alla provenienza nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, la sottoscritta ha acquisito, oltre ai titoli su indicati, le seguenti note di trascrizione:

- Nota di trascrizione del 16/5/2017 ai nn.21705/17011, relativa all'atto di donazione del 4/5/2017, repertorio n.7028, raccolta n.4580, a rogito del Notaio Francesco Tafuri di Napoli;
- Nota di trascrizione del 23/12/1966 ai nn.61085/42339, relativa al atto per Notar Giuseppe Tortora di Terzigno del 5/12/1966, repertorio n.34639, raccolta n.1056.

CONFINI

L'appartamento pignorato confina a nord con altra unità immobiliare di proprietà ██████████ o aventi causa, a est con altra proprietà immobiliare di proprietà ██████████ o aventi causa, a sud con vano scale e con altra unità immobiliare di proprietà ██████████ o aventi causa, ad ovest con corte comune.

CONSISTENZA

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili del **LOTTO UNICO** sono le seguenti:

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente	Sup.Conv. (mq)	Piano
BENE PIGNORATO				
Soggiorno/Pranzo	30,00	1	30,00	1
Cucina	19,00	1	19,00	1
Camera n.1	13,00	1	13,00	1
Ripostiglio	4,00	1	4,00	1
Camera n.2	10,00	1	10,00	1
Camera n.3	20,00	1	20,00	1
Disimpigno	9,00	1	9,00	1
Wc	8,00	1	8,00	1



Ripostiglio su balcone	3,00	1	3,00	1
Tot. sup. netta	116,00		116,00	
Balcone n.1	4,00	0,25	1,00	1
Balcone n.2	18,00	0,25	4,50	1
Tot. sup. balconi	22,00	0,25	5,50	

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari a 116,00 mq mentre la superficie complessiva dei balconi è pari a 22,00 mq.

Superficie lorda commerciale

Calcolo della superficie commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie commerciale del compendio pignorato pignorato è, arrotondata, pari a **146.50 mq**, data dalla somma di:

- √ superficie lorda dell'appartamento, pari a 141.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie dei balconi (pertinenza accessoria di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a $22.00 \text{ mq} \times 0.25 = 5.50 \text{ mq}$

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI FABBRICATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05.12.1966 al 03.07.1987	[REDACTED] per la quota di 1000/1000 della proprietà fino al 04/05/2017	Catasto Terreni Fig. 4 Part. 436 partita 2373 Fig. 4 Part. 924 partita 9970 are 10.77
Dal 03.07.1987 al 04.05.2017	[REDACTED] per la quota di 1000/1000 della proprietà fino al 04/05/2017	Catasto Fabbricati Fig. 4 Part. 111 Sub 3 partita 4103
Dal 04.05.2017 al 14.02.2023	[REDACTED] per la quota di 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fig. 4 Part. 111 Sub 3 partita 4103

/DATI CATASTALI/

BENE PIGNORATO – LOTTO UNICO - APPARTAMENTO - N.C.E.U. COMUNE DI SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - via Aielli n. 32 – Piano 1



Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	4	111	3		A/3	3	5 vani	147 mq (Tot. escluse aree scoperte 142 mq)	€ 413,17	1

Corrispondenza catastale con i dati contenuti nel pignoramento

L'attuale intestatario catastale coincide con l'esecutato.

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono esattamente rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Dalla data di trascrizione del pignoramento ad oggi non risultano intervenute variazioni sulla consistenza catastale dell'immobile in oggetto.

La scrivente ha provveduto ad acquisire la visura catastale storica e la mappa terreni (cfr. Allegato 2 – doc.1 e doc.4) e dalle indagini effettuate si evince che, le uniche variazioni rilevate sono quelle del classamento del 03/07/1987 in atti dal 28/01/1999 PF/98, (n.A4055.1/1987), del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario e del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

A partire dal 03/07/1987 (classamento), per l'immobile pignorato, non risultano variazioni catastali intervenute (cfr. Allegato 2 – doc.6 e doc.1).

Corrispondenza catastale con i dati contenuti negli atti di provenienza

Nell'atto di provenienza a favore dell'esecutato, i dati catastali sono esattamente rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi rinvenuto

Lo stato rinvenuto sui luoghi non risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) Difformità prospettiche ed ampliamento - realizzazione sul balcone n. 2 di un ripostiglio in muratura dotato di una finestra.
- 2) Apertura e chiusura di varchi nella muratura - chiusura varchi di ingresso a sinistra ed a destra salendo dal vano scale ed apertura nuovo varco di ingresso frontale rispetto al vano scale. Apertura varco di passaggio tra soggiorno/pranzo e cucina ed apertura nuovo varco di passaggio tra soggiorno/pranzo e disimpegno zona notte.
- 3) Diversa distribuzione degli spazi interni – riorganizzazione della zona notte mediante la realizzazione di una camera adibita a ripostiglio.

Va osservato che, per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), la presentazione del DOCFA presso l'Agenzia del



Territorio, per aggiornamento della planimetria catastale, può essere possibile solo a seguito di avveuta regolarizzazione urbanistica.

Come dettagliato in seguito, non sussistono le condizioni di sanabilità degli abusi commessi, pertanto non sarà possibile presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione, come posseduti e pervenuti al debitore, come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli cui si rimanda integralmente.

PATTI

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Nell'atto di divisione del 1966 in favore del dante causa del debitore esecutato, il cespite era descritto come: "beni siti in Comune di San Giuseppe Vesuviano, alla Contrada Aielli e precisamente vano terraneo con sovrastante vano al piano 1°, confinante con cortile comune, [REDACTED] censito al fg. 4, n.436, partita 2373, oltre che residua parte del terreno vigneto di circa are 10, confinante con [REDACTED] e via; in catasto partita 9970, fg. 4 n.924, per una estensione di are 6.17, confinante con quota assegnata a [REDACTED], nel frazionamento indicata con fg. 4, n.924/a di are 6.17" (cfr. Allegato 5 –doc.2).

L'accesso al cespite pignorato posto al piano primo avviene dal vano scale al quale si accede attraversando, dalla corte comune, un vano al piano terra, dotato di una piccola rampa di scale, rappresentato nella planimetria catastale del bene identificato con il Sub 2.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato appare in condizioni di conservazione sufficienti, sebbene si riscontri la necessità di opere di manutenzione straordinaria sui frontalini e sottobalconi e l'appartamento si trova in condizioni di manutenzione mediamente mediocri, per riscontrate problematiche di umidità ed infiltrazioni in alcune porzioni di pareti e soffitti.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ha accesso da una corte, attraverso un cancello in ferro che immette in un vano, rappresentato nella planimetria catastale del bene identificato con il Sub 2, dal quale, tramite una piccola rampa di scale posta sulla sinistra dello stesso, si accede al vano scale che porta al bene staggito al piano primo. Il fabbricato non è dotato di amministrazione condominiale,



costituito lo stesso da tre unità immobiliari, di cui fa parte il bene pignorato al piano primo (cfr. Allegato 4).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e, come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio, gli immobili pignorati non ricadono tra gli immobili di proprietà dello Stato.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato, non è gravato da usi civici come da Decreto del Regio Commissario di archiviazione atti per la liquidazione degli usi civici della Campania e del Molise del 05.03.1928.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è parte di un fabbricato ubicato alla via Aielli n.32, che si eleva su due livelli piano terra e piano primo, composto da tre unità immobiliari. Il fabbricato versa in condizioni conservative sufficienti, sebbene si riscontri la necessità di opere di manutenzione straordinaria sui frontalini e sottobalconi. Attraverso un cancello dalla corte comune, si ha accesso ad un vano, sulla destra del quale è posta una piccola rampa di scale dalla quale si accede al vano scale che conduce al piano primo, all'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile, ubicato al piano primo, è accessibile dalla porta posta frontalmente salendo le scale. Dalla porta di caposcala si accede ad un ambiente soggiorno/pranzo dotato di porta-finestra con accesso al balcone che si affaccia, ad ovest, sul cortile comune. Tutti i vani dell'appartamento, a meno della cucina e del w.c., sono pavimentati con mattonelle tipo gress di colore beige e bianco disposte a cardamome. La cucina è pavimentata con piastrelle di monocottura di più recente fattezze ed il w.c. è pavimentato con piastrelle di monocottura di colore nero e rifinito sulle pareti con la medesima tipologia di piastrelle ma di colore bianco con greca intermedia decorata. L'ambiente soggiorno ha le pareti intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. Dal soggiorno/pranzo, attraverso una porta nella muratura, si accede alla cucina abitabile, con esposizione ad est, dotata di porta-finestra con accesso alla balconata, con affaccio sul cortile posteriore, che ha le pareti intonacate al civile e tinteggiate di colore rosa/arancio, ad eccezione delle pareti dell'angolo cottura rivestite con piastrelle tipo gress. Su detta balconata affacciano gli ambienti w.c. e camera da letto n. 3 nonché la finestra del vano scale. Dal soggiorno/pranzo, a sud, si apre la porta di accesso alla zona notte, tramite un disimpegno che distribuisce tre camere da letto, una camera adibita a ripostiglio, poste in linea sulla parete a sud ed il w.c. sulla parete ad est.

La prima camera da letto che si rinviene ad ovest (camera n. 1), ha le pareti finite con un intonaco civile e tinteggiate in colori chiari ed una porta-finestra con accesso sul balcone n.1. Sulla parete a sud e



sull'attacco parete/soffitto si riscontrano fenomeni di degrado con esfoliazione della tinteggiatura e macchie di umidità. Tali fenomeni sono stati rinvenuti anche in corrispondenza dell'attacco pavimento/parete ovest in prossimità dell'armadio.

La camera adibita a ripostiglio, adiacente alla camera n. 1, con pareti intonacate al civile e tinteggiate in colori rosa/arancio, è privo di finestre e prende luce da un finestrone posto in alto sulla parete confinante con la camera n. 1. La camera n. 2, adiacente alla camera adibita a ripostiglio, ha le pareti tinteggiate di colore chiaro ed è priva di finestre, prendendo luce da una finestra posta in alto sulla parete confinante con la camera n. 3, dotata quest'ultima di porta-finestra che conduce alla balconata che condivide con il w.c. e la cucina. La camera n. 3 ha le pareti tinteggiate di colore beige chiaro fino all'altezza di circa un metro dal pavimento e di colore rosa chiaro per la restante altezza. Si è riscontrato, come per la camera n. 1, la presenza di fenomeni di degrado con esfoliazione della tinteggiatura e macchie di umidità in particolar modo in corrispondenza dell'attacco pavimento/parete est confinante con l'esterno.

Completa la zona notte il w.c., dotato di finestrino che affaccia sulla balconata che condivide con la camera da letto n. 3 e la cucina, doccia, vaso, bidet e lavabo.

L'immobile, con altezza interna pari a circa 3.36 mt, si presenta in condizioni di manutenzione interna mediamente mediocri, con finiture di livello sufficiente, porte interne del tipo in legno tamburato ed infissi esterni con persiane in alluminio.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in alluminio ed impianto gas, mentre gli impianti elettrici ed idrici non appaiono di recente fattezza. Non è stata fornita la certificazione di conformità aggiornati ex art. DM 37/08 e s.m.i. La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, che può essere redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato è occupato dall'esecutato, [REDACTED] unitamente al suo nucleo familiare, ovvero dalla [REDACTED] e da due [REDACTED] il tutto come da verbale di sopralluogo del 12/04/2023.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04.05.2017	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 bene personale della proprietà dell'appartamento	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
		Francesco Tafuri	04.05.2017	7028	4580
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di RR.II. di Napoli 2	16.05.2017	21705	17011
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05.12.1966	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1000/1000 della proprietà dell'appartamento	Atto di cessione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
		Giuseppe Tortora	05.12.1966	34639	1056
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di RR.II. di Napoli	23.12.1966	61085	42339

Si riporta, di seguito, la provenienza al ventennio specificando che la copia dei titoli e delle note di trascrizione sono allegati alla presente relazione (cfr. Allegato 5 – doc.1 e doc.2).

1) Atto di donazione – (atto a favore dell'esecutato) (cfr. Allegato 5 – doc.1)

a rogito del Notaio Francesco Tafuri di Napoli del 4/5/2017, repertorio n.7028, raccolta n.4580, registrato a Napoli 15/5/2017 al n.9561/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 16/5/2017 ai nn.21705/17011,

a favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di bene personale della proprietà dell'appartamento



contro: [REDACTED] C.F.:
[REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di bene personale della proprietà dell'appartamento

Immobile:

- APPARTAMENTO in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Aielli n. 32, piano 1, in NCEU del comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) al Foglio 4 p.lla 111 sub 3.

2) Atto di cessione e divisione (cfr. Allegato 5 – doc.2)

a rogito del Notar Giuseppe Tortora di Terzigno del 5/12/1966, repertorio n.34639, raccolta n.1056, registrato ad Ottaviano il 20/12/1966 al n.1029, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 23/12/1966 ai nn.61085/42339,

a favore: [REDACTED] C.F.:
[REDACTED] per la quota di 1000/1000 in regime di bene personale della proprietà dell'appartamento

contro: [REDACTED] C.F.:
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] scioglimento della comunione ereditaria creatasi a seguito del decesso del padre, [REDACTED] deceduto il 2/6/1965 (denuncia di successione n.42, volume 157, registrata ad Ottaviano il 3/9/1965, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 15/9/1966 ai nn.44846/31124), veniva attribuito in divisione quanto qui in oggetto.

Immobile:

“Beni siti in Comune di San Giuseppe Vesuviano, alla Contrada Aielli e precisamente vano terraneo con sovrastante vano al piano 1°, confinante con cortile comune, [REDACTED] censito al fg. 4, n.436, partita 2373, oltre che residua parte del terreno vigneto di circa are 10, confinante con [REDACTED] in catasto partita 9970, fg. 4 n.924, per una estensione di are 6.17, confinante con quota assegnata a [REDACTED] nel frazionamento indicata con fg. 4, n.924/a di are 6.17”.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni



Verbale di pignoramento derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola del 23.01.2023 repertorio 350, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 14.02.2023 Registro Particolare 5722 Registro Generale 7901,

a favore MARTE SPV SRL con sede in Conegliano (TV) C.F. 04634710265 per la quota di 1/1 della proprietà

contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Immobile:

- APPARTAMENTO in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Aielli n. 32, piano 1, in NCEU del comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) al Foglio 4 p.lla 111 sub 3.

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola del 02.03.2021 repertorio 433, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 06.08.2021 Registro Particolare 5363 Registro Generale 42055

a favore MARTE SPV SRL con sede in Conegliano (TV) C.F. 04634710265 per la quota di 1/1 della proprietà

contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Immobile:

- APPARTAMENTO in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Aielli n. 32, piano 1, in NCEU del comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) al Foglio 4 p.lla 111 sub 3.

NORMATIVA URBANISTICA

Il territorio del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) è assoggettato al D.M. del 27/10/1961, pubblicato in G.U. n. 286 del 18 novembre 1961, recante dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi della legge per la protezione delle bellezze naturali ex n. 1497 del 29/06/1939. Il comune è inoltre compreso nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali 4 luglio 2002 zona R.U.A.

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato ricade, secondo il PRG adottato con delibera di C.C. n. 36 del 18/05/1979 ed approvato con D.P.R.G.C. n. 8327 del 17/10/1983, in "Ambito 1", con indice territoriale di 0,79 mc/nq, allo stato non edificabile in quanto l'ambito di appartenenza è sprovvisto dei P.P.E. L'area su cui sorge il fabbricato ricade in zona sottoposta ai vincoli:

- Decreto Legislativo 42/04 della Legge n. 183/89 "tutela patrimonio culturale e paesaggistico";
- Perimetrazione della Legge Regionale n. 21/03 "zona rossa ad alto rischio vulcanico".



Il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato, nella sua originaria consistenza, risulta edificato in data antecedente al 01/09/1967, come si evince dal titolo di provenienza ultraventennale, ovvero l'atto di divisione del 1966 in favore della dante causa del debitore esecutato, il cespite era descritto come: "beni siti in Comune di San Giuseppe Vesuviano, alla Contrada Aielli e precisamente vano terraneo con sovrastante vano al piano 1°, confinante con cortile comune, [REDACTED] censito al fg. 4, n.436, partita 2373, oltre che residua parte del terreno vigneto di circa are 10, confinante con [REDACTED] via; in catasto partita 9970, fg. 4 n.924, per una estensione di are 6.17, confinante con quota assegnata a [REDACTED] nel frazionamento indicata con fg. 4, n.924/a di are 6.17".

Dall'atto di provenienza in favore dell'esecutato, ovvero l'atto di donazione del 04 maggio 2017 si evince esclusivamente che il fabbricato di cui fa parte il bene staggito è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

A seguito di istanza di accesso agli atti, veniva reperita dal servizio UTC del Comune di San Giuseppe Vesuviano un'istanza di condono a nome [REDACTED] con prot. 11531 del 30/04/1986, inerente la realizzazione di una porzione di edificio in ampliamento, per una superficie utile abitabile pari a 104,80 mq ed una superficie non residenziale pari a 48,70 mq per un totale pari a 153,50 mq, volume 1.122,50 mc. Unitamente al modello dell'istanza di condono suddetta, è stato rinvenuto un solo bollettino attestante il versamento di Lire 241.000 per oblazione, nonché una nota di richiesta di integrazione documentale, inviata dal Comune indirizzata a [REDACTED], prot. 12379 del 1987. Tale richiesta non risulta aver avuto esito. L'istanza di condono risulta infatti incompleta e carente di documentazione grafica e fotografica, nonché dei versamenti relativi all'intero importo autodeterminato di oblazione. La suddetta istanza di condono non teneva conto, inoltre, all'epoca in cui veniva presentata, della sussistenza dei vincoli paesaggistici (cfr. Allegato 6 – doc.3).

Dalle attestazioni rilasciate dall'UTC del Comune di San Giuseppe Vesuviano, non risultano reperiti documenti edilizi intestati all'esecutato [REDACTED] (cfr. Allegato 6 – doc. 2).

Tenendo conto che il bene pignorato risulta censito al Catasto Urbano in data 03/07/1987 partita 4103 come si evince dal modello 55, con una consistenza difforme e maggiore rispetto a quella originaria, di cui vi è descrizione nel citato atto del 1966, preso atto che il territorio del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) è assoggettato al D.M. del 27/10/1961, pubblicato in G.U. n. 286 del 18 novembre 1961, recante dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi della legge per la protezione delle bellezze naturali ex n. 1497 del 29/06/1939, che il comune è compreso nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali 4 luglio 2002 come zona R.U.A., che il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato ricade, secondo il PRG vigente, in "Ambito 1", con determinazione di inedificabilità per assenza dei P.P.E., preso atto della sussistenza dei vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 della Legge n. 183/89



“tutela patrimonio culturale e paesaggistico” e “zona rossa ad alto rischio vulcanico”, secondo la Perimetrazione della Legge Regionale n. 21/03, non sussistono le condizioni di sanabilità di cui agli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 ed all’ ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01.

Per la mancata possibilità di regolarizzazione delle difformità urbanistiche, come sopra descritte, non è possibile aggiornare la planimetria catastale.

Stante la condizione urbanistica sopra enunciata, la superficie dell’appartamento è stata computata per la stima del valore d’uso del cespite pignorato, tenuto conto delle criticità rilevate in sede di analisi della documentazione urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sul fabbricato di cui il cespite è parte, caratterizzato da tre unità immobiliari, non sussiste il condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il **LOTTO UNICO** è costituito da:

Appartamento in San Giuseppe Vesuviano (NA), alla via Aielli n. 218 (già n. 32), posto al primo piano, avente accesso dalla porta posta frontalmente, salendo le scale, composto da soggiorno, disimpegno, tre camere, cucina, un bagno ed un ripostiglio,

identificato al N.C.E.U. del comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) come di seguito:

Foglio 4 - p.lla 111 - sub 3 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 147 mq (Totale escluse aree scoperte 142 mq) - Rendita € 413,17 - Indirizzo catastale via Aielli n. 32 - piano 1 - catastalmente intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1 bene personale della proprietà.

DATI CATASTALI

BENE PIGNORATO – LOTTO UNICO - APPARTAMENTO - N.C.E.U. COMUNE DI SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - via Aielli n. 32 – Piano 1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	4	111	3		A/3	3	5 vani	147 mq (Tot. escluse aree scoperte 142 mq)	€ 413,17	1

LOTTO UNICO

Stima del Valore d'Uso

Allo scopo di pervenire al più probabile valore di mercato si valuterà in questa sede la stima del valore dell'uso che potrà fare l'aggiudicatario per un periodo di media durata, prima che avvenga l'azione repressiva dell'Ente o la formalizzazione dell'acquisizione gratuita a patrimonio comunale.

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie commerciale del compendio pignorato pignorato è, arrotondata, pari a **146.50 mq**, data dalla somma di:

- √ superficie lorda dell'appartamento, pari a 141.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;



√ superficie dei balconi (pertinenza accessoria di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a $22.00 \text{ mq} \times 0.25 = 5.50 \text{ mq}$

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Rlm

Reddito lordo mensile

Per la stima del valore dell'uso si dovrà valutare il reddito netto che annualmente è possibile ricavare dall'immobile relativamente alla superficie calcolata, per un periodo massimo di 10 anni.

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato e sono state consultati la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione del canone di locazione sono stati utilizzati, in particolare, le seguenti fonti:

- Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti al secondo semestre del 2022.
- Annunci immobiliari di affitto di appartamenti reperiti dai siti Casa.it, Immobiliare.it, Trovit.it

I dati emersi sono i seguenti:

TABELLA CANONI PER TIPOLOGIA RESIDENZIALE		
Fonte	Valore Mercato minimo €/mq per mese	Valore Mercato massimo €/mq per mese
OMI - abitazioni civili - Anno 2022 - Semestre 2	2,40	3,70
OMI - abitazioni di tipo economico - Anno 2022 - Semestre 2	1,70	2,50
Ricerca di mercato	3,21	5,45
Immobiliare.it	4,95	4,95

Sulla base delle fonti su indicate, si assume come canone locativo medio il valore pari ad € 4,64 al mese per ogni metro quadro da applicare alla superficie lorda.

Il Reddito Lordo mensile (Rlm) del cespite in esame sarà dato da:

$$Rlm = 4,64 \text{ €/mq} \times 146,50 \text{ mq} \times 12 = 8.157,12 \text{ €}$$

Tale reddito, depurato delle spese necessarie alla gestione (imposte, manutenzione ecc.) pari ad un complessivo 30%, restituisce un reddito annuale netto (Rna) pari a

$$Rna = 8.157,12 \text{ €} \times 0,70 = 5.709,98 \text{ €}$$

Determinazione del valore d'uso

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore d'uso relativo all'immobile pignorato è equivalente al valore d'uso per un medio periodo di utilizzo del compendio pari, prudenzialmente, al massimo per 10 anni:

$$Vd'uso = 5.709,98 \text{ €} \times 10 \text{ anni} = 57.099,80 \text{ €}$$



Si ottiene pertanto un **Valore d'uso** pari a

$$\text{VU} = 57.000,00 \text{ €}$$

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore d'uso del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ Costi per la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente per un totale di circa € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.
- √ Costi per la redazione di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, che può essere redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei 5.000,00 certificati, per un totale di circa € 600,00 (oltre verifica).

Alla luce di quanto su evidenziato,

Il valore attuale al netto delle decurtazioni è pari a

$$\text{VA} = [(57.000,00 - 500,00 - 600,00)] = 55.900,00 \text{ €}$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ presenza di difformità da sanare, nel caso specifico di difformità non sanabili;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **5%** e quindi pari a:

$$55.900,00 \text{ €} \times 5\% = 2.795,00 \text{ €}$$



Pertanto il valore V a base d'asta è pari a:

$$55.900,00 \text{ €} - 2.795,00 \text{ €} = 53.105,00 \text{ €}$$

ovvero arrotondato a:

Vbase d'asta LOTTO UNICO = € 53.000,00



RIEPILOGO LOTTO

Il **LOTTO UNICO** è costituito da:

Appartamento in San Giuseppe Vesuviano (NA), alla via Aielli n.218 (già 32), posto al primo piano, avente accesso dalla porta posta frontalmente, salendo le scale, composto da soggiorno, disimpegno, tre camere, cucina, un bagno ed un ripostiglio,

identificato al N.C.E.U. del comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) come di seguito:

Foglio 4 - p.lla 111 - sub 3 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 147 mq (Totale escluse aree scoperte 142 mq) - Rendita € 413,17 - Indirizzo catastale via Aielli n. 32 - piano 1 - catastalmente intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 bene personale della proprietà.

DATI CATASTALI

BENE PIGNORATO – LOTTO UNICO - APPARTAMENTO - N.C.E.U. COMUNE DI SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - via Aielli n. 32 – Piano 1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	4	111	3		A/3	3	5 vani	147 mq (Tot. escluse aree scoperte 142 mq)	€ 413,17	1

La scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto.

Allegati

Allegato 1 – Ispezioni catastali

doc.1 – Visura storica immobile pignorato
doc.2 – Planimetria catastale
doc.3 – Visura storica al catasto terreni
doc.4 – Estratto di mappa
doc.6 – Estratto modello 55

Allegato 2 – Ispezioni ipocatastali

doc.1 – Elenchi sintetici per nominativi e per immobile
doc.2 – Note Trascrizioni atti di titolarità
doc.3 – Note Trascrizioni formalità
doc.4 – Note Iscrizioni ipotecarie

Allegato 3 – Inquadramento, Rilievo metrico, Elaborati grafici di raffronto

doc.1 – Inquadramento dell'immobile: vista satellitare ed aerea
doc.2 – Rilievo dello stato dei luoghi
doc.3 – Tavola comparativa stato dei luoghi/planimetria catastale
doc.4 – Tavola comparativa Estratto di Mappa/Vista Satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 – Titoli di provenienza

doc.1 - Atto donazione a favore del debitore esecutato del 2017 – Notaio Francesco Tafuri



doc.2 - Atto di cessione e divisione del 1966 – Notaio Giuseppe Tortora

Allegato 6 – Documentazione urbanistica

doc.1 – Richiesta accesso agli atti dell'UTC del Comune di San Giuseppe Vesuviano

doc.2 – Attestazioni dell'UTC del Comune di San Giuseppe Vesuviano

doc.3 – Istanza di condono prot. 11531 del 30/04/1986

Allegato 7 – Certificati stato civile e estratto di matrimonio

doc.1 – Certificato stato civile debitore esecutato

doc.2 – Estratto di matrimonio con annotazioni ai margini debitore esecutato

Napoli, li 27/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giulia Izzo

