

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

---

Procedura Esecutiva: R.G.E. n. 403/2012



---

## PERIZIA IMMOBILIARE

## VERSIONE PRIVACY

---



## SOMMARIO

Incarico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Identificazione preliminare dei beni .....	3
<b>LOTTO UNICO</b> .....	5
Identificazione .....	5
Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale .....	5
Confini .....	5
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche) .....	5
Consistenza.....	10
Dati Catastali .....	11
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità, Vincoli e Oneri .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Regolarità edilizia .....	17
Normativa urbanistica .....	18
Vincoli e oneri condominiali .....	18
Criteri di stima.....	19
Superfici convenzionali.....	19
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato .....	19
Adeguamenti e correzioni.....	20
Determinazione del valore a base d'asta.....	21
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	23

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI

I beni oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risultano così identificati:

### **Identificazione dei beni**

Piccolo fabbricato a carattere familiare sito in San Giuseppe Vesuviano al vico del Canto n. 27/3, loc. Mattiuli, composto da cantinola al piano seminterrato, unità abitativa e adiacente locale ex autorimessa, oggi collegati tra loro, nonché portico al piano terra, unità abitativa al piano primo, unità abitativa, ancora al rustico, al piano secondo nonché, infine, lastrico di copertura su quota parte del quale, allo stato, insiste una ulteriore unità, realizzata in ampliamento della consistenza originaria; il tutto collegato da scala interna comune.

### **Identificazione catastale**

I riferimenti catastali, *attuali*, delle unità che compongono il suddetto fabbricato risultano i seguenti:

*Per l'unità cantinola/deposito al piano seminterrato:* C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: foglio 4, p.lla 1114, sub 6, cat. C2, cl. 2, cons. 60 mq, sup. catastale 103 mq, rendita 334,66 euro, vico del Canto 27/3, interno 5, piano S1.

*Per l'unità abitativa al piano terra:* C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: foglio 4, p.lla 1114, sub 2, cat. A3, cl. 3, cons. 4 vani, sup. catastale 82 mq, rendita 330,53 euro, vico del Canto 27/3, interno 1, piano T

*Per l'unità autorimessa al piano terra:* C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: foglio 4, p.lla 1114, sub 3, cat. C6, cl. 3, cons. 30 mq, sup. catastale 40 mq, rendita 123,95 euro, vico del Canto 27/3, interno 2, piano T

*Per l'unità abitativa al piano primo:* C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: foglio 4, p.lla 1114, sub 4, cat. A3, cl. 3, cons. 6,5 vani, sup. catastale 134-140 mq, rendita 537,12 euro, vico del Canto 27/3, interno 3, piano 1

*Per l'unità abitativa al piano secondo:* C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: foglio 4, p.lla 1114, sub 5, cat. F3, vico del Canto 27/3, interno 4, piano 2

**N.B.** *Gli estremi catastali riportati coincidono con quelli del pignoramento (trascritto in data 18/02/2013 ai nn. 7428/5566) limitatamente ai dati identificativi (foglio, particelle e subalterno) ma non a quelli di classamento in quanto le unità, al tempo del detto pignoramento, erano censite con la categoria F3, ossia "fabbricato in corso di costruzione". In data 29/08/2022, in particolare, i subalterni 2, 3, 4, 6 hanno subito la variazione che li ha portati alle odierne categorie, rispettivamente, A3, C6, A3, C2. L'unità sub 5 risulta ancora censita come F3. Il lastrico di copertura, e annesso volume in ampliamento, risultano, invece, privi di identificativo catastale.*

Attesa la continuità riscontrata per i dati identificativi, le planimetrie catastali, le reali destinazioni e conformazioni delle unità di cui sopra, può concludersi che l'assetto catastale non abbia subito, nel tempo, modifiche che pregiudichino in alcun modo la piena individuazione delle stesse.

### **Confini**

I confini del piccolo fabbricato staggito risultano essere i seguenti:

Ad est: viale privato (foglio 4, p.lla 1115), a nord: unità aliena (foglio 4, p.lla 1113), a ovest: unità aliena (foglio 4, p.lla 2666), a sud: unità aliena: (foglio 4, p.lla 724).

### **Titolarità e Diritti reali**

Il manufatto staggito risulta appartenere, per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, ai coniugi *omissis*, residenti presso i luoghi.

La complessiva piena proprietà del terreno con annesso vetusto manufatto, in sostituzione ed ampliamento del quale è stato poi edificato il fabbricato di causa, è pervenuta ai coniugi *omissis* in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Fiorita Puzone in data 15/10/1982, rep. 152/24, trascritto il 27/10/1982 ai nn. 27890/23820, da potere dei coniugi *omissis*.

I diritti in titolarità dei debitori, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico degli stessi.

### **Formazione dei lotti**

Attesa la stretta connessione tra le unità del fabbricato nonché, soprattutto, le vicende urbanistiche dello stesso (pratica di condono unica per l'intero manufatto e, allo stato, inevasa e sospesa) non può che prospettarsi la formazione di un **lotto unico**, così identificato e descritto:

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un piccolo fabbricato a carattere familiare sito in San Giuseppe Vesuviano (Na) al vico del Canto n. 27/3, loc. Mattiuli, composto da cantinola al piano seminterrato, unità abitativa e adiacente locale ex autorimessa, oggi collegati tra loro, nonché portico al piano terra, unità abitativa al piano primo, unità abitativa, ancora al rustico, al piano secondo nonché, infine, lastrico di copertura su quota parte del quale, allo stato, insiste una ulteriore unità, realizzata in ampliamento della consistenza originaria; il tutto collegato da scala interna comune. La consistenza descritta risulta censita in C.F. al foglio 4, p.lla 1114, sub 6 con cat. C2 per il piano seminterrato, sub 2 con cat. A3 per l'unità abitativa del piano terra, sub 3 con cat. C6 per il limitrofo locale terraneo e l'antistante portico, sub 4 con cat. A3 per l'unità abitativa al piano primo, sub 5 con cat. F3 per l'unità al rustico sita al piano secondo. La scala interna è identificata con il sub 1 quale BCNC mentre, al piano terzo, lastrico e unità sullo stesso insistente risultano accessioni prive di identificativi catastali.**

---

**ATTESA LA FORMAZIONE DEI PRECEDENTI LOTTI, DI SEGUITO, SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO.**

## LOTTO UNICO

---

### IDENTIFICAZIONE

---

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un piccolo fabbricato a carattere familiare sito in San Giuseppe Vesuviano (Na) al vico del Canto n. 27/3, loc. Mattiuli, composto da cantinola al piano seminterrato, unità abitativa e adiacente locale ex autorimessa, oggi collegati tra loro, nonché portico al piano terra, unità abitativa al piano primo, unità abitativa, ancora al rustico, al piano secondo nonché, infine, lastrico di copertura su quota parte del quale, allo stato, insiste una ulteriore unità, realizzata in ampliamento della consistenza originaria; il tutto collegato da scala interna comune. La consistenza descritta risulta censita in C.F. al foglio 4, p.lla 1114, sub 6 con cat. C2 per il piano seminterrato, sub 2 con cat. A3 per l'unità abitativa del piano terra, sub 3 con cat. C6 per il limitrofo locale terraneo e l'antistante portico, sub 4 con cat. A3 per l'unità abitativa al piano primo, sub 5 con cat. F3 per l'unità al rustico sita al piano secondo. La scala interna è identificata con il sub 1 quale BCNC mentre, al piano terzo, lastrico e unità sullo stesso insistente risultano accessioni prive di identificativi catastali.

### TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

---

Il fabbricato staggito risulta appartenere, per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, ai coniugi, in regime di comunione dei beni, *omissis*.

La complessiva piena proprietà del terreno con annesso vetusto manufatto, in sostituzione ed ampliamento del quale è stato poi edificato il fabbricato di causa, è pervenuta ai coniugi *omissis* in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Fiorita Puzone in data 15/10/1982, rep. 152/24, trascritto il 27/10/1982 ai nn. 27890/23820, da potere dei coniugi *omissis*.

### CONFINI

---

I confini del piccolo fabbricato staggito risultano essere i seguenti:

Ad est: viale privato (foglio 4, p.lla 1115), a nord: unità aliena (foglio 4, p.lla 1113), a ovest: unità aliena (foglio 4, p.lla 2666), a sud: unità aliena: (foglio 4, p.lla 724).

### DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

---

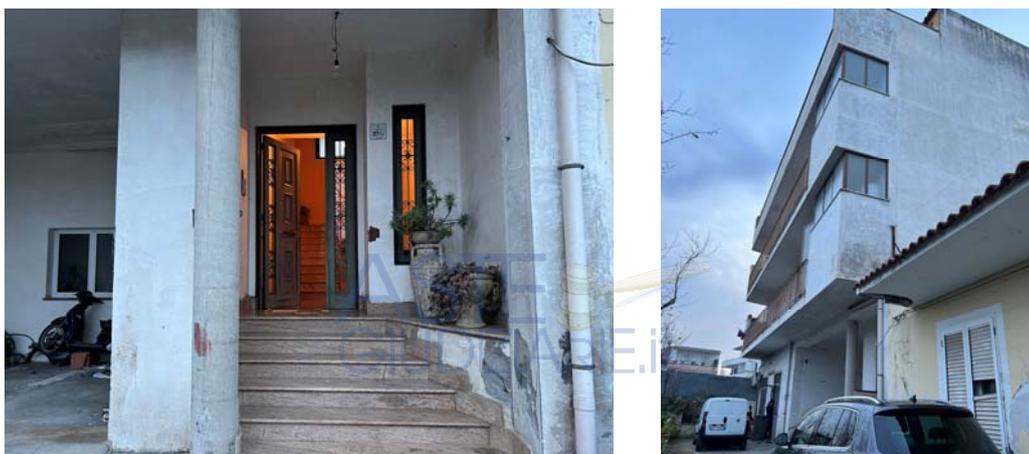
Il manufatto di cui al lotto di vendita consiste in un piccolo fabbricato su più livelli sito in San Giuseppe Vesuviano (Na) al vico del Canto n. 27/3, in località Mattiuli. Si tratta di un immobile edificato nella prima metà degli anni '80, a cura e spese degli esecutati, che pur composto da diverse unità su più livelli conserva ancora un discreto carattere familiare, come accade per molti manufatti dell'area periferica della cittadina vesuviana in cui lo stesso ricade.

Il fabbricato è allocato alla fine di una stradina privata, comune alle varie unità da essa servite, che trae origine dal civico n. 27 di vico del Canto, arteria secondaria cui si giunge dalla principale via Mattiuli, nella periferia occidentale del comune vesuviano.



*Viste aeree del fabbricato di vico del Canto n. 27/3, San Giuseppe Vesuviano (Na)*

L'accesso principale al fabbricato avviene dal civico n. 27/3 in corrispondenza del quale si apre il portoncino che immette nella scala interna che collega tutti i livelli dello stesso, ad eccezione dell'unità abitativa terranea (sub 2) che presenta accesso autonomo e diretto dalla strada. Aveva accesso diretto e autonomo dalla strada anche il locale censito come box auto (ossia il sub 3) prima che venisse ridotto (in particolare, accorciato) e annesso alla limitrofa unità (sub 2); tale attività ha, infatti, comportato l'eliminazione della originaria porta di accesso, trasformata in una finestra prospettante sul portico anteriore.



*Vista dell'area di accesso al fabbricato*

L'unità terranea (sub 2), che trae accesso diretto dalla summenzionata stradina, allo stato risulta priva di occupazione; essa è composta da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno. La detta consistenza, come accennato, è stata di recente ampliata con l'annessione del limitrofo locale (sub 3), un tempo adibito ad autorimessa, che ha subito, all'uopo, una riduzione di dimensione.

La fusione delle due unità, in vero, ha comportato che l'originario ripostiglio dell'abitazione divenisse il corridoio di accesso alla camera aggiunta (ex box auto), che quest'ultima subisse una riduzione di dimensione, con eliminazione del varco carrabile di ingresso dall'esterno a beneficio di una finestra, e che venisse bloccata la porta di comunicazione che dalla detta camera aggiunta conduce al vano scala del fabbricato. L'unità presenta un solo fronte libero, quello anteriore, e usufruisce, per illuminazione e areazione integrativa, della presenza di una vanella interna, posta sul fondo del fabbricato e che lo attraversa per l'intera altezza: dal piano terra sino alla copertura, ove risulta la presenza di un lucernaio vetrato coperto da tettoia.

L'unità, allo stato, risulta caratterizzata da: pavimenti in gres, ad eccezione della camera aggiunta, che si presenta al rustico in quanto i lavori presso la stessa non sono stati ultimati; rivestimenti murari in intonaco e tinta, ad eccezione di angolo cottura e bagno che sono rivestiti con piastrelle di gres sino ad un'altezza di 2 ml; porte interne in legno; infissi esterni con

telai in legno ed elementi oscuranti integrati. L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità, e di impianti idrici di adduzione e scarico. All'atto del sopralluogo non sono risultate attive le relative forniture. L'appartamento non è dotato di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a boiler elettrico.



*Particolari interni dell'unità terranea censita con il sub 2*



*Vista del collegamento realizzato tra l'unità sub 2 e il locale sub 3 nonché particolare di quest'ultimo*

L'accesso alle altre unità del fabbricato avviene dalla scala interna allo stesso. Da questa, infatti, si raggiunge tanto il livello seminterrato, ove è allocato un corridoio e un ambiente al rustico ed insalubre (sub 6) utilizzato come cantinola, tanto si sale alle soprastanti unità (sub 4 al piano primo e sub 5 al piano secondo) e all'ultimo livello (piano terzo).



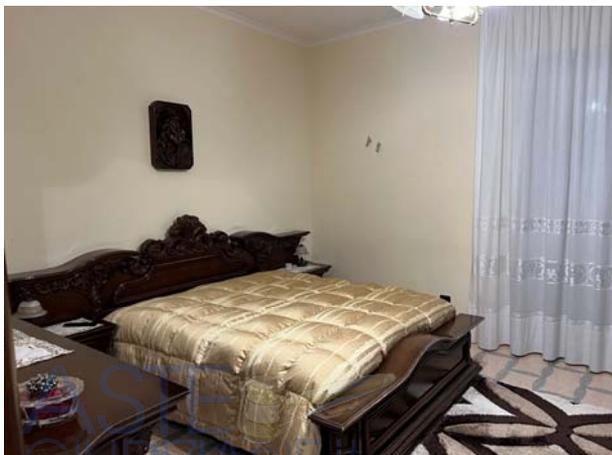
*Vista della porta di accesso ai rampanti che conducono al livello seminterrato e del cunicolo che disimpegna l'ambiente utilizzato come cantinola*



*Vista del locale cantinola al livello seminterrato (sub 6)*

L'appartamento al piano primo (sub 4), occupata dagli stessi esecutati, versa in discrete condizioni. Esso è composto da ampia zona giorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere e due bagni oltre una balconata a sviluppo lineare che insiste sul fronte principale e sulla quale è parzialmente presente una veranda che ospita una piccola lavanderia.

L'unità risulta caratterizzata da: pavimenti in gres; rivestimenti murari, a soffitto e parete, con intonaco e tinta, ad eccezione di angolo cottura e bagni che sono rivestiti con piastrelle di gres sino ad un'altezza di 2 ml; porte interne in legno con specchiature in vetro; infissi esterni con telai in legno ed elementi oscuranti integrati. L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità, e di impianti idrici di adduzione e scarico. L'appartamento non è dotato di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a boiler elettrico. Il gas è fornito con l'ausilio di bombole.



*Particolari interni (sub 4)*

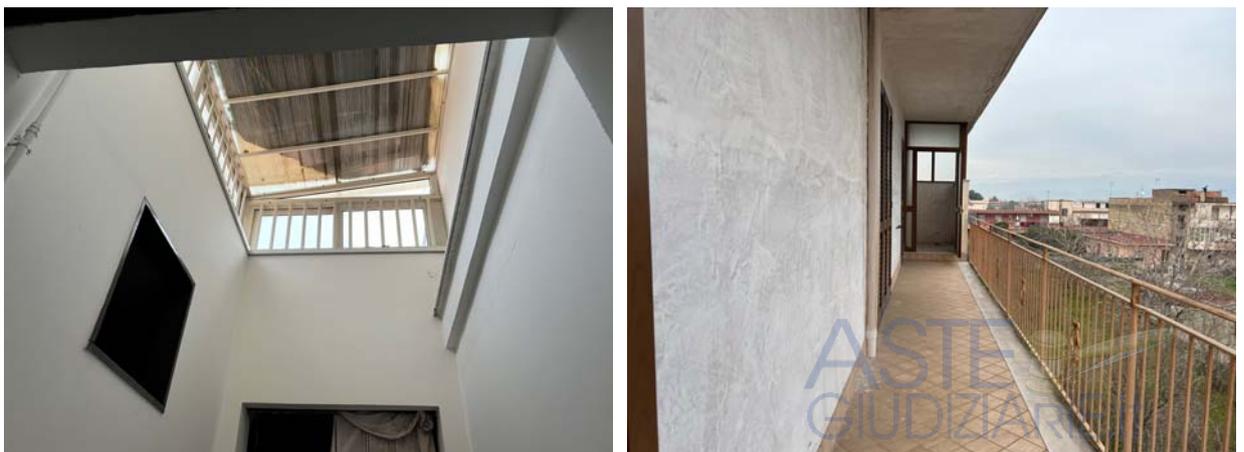


*Particolari del balcone annesso (sub 4)*

L'unità al piano secondo (sub 5) risulta al rustico ossia non ultimata; in particolare, priva di partizioni, finiture ed elementi impiantistici. Non sono presenti neanche gli infissi, se non la porta di caposcala. Anche detta unità presenta un balcone, parzialmente verandato, posto a margine del prospetto principale.



*Particolari interni (sub 5)*



*Vista della vanella dall'unità al secondo piano e particolare del balcone della stessa unità (sub 5)*

Sempre dalla scala interna al fabbricato, infine, si sale all'ultimo livello ove l'originario torrino, che offriva accesso al lastrico di copertura, è stato ampliato a creare una ulteriore unità, sebbene, allo stato, priva di occupazione, composta da un ambiente unico con angolo cottura e bagno. Da detta unità si accede al terrazzo a livello, originario lastrico, che risulta pavimentato e a margine del quale si trova la copertura/lucernario della vanella che attraversa, verticalmente, il

fabbricato nel proprio lato posteriore al fine di creare ulteriori punti di luce ed areazione alle varie unità.



Vista interna dell'unità al livello copertura (piano terzo) priva di identificativo catastale



Vista esterna dell'unità al livello copertura (piano terzo) priva di identificativo catastale

## CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le **superfici commerciali** delle aree (con piccoli arrotondamenti finali) che compongono il bene oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi dell'unità e della destinazione in essere:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Area livello semint.	82,00 mq	0,20	16,40 mq	2,75 ml	Semint.
Area livello terra	86,00 mq	0,80	68,80 mq	3,00 ml	Terra
Patio coperto liv. terra	15,00 mq	0,15	2,30 mq	--	Terra
Area livello primo	122,00 mq	1,00	122,00 mq	3,00 ml	Primo
Balcone livello primo	22,00 mq	0,25	5,50 mq	--	Primo

Area livello secondo	122,00 mq	0,50	61,00 mq	3,00 ml	Secondo
Balcone livello secondo	22,00 mq	0,25	5,50 mq	--	Secondo
Area livello terzo	40,00 mq	0,30	12,00 mq	2,75 ml	Terzo
Terrazzo livello terzo	86,00 mq	0,25	21,50 mq	--	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>315,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

I riferimenti catastali, *attuali*, delle unità che compongono il piccolo fabbricato staggito risultano i seguenti:

*Per l'unità cantinola/deposito al piano seminterrato:* C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: foglio 4, p.lla 1114, sub 6, cat. C2, cl. 2, cons. 60 mq, sup. catastale 103 mq, rendita 334,66 euro, vico del Canto 27/3, interno 5, piano S1.

*Per l'unità abitativa al piano terra:* C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: foglio 4, p.lla 1114, sub 2, cat. A3, cl. 3, cons. 4 vani, sup. catastale 82 mq, rendita 330,53 euro, vico del Canto 27/3, interno 1, piano T

*Per l'unità autorimessa al piano terra:* C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: foglio 4, p.lla 1114, sub 3, cat. C6, cl. 3, cons. 30 mq, sup. catastale 40 mq, rendita 123,95 euro, vico del Canto 27/3, interno 2, piano T

*Per l'unità abitativa al piano primo:* C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: foglio 4, p.lla 1114, sub 4, cat. A3, cl. 3, cons. 6,5 vani, sup. catastale 134-140 mq, rendita 537,12 euro, vico del Canto 27/3, interno 3, piano 1

*Per l'unità abitativa al piano secondo:* C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: foglio 4, p.lla 1114, sub 5, cat. F3, vico del Canto 27/3, interno 4, piano 2

\*\*\*

Per ognuna di esse può osservarsi quanto di seguito.

### **Osservazioni generali cantina al piano S1 – p.lla 1114, sub 6**

- I dati catastali non coincidono pienamente con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento, nonché nella relativa nota di trascrizione, in quanto in questi ultimi la categoria catastale è la F3 (unità in corso di costruzione);
- La planimetria catastale in atti non è pienamente conforme allo stato attuale a causa di piccole variazioni sul percorso di accesso ai luoghi;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- Gli odierni dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali dell'unità;
- L'unità è correttamente attualmente intestata agli esecutati.

### **Cronistoria cantina al piano S1 – p.lla 1114, sub 6**

- Dati dell'unità immobiliare dal 29/08/2022:

- C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 6, cat. C2**, cl. 2, cons. 60 mq, sup. catastale 103 mq, rendita 334,66 euro, vico del Canto 27/3, interno 5, piano S1; dati derivanti da ultimazione di fabbricato urbano del 28/08/2022 Pratica n. NA0256862 in atti dal 29/08/2022 ultimazione di fabbricato urbano (n. 256862.1/2022).
- Dati dell'unità immobiliare dal 09/06/2010:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 6, cat. F3**, via Mattiuli snc, interno 5, piano S1; dati derivanti da variazione del 09/06/2010 Pratica n. NA0523181 in atti dal 09/06/2010 verifica stato attuale u.i. (n. 38020.1/2010)
  - Dati dell'unità immobiliare dal 14/04/2000:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 6, cat. F3**, via Mattiuli snc, interno 5, piano S1; dati derivanti da variazione del 14/04/2000 in atti dal 14/04/2000 errato accatastam. da ultimaz. a F3 (n. 9070.1/2000).
  - Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 6, cat. C2**, cl. 4, cons. 80 mq, rendita 1.176.000 lire, via Mattiuli snc, interno 5, piano S1; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
  - Dati dell'unità immobiliare dal 16/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 6, cat. C2**, cl. 4, cons. 80 mq, rendita 752 lire, via Mattiuli snc, interno 5, piano S1; dati derivanti da classamento automatico del 16/10/1985 in atti dal 11/02/1992 (n. H/590/1985)
  - Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 6, cat. F3**, via Mattiuli snc, interno 5, piano S1; dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### **Osservazioni generali unità al piano T – p.lla 1114, sub 2**

- I dati catastali non coincidono pienamente con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento, nonché nella relativa nota di trascrizione, in quanto in questi ultimi la categoria catastale è la F3 (unità in corso di costruzione);
- La planimetria catastale in atti non è pienamente conforme allo stato attuale in quanto alla presente unità risulta annesso il limitrofo locale sub 3;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- Gli odierni dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali dell'unità;
- L'unità è correttamente attualmente intestata agli esecutati.

#### **Cronistoria unità al piano T – p.lla 1114, sub 2**

- Dati dell'unità immobiliare dal 29/08/2022:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 2, cat. A3**, cl. 3, cons. 4 vani, sup. catastale 82 mq, rendita 330,53 euro, vico del Canto 27/3, interno 1, piano T; dati derivanti da ultimazione di fabbricato urbano del 28/08/2022 Pratica n. NA0256859 in atti dal 29/08/2022 ultimazione di fabbricato urbano (n. 256859.1/2022).
- Dati dell'unità immobiliare dal 14/04/2000:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 2, cat. F3**, via Mattiuli

snc, interno 1, piano T; dati derivanti da variazione del 14/04/2000 in atti dal 14/04/2000 errato accatastam. da ultimaz. a F3 (n. 9070.1/2000).

- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 2, cat. A2**, cl. 5, cons. 4 vani, rendita 820.000 lire, via Mattiuli snc, interno 1, piano T; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Dati dell'unità immobiliare dal 16/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 2, cat. A2**, cl. 5, cons. 4 vani, rendita 2.024 lire, via Mattiuli snc, interno 1, piano T; dati derivanti da classamento automatico del 16/10/1985 in atti dal 11/02/1992 (n. H/590/1985)
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 2**, via Mattiuli snc, interno 1, piano T; dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

\*\*\*

### **Osservazioni locale al piano T – p.lla 1114, sub 3**

- I dati catastali non coincidono pienamente con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento, nonché nella relativa nota di trascrizione, in quanto in questi ultimi la categoria catastale è la F3 (unità in corso di costruzione);
- La planimetria catastale in atti non è pienamente conforme allo stato attuale in quanto la presente unità, con dimensioni ridotte (a vantaggio del patio esterno divenuto più ampio), risulta annessa alla limitrofa unità sub 2;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- Gli odierni dati di classamento non risultano congruenti con la destinazione, le dimensioni e le caratteristiche attuali dell'unità per il motivo di cui al secondo punto del presente elenco;
- L'unità è correttamente attualmente intestata agli esecutati.

### **Cronistoria locale al piano T – p.lla 1114, sub 3**

Dati dell'unità immobiliare dal 29/08/2022:

C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 3, cat. C6**, cl. 3, cons. 30 mq, sup. catastale 40 mq, rendita 123,95 euro, vico del Canto 27/3, interno 2, piano T; dati derivanti da ultimazione di fabbricato urbano del 28/08/2022 Pratica n. NA0256860 in atti dal 29/08/2022 ultimazione di fabbricato urbano (n. 256860.1/2022).

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/06/2010:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 3, cat. F3**, via Mattiuli snc, interno 2, piano T; dati derivanti da variazione del 09/06/2010 Pratica n. NA0523180 in atti dal 09/06/2010 verifica stato attuale u.i. (n. 38001.1/2010)
- Dati dell'unità immobiliare dal 14/04/2000:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 3, cat. F3**, via Mattiuli snc, interno 2, piano T; dati derivanti da variazione del 14/04/2000 in atti dal 14/04/2000 errato accatastam. da ultimaz. a F3 (n. 9070.1/2000).
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 3, cat. C6**, cl. 6, cons.

30 mq, rendita 384.000 lire, via Mattiuli snc, interno 2, piano T; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

- Dati dell'unità immobiliare dal 16/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 6, cat. C6**, cl. 6, cons. 30 mq, rendita 246 lire, via Mattiuli snc, interno 2, piano T; dati derivanti da classamento automatico del 16/10/1985 in atti dal 11/02/1992 (n. H/590/1985)
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 3, cat. F3**, via Mattiuli snc, interno 2, piano T; dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

\*\*\*

#### **Osservazioni generali unità al piano 1 – p.lla 1114, sub 4**

- I dati catastali non coincidono pienamente con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento, nonché nella relativa nota di trascrizione, in quanto in questi ultimi la categoria catastale è la F3 (unità in corso di costruzione);
- La planimetria catastale in atti è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- Gli odierni dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali dell'unità;
- L'unità è correttamente attualmente intestata agli esecutati.

#### **Cronistoria unità al piano 1 – p.lla 1114, sub 4**

C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 4, cat. A3**, cl. 3, cons. 6,5 vani, sup. catastale 134-140 mq, rendita 537,12 euro, vico del Canto 27/3, interno 3, piano 1; dati derivanti da ultimazione di fabbricato urbano del 28/08/2022 Pratica n. NA0256861 in atti dal 29/08/2022 ultimazione di fabbricato urbano (n. 256861.1/2022).

- Dati dell'unità immobiliare dal 14/04/2000:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 4, cat. F3**, via Mattiuli snc, interno 3, piano 1; dati derivanti da variazione del 14/04/2000 in atti dal 14/04/2000 errato accatastam. da ultimaz. a F3 (n. 9070.1/2000).
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 4, cat. A2**, cl. 5, cons. 6,5 vani, rendita 1.332.500 lire, via Mattiuli snc, interno 3, piano 1; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Dati dell'unità immobiliare dal 16/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 4, cat. A2**, cl. 5, cons. 6,5 vani, rendita 3.289 lire, via Mattiuli snc, interno 3, piano 1; dati derivanti da classamento automatico del 16/10/1985 in atti dal 11/02/1992 (n. H/590/1985)
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 4**, via Mattiuli snc, interno 3, piano 1; dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

\*\*\*

### **Osservazioni generali unità al piano 2 – p.lla 1114, sub 5**

- I dati catastali non coincidono pienamente con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento, nonché nella relativa nota di trascrizione, in quanto in questi ultimi la categoria catastale è la F3 (unità in corso di costruzione);
- Non risulta planimetria catastale abbinata in quanto l'unità è ancora classata con la cat. F3;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- Gli odierni dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali dell'unità in quanto l'unità si presenta ancora al rustico (senza partizioni, finiture e dotazioni impiantistiche);
- L'unità è correttamente attualmente intestata agli esecutati.

### **Cronistoria unità al piano 2 – p.lla 1114, sub 5**

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/06/2010:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 5, cat. F3**, via Mattiuli snc, interno 4, piano 2; dati derivanti da variazione del 09/06/2010 Pratica n. NA0523122 in atti dal 09/06/2010 verifica stato attuale u.i. (n. 38008.1/2010).
- Dati dell'unità immobiliare dal 14/04/2000:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 5, cat. F3**, via Mattiuli snc, interno 4, piano 2; dati derivanti da variazione del 14/04/2000 in atti dal 14/04/2000 errato accatastam. da ultimaz. a F3 (n. 9070.1/2000).
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 5, cat. A2**, cl. 5, cons. 6,5 vani, rendita 1.332.500 lire, via Mattiuli snc, interno 4, piano 2; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Dati dell'unità immobiliare dal 16/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 5, cat. A2**, cl. 5, cons. 6,5 vani, rendita 3.289 lire, via Mattiuli snc, interno 4, piano 2; dati derivanti da classamento automatico del 16/10/1985 in atti dal 11/02/1992 (n. H/590/1985)
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:  
C.F. Comune di San Giuseppe Vesuviano: **foglio 4, p.lla 1114, sub 5**, via Mattiuli snc, interno 4, piano 2; dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

\*\*\*

**L'unità al piano terzo e l'annesso terrazzo (area di copertura del fabbricato) sono privi di identificativi catastali.**

\*\*\*

### **Area di sedime e pertinenza**

Il lotto di afferenza del fabbricato, che ne costituisce sedime e pertinenza, risulta censito in C.T. del Comune di San Giuseppe Vesuviano al foglio 4, p.lla 1114, qualità Ente Urbano.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato l'unica unità del fabbricato occupata è l'abitazione del piano primo (p.lla 1114, sub 4) ove risiedono gli esecutati. Le altre sono nella disponibilità degli stessi e prive di specifico utilizzo: vengono prevalentemente impiegate come aree di stoccaggio e deposito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Il fabbricato staggito risulta appartenere, per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, ai coniugi, in regime di comunione dei beni, *omissis*.

La complessiva piena proprietà del terreno con annesso vetusto manufatto composto da *due vani con cucina e bagno al piano terra e cantinato sottoposto alla cucina*, in sostituzione ed ampliamento del quale è stato poi edificato il fabbricato di causa, è pervenuta ai coniugi *omissis* in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Fiorita Puzone in data 15/10/1982, rep. 152/24, trascritto il 27/10/1982 ai nn. 27890/23820, da potere dei coniugi *omissis*. Con detto atto, in particolare, i coniugi *omissis* acquistano dai coniugi *omissis* la complessiva piena proprietà del compendio così descritto:

diviso" tra loro, la piena proprietà del seguente cespi-  
te immobiliare: fabbricato sito in San Giuseppe Ves.no  
alla località "Zattiuli", composto di due vani in piano  
terra, cucina, bagno e un locale uso cantinato sottopo-  
sto alla cucina, nonché un piccolo pezzo di terreno  
adiacente di circa mq. sessanta; il tutto nel suo insie-  
me confina nei vari lati con stradetta privata comu-  
ne, con beni dei [ ] con proprietà di [ ]  
[ ]; l'immobile in og-  
getto non è ancora censito all'Urbano ma è stato dichia-  
rato per l'accatastamento all'UTE di Napoli in data  
31 luglio 1980, con scheda registrata al n. 1207 mentre  
la striscia di terreno non è riportata nel catasto  
terreni in quanto è posta a pertinenza del fabbricato.

## FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

### *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;

- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Risultano vincoli legati al carattere paesaggistico dell'area di afferenza dell'immobile (D.Lgs. 42/04 - ex Legge 1497/39). L'intero territorio del comune di San Giuseppe Vesuviano, inoltre, è interamente rientrante in zona rossa per il rischio Vesuvio;
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto giacché non risulta una realtà condominiale formalmente costituita;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

***Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita***

#### ***Iscrizioni***

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 21/09/2007 - Registro Particolare 19838 Registro Generale 61940 - di ipoteca volontaria (per 180.000,00 euro) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Ugo Tafuri, rep. 1310/918 del 19/09/2007, a FAVORE di *omissis* e CONTRO *omissis*, gravante sulla complessiva piena proprietà del compendio staggito.
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 27/05/2010 - Registro Particolare 4874 Registro Generale 25456 - di ipoteca volontaria (per 30.000,00 euro) derivante da concessione a garanzia di cambiali a rogito del notaio Luisa Ragosta Ciccarelli, rep. 163739/10152 del 25/05/2010, a FAVORE di *omissis* e CONTRO *omissis*, gravante sulla complessiva piena proprietà del compendio staggito.

#### ***Trascrizioni***

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 18/02/2013 - Registro Particolare 5566 Registro Generale 7428 - di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, rep. 6306 del 28/09/2012, a FAVORE di *omissis* e CONTRO *omissis*, gravante sulla complessiva piena proprietà del compendio staggito.

*A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative agli esecutati. Non ne risulta altro rispetto a quanto già richiamato nel corpo delle risposte al presente quesito.*

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

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

I coniugi *omissis*, esecutati, nel 1982 acquistano un appezzamento di terreno in località Mattiuli con soprastante vetusto manufatto composto da *due vani con cucina e bagno al piano terra e cantinato sottoposto alla cucina*. Dopo l'acquisto demoliscono il vecchio manufatto per edificare un nuovo fabbricato multipiano e lo fanno in totale assenza di titoli autorizzativi.

Nel 1986, il sig. *omissis* approfitta dell'opportunità offerta dalla legge 47/85 e presenta specifica istanza di condono assunta al protocollo del comune di San Giuseppe Vesuviano con n. 21146

in data 27/08/1986, prat. UTC n. A2682 - gruppo 5. L'istanza originaria, in particolare, si riferisce alla edificazione di un fabbricato composto da piano seminterrato con due cantinole, deposito e box auto al piano terra e due unità abitative ai soprastanti piani primo e secondo; il tutto insistente sulla p.lla 1114 del foglio 4. Nel 2000, il sig. *omissis* integra la pratica che, però, resta priva di istruttoria definitiva e di inoltro alla competente Soprintendenza per i pareri del caso. Allo stato, dunque, l'istanza risulta sospesa e indefinita.

Vanno però a questo punto evidenziate una serie di criticità che potrebbero inficiare proprio il buon esito della stessa. Innanzitutto, va segnalato il regime vincolistico del luogo di afferenza che è gravato da vincolo ambientale ai sensi del D.lgs 42/04 ma, soprattutto, vanno evidenziate le modifiche postume subite dalla proprietà. Rispetto allo stato cristallizzato dalla pratica di condono, infatti, oltre a difformità interne e al cambio di destinazione d'uso del piano terra (ove era previsto un deposito e un box auto in luogo dell'odierno appartamento), risulta una sensibile modifica al piano copertura dove l'originario torrino scala è stato ampliato a costituire una ulteriore unità, composta da un ampio ambiente con angola cottura e annesso bagno, dal quale poi si accede al terrazzo pavimentato di copertura. Si tratta di modifiche che non potevano essere apportate in circostanza di condono pendente. Nel caso dell'ampliamento del volume di copertura, si tratta di modifica non assentibile in alcun caso. Dette variazioni, dunque, rappresentano un impedimento al possibile buon esito dell'istanza di condono. Dovrebbe, pertanto, innanzitutto prospettarsi il ripristino allo stato di cui alla detta istanza ma, anche in tal caso, non è certo il buon esito della domanda.

*Tanto premesso, atteso il citato stato di sospensione dell'istanza di condono e l'esito incerto della valutazione finale della stessa, fermo restando le criticità evidenziate che potrebbero inficiare detto esito in termini positivi, in sede di stima sarà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, al valore di mercato, come più innanzi determinato, che traduca l'alea di incertezza e criticità dell'attuale assetto urbanistico dei luoghi.*

Si rinvia al paragrafo relativo alla stima e, in particolare, a quello sull'adeguamento e le correzioni del valore di mercato per l'esemplificazione e la puntualizzazione della suddetta decurtazione.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica* (APE) delle unità. Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento ai fini della trasferibilità del compendio, almeno relativamente all'unità del piano primo;
- Non si rinviene alcuna *licenza di abitabilità e/o agibilità* dei luoghi;
- Non si rinviene attestazione relativa alla *conformità degli impianti* delle unità.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

La proprietà oggetto di interesse ricade nell'ambito 6 delle aree soggette a piano particolareggiato di esecuzione, secondo il PUC vigente per il territorio del comune di San Giuseppe Vesuviano. L'area è vincolata paesaggisticamente, come l'intero territorio comunale, e rientra in zona rossa per il rischio Vesuvio.

## **VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

---

Non risultano vincoli condominiali specifici da considerare e valutare nell'ambito della presente giacché non esiste una realtà condominiale formalmente costituita.

## CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del compendio oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al secondo semestre 2022, a cura dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI D3) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.

## SUPERFICI CONVENZIONALI

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle **convenzionali** (si confronti il dettaglio), con piccoli arrotondamenti ove possibile, che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Area livello semint.	82,00 mq	0,20	16,40 mq	2,75 ml	Semint.
Area livello terra	86,00 mq	0,80	68,80 mq	3,00 ml	Terra
Patio coperto liv. terra	15,00 mq	0,15	2,30 mq	--	Terra
Area livello primo	122,00 mq	1,00	122,00 mq	3,00 ml	Primo
Balcone livello primo	22,00 mq	0,25	5,50 mq	--	Primo
Area livello secondo	122,00 mq	0,50	61,00 mq	3,00 ml	Secondo
Balcone livello secpndo	22,00 mq	0,25	5,50 mq	--	Secondo
Area livello terzo	40,00 mq	0,30	12,00 mq	2,75 ml	Terzo
Terrazzo livello terzo	86,00 mq	0,25	21,50 mq	--	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>315,00 mq</b>		

## DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso dei beni, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del compendio* e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si

determinano i seguenti valori medi unitari per le funzioni prevalenti (nel caso di specie, quella abitativa):

Unità	Valore unitario (medio)
Unità abitativa in zona periferica	750,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Fabbricato multipiano in zona periferica	315,00 mq	750,00 €/mq	236.250,00 €

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Entità della correzione
<b>Stato di manutenzione/conservazione</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Regolarità edilizia</b>	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(1)</sup>
<b>Stato di possesso</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Vincoli e oneri giuridici</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Spese condominiali insolute</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Modifiche catastali</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Condizione di vendita forzata</b>	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(2)</sup>
<b>Altro</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto richiamato nel corpo dei paragrafi relativi alla *regolarità edilizia* e alla *descrizione del compendio*, che si intendono qui integralmente richiamati, si applica un abbattimento stimato, per il caso di specie e per tutte le variabili esaminate, del 30% del valore di mercato sopra calcolato;

(2) Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 6% del valore di mercato sopra calcolato.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

---

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del compendio in oggetto (*con piccoli arrotondamenti*) risulta così determinato:

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Compendio staggita	236.250,00 €	151.200,00 €
<b>Valore della piena proprietà</b>		<b>151.000,00 €</b>



---

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

Napoli, 10/04/2023

L'Esperto



## ELENCO ALLEGATI

---

### *Documentazione catastale*

- ALL. 1 – Documentazione catastale
  - Visura storica C.F. foglio 4, p.la 1114, sub 2
  - Planimetria catastale C.F. foglio 4, p.la 1114, sub 2
  - Visura storica C.F. foglio 4, p.la 1114, sub 3
  - Planimetria catastale C.F. foglio 4, p.la 1114, sub 3
  - Visura storica C.F. foglio 4, p.la 1114, sub 4
  - Planimetria catastale C.F. foglio 4, p.la 1114, sub 4
  - Visura storica C.F. foglio 4, p.la 1114, sub 5
  - Planimetria catastale C.F. foglio 4, p.la 1114, sub 5
  - Visura storica C.F. foglio 4, p.la 1114, sub 6
  - Planimetria catastale C.F. foglio 4, p.la 1114, sub 6
  - Elaborato planimetrico
  - Planimetrie catastali di impianto (1985)
  - Estratto di mappa dell'area

### *Planimetrie dello stato attuale dei luoghi*

- ALL. 2 – Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

### *Documentazione relativa alle provenienze*

- ALL. 3 – Atto di compravendita rogato dal notaio Fiorita Puzone in data 15/10/1982, rep. 152/24

### *Ispezioni ipotecarie aggiornate*

- ALL. 4 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

### *Documentazione relativa alla Regolarità Edilizia e Urbanistica*

- ALL. 5 – Estratto del fascicolo di cui alla pratica di condono legge 47/85 prot. n. 21146 del 27/08/1986 - prat. UTC n. A2682 -

### *Documentazione fotografica*

- ALL. 6 – Documentazione fotografica dei luoghi