



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Addeo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2022 del R.G.E. - VERSIONE PER LA TUTELA DEI DATI PERSONALI -

promossa da

....*OMISSIS*....

contro

....*OMISSIS*....

....*OMISSIS*....



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a OTTAVIANO (NA) – Via VECCHIA SARNO n.11 (GIA' Via CIMITERO n.6), FOGLIO 8, P.LLA 112, SUB 5, Piano T-1	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a OTTAVIANO (NA) – Via VECCHIA SARNO n.11 (GIA' Via CIMITERO n.6), FOGLIO 8, P.LLA 112, SUB 5, Piano T-1	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali ED ULTRA VENTENNALI.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	31
Stima / Formazione lotti	31
Criteri di stima.....	32
Fonti dati.....	32
STIMA LOTTO – coefficienti correttivi	35
RISERVE E PARTICOLARITA'	37
Conclusioni.....	41
Elenco allegati	42
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto Unico	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2022 del R.G.E.....	49
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	49
Relazione estimativa dell'Esperto ing. Andrea Addeo Versione Privacy	



INCARICO

Con disposto fuori udienza del 17/03/2023, l'Ill.mo G.E. conferiva incarico quale Esperto Estimatore al sottoscritto Ing. Addeo Andrea, con studio in Via Panoramica, 30 - 80040 - San Sebastiano al Vesuvio (NA), email: andrea.addeo03@gmail.com, PEC: andrea.addeo@ordingna.it, Tel. 081 7715059, perfezionato prestando giuramento in data 17/03/2023 regolarmente depositato telematicamente presso la competente Cancelleria EE.II. del Tribunale di Nola (Vedi All.1.1).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 02/09/2022 rep. n.4399/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 05/10/2022 ai nn.47567/34462, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** -Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di appartamento sito nel comune di Ottaviano (NA) Via Vecchia Sarno, n.11 (già Via/Viale Cimitero, n.6) N.C.E.U. fg.8, p.lla 112, sub 5, Categoria A4, vani 4,00, piano T-1

DESCRIZIONE

I cespiti oggetto della presente procedura sono ubicati nel comune di Ottaviano, in zona semicentrale, alla Via Vecchia Sarno, n. 14 (già Viale Cimitero n.6). Gli stessi, fanno parte della maggiore consistenza di un antico fabbricato colonico, costituito originariamente da un unico corpo di fabbrica avente in pianta una forma rettangolare che si sviluppa su n°2 piani fuori terra (Piano terra + piano primo). Altra zona dello stesso fabbricato, non oggetto di pignoramento, presenta un piano cantinato con ingresso sulla facciata posteriore del fabbricato sul lato SUD-EST.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura con solai realizzati mediante putrelle in acciaio e tavelloni; alcune zone dello stesso sono state ampliate nel tempo con probabile realizzazione di solai in latero cemento; le tamponature esterne sono in muratura con intonaco civile;

L'accesso al bene in questione, avviene direttamente dalla Via Vecchia Sarno, a mezzo di una stradina sterrata, gravata da servitù di passaggio ed elettrodotto che serve oltre al fabbricato che contiene il bene staggito, anche altre proprietà limitrofe. La stradina presenta un'ampiezza massima di 3,50 metri, conduce in un cortile comune antistante il fabbricato che contiene l'appartamento staggito.

Il bene staggito, si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) presenta l'accesso al piano terra sul lato SUD-OVEST direttamente dal cortile comune esterno adiacente il fabbricato, risulta attualmente protetto esternamente da una porta in ferro chiusa a chiave. Da qui, si è immessi nella cassa scala completamente tompagnata sui tre lati a tutta altezza e con copertura superiore. Superate in salita due rampe di scale e la porta blindata posta sul pianerottolo di smonto della prima rampa, si è immessi all'interno dell'appartamento al primo piano.

I cespiti risultano allacciati alla fognatura comunale, all'acquedotto, e sono provvisti di fornitura elettrica e telefonica (al momento dell'accesso questi ultimi impianti non erano in funzione); vi sono quote proporzionale di diritti sul cortile comune e sulla cisterna di raccolta dell'acqua posta nella zona retrostante il fabbricato.

Non è stato possibile accedere al lastrico di copertura del fabbricato che dagli atti di provenienza è in proprietà degli esecutati.

Relazione estimativa dell'Esperto ing. Andrea Addeo Versione Privacy



L'impianto esterno del fabbricato si presenta in discrete condizioni, occorrerebbero lavori di manutenzione ai n. 3 balconi a livello dell'appartamento al primo piano ed alle facciate del fabbricato.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA VECCHIA SARNO N.11 (GIÀ VIA CIMITERO N.6), FOGLIO 8, P.LLA 112, SUB 5, PIANO T-1

L'appartamento oggetto della presente procedura costituente il **bene n.1** è sito in Ottaviano (NA) alla Via Vecchia Sarno, n.11 (già Via Cimitero n.6), piano T/1, riportato al N.C.E.U. al fg. 6, p.la 112, sub 5, categoria A/4 - (Abitazione di tipo popolare - *Sono quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili*), classe 2, cons. 4 vani, rendita € 150,81, costituito da un appartamento che si sviluppa al piano terra e primo di un vecchio fabbricato colonico con esposizione prevalentemente su un lato.

Al bene si accede dal cortile comune a mezzo di una porta in ferro, da qui si è immessi nella cassa scala completamente tompagnata, superando una prima rampa di scale si giunge ad un primo pianerottolo di smonto, qui è posta una porta blindata, superata questa ed una successiva seconda rampa di scale, si accede nell'appartamento.

Il bene è costituito attualmente da un ambiente ingresso/cucina a cui si accede direttamente dalla cassa scala. L'ambiente, risulta munito di un infisso/finestra con esposizione sul lato SUD-OVEST munito di scudo esterno in ferro del tipo napoletano e di altro infisso/finestra con esposizione sul lato SUD-EST munito esternamente di griglia in ferro, nello stesso ambiente è anche presente un ripostiglio in muratura. Dall'ingresso/cucina, proseguendo, vi è un disimpegno, da qui si accede al locale w.c. con sovrastante piccolo soppalco superiore di circa 60 cm. protetto esternamente da un infisso in legno. Nella stessa zona, sulla sinistra provenendo dall'ambiente precedente (cucina) vi è un infisso/balcone, a mezzo del quale, si accede ad un primo balcone esterno a livello con esposizione sul lato SUD-OVEST dell'appartamento; continuando, si è immessi nel corridoio dell'appartamento che collega la zona giorno e la zona notte, anche in questa zona, risulta presente un infisso/balcone che immette su un secondo balcone esterno a livello con esposizione sempre sul lato SUD-OVEST dell'appartamento; proseguendo nel corridoio, sulla destra è situata una cameretta da letto munita di infisso/finestra nella parte alta dell'ambiente con esposizione sul lato NORD-EST dell'appartamento; al termine del corridoio, si è immessi nella camera da letto matrimoniale, munita anch'essa di infisso/finestra nella parte alta con esposizione sul lato NORD-EST dell'appartamento, oltre ad infisso/balcone che immette su balcone esterno a livello con esposizione sul lato NORD-OVEST dell'appartamento; altro piccolo locale ripostiglio è stato ricavato nella zona ove è posta la porta blindata sul pianerottolo di partenza della seconda rampa di scale; al piano terra, vi è un locale sottoscala con ingresso dalla zona del cortile comune posta sul lato SUD-EST dell'appartamento, esso risulta munito di piccola finestra ed è protetto esternamente con porta in ferro chiusa a chiave.

L'appartamento si presentava disabitato al momento dell'accesso, l'impianto elettrico risulta dismesso, vi è impianto idraulico, l'impianto telefonico risulta predisposto ma non in funzione, non vi è presenza di mobilio e/o arredo nei diversi ambienti.

Le pareti degli ambienti dell'appartamento, si presentavano tinteggiate. Il pavimento dell'abitazione è del tipo maiolicato, l'ambiente w.c. si presenta rivestito sulle pareti laterali con mattonelle del tipo maiolicato, i n.3 balconi esterni a livello sono rivestiti con mattonelle in grès.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, protetti esternamente da infissi in ferro del tipo napoletano. Gli infissi interni degli ambienti letto e w.c. del tipo a scigno, sono in legno.

Nell'appartamento vi è predisposizione dell'impianto di riscaldamento, ma non sono stati rinvenuti i radiatori in sede di accesso. Nell'appartamento sono stati inoltre rinvenuti due split, uno posto nella

Relazione estimativa dell'Esperto ing. Andrea Addeo Versione Privacy



zona disimpegno/corridoio adiacente il locale w.c. ed un secondo, posto nella camera dal letto matrimoniale.

Nella parte retrostante il prospetto principale del fabbricato, ovvero sul lato SUD-OVEST, al piano terra, come pertinenza all'appartamento staggito, vi è un piccolo ambiente sottoscala protetto esternamente da una porta in ferro chiusa a chiave e munito di una piccola finestra per aerazione. Nello stesso ambiente, si è rinvenuto un serbatoio in pvc per la scorta dell'acqua, precedentemente vi era allocata la caldaia a gas, non rinvenuta in sede di accesso peritale, utilizzata per il riscaldamento dell'acqua calda ed il riscaldamento dell'appartamento. L'alimentazione della caldaia a gas, quando era in uso, avveniva tramite bombolone di gas posto su altra proprietà limitrofa, quest'ultima non oggetto di procedura.

Nella parte retrostante l'appartamento, sempre sul lato SUD-OVEST, vi è una vecchia cisterna di raccolta dell'acqua piovana, utilizzata per irrigazione dei terreni circostanti, essa è in comune con altri proprietari. Inoltre, nella stessa zona è presente tratto sterrato in comune, senza delimitazioni e/o stalli, ove è possibile parcheggiare e/o sostare con veicoli.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.3); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di appartamento sito nel comune di Ottaviano (NA) Via Vecchia Sarno, n.11 (già Via/Viale Cimitero, n.6), censito al N.C.E.U. fg.8, p.lla 112, sub 5, Categoria A4, Classe 2, vani 4,00, rendita € 150,81, piano T-1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente C.T.U. Ing. Andrea Addeo, ha effettuato un accurato e complesso studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice. Ha altresì effettuato le relative indagini presso i Pubblici Uffici, nonché, un accesso sui luoghi per visionare e rilevare i beni oggetto di esecuzione effettuato in data 12/04/2023 in unisono al custode Dott. Enzo Sorvino (Vedi All. 2.1).

- **TITOLO ESECUTIVO DEL CREDITORE PROCEDENTE**

Il creditore procedenteOMISSIS....., agisce in virtù di contratto di mutuo (CF 367293) stipulato il 25 luglio 2008 per Notar Dott.ssa Luisa Ragosta Ciccarelli in San Giuseppe Vesuviano (NA), repertorio n.161181, raccolta n.9405, registrato a Castellammare di Stabia (NA) il 01/08/2008 al n. 8651 e munito di formula esecutiva il 05/09/2008, notificato con i relativi allegati unitamente all'atto di precetto. L'istante Banca, ha accordato ed erogato ai Sigg.riOMISSIS.....,OMISSIS.... eOMISSIS....., nata aOMISSIS....., entrambi domiciliati adOMISSIS....., un mutuo dell'importo di euro 74.000,00 ai sensi del proprio Statuto e degli art.10, 38 e seguenti del D.Lgs.01/09/1993, n.385. A garanzia del pieno e puntuale adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto di mutuo e dell'allegato capitolato, ed in particolare della restituzione, anche in via anticipate, della somma capitale, del pagamento degli interessi, ivi compresi gli eventuali interessi di mora e di ogni altro accessorio, nonché del rimborso delle spese, è stata iscritta, in favore della istante B.N.L. S.p.A., ipoteca volontaria presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità

Relazione estimativa dell'Esperto ing. Andrea Addeo Versione Privacy



Immobiliare di Napoli 2, in data 4 agosto 2008, ai nn.43741/8823 sull'immobile in proprietà dei sigg.riOMISSIS....eOMISSIS...., mutuatari e datori di ipoteca, immobile descritto in calce al contratto di mutuo, nonchè su tutte le adiacenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed ogni altra pertinenza e su tutto quanto sia comunque ritenuto immobile ai sensi della Legge e vi sia in seguito introdotto o trasportato. A seguito dell'inadempimento da parte della parte debitrice, a norma dell'art. 555 c.p.c., la Istante Banca intende sottoporre ad esecuzione forzata il seguente cespite immobiliare in comproprietà dei Sigg.riOMISSIS....(quota ½),OMISSIS.... e domiciliato inOMISSIS...., sc.1 p.1, int. 1 eOMISSIS....(quota ½), nata aOMISSIS.... e domiciliata inOMISSIS.... L'atto di precetto, unitamente alla copia esecutiva del contratto di mutuo per Notar Luisa Ragosta Ciccarelli del 25 luglio 2008, repertorio n.161181, raccolta n.9405 e relativi allegati, munito di formula esecutiva il 5 settembre 2008, è stato notificato ai debitoriOMISSIS....eOMISSIS....presso l'indirizzo diOMISSIS.... in data 16/06/2022. Il pignoramento immobiliare risulta consegnato per la notifica ad entrambi i debitori in data 02/09/2022 Risultano consegnati al procuratore legale della B.N.L. S.p.A. in data 09/09/2022, titolo, precetto, verbale di pignoramento + copia trascrizione.

2) ATTI DEL CREDITORE PROCEDENTE - RISPETTO DEI TERMINI PROCESSUALI

In atti vi è copia esecutiva del contratto di mutuo, del precetto e del pignoramento e risultano rispettati i termini di legge. In data 23/09/2022 è stata depositata istanza di vendita, rispettando i termini. In data 17/11/2022 il procuratore legale del creditore procedente inoltra istanza di proroga dei termini per il deposito della certificazione notarile. È presente in atti la relazione notarile e sua integrazione del 30/12/2022 che riporta le provenienze nel ventennio (atto di compravendita del 27/07/1978 rep. 2145 per Notar Antonio De Michel in favore diOMISSIS....; atto di successione diOMISSIS...., nato adOMISSIS....e deceduto ilOMISSIS...., giusta denuncia num.31 vol.106 del 18/12/2002, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 27/11/2004 ai nn.55987/37796; atto di compravendita a favore degli esecutatiOMISSIS....(quota ½) eOMISSIS....(quota ½) per Notar Luisa Ragosta Ciccarelli rep.161180/9404 del 25/07/2008, trascritto presso la Conservatoria di Napoli b2, addì 04/08/2008 ai nn.43740/28398). La documentazione ex art. 567 c.p.c. è stata depositata in data 30/12/2022.

3) IDENTIFICAZIONE BENE PIGNORATO CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI TRA PIGNORAMENTO E NOTA

Vi è piena corrispondenza dei dati identificativi degli immobili pignorati tra la certificazione notarile, l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione del pignoramento. Lo scrivente esperto ha provveduto a reperire presso l'archivio notarile di Napoli, presso lo studio del Notaio Luisa Ragosta Ciccarelli in Ottaviano (NA) e presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Ufficio Successioni, copia degli atti di provenienza anche ultraventennali riportati nella relazione notarile depositata agli atti. Inoltre,essendo l'impianto originario del fabbricato che contiene il bene staggito ante 1942, non avendo reperito la scheda catastale storica, in quanto non risultante al momento presente agli atti come da certificazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli Territorio - Servizi Catastali (Vedi All. 2.2), ai fini di una descrizione più esaustiva della consistenza originaria del bene staggito, lo scrivente esperto, ha provveduto a reperire presso l'Archivio Notarile di Napoli copia dell'atto di provenienza ultraventennale per Notar Maurizio Russo repertorio 858 del 18/09/1958.

Lo scrivente esperto, attese anche le difformità riscontrate in sede di accesso peritale dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale rinvenuta in atti nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali, non avendo rinvenuto presso l'U.T.C. di Ottaviano (NA) l'ultimo titolo edilizio abilitativo, ovvero D.I.A. prot. 14359 del 03/09/2008 registrata a nome diOMISSIS....per "Lavori di manutenzione ordinaria immobile di Via Vecchia Sarno 11 (già Via Cimitero 16) piano primo" (Vedi Allegato 2.4 - Certificazione rilasciata dall'U.T.C. di Ottaviano) ha ritenuto, per una più esaustiva ricostruzione storica inerente la consistenza del bene staggito, di acquisire copia di atti notarili di provenienza ultraventennale presso l'Archivio Notarile di Napoli, presso lo studio del Notaio Luisa Ragosta Ciccarelli, nonché copia della Successione presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Ufficio Successioni, oltre a documentazione presso l'Ufficio SIT della Città Metropolitana di Napoli, tutti di seguito elencati per i quali, si è, altresì, provveduto ad acquisire presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (oggi Ufficio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2) le rispettive Relazione estimativa dell'Esperto ing. Andrea Addeo Versione Privacy



note di trascrizione (Vedi da All. 2.5 sino ad All.2.10).

- Copia atto di compravendita per Notar Ragosta Ciccarelli Luisa del 25 luglio 2008, rep. n.161180/9404, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 04/08/2008 ai nn.43740/28398 (mediante il quale in regime di separazione dei beni, i Sigg.ri esegutati**OMISSIS**....(quota ½) e**OMISSIS**....(quota ½) acquistavano il bene staggito dalla Sig.ra**OMISSIS**...., da**OMISSIS**...., da**OMISSIS**...., da**OMISSIS**...., da**OMISSIS**...., da**OMISSIS**...., da**OMISSIS**...., da**OMISSIS**...., da**OMISSIS**.... e da**OMISSIS**....(Vedi All. 2.5);
- Copia dichiarazione di successione del Sig.**OMISSIS**...., nato a**OMISSIS**...., apertasi in Avigliana (TO) il**OMISSIS**...., rilasciata dalla Agenzia delle Entrate Direzione provinciale II di Torino – Ufficio Territoriale di Rivoli (TO), contenente tra l'altro la quota di 1000/1000 del bene staggito, censito al N.C.E.U. di Ottaviano (NA) al Foglio 8, P.lla 112, sub 5, Categoria A4, Classe 2, Vani 4, Rendita euro 150,81, ubicato alla Via Vecchia Sarno, n.11 (ex Via Cimitero) (Vedi All. 2.6);

Per la provenienza più remota ultraventennale, lo scrivente esperto ha provveduto a reperire presso l'Archivio Notarile di Napoli, i seguenti atti:

- Atto di compravendita per Notar De Michel Antonio, repertorio n. 2145, repertorio n.572 del 27/07/1978, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 02/08/1978 ai nn.17656/16254, a mezzo del quale il sig.**OMISSIS**...., nato a**OMISSIS**...., acquistava il bene staggito dalla Sig.ra**OMISSIS**.... (Vedi All.2.7);
- Atto di compravendita per Notar Maurizio Russo, repertorio n. 858, raccolta n.501 del 18/09/1958, registrato presso l'Ufficio del Registro di Ottaviano il 02/10/1958 al n.181, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 20/09/1958 ai nn. 31254/22802, a mezzo del quale la Sig.ra**OMISSIS**...., acquistava tra la maggiore consistenza il bene oggetto di procedura dal Sig.**OMISSIS**....(Vedi All. 2.8).

Gli atti sono stati esaminati scrupolosamente dallo scrivente esperto, vi è piena corrispondenza tra la documentazione catastale attuale reperita dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali con quella notarile ultraventennale depositata in atti, non vi sono criticità di rilievo da segnalare.

Per una più accurata e dettagliata descrizione si vedano le copie degli atti notarili, oltre alla copia della successione del Sig.**OMISSIS**...., la documentazione reperita presso il SIT della Città Metropolitana di Napoli, oltre le note di trascrizione degli atti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (vedi da All. 2.5 sino ad All.2.10).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esegutati:

-**OMISSIS**....(Proprietà 1/2)

-**OMISSIS**....(Proprietà 1/2)



corridoio						
Abitazione : ambiente 5 camera da letto	6,77 mq	9,60 mq	1,00	9,60 mq	3,10 m	Piano primo
Abitazione: ambiente 6 camera da letto matr.	14,90 mq	21,02 mq	1,00	21,02 mq	3,10 m	Piano primo
Abitazione : ambiente 7 ripostiglio	0,98 mq	1,40 mq	0,35	0,49 mq	3,10 m	Piano primo
Abitazione : ambiente 8 ripostiglio	0,88 mq	1,42 mq	0,35	0,50 mq	3,10 m	Pianerottolo di smonto prima rampa scale
Abitazione: balcone scoperto a livello 9	1,80 mq	1,99 mq	0,25	0,50 mq		Piano primo
Abitazione: balcone scoperto a livello10	2,16 mq	2,37 mq	0,25	0,59 mq		Piano primo
Abitazione: Balcone scoperto a livello 11	2,40 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq		Piano primo
Ambiente: sottoscala non collegata ai vani principali	3,27 mq	4,80 mq	0,20	0,96 mq	2,70 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				86,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Per maggior dettaglio, vedi altresì rilievo fotografico dello stato dei luoghi e Criteri di stima e relative tabelle (Vedi All.ti 3.3 e 3.4).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 18/09/1958	....OMISSIS....	Catasto Fabbricati Riportato in parte alla Partita 1496, Foglio 8, Particella 112, sub 5, Categoria A5, Classe 1, Consistenza 1 vano, Piano 1, Rendita Lire 98,00 Via Cimitero 6, ed in parte alla partita 1509, foglio 8, Particella 112, sub 1, piatto T, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, Rendita catastale Lire 330, Via Cimitero 7 * Si Veda atto Notarile Notaio Maurizio Russo repertorio n.828 del 18/09/1958 (Vedi All.2.8).
Dal 18/09/1958 al 01/10/1972	....OMISSIS....	Catasto Fabbricati Riportato in parte alla Partita 1496, Foglio 8, Particella 112, sub 5, Categoria A5, Classe 1,



		<p>Consistenza 1 vano, Piano 1, Rendita Lire 98,00 Via Cimitero 6 (Via Vecchia Sarno s.n.), ed in parte alla partita 1509, foglio 8, Particella 112, sub 1, piatto T, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, Rendita catastale Lire 330, Via Cimitero 7 (Via Vecchia Sarno s.n.)</p> <p>* Si veda atto Notaio Maurizio Russo repertorio n.828 del 18/09/1958 (Vedi All.2.8).</p>
Dal 01/10/1972 al 27/07/1978	....OMISSIS....,	<p>Catasto Fabbricati Riportato in parte alla Partita 1496, Foglio 8, Particella 112, sub 5, Categoria A5, Classe 1, Consistenza 1 vano , Piano 1, Rendita Lire 98,00 Via Cimitero 6 (Via Vecchia Sarno s.n.), ed in parte alla partita 1509, foglio 8, Particella 112, sub 1, piatto T, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, Rendita catastale Lire 330, Via Cimitero 7 (Via Vecchia Sarno s.n.)</p> <p>* In data 01/10/1972 è deceduta in Ottaviano (NA) la Sig.ra ....OMISSIS...., lasciando a sé superstiti, quali unici eredi i propri figli.</p>
Dal 27/07/1978 al 27/07/1978	....OMISSIS....	<p>Catasto Fabbricati Riportato in parte alla Partita 1496, Foglio 8, Particella 112, sub 5, Categoria A5, Classe 1, Consistenza 1 vano , Piano 1, Rendita Lire 98,00 Via Cimitero 6 (Via Vecchia Sarno s.n.), ed in parte alla partita 1509, foglio 8, Particella 112, sub 1, piatto T, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, Rendita catastale Lire 330, Via Cimitero 7 (Via Vecchia Sarno s.n.).</p> <p>* Si veda Atto Divisione e vendite Notaio Antonio De Michel repertorio n. 2145 del 27/07/1978 (Vedi All. 2,7).</p> <p>La Sig.ra ....OMISSIS...., vende sempre con il summenzionato atto Notaio De Michel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al fratello ....OMISSIS...., la porzione del fabbricato alla Via Vecchia Sarno, contrada Forche, comprendente i due vani al piano terra con sottostante cantina, a lei assegnata nella divisione, censita in Catasto al Foglio 8, Particella 112, sub 1, pianto T, cat A/4, vani 2,5, classe 2; - al fratello ....OMISSIS...., la "restante porzione del suddetto fabbricato comprendente il vano al primo piano con scala di accesso esterna in muratura, con il lastrico di copertura del vano residuo in pianterreno, riportato in Catasto al Foglio 8, Particella 112, sub 5, Categoria A5, Classe 1, Consistenza 1 vano, Piano 1. In atto De Michel è riportato "Si conviene tra gli acquirenti che nell'eventualità dell'ampliamento dei terranei, il lastrico di copertura sarà di esclusiva proprietà di ....OMISSIS...."
Dal 27/07/1978 al ....OMISSIS....	....OMISSIS....;	<p>Catasto Fabbricati - Situazione dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 Foglio. 8, Particella 112, sub 5, Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 1 vano, Piano 1, Rendita Lire 98,00, Via Cimitero, n.6;</p> <p>Catasto Fabbricati Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 Foglio. 8, Particella 112, sub 5, Categoria A/5,</p>



		<p>Classe 1, Consistenza 1 vano, Piano 1, Rendita Lire 58.000, Via Cimitero, n.6;</p> <p>Catasto Fabbricati - Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/1993 - Variazione Foglio. 8, Particella 112, sub 5, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Piano 1, Rendita Lire 292.000, Euro 150,81. Via Cimitero, n.6;</p> <p>* Si veda a tal uopo atto di divisione e vendita per Notar Antonio De Michel repertorio n. 2145 del 27/07/1978;</p>
Dal ....OMISSIS.... al 25/07/2008	....OMISSIS....	<p>Catasto Fabbricati - Foglio. 8, Particella 112, sub 5, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Piano 1, Rendita Lire 292.000, Euro 150,81. Via Cimitero, n.6;</p> <p>* Si veda Copia Successione ....OMISSIS.... apertasi in Avigliana (TO) il ....OMISSIS.... (Vedi All. 2.6).</p>
Dal 25/07/2008	....OMISSIS...., ....OMISSIS....,	<p>Catasto Fabbricati - Foglio. 8, Particella 112, sub 5, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 78 mq; Piano T- 1, Rendita, Euro 150,81. Viale Cimitero, n.6;</p> <p>* Si veda copia atto di compravendita Notaio Luisa Ragosta Ciccarelli, repertorio n. 161180 del 25/07/2008.</p>

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dalle visure effettuate telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali, l'appartamento oggetto della presente procedura è risultato intestato agli esecutati sopra meglio generalizzati.

La ricostruzione dei dati catastali e dei vari passaggi di proprietà del bene staggito, è stata eseguita grazie all'ausilio degli atti di provenienza ultraventennale, partendo dall'atto di compravendita per Notar Russo Maurizio, repertorio n. 828 del 18/09/1958, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 20/09/1958 ai nn. 31254/22802 e successivo atto di divisione e vendite per Notar De Michel Antonio, repertorio n. 2145 del 27/07/1978, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 02/08/1978 ai nn.17656/16254, da cui, si evince che, la consistenza dell'appartamento al primo piano oggetto di procedura era originariamente composta di n.1 (dico uno) vano (Vedi All. 2.2 ed All. 2.7 e 2.8). Si tenga presente che, nel citato atto di provenienza per Notar Russo Maurizio, al riguardo del fabbricato che contiene il bene staggito, alle pagg. 1 e 2 si parla di : ***"Il Sig.OMISSIS....dichiara di essere assoluto proprietario di un appezzamento di terreno seminativo arborato con annesso fabbricato colonico interamente distrutto da eventi bellici; già composto di tre vani a pianterreno, di uno scantinato e di un vano al piano superiore, sito in territorio di Ottaviano, in località "Forche" iscritto in catasto alla Partita 9069 , Foglio 8, N°101 di are 37.11 - Reddito dominicale Lire 222.66 - Reddito agrario Lire 49.53 ed alla Partita 9066 - Foglio 8 - N°129 - are 25 e centiare 50 - Reddito dominicale Lire 153.24 - Reddito agrario Lire 30.69 ed alla Partita 9066, Foglio 8 N°129 - are 25 e centiare 50. Reddito dominicale Lire 153.24, Reddito agrario Lire 30.69"***.



A far data dal 27/05/1993, a seguito di presentazione di nuova scheda catastale per **AMPLIAMENTO**, in atti dal 11/12/1998 PF/98 (n. 13833.1/1993) la consistenza dell'appartamento staggito al primo piano è mutata, passando da n.1 (dico uno) a n.4 (dico quattro) vani (Vedi All.2.2). Non è stata rinvenuta presso il Comune di Ottaviano pratica edilizia inerente il suddetto ampliamento (Vedi All. 2.4)

Successivamente, con **VARIAZIONE** del 23/06/2008, Pratica n. NA0562021 in atti dal 23/06/2008, a seguito di **VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE** (n. 40610.1/2008), ovvero l'attuale scheda catastale presente e reperibile telematicamente in atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali (Vedi All.2.2).

L'accesso eseguito presso i luoghi staggiti, ha evidenziato che **l'attuale stato dei luoghi risulta non conforme alla scheda catastale presente in atti**, ovvero alla Pratica n. NA0562021 in atti dal 23/06/2008 (Vedi All. 2.2).

Le indagini a mezzo di accessi agli atti, svolte dallo scrivente esperto presso il Comune di Ottaviano (NA), hanno appurato che dalla Rubrica "DIA" relativa al periodo 2006-2010 nel 2008 al numero d'ordine 209, prot. 14359 del 03.09.2008 risulta registrata DIA a nome di **....OMISSIS....** per "*Lavori di manutenzione ordinaria immobile di Via Vecchia Sarno 11 (già Via Cimitero 16) piano primo*"; che dalle ricerche effettuate nell' "archivio" comunale, salvo errori e omissioni, non è stato possibile rintracciare i fascicoli relativi alle suddette pratiche edilizie (Vedi All. 2.4). Precedentemente a tale pratica edilizia, per il fabbricato che contiene il bene staggito, era stata rilasciata al Sig. **....OMISSIS....** ed ivi residente alla Via Vecchia Sarno n.13, l'Autorizzazione edilizia n°56 del 29/07/1999, per i "*Lavori di manutenzione straordinaria (ripristino facciata) all'immobile sito in Via Vecchia Sarno n.13, individuato in catasto al Foglio 8, Particella 112*".

A tal uopo per maggiori informazioni a tal riguardo, si Veda innanzi paragrafo inerente la "Regolarità edilizia".

Lo scrivente esperto, al fine di avere un quadro più chiaro ed esaustivo, ha inoltre eseguito ulteriori indagini anche presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali, al fine di reperire copia delle schede catastali storiche, ovvero precedenti all'attuale scheda catastale rinvenuta telematicamente presso la banca dati. L'esito delle indagini è stato purtroppo negativo (Vedi All. 2.2 - Vedi mail in risposta inviata in data 28/07/2023 dall'Archivio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli - Servizi Catastali), per cui non potendo allo stato reperire schede storiche del bene oggetto di stima e non esistendo all'oggi presso il Comune di Ottaviano, concessioni, licenze, e/o pratiche edilizie, condoni etc con annesse planimetrie dello stato dei luoghi dell'epoca, per il bene in questione, bisogna concludere che, atteso lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale, difforme rispetto dalla scheda catastale presente in atti, non risultando agli atti schede catastali storiche antecedenti l'ultima rinvenuta, non essendovi concessioni, licenze e/o altre pratiche edilizie complete con grafici e documentazione catastale rinvenute presso l'UTC di Ottaviano, fanno sì che vi sia un'incertezza, sia sotto il punto di vista della consistenza catastale effettiva che per quanto attiene la regolarità edilizia ed urbanistica del bene staggito. Tali fattori saranno debitamente tenuti in conto in fase di stima del bene.

Oltre a ciò, atteso lo stato dei luoghi rinvenuto difforme rispetto alla scheda catastale presente in atti, la stessa andrà opportunamente aggiornata mediante presentazione di un nuovo Do.c.fa. il cui costo pari a circa 600,00 euro (seicento euro) verrà decurtato dalla stima finale del bene.

Si segnala inoltre, che nell'attuale visura catastale storica del bene, risulta riportato atto Notarile di donazione e cessione per notar Maria Cutolo da Sarno (SA), repertorio n. 132 del 02/03/1981, tale atto, è stato reperito dallo scrivente CTU ai fini di un'ulteriore eventuale ricostruzione in merito alla provenienza, titolarità e consistenza del bene staggito, ma dalla lettura dello stesso, si evince che i beni



trattati nello stesso sono diversi da quelli oggetto di pignoramento. Pertanto, con la presentazione del nuovo Do.c.fa. bisognerà correggere e bonificare tale inesattezza.

Per maggiori dettagli a tal riguardo si vedano i documenti reperiti in All. 2.2, All. 2.4, gli atti notarili di provenienza da All.2.5 sino ad All. 2.8.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	112	5		A4	2	4 vani	Tot: 78 mq	150,81	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	112				ENTE URBANO		00 03 80				

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non risulta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Ottaviano (NA), foglio 8, particella 112, sub 5 (Vedi All. 2.2).

In particolare, confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso peritale con la richiamata planimetria catastale, emerge quanto segue:

- al piano primo, rispetto alla scheda catastale rinvenuta telematicamente in atti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali presente dal 23/06/2008 prot. NA0562021 (Vedi All. 2.2), si nota una diversa distribuzione degli ambienti e dei divisori interni (realizzazione di locale w.c., cameretta da letto, n. 2 piccoli vani ripostiglio, realizzazione di ambiente cucina, realizzazione di cassa scala coperta e completamente tompagnata) oltre all'apertura di n.4 bucatore nei prospetti principale e laterale, ovvero mediante la realizzazione di finestre (Vedi All. 2.2, All. 3.1, All. 3.2, All.3.3). Inoltre, vi è la realizzazione di un solaio di copertura e di calpestio con relativa pavimentazione (zona attuale cucina), realizzazione di solaio di copertura nell'attuale cassa scale con relativi ampliamenti di superficie e volume coperto della costruzione, realizzazione di soppalco tra piano terra e piano primo e di altro soppalco posto sopra il locale w.c.; inoltre, vi è la chiusura con tompagnatura a tutta altezza sui lati della cassa scala con radicale trasformazione delle due originarie rampe di scala in pietra di accesso al bene staggito sito al primo piano.



Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso, quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore grigio, ed infine le differenze riscontrate, rilevate e non riportate in catasto vengono evidenziate in verde (vedi All.3.2).

Si precisa ulteriormente, e sarà chiarito meglio innanzi al Capitolo "Legittimità edilizia" che lo stato dei luoghi rinvenuto ha subito variazioni rispetto all'ultima scheda catastale pratica n. NA0562021 in atti dal 23/06/2008, rinvenuta presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali (Vedi All. 2.2).

Stante tutto quanto innanzi riportato, si dovrà provvedere a redigere nuovo Do.c.fa. per variazione catastale inteso a riportare lo stato dei luoghi così come rinvenuto in sede di accesso peritale. Il costo per la redazione del suddetto Do.c.fa. sarà detratto dalla stima finale del bene, ed ammonta a circa € 600,00 (dico euro seicento) comprensivo dei tributi catastali pari ad € 50,00 da versarsi all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali e dell'onorario del tecnico .

PRECISAZIONI

L'unità abitativa oggetto della presente procedura esecutiva è riportata in atto di pignoramento immobiliare del 02/09/2022 rep. n.4399/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 05/10/2022 ai nn.47567/34462, così come oggi accatastati, e non riguardano porzioni diverse da quelle pervenute agli esecutati, sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

Trattasi di un appartamento popolare di antico impianto che costituisce la maggiore consistenza di un vecchio fabbricato colonico costruito ante 1942. Si precisa che lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non risulta conforme a quanto riportato nell'ultima scheda catastale rinvenuta agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli - Territorio Servizio Catastali, prot. N.MA0562021 del 23/06/2008. L'ultimo titolo edilizio, rilasciato per l'appartamento staggito, consiste in una D.I.A., numero d'ordine 209/2008, prot. 14359 del 03/09/2008, registrata a nome dell'esecutatoOMISSIS....per "*Lavori di manutenzione ordinaria immobile di Via Vecchia Sarno (già Via Cimitero 16) piano primo*", non è stato rinvenuto presso l'archivio del Comune di Ottaviano, così come da attestato a firma del Responsabile del VIII Settore del Comune di Ottaviano,OMISSIS...., rilasciato allo scrivente esperto estimatore e ritirato a mano in data 15/06/2023 (Vedi All.2.4).

Pertanto sulla scorta di quanto sopra riportato, nella presente stima, si è adottato un opportuno coefficiente riduttivo in merito all'incertezza sia della legittimità catastale che della legittimità edilizia ed urbanistica del bene staggito (vedi All.3.4).

PATTI

L'appartamento, al momento dell'accesso peritale effettuato presso i luoghi in data 12/04/2023 in unisono al custode del compendio Dott. Enzo Sorvino, risultava libero ed inagibile, poiché l'impianto elettrico non risultava completo e funzionante.

Nell'appartamento vi è impianto idrico, lo stesso, come l'impianto elettrico risulta sprovvisto di certificazioni, è presente predisposizione per impianto di riscaldamento, anch'esso privo di



certificazioni, i radiatori dei diversi ambienti dell'appartamento non sono stati rinvenuti nel corso dell'accesso peritale.

La caldaia a gas utilizzata per il riscaldamento dell'acqua sanitaria, nonché per il riscaldamento dell'appartamento, non è stata rinvenuta al pari della bombola di gpl per il carico del gas utilizzato per il funzionamento degli stessi.

Nella zona di sottoscala al piano terra, è stato rinvenuto un serbatoio in pvc sprovvisto di motore per il carico e scarico dell'acqua. (Vedi All. 3.1 e 3.3).

STATO CONSERVATIVO

In sede di accesso peritale, le parti comuni del fabbricato oggetto della presente procedura, si presentavano in uno stato manutentivo discreto, occorrono lavori di manutenzione ai frontalini dei tre balconi esterni a livello dell'appartamento al primo piano ed in generale anche alle facciate del fabbricato che lo contiene.

L'appartamento staggito, internamente, si presentava in fase di ristrutturazione con lavori non ancora del tutto definitivamente completati.

L'impianto elettrico e citofonico non risultano allo stato attivi, poiché occorrono lavori di completamento per il funzionamento degli stessi, oltre al rilascio delle certificazioni finali occorrenti così come da Legge.

L'impianto idrico risulta presente nel locale w.c. ma è anch'esso privo della dovuta certificazione, è stata rinvenuta predisposizione per impianto telefonico.

Nell'appartamento è presente predisposizione per impianto di riscaldamento, anch'esso privo di certificazioni, i radiatori per il riscaldamento degli ambienti non sono stati rinvenuti nel corso dell'accesso peritale.

Non è stata rinvenuta la caldaia a gas utilizzata per il riscaldamento dell'acqua calda e per il riscaldamento dell'appartamento. Non è stato rinvenuto il bombolone del gas utilizzato per il funzionamento della caldaia a gas.

Non è stato fornito dagli esecutati l'attestato di prestazione energetica (APE).

Per maggiori dettagli dello stato in cui versa l'appartamento ed in generale il fabbricato che lo contiene, si rimanda all'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (Vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.3); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "caratteristiche costruttive prevalenti"

PARTI COMUNI

I cespiti oggetto della presente procedura insistono alla Via Vecchia Sarno, n.14 (già Via Cimitero n.6), in zona semicentrale del comune di Ottaviano (NA), in un vecchio fabbricato colonico costituito da un piano interrato/cantinato, da un piano terra, da un primo piano con sovrastante lastrico solare. L'accesso all'appartamento staggito avviene attualmente a mezzo di cassa scala totalmente



tompagnata su tutti i lati e con sovrastante copertura. Al piano terra del fabbricato è sito altro appartamento di proprietà aliena.

In merito alle parti comuni, come da atto di provenienza più recente agli esecutati, ovvero **l'atto di compravendita** rogato dal notaio Luisa Ragosta Ciccarelli in data 25/07/2008, repertorio n. 161180, raccolta n. 9404, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 04/08/2008 ai nn.43740/28398, nelle precisazioni riportate all'art. 3 "... *gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, servitù attive e passive se esistenti, in conformità di possesso a titolo di provenienza*" (Vedi All. 2.5).

L'ulteriore atto di provenienza, richiamato nello stesso atto del Notaio Luisa Ragosta Ciccarelli, antecedente il ventennio dalla trascrizione dell'atto di pignoramento e reperito dallo scrivente esperto, è l'atto di **Divisione e Vendite** del 27/07/1978 per notaio Antonio De Michel da Ottaviano (NA), repertorio n.2145, *raccolta n. 572*, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 02/08/1978 ai nn.17656/16254 e 17655/16253 (Vedi All. 2.7). In tale atto all'articolo 2°) si legge: "*I beni vengono assegnati con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti e servitù attive e passive esistenti ed i condividenti se ne conferiscono vicendevolmente il possesso dalla data odierna, per tutti gli effetti utili ed onerosi. Resta precisato che: a) tutti i condividenti potranno esercitare le servitù attive di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, di acquedotto, di elettrodotto, di linee telefoniche, fognarie e simili, sulla stradetta della larghezza costante di metri tre e centimetri ottanta (380 centimetri), a partire dalla via Vecchia Sarno fino al cortile comune; tale stradetta fu costruita su suolo per metà della "de cuius"OMISSIS.... e per metà su suolo diOMISSIS....; b) tutti i condividenti hanno diritto all'uso del cortile ubicato a sud del fabbricato ed ai comodi in esso esistenti, in particolare alla cisterna d'acqua;..Omissis"* (Vedi All. 2.7).

Lo scrivente esperto, atteso l'incertezza sia dei dati catastali e dei dati inerenti la conformità edilizia del bene oggetto di procedura (Vedi All.2.4 - Certificazione rilasciata dall'UTC di Ottaviano), ai fini della ricostruzione storica e della variazione della consistenza avuta nel tempo del bene staggito, ha provveduto a reperire presso l'Archivio Notarile di Napoli, l'ulteriore atto di provenienza ultraventennale di compravendita per Notar Maurizio Russo, repertorio n.858 del 18/09/1958, registrato in Ottaviano (NA) il 02/10/1958 al n.181 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 20/09/1958 al n.31254 (Vedi All. 2.8). In tale atto, nella descrizione che il Notaio Russo fornisce in merito al fabbricato che contiene il bene staggito, alle paginine 1-2 si legge che : "*Il Sig.OMISSIS....dichiara di essere assoluto proprietario di un appezzamento di terreno seminativo arborato con annesso fabbricato colonico interamente distrutto da eventi bellici; già composto di tre vani a pianterreno, di uno scantinato e **di un vano al piano superiore**, sito in territorio di Ottaviano, in località "Forche" iscritto in catasto alla Partita 9069 , Foglio 8, N°101 di are 37.11 - Reddito dominicale Lire 222.66 - Reddito agrario Lire 49.53 ed alla Partita 9066 - Foglio 8 - N°129 - are 25 e centiare 50 - Reddito dominicale Lire 153.24 - Reddito agrario Lire 30.69 ed alla Partita 9066, Foglio 8 N°129 - are 25 e centiare 50. Reddito dominicale Lire 153.24, Reddito agrario Lire 30.69". Alla pagina 3 art. 2 del suddetto atto per Notar Maurizio Russo, si legge: "*Il signorOMISSIS....vende con ogni garanzia di diritto e di fatto alla signoraOMISSIS.... che accetta, il sopraindicato cespite, la cui descrizione deve ritenersi come qui letteralmente riportata, **con l'annesso fabbricato rurale, così come attualmente si trova e con i diritti di condominio al cortile, alla cisterna, al lavatoio ad a tutte le comodità esistenti**" (Vedi All.2.8).**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento, se non quelle riportate negli atti di provenienza (Vedi da All.ti 2.5 ad a 2.8).

Sul cespite pignorato non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano, altresì, sussistere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I cespiti oggetto della presente procedura sono ubicati nel comune di Ottaviano, in zona semicentrale, alla Via Vecchia Sarno, n. 14 (già Viale Cimitero n.6) e fanno parte della maggiore consistenza di un vecchio fabbricato colonico costituito da un piano seminterrato/cantinato, un piano terra ed un primo piano con sovrastante lastrico solare.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/4, classe 2 - Abitazioni di tipo popolare (*unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili*).

L'impianto originario della porzione di fabbricato staggito, dalla lettura degli atti notarili reperiti, risulta essere di vecchio impianto. Trattasi di un vecchio fabbricato colonico realizzato originariamente in muratura che, nel tempo ha subito trasformazioni con ampliamento e realizzazione ex novo degli ambienti al piano primo (attuale ambiente cucina), realizzazione di compagnatura esterna e di sovrastante copertura della vecchia scala di accesso mediante pannelli, realizzazione di nuove bucaure nella muratura esterna della scala di accesso e dell'ambiente cucina, realizzazione di tramezzature interne con realizzazione e diversa distribuzione degli ambienti interni.

Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura portante con solai realizzati nel tempo con putrelle di acciaio e con tavelloni in laterizio; le tamponature esterne sono state realizzate con pietra ed in parte con pannelli (ambiente cucina). Attualmente, il bene staggito è composto da un ingresso ed un locale sottoscala al piano terra, una cassa scale completamente chiusa che conduce all'appartamento oggetto di procedura sito al primo piano del fabbricato.

Il bene nel suo complesso attualmente è costituito da: un ambiente ingresso-cucina, un disimpegno, un ambiente w.c., una camera da letto matrimoniale, una camera da letto. Completano l'appartamentino, una cassa scala completamente chiusa sui lati con gradini rivestiti con materiale lapideo, la stessa, collega il piano terra (zona comune del cortile) con il sovrastante piano primo, immettendo attualmente direttamente nell'ambiente ingresso-cucina del bene staggito. In tale zona, vi sono un infisso-finestra in alluminio con inferriata esterna che prospetta sul lato SUD-EST ed altro infisso-finestra in alluminio che prospetta sul lato SUD-OVEST nella zona di cortile comune sottostante. Lungo il prospetto principale dell'appartamento, partendo dalla zona disimpegno sul lato SUD-OVEST e NORD-OVEST dell'appartamento si succedono consecutivamente n. 3 infissi balconi in alluminio che prospettano nella zona del cortile comune sottostante, posto al termine del viale privato di accesso al fabbricato. Nei due ambienti adibiti a camera da letto, vi sono nella parte alta un infisso finestra fisso, che, consentono il solo ingresso di luce ed aria negli stessi ambienti sul lato NORD-EST del fabbricato che prospetta su copertura superiore di altro appartamento del fabbricato (Vedi All. 2.2 e 3.1).

Le porte interne degli ambienti letto e del locale w.c. sono in legno del tipo a scrigno, il locale w.c. non presenta attualmente infisso interno ma presenta un piccolo infisso-finestra che prospetta sul lato SUD-EST (Vedi All.3.1 e All.3.3).

I pavimenti di tutti gli ambienti sono del tipo in ceramica maiolicata. Nel locale w.c. è presente sulle pareti laterali un rivestimento a tutta altezza realizzato con piastrelle.

Relazione estimativa dell'Esperto ing. Andrea Addeo Versione Privacy



Le pareti interne degli ambienti risultano tutte intonacate e tinteggiate con pittura del tipo lavabile.

Gli impianti rinvenuti nell'appartamento sono quello idrico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico, quest'ultimo attualmente non attivo, in quanto occorrono lavori di completamento e relativa certificazione finale, così come per gli altri impianti rinvenuti.

Non vi è presenza di gas città, non è stata rinvenuta la caldaia per il riscaldamento dell'acqua dell'impianto idrico-sanitario e dell'impianto di riscaldamento (Vedi All. 3.3).

Non sono stati rinvenuti nel corso dell'accesso peritale i radiatori atti al riscaldamento degli ambienti.

E' stata rinvenuta la predisposizione nell'impianto per utenza telefonica, ma la stessa non è attiva.

Sono stati rinvenuti nell'appartamento n. 2 split, il primo nell'ambiente disimpegno posto sulla parete confinante con lato SUD-EST dell'appartamento e posta in prosecuzione dell'ambiente w.c., mentre il secondo è stato rinvenuto nella camera da letto matrimoniale sulla parete confinante con il lato NORD-EST dell'appartamento.

Il bene risulta allacciato alla fognatura comunale, all'acquedotto, attualmente non vi è fornitura di corrente elettrica e telefonica nell'appartamento

Non sono state fornite certificazioni degli impianti, anche perché quello elettrico allo stato attuale non risulta completato e non è stato consegnato da parte degli esecutivi l'APE.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.3).

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA VECCHIA SARNO N.11 (GIA' VIA CIMITERO N.6), FOGLIO 8, P.LLA 112, SUB 5, PIANO T-1

L'appartamento oggetto della presente procedura è riportato in catasto come categoria A/4, classe 2 - Abitazione di tipo popolare (unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili), ed è costituito attualmente da un ambiente ingresso/cucina a cui si accede direttamente dalla cassa scala, l'ambiente risulta munito di un infisso/finestra con esposizione sul lato SUD-OVEST munito di scudo esterno in ferro del tipo napoletano e di altro infisso/finestra con esposizione sul lato SUD-EST munito esternamente di griglia in ferro, nello stesso ambiente vi è anche un ripostiglio in muratura. Dall'ingresso/cucina, proseguendo, vi è un disimpegno da qui si accede al locale w.c. con sovrastante piccolo soppalco superiore di circa 60 cm. protetto esternamente da un infisso in legno, tale ambiente risulta munito di piccolo infisso/finestra che prospetta sul lato SUD-EST. Nella stessa zona, ove è posto l'ambiente w.c., sulla sinistra provenendo dall'ambiente precedente, vi è un infisso/balcone a mezzo del quale si accede ad un balcone esterno a livello con esposizione sul lato SUD-OVEST dell'appartamento; continuando, si è immessi nel corridoio di collegamento tra zona giorno e zona notte, anche qui risulta presente un infisso/balcone che immette a balcone esterno a livello con esposizione sempre sul lato SUD-OVEST dell'appartamento; proseguendo nel corridoio, sulla destra è situata una cameretta da letto munita di infisso/finestra nella parte alta della stanza con esposizione sul lato NORD-EST dell'appartamento; al termine del corridoio, si è immessi nella camera da letto matrimoniale, munita anch'essa di infisso/finestra nella parte alta con esposizione sul lato NORD-EST dell'appartamento oltre ad infisso/balcone che immette su balcone esterno a livello con esposizione sul lato NORD-OVEST dell'appartamento; altro piccolo locale ripostiglio è stato ricavato nella zona ove



è posta la porta blindata sul pianerottolo; al piano terra vi è un locale sottoscala munito di piccola finestra e protetto con porta in ferro chiusa a chiave posta sul lato SUD-EST dell'appartamento.

L'appartamento si presentava disabitato al momento dell'accesso, l'impianto elettrico risulta dismesso, vi è impianto idraulico, l'impianto telefonico risulta predisposto ma non in funzione, non vi è presenza di mobilio e/o arredo nei diversi ambienti.

Le pareti degli ambienti che costituiscono l'appartamento, si presentavano tinteggiate.

Il pavimento dell'abitazione è del tipo maiolicato, l'ambiente w.c. si presenta rivestito sulle pareti laterali con mattonelle del tipo maiolicato, i n.3 balconi esterni a livello sono rivestiti con mattonelle in grès.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, protetti esternamente da infissi in ferro del tipo napoletano. Gli infissi interni degli ambienti letto e w.c. sono in legno del tipo a scrigno.

Nell'appartamento vi è predisposizione di impianto di riscaldamento, ma non sono stati rinvenuti i radiatori in sede di accesso. Sono stati rinvenuti due split, uno nella zona del disimpegno/corridoio adiacente il locale w.c. ed un secondo nella camera dal letto matrimoniale.

Nella parte retrostante il prospetto principale del fabbricato, come pertinenza all'appartamento staggito, al piano terra e ricavato nella muratura, vi è un piccolo ambiente sottoscala protetto esternamente da una porta in ferro chiusa, munito di piccola finestra, nello stesso, si è rinvenuto un serbatoio in pvc per la scorta dell'acqua, in tale ambiente, era allocata un tempo la caldaia a gas utilizzata per il riscaldamento dell'acqua calda ed il riscaldamento dell'appartamento, la stessa non è stata rinvenuta in sede di accesso peritale. L'alimentazione della caldaia a gas avveniva tramite bombolone di gas posto su proprietà limitrofa non oggetto di procedura.

Nella parte retrostante l'appartamento, vi è una cisterna di raccolta acqua in comune con gli altri proprietari del fabbricato, oltre ad una zona sterrata comune, senza delimitazioni e/o stalli assegnati, ove è possibile parcheggiare veicoli.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.3); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, al momento dell'accesso peritale effettuato presso i luoghi in data 12/04/2023 in unisono al custode del compendio Dott. Enzo Sorvino, risultava libero. Lo stesso risultava allo stato inagibile, poiché l'impianto elettrico pur essendo predisposto in tutti gli ambienti deve essere completato. L'impianto idrico risulta presente, l'impianto di riscaldamento alimentato con caldaia a gas, risulta predisposto ma non sono stati rinvenuti i radiatori. Non vi è fornitura di gas città. La caldaia a gas ed il bombolone per la riserva del gas non sono stati rinvenuti. È stata rinvenuta predisposizione di impianto telefonico. Mancano le certificazioni di tutti gli impianti dell'appartamento e l'APE.

PROVENIENZE VENTENNALI ED ULTRA VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI
---------	-----------	------



DAL 18/09/1958 AL 01/10/1972	....OMISSIS...., PROPRIETARIA PER 1000/1000	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO MAURIZIO RUSSO DA OTTAVIANO (NA)	18/09/1958	828	501
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI NAPOLI	20/09/1958	31254	22802
		REGISTRAZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. N°	VOL. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI OTTAVIANO (NA)	02/10/1958	181			
DALL' 01/10/1972 AL 26/07/1978	....OMISSIS....; ;	SUCCESSIONE IN MORTE DI ....OMISSIS....			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO ANTONIO DE MICHEL	27/07/1978	2145	572
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. NAPOLI 2	02/08/1978	17655	16253
		REGISTRAZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. N°	VOL. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI NOLA	03/08/1978	2036	MOD. 71/M1		
DAL 27/07/1978 AL 18/08/2002	....OMISSIS....,	ATTO DI DIVISIONE E VENDITE			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO ANTONIO DE MICHEL	27/07/1978	2145	572
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. NAPOLI 2	02/08/1978	17655	16253
		REGISTRAZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. N°	VOL. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI NOLA	03/08/1978	2036	MOD. 71/M1		
DAL ....OMISSIS....		CERTIFICAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI ....OMISSIS.... RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE II DI TORINO -			



AL 24/07/2008	UFFICIO TERRITORIALE DI RIVOLI				
	ROGANTE	DATA	REPERTORIO N°	RACCOLTA N°	
	TRASCRIZIONE				
	PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.	
	CONSERVATORIA DEI RR.II. NAPOLI 2	27/11/2004	55987	37796	
	REGISTRAZIONE				
	PRESSO	DATA	REG. N°	VOL. N°	
UFFICIO DEL REGISTRO DI RIVOLI - AVIGLIANA (TO)	18/12/2002	31	106		
DAL 25/07/2008	....OMISSIS...., ....OMISSIS....	ATTO DI COMPRAVENDITA		
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO LUISA RAGOSTA CICCARELLI	25/07/2008	161180	9404
	TRASCRIZIONE				
		PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI NAPOLI 2	04/08/2008	43740	28398
	REGISTRAZIONE				
		PRESSO	DATA	REG. N°	VOL. N°
	UFFICIO DEL REGISTRO DI CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)	01/08/2008	8650	1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito alla provenienza ventennale dei cespiti oggetto di pignoramento, si evidenzia che con atto ultraventennale tra vivi (Vedi All.2.7) di divisione e vendite del 27 luglio 1978 a rogito del notaio Antonio De Michel, repertorio 2145, raccolta 572, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 02/08/1978 ai nn.17656/16254, a mezzo del quale il sig.OMISSIS...., , acquistava il bene staggito dalla sorella Sig.raOMISSIS.... (Vedi All.2.7);



A seguito della morte del Sig.OMISSIS...., , deceduto in Avigliana (TO) ilOMISSIS...., si apriva la successione dello stesso, contenente nella massa ereditaria, tra l'altro, la quota di 1000/1000 del bene staggito, censito al N.C.E.U. di Ottaviano (NA) al Foglio 8, P.III 112, sub 5, Categoria A4, Classe 2, Vani 4, Rendita euro 150,81, ubicato alla Via Vecchia Sarno, n.11 (ex Via Cimitero), per cui lo stesso passava nella disponibilità dei suoi eredi : Sig.raOMISSIS....; Sig.OMISSIS....; Sig.raOMISSIS....; Sig.raOMISSIS....; Sig.OMISSIS....; Sig.raOMISSIS....; Sig.raOMISSIS....; Sig.OMISSIS....; Sig.raOMISSIS.... (Vedi All. 2.6).

Con atto tra vivi di compravendita del 25 luglio 2008 a rogito del Notaio Ragosta Ciccarelli Luisa , rep. 161180, racc. 9404, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 04/08/2008 ai nn.43740/28398, i Sigg.ri eseguitiOMISSIS....(quota ½) eOMISSIS....(quota ½), in regime di separazione dei beni, acquistavano il bene staggito dai Sigg.ri:OMISSIS...., daOMISSIS...., daOMISSIS...., daOMISSIS...., daOMISSIS...., daOMISSIS...., daOMISSIS...., daOMISSIS.... e daOMISSIS....(Vedi All. 2.5).

Dal certificato presente in atti rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Ottaviano, si evince che, dal Registro degli atti di Matrimonio del Comune di Ottaviano al n.....OMISSIS...., risulta che i coniugi eseguiti, Sigg.riOMISSIS...., nato adOMISSIS....eOMISSIS...., nataOMISSIS...., hanno contratto matrimonio inOMISSIS....(Vedi All. 2.3).

Il predetto certificato riporta le seguenti annotazioni: *"con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni"*.

Pertanto all'oggi tra i due coniugi vige il regime della separazione dei beni.

Per una più accurata e dettagliata descrizione si vedano le copie degli atti tra vivi reperiti dallo scrivente esperto e dell'atto per causa di morte - denuncia di successione del Sig.OMISSIS.... (vedi da All. 2.5 ad All. 2.8), si veda inoltre il certificato di matrimonio degli eseguiti agli atti rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Ottaviano (Vedi All.2.3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'elenco sintetico delle formalità effettuate sull'immobile oggetto di pignoramento ricavato a mezzo di ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 aggiornato in ultimo al 27/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (Vedi All. 2.10):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto all'Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 04/08/2008
Reg. gen. 43741 - Reg. part. 8823
Quota 1/1 del diritto di proprietà
Unità negoziale n.1
Immobile n.1 - Catasto Fabbricati censito al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 112, sub 5
A4 - Abitazione di tipo popolare, Consistenza 4 vani, Viale Cimitero, n.6, Piano T-1
Importo totale : € 148.000,00
A favore del CREDITORE IPOTECARIO:



....**OMISSIS**.... -
contro i DEBITORI IPOTECARI:
....**OMISSIS**....,
....**OMISSIS**....,,

Capitale: € 74.000,00
Tasso interesse annuo: 6,009%
Rogante: Notaio RAGOSTA CICCARELLI LUISA
Data: 25/07/2008
N° repertorio: 161181
N° raccolta: 9405

• **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 D.lgs. 193/01

Iscritto all'Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 08/10/2010
Reg. gen. n. 43785 - Reg. particolare n. 8176
Quota 1/1 del diritto di proprietà

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Catasto Fabbricati in Ottaviano (NA) censito al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 112, sub 5, A4 - Abitazione di tipo popolare, Consistenza 4 vani, Viale Cimitero, n.6, Piano T-1

Immobile n.2 - Catasto Terreni in Ottaviano (NA) censito al N.C.T. al Foglio 8, Particella 1801, Consistenza 18 are 87 centiare

Importo totale: € 28.584,32

A favore di:

....**OMISSIS**....

Contro:

....**OMISSIS**....,

ANNOTAZIONE presentata il 13/01/2023 servizio di P.I. di NAPOLI 2
Registro gen. n. 1986 - Registro part. n. 309

CANCELLAZIONE TOTALE

ANNOTAZIONE presentata il 13/01/2023 servizio di P.I. di NAPOLI 2
Registro gen. n. 2020 - Registro part. n. 335

CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

• **Atto per causa di morte - Denuncia di Successione del 18/12/2002**

Presentata all'Ufficio del Registro di Rivoli (TO)
Relativa al *de cuius***OMISSIS**.... deceduto il**OMISSIS**....
....**OMISSIS**....

Trascritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 27/11/2004
Reg. gen. 53324 - Reg. part. 36158

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1 - Catasto TERRENI in Ottaviano (NA) censito al N.C.T. al Foglio 8, Particella 129, Consistenza 2017 centiare



Immobile n.2 – Catasto Fabbricati censito al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 112, sub 5 A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 4 vani

A favore di:

....OMISSIS...., C.F. [REDACTED]
per la quota di diritto di PROPRIETA' di 1/3 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

contro:

....OMISSIS....,OMISSIS....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1.

• **Atto tra vivi – Atto di compravendita**

Trascritto all'Ufficio Provinciale di NAPOLI – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 04/08/2008

Reg. gen.43740 – Reg. part. 28398

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 – Catasto FABBRICATI censito al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 112, sub 5 A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 4 vani Via Cimitero, n.6, Piano T-1

Immobile n. 2 - Catasto TERRENI in Ottaviano (NA) censito al N.C.T. al Foglio 8,

Particella 1801, Consistenza 18 are 87 centiare

Quota: 1000/1000 del diritto di proprietà

A favore dei seguenti coniugi acquirenti in regime di separazione dei beni:

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di proprietà di ½ relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di proprietà di ½ relativamente all'unità negoziale n.1;

contro:

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 333/1000 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 83/1000 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 83/1000 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 83/1000 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 83/1000 relativamente all'unità negoziale n.1;



....OMISSIS....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 83/1000 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 83/1000 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 83/1000 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 83/1000 relativamente all'unità negoziale n.1;

Rogante: Notaio RAGOSTA CICCARELLI Luisa

Data: 25/07/2008

Repertorio N°:161180

Raccolta N°: 9404

• **Verbale di pignoramento**

Trascritto all'Ufficio Provinciale di NAPOLI – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 05/10/2022

Reg. gen.47567 – Reg. part. 36462

Quota 1/1 del diritto di proprietà

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 – Catasto Fabbricati censito al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 112, sub 5

A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 4 vani, Viale Cimitero, n.6, Piano T-1

A favore di:

....OMISSIS....

per la quota di diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1

contro:

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di proprietà di ½ relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di proprietà di ½ relativamente all'unità negoziale n.1;

• **Atto Notarile pubblico – Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto all'Ufficio Provinciale di NAPOLI – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 27/12/2022

Reg. gen.63560 – Reg. part. 48748

Quota 1/1 del diritto di proprietà

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 – Catasto Fabbricati censito al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 112, sub 5

A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 4 vani, Viale Cimitero, n.6, Piano T-1

A favore di:

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 1/3 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....



per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....**OMISSIS**....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....**OMISSIS**....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....**OMISSIS**....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

Contro:

....**OMISSIS**....,**OMISSIS**....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1.

Rogante: Notaio RAGOSTA CICCARELLI Luisa

Data: 25/07/2008

Repertorio N°: 161180

Raccolta N°: 9404

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata a mezzo P.E.C. al Comune di Ottaviano (NA) ed assunta al prot. n°12241 del 02/05/2023, ricevevo a mano in data 15/06/2023 dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Ottaviano (NA) - VIII Settore, certificato di destinazione urbanistica, dell'area ove insiste il fabbricato sito alla Via Vecchia Sarno n.14 (già Viale Cimitero, n.6) distinto al N.C.E.U. al Foglio di mappa n.8, Particella 112, sub 5.

Dalla lettura dello stesso (vedi All.2.4) risulta che:

LETTA:

- *l'istanza dell'ing. Andrea Addeo in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Nola per la procedura esecutiva n.168/2022 del R.G.E., assunta al protocollo generale di questo comune in data 02.05:2023 prot. n. 12241, richiedente una certificazione di destinazione urbanistica per l'area ove insiste il fabbricato sito in Via Vecchia Sarno n.14 (già Viale Cimitero n.6), distinto al N.C.E.U. al Foglio di mappa n.8, Part.lla n.112, sub 5;*

CONSIDERATO:

- *Che con delibera di Consiglio Comunale di Ottaviano n.75 del 28.07.2014 e n. 84 del 29.07.2015 veniva adottato il P.U.C. unitamente alla perimetrazione del Centro abitato, approvato giusto Decreto Città Metropolitana di Napoli n. 484 del 3.11.2015 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n.67 del 16.11.2015;*
- *Che con delibera di Consiglio Comunale n.80 del 29/12/2020 veniva approvato il 1° Piano Operativo Comunale (POC) e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n°32 del 29.03.2021;*

VISTO:

- *Il D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 art. 30;*

CERTIFICA

Relazione estimativa dell'Esperto ing. Andrea Addeo Versione Privacy



- *Che l'area ove insiste il fabbricato sito in Via Vecchia Sarno n.14 (già Viale Cimitero n.6), distinto al N.C.E.U. al **Foglio di mappa n.8 Part.IIIa n.112 sub 5** nel P.U.C. regolarmente adottato ed approvato come indicato in premessa, risulta perimetrato con denominazione "AMBITI AGRICOLI PEDECOLLINARI E DI PIANURA - ART. 9" e con denominazione "ALTRE FASCE DI RISPETTO (elettrdotto) ART. 34";*
- *Che la suddetta particella ricade ENTRO la perimetrazione del centro abitato approvato con delibera di C.C. n°75 del 28.7.2014 e n°84 del 29.7.2015 giusto Decreto Città Metropolitana di Napoli n. 484 del 3.11.2015 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n.67 del 16.11.2015 e nel P.U.C. regolarmente adottato ed approvato come indicato in premessa;*
- *Che le aree rientranti nelle zone a rischio vulcanico, di cui alla legge Regionale n°21 del 10.12.2003, non possono avere incrementi dell'edificazione a scopo residenziale mediante aumenti di volumi abitativi;*
- *Che con delibera del Comitato Istituzionale n°1 del 23.02.2015 è stato adottato il piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, nuova denominazione dell'Autorità di Bacino Regionale del Sarno che per effetto del D.P.G.R.C. n.143 del 15.5.2012, in attuazione della L.R. n.1/2012 art.52 c.3 lett. e, ha incorporato l'Autorità di Bacino Nord Occidentale;*
- *Che con attestato del Consiglio Regionale n°437/2 del 10/02/2016 è stata definitivamente approvata la delibera di Giunta Regionale n°466 del 21/10/2015 avente ad oggetto "approvazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PSAI): adottato dal Comitato Istituzionale con delibera di cui sopra e pubblicata sul BURC n.14 del 29/02/2016;*
- *Si precisa inoltre che l'appezzamento di cui sopra, è sottoposto al vincolo Ambientale di cui al D. Lgs n.42/04 (ex L. 1497/39) e ricade in zona sismica di II° categoria (giusta Delibera di Giunta Regionale n.5447 del 7 novembre 2002).*

Nello specifico, per il dettaglio degli interventi e delle norme specifiche, si rimanda al suddetto certificato rilasciato dall'UTC del Comune di Ottaviano (NA) riportato in allegato (vedi All.2.4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del bene staggito è antecedente al 01/09/1967, l'impianto originario è antecedente al 1942, dalla lettura degli atti di provenienza ultra ventennale, risulta che l'impianto originario del bene all'anno 1958 si presentava quasi distrutto a causa di danni bellici (Vedi All.2.8 - Atto Notaio Maurizio Russo).

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata a mezzo P.E.C. al Comune di Ottaviano (NA) ed assunta al prot. n°12241 del 02/05/2023, si ritirava a mano in data 15 giugno 2023 dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Ottaviano (NA) - VIII Settore il seguente **Attestato** (vedi All.2.4):

Vista l'istanza dell'ing. Andrea Addeo, in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Nola per la procedura esecutiva n. 168/2022 del E.G.E., assunta al protocollo di questo ente in data 02/05/2023 prot. 12241, con cui si richiede copia degli atti progettuali relativi all'immobile sito nel Comune di Ottaviano e ubicato in Via Vecchia Sarno n.14 (già Viale Cimitero n.6), identificato al N.C.E.U. al F.8 P.IIIa 112, sub 5;



Considerato che in riferimento a tale immobile sono state presentate due istanze per interventi edili a farsi a nome del sig.OMISSIS....(DIA UT 209/2008 e CIL UT 161/2011);

Considerato che dalla rubrica "DIA" relativa al periodo 2006-2010 nel 2008 al numero d'ordine 209, prot. 14359 del 03.09.2008 risulta registrata la DIA a nome diOMISSIS....per "*Lavori di manutenzione ordinaria immobile di Via Vecchia Sarno 11 (già Via Cimitero 16) piano primo*";

che dalle ricerche effettuate nell' "archivio" comunale, salvo errori e omissioni, non è stato possibile rintracciare i fascicoli relativi alle suddette pratiche edilizie;

Ritenuto di provvedere, in sostituzione delle copie richieste dall'istante, a certificare il rilascio delle autorizzazioni;

SI CERTIFICA

Che dalla Rubrica "DIA" relativa al periodo 2006-2010 nel 2008 al numero d'ordine 209, prot. 14359 del 03.09.2008 risulta registrata DIA a nome diOMISSIS....per "*Lavori di manutenzione ordinaria immobile di Via Vecchia Sarno 11 (già Via Cimitero 16) piano primo*";

Che dalla rubrica "DIA" relativa al periodo 2011-2012 nel 2011 al numero d'ordine 161, prot.11809 del 15.06.2011 risulta registrata la CIL a nome diOMISSIS....per "*rete metallica e paletti in legno*" che in tale registro risulta appuntata la seguente nota "*attività libera no*";

Si allegano estratti dei registri.

Si rilascia in carta semplice a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti.

Successivamente, attesa la certificazione innanzi riportata e ritirata a mano dallo scrivente esperto presso l'U.T.C. del Comune di Ottaviano in data 15/06/2023, il sottoscritto, per una migliore e più esaustiva ricerca in merito alla regolarità edilizia del bene staggito, inoltrava a mezzo P.E.C. in data nuova istanza di accesso agli atti, accolta con protocollo n.21366 del 31/07/2023, richiedendo tra l'altro, se presso l'archivio dell'UTC di Ottaviano (NA) fossero presenti pratiche edilizie e/o autorizzazioni inerenti il bene staggito e/o il fabbricato che lo contiene (Vedi All.2.4). In data 31 agosto 2023, previo appuntamento, mi recavo presso l'UTC di Ottaviano (NA) e mi veniva consegnato a mano copia dell'Autorizzazione edilizia n°56 del 29/07/1999, rilasciata al Sig.OMISSIS.... ed ivi residente alla Via Vecchia Sarno n.13, per i "*Lavori di manutenzione straordinaria (ripristino facciata) all'immobile sito in Via Vecchia Sarno n.13, individuato in catasto al Foglio 8, Particella 112*". La presente richiesta di autorizzazione, presentata al protocollo n.8201 del 02/06/1981 consta di un rilievo fotografico del fabbricato alla data del mese di giugno dell'anno 1999, e, di una breve relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, in cui lo stesso descriveva il esternamente il fabbricato nel suo complesso "*in uno stato precario, e pertanto si presenta la necessità della esecuzione dei seguenti lavori : - spicconatura di residui di vecchi intonaci; - rifacimento su tutte le pareti esterne di nuovi intonaci eseguiti con arriccio, abbozzo e ultimo strato di polvere di marmo; - pitturazione esterna;*

Nella suddetta richiesta, di cui all'autorizzazione edilizia n°56 del 29/07/1999, non sono allegate planimetrie catastali o grafici dello stato dei luoghi, tuttavia, l'allegato rilievo fotografico, confrontato con gli atti notarili di provenienza remota e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, dimostrano inconfutabilmente che sino al giugno 1999, l'accesso all'attuale appartamento staggito era consentito grazie ad una scala in muratura scoperta composta di due rampe appoggiata alla muratura esterna del fabbricato che, collegava l'attuale zona del cortile comune al piano terra con l'area scoperta (loggia) al primo piano antistante l'ingresso al bene staggito (Vedi All. 2.4 - Autorizzazione edilizia n°56 del 29/07/1999). Attualmente, la suddetta scala di accesso all'appartamento staggito, risulta completamente tompagnata e coperta superiormente con creazione di nuova volumetria, nella stessa sono state create n. 2 bucatore (Vedi All. 3.3). Inoltre, la stessa loggia



esterna scoperta sino al giugno 1999, risulta essere stata all'oggi anch'essa interamente tompagnata, ricavando anche qui nuova cubatura utilizzata per l'attuale ambiente cucina, con apertura di ulteriori n.2 bucatore (finestre) ricavate nella tompagnatura dello stesso ambiente (Vedi All.3.1 ed All.3.3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo scrivente esperto, sulla scorta della documentazione sopra riportata, atteso che per il bene staggito non sono state rilasciate concessioni e/o licenze edilizie atteso che l'impianto originario è stato edificato in periodo ante 1942, visti gli esiti delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ottaviano, ha dovuto effettuare un'accurata ricostruzione dei dati catastali e dei vari passaggi di proprietà del bene staggito, grazie all'ausilio degli atti di provenienza remota ultraventennale, partendo dall'atto di compravendita per Notar Russo Maurizio, repertorio n. 828 del 18/09/1958, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 20/09/1958 ai nn. 31254/22802 e del successivo atto di divisione e vendite per Notar De Michel Antonio, repertorio n. 2145 del 27/07/1978, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 02/08/1978 ai nn.17656/16254, da cui, si evince che, la consistenza dell'appartamento al primo piano oggetto di procedura era originariamente composta di n.1 (dico uno) vano (Vedi All. 2.2 ed All. 2.7 e 2.8).

A far data dal **27/05/1993**, a seguito di presentazione di nuova scheda catastale per **AMPLIAMENTO**, in atti dal 11/12/1998 PF/98 (n. 13833.1/1993) la consistenza dell'appartamento staggito al primo piano è mutata, **passando da n.1 (dico uno) a n.4 (dico quattro) vani** (Vedi All.2.2). Non è stata rinvenuta presso il Comune di Ottaviano pratica edilizia inerente il suddetto ampliamento dei vani nell'appartamento staggito (Vedi All. 2.4)

Successivamente, con **VARIAZIONE** del 23/06/2008, Pratica n. NA0562021 in atti dal 23/06/2008, a seguito di **VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE** (n. 40610.1/2008), ovvero l'attuale scheda catastale presente e reperibile telematicamente in atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali (Vedi All.2.2).

L'accesso eseguito presso i luoghi staggiti, come già riportato innanzi, ha evidenziato che **l'attuale stato dei luoghi risulta non conforme alla scheda catastale presente in atti**, ovvero alla Pratica n. NA0562021 in atti dal 23/06/2008 (Vedi All. 2.2).

Lo scrivente esperto, al fine di avere un quadro più chiaro ed esaustivo sotto l'aspetto della consistenza del bene e della legittimità, ha eseguito ulteriori indagini anche presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali, al fine di reperire **copia delle schede catastali storiche**, ovvero precedenti all'attuale scheda catastale rinvenuta telematicamente presso la banca dati. L'esito delle indagini è stato purtroppo negativo (Vedi All. 2.2 - Vedi mail in risposta inviata in data 28/07/2023 dall'Archivio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli - Servizi Catastali).

Lo scrivente ha effettuato indagini anche presso il SIT della Città Metropolitana di Napoli con istanza inoltrata al protocollo n°99206 del 20/06/2023, al fine di reperire ortografie, dati aerofotogrammetrici, satellitari e catastali del bene oggetto di procedura che potessero in un certo qual modo mettere in evidenza, attraverso la variazione della sagoma del fabbricato, il periodo in cui Relazione estimativa dell'Esperto ing. Andrea Addeo Versione Privacy



sono stati effettuati i lavori di ampliamento dell'appartamento comprensivi della chiusura a mezzo tompagnatura a tutta altezza della vecchia scala di accesso. Il SIT con propria pec del 22/06/2023 protocollo n°100603 inviava la documentazione in proprio possesso, come da elenco fornito a firma del dirigente della struttura, dalla visione e studio della stessa, non è stato possibile risalire con assoluta certezza al periodo in cui sono stati effettuati i richiamati lavori di ampliamento (Vedi All. 2.9).

Tutto ciò innanzi relazionato, lo scrivente esperto, dal confronto dello stato dei luoghi rinvenuto nel corso dell'accesso peritale eseguito in unisono al custode Dott. Enzo Sorvino (Vedi All.2.1) con :

- la (scarna) documentazione inerente i titoli edilizi rinvenuti presso l'U.T.C. del Comune di Ottaviano (Vedi All. 2.4);
- la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Servizi Catastali, tenuto conto che non è stato possibile reperire la scheda catastale storica dell'appartamento presso l'Archivio Storico del Catasto di Napoli (Vedi All. 2.2);
- la lettura degli atti notarili di provenienza ultraventennale (Vedi da All.2.5 sino ad All. 2.8);
- la documentazione fornita dal SIT della Città Metropolitana di Napoli (Vedi All.2.9);

ha potuto appurare ed accertare che, sono stati realizzate in epoca successiva al 1 settembre 1967 (Legge n.765/1967), opere edilizie che hanno comportato un aumento di volume, di superficie, realizzazione di nuovi solai intermedi e di copertura, una diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di nuove bucaure negli attuali prospetti del fabbricato, tutti realizzati in totale difetto di provvedimenti autorizzativi. Detti interventi, non rientrano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, Legge n.47 del 1985 o dell'art.46, comma 5, d.P.R. n.380 del 2001 (già art. 17, comma 5. Legge n. 47 del 1985), in quanto le ragioni del credito più antiche risalgono alla notifica dell'atto di pignoramento ad entrambi avvenuto in data 16/06/2022, le opere realizzate riguardano:

- la scala di accesso al bene staggito, in pietra naturale è stata completamente modificata, ampliando il ballatoio intermedio tra la prima e la seconda rampa, con realizzazione di solaio di calpestio con relativa sovrastante pavimentazione, oltre alla realizzazione di un ulteriore solaio di copertura ove un tempo preesisteva la loggia esterna scoperta che fungeva da smonto della vecchia scala in muratura. Inoltre, si è tompagnata l'intera scala, ottenendo una cassa scala coperta in sommità da solaio di copertura, oltre alla realizzazione di n. 2 bucaure (finestre) nella stessa tompagnatura della cassa scala;
- la preesistente loggia esterna in muratura al primo piano, è stata completamente trasformata con realizzazione in ampliamento di solaio che funge attualmente da copertura della cassa scale, inoltre, la tompagnatura completa di tale zona con realizzazione superiore di solaio di copertura, ha creato ulteriore aumento di superficie e volume, permettendo di ricavare l'attuale ambiente cucina, inoltre, nella zona tompagnata dell'ambiente sono state aperte n.2 bucaure (finestre);
- nell'anno 1993 è stata presentata in Catasto una nuova scheda per ampliamento dell'appartamento da 1 vano a 4 vani, non è stato rinvenuto titolo edilizio idoneo presso l'UTC di Ottaviano (NA);
- lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale, risulta difforme rispetto alla scheda catastale presente in atti, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti interni, realizzazione di nuove tramezzature e ricavo di nuovi ambienti. Non è stato possibile reperire schede catastali storiche antecedenti l'ultima rinvenuta, come da certificazione rilasciata dall'Archivio Storico dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Servizi Catastali, il che determina oltre all'incertezza per quanto attiene la regolarità edilizia, un'ulteriore incertezza



per quanto attiene la regolarità catastale del bene staggito. Tali fattori saranno debitamente tenuti in conto in fase di stima del bene (Vedi All. 3.4).

Atteso tutto quanto innanzi relazionato, per la realizzazione di nuovi solai, l'aumento di volume e la modifica della sagoma originaria del fabbricato con ricavo di nuove bucatore nella stessa, lo scrivente esperto precisa che, per la loro legittimazione, atteso lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ottaviano (NA), atteso che il Comune di Ottaviano è inserito nella "zona rossa" (vedi paragrafo precedente "Normativa Urbanistica), **le opere eseguite senza alcuna autorizzazione e/o permesso edilizio, non sono sanabili**, pertanto, bisognerà in primis, provvedere ad eseguire le demolizioni di tutte quelle opere abusive innanzi richiamate, ovvero:

- Taglio e demolizioni solaio di copertura e calpestio con relativa pavimentazione (ampliamento su ballatoio scale);
- Demolizione di murature di tamponamento della cassa scala e dell'ambiente cucina ricavato al primo posto in sostituzione di una precedente loggia scoperta;
- Rimozione infissi interni ed esterni delle bucatore della cassa scala realizzata e dell'ambiente cucina, in numero totale di quattro;
- Analisi chimica dei materiali di risulta;
- Carico e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta;

Inoltre, a mezzo di tecnico abilitato, bisognerà presentare presso l'U.T.C. del Comune di Ottaviano (NA) una pratica tecnica, ovvero una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di inizio attività) per riduzione spontanea in pristino, atto alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi originario, oltre ad altra S.C.I.A. per la diversa distribuzione degli ambienti interni. Per cui, bisogna tenere in debita considerazione i diritti dovuti al Comune di Ottaviano (NA) per la presentazione della n. 2 pratiche, (S.C.I.A.), delle eventuali sanzioni previste, oltre all'onorario professionale per il tecnico abilitato che fungerà da progettista e direttore dei lavori da eseguirsi.

Lo scrivente esperto da un calcolo di massima eseguito, ritiene che per l'esecuzione delle opere innanzi riportate, comprensive dei diritti dovuti al Comune di Ottaviano (NA) per la presentazione delle n. 2 S.C.I.A., delle eventuali sanzioni amministrative, delle competenze tecniche occorrenti per il tecnico abilitato, oltre ad eventuali ulteriori adempimenti tecnici richiesti eventualmente dallo stesso Comune di Ottaviano (NA), occorrono non meno di **10.000 (dico diecimila) euro**. Tale somma, insieme alle altre occorrenti per la presentazione di nuovo Do.c.f.a (planimetria catastale ed aggiornamento della visura catastale), oltre a quella occorrente per la redazione dell'APE, andranno opportunamente decurtate dalla stima finale del bene. Inoltre, attesa sia l'incertezza catastale che, quella inerente la regolarità edilizia del bene staggito, sarà applicato un opportuno coefficiente riduttivo in fase di stima del bene, con il quale, lo scrivente esperto, ritiene che sia ampiamente contenuto anche qualsiasi altro costo che debba rendersi necessario per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica del bene staggito (Vedi All. 3.4).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli e oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** – Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di appartamento sito nel comune di Ottaviano (NA) Via Vecchia Sarno, n.11 (già Via/Viale Cimitero, n.6), censito al N.C.E.U. fg.8, p.lla 112, sub 5, Categoria A4, vani 4,00, piano T-1

CRITERI DI STIMA

A livello europeo il concetto di valore di mercato è definito dal Regolamento 2013/575/UE: *“Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”*; detto valore può essere determinato con tre principali procedimenti (o metodi) di stima: Metodo del confronto di mercato (Market comparison approach o Marchet approach); Metodo finanziario (Income approach); Metodo del costo (Cost approach). Detti metodi di stima, seppur diversi tra loro, sono comunque tutti convergenti in un prezzo unico di mercato: tale prezzo è il risultato fra l'incontro della domanda e dell'offerta (prezzo di equilibrio).

Nella presente stima si è proceduto Per via comparativa, applicando il Market Comparison Approach, utilizzando i dati immobiliari di transazioni recenti (i comparables), corretti tramite i prezzi marginali, come previsto dal Codice di Tecnoborsa oltre che dalle norme internazionali, al cap.8, all. D.

Per quanto afferisce le **caratteristiche proprie dei cespiti**: *“- le caratteristiche indicate come “posizionali estrinseche” andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica); - le caratteristiche indicate come “posizionali intrinseche e ambientali”, riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità; - le caratteristiche indicate come “tecnologiche” concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento; - infine le caratteristiche “produttive” concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc”*. **Per dette caratteristiche, nella presente stima, si sono adottati opportuni coefficienti correttivi, come di seguito meglio indicato.**

Il computo delle superfici è generalmente disciplinato da due principali normative, ovvero la Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, ed il D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Per una completa trattazione dei Criteri di stima adottati, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato **Criteri di stima e relative tabelle** (vedi All.3.4).

FONTI DATI

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.borsinoimmobiliare.it/>), opportunamente tarati con un confronto con altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>) e con i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare - OMI (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

Relazione estimativa dell'Esperto ing. Andrea Addeo Versione Privacy



Dall'agenzia immobiliare "Immobiliare.it", possiamo desumere quanto segue:

Dati dei prezzi di richiesta degli immobili nel comune di Ottaviano (NA): La mappa mostra i prezzi di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali nel comune di Ottaviano (NA). Per prezzi di richiesta si intendono i **prezzi medi degli immobili** pubblicati su Immobiliare.it nel comune di Ottaviano (NA), **il periodo di riferimento è Maggio 2023**

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Ottaviano. Il periodo di riferimento è Maggio 2023.



VALUTA LA TUA CASA

Oppure affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare
[Cerca Agenzia](#)

Andamento dei prezzi degli immobili a Ottaviano

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Ottaviano, sia in vendita sia in affitto.



A Maggio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.024 al metro quadro**, con un aumento del **2,61%** rispetto a Maggio 2022 (998 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ottaviano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2021, con un valore di **€ 1.074 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 998 al metro quadro.

Da altre procedure esecutive in zona, possiamo desumere quanto segue:



STIMA LOTTO – COEFFICIENTI CORRETTIVI

Di seguito si riportano, rispettivamente le tabelle riassuntive dei valori e coefficienti correttivi adottati dal sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore nella presente stima, e le ulteriori spese a sostenersi.

<i>Tabella riassuntiva dei coefficienti correttivi adottati</i>		
<i>Caratteristiche Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc</i>		
Posizione	Semicentrale	0,00 = 1,00
Presenza di verde in zona	Discreta	0,00 = 1,00
Traffico automobilistico	Zona a traffico intenso sulla Via Vecchia Sarno	- 0,02 = 0,98
<i>Caratteristiche Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc. - $0,05 < K_2 < 0,25$</i>		
Facilità di accesso	Dalla strada provinciale Via Vecchia Sarno si accede in stradina privata sterrata - non rispettate le norme sulla visibilità	- 0,02 = 0,98
Presenza di parcheggi in zona	Pochi posti sulla strada principale	- 0,02 = 0,98
Esposizione	Scarsa – prevalentemente su un lato	- 0,02 = 0,98
Presenza di ascensore	NO – n.b immobile al piano terra e primo	0,00 = 1,00
<i>Caratteristiche Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento, ecc. - $0,10 < K_2 < 0,30$</i>		
Impianti	Da aggiornare ed adeguare, privi di certificazione (n.b. media in accordo alla Vetustà, Tipologia e Stato manutentivo)	0,00 = 1,00
Grado di finiture interne	appartamento in discreto stato, mancano solo piccole rifiniture (n.b. media in accordo alla Vetustà, Tipologia e Stato manutentivo)	0,00 = 1,00
Grado di finiture esterne	Necessari lavori di manutenzione ordinaria	-0,02 = 0,98
<i>Caratteristiche Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva, ecc. $0,05 < K_2 < 0,10$</i>		
Tipologia immobile	Appartamento in piccolo condominio non costituito	0,00 = 1,00
Vetustà, Tipologia, Stato manutentivo	Realizzato presuntivamente oltre 100 anni fa – tipologia media, manutenzione mediocre	-0,40 = 0,60
Conformità Edilizia	L'appartamento ed il fabbricato sono stati realizzati oltre 100 anni fa. Non vi sono concessioni e/o licenze edilizie rilasciate per lo stesso. L'ultima autorizzazione edilizia D.I.A. prot. 14359 del 03.09.2008 non è stata rinvenuta presso l'archivio dell'UTC di Ottaviano. L'attuale stato dei luoghi non risulta conforme con l'ultima scheda catastale reperita presso L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli – Servizi Catastali, sono stati eseguiti lavori che hanno aumentato la superficie ed il volume dell'appartamento, modificato i prospetti con realizzazione di nuove bucaure, oltre a realizzazione di tramezzature interne con diversa distribuzione degli ambienti. Le difformità inerenti aumento di superficie e volume dell'appartamento e realizzazione di nuove bucaure nei prospetti non sono sanabili. Le tramezzature e la diversa distribuzione degli ambienti interni all'appartamento sono sanabili con una SCIA in cui saranno comprese anche le opere di demolizione degli abusi. Il tutto, comunque, vista l'assenza agli atti di documentazione storica sia catastale che per quanto attiene la legittimità edilizia, induce in maniera precauzionale a considerare un opportuno coefficiente riduttivo per l'incertezza sia catastale che per quanto attiene la legittimità edilizia e	-0,05 = 0,95



	urbanistica del bene staggito	
Stato di occupazione	l'appartamento risulta libero	0,00 = 1,00
Assenza di garanzia per vizi dei beni	Art. 568 del Regio Decreto 267 del 16/03/42 (come modificato dal D.L. 83 del 27/06/2015)	- 0,03 = 0,97
<u>Coefficiente correttivo totale</u>		<u>Circa 0,50</u>

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione: ambiente 1 ingresso-cucina	8,70 mq	10,20 mq	1,00	10,20 mq	3,10 m	Piano Primo
Abitazione: ambiente 2 disimpegno	17,06 mq	24,20 mq	1,00	24,20 mq	3,10 m	Piano primo
Abitazione: ambiente 3 w.c.	5,08 mq	7,80 mq	1,00	7,80 mq	3,10 m	Piano primo
Abitazione : ambiente 4 corridoio	7,28 mq	9,75 mq	1,00	9,75 mq	3,10 m	Piano primo.
Abitazione : ambiente 5 camera da letto	6,77 mq	9,60 mq	1,00	9,60 mq	3,10 m	Piano primo
Abitazione: ambiente 6 camera da letto matr.	14,90 mq	21,02 mq	1,00	21,02 mq	3,10 m	Piano primo
Abitazione : ambiente 7 ripostiglio	0,98 mq	1,40 mq	0,35	0,49 mq	3,10 m	Piano primo
Abitazione : ambiente 8 ripostiglio	0,88 mq	1,42 mq	0,35	0,50 mq	3,10 m	Pianerottolo di smonto prima rampa scale
Abitazione: balcone scoperto a livello 9	1,80 mq	1,99 mq	0,25	0,50 mq		Piano primo
Abitazione: balcone scoperto a livello 10	2,16 mq	2,37 mq	0,25	0,59 mq		Piano primo
Abitazione: Balcone scoperto a livello 11	2,40 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq		Piano primo
Ambiente: sottoscala non collegata ai vani principali	3,27 mq	4,80 mq	0,20	0,96 mq	2,70 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				86,26 mq		

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

⁽¹⁾ Le superfici convenzionale dei balconi, sono calcolate applicando il coefficiente pari al 25% fino ad una superficie massima di mq. 25,00 mentre, per la parte eccedente si applica un coefficiente pari al 10%.

Il valore medio unitario, per i cespiti in esame, in accordo a quanto sopra, risulta quindi pari ad 0,50 x 950,00 €/m² = circa 475,00 €/m²; atteso che la superficie equivalente (rapportata alla residenziale di riferimento), risulta di 86,26 m², il valore dei cespiti (salvo ulteriori oneri e spese da detrarsi) ammonta a: 475,00 €/m² x 86,26 m² = 40'973,50 €.

Non si considerano i costi per l'adeguamento degli impianti, avendone già tenuto conto nell'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi.

Alla valutazione di cui sopra, andranno detratti i seguenti costi, come già ampiamente relazionato in perizia :



- Costi necessari per provvedere alla sanatoria delle difformità riscontrate redigendo una S.C.I.A. per riduzione spontanea in pristino degli abusi riscontrati ed ulteriore S.C.I.A. per la diversa distribuzione degli ambienti interni riscontrati in sede di accesso, il costo per le competenze tecniche, per gli oneri concessori, diritti di segreteria e istruttori, analisi chimica e smaltimento dei rifiuti presso discarica autorizzata, per la diversa distribuzione degli ambienti interni, etc. ammonta complessivamente a circa **€ 10.000,00**;
- Costi per onorario tecnico per la presentazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli Territorio - Servizi Catastali di nuovo Do.c.f.a. per variazione catastale inteso a riportare lo stato dei luoghi rinvenuto. Il costo per la redazione del suddetto Do.c.f.a. sarà detratto dalla stima finale del bene, ed ammonta a circa **€ 600,00** comprensivi dei tributi catastali pari ad **€ 50,00**;
- costi per la redazione dell'APE - Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento, che si stimano in circa **€ 300,00**.

Valido quanto innanzi, **il più probabile valore commerciale del Bene N°1 - LOTTO 1**, (dedotto delle spese ed oneri ancora a sostenersi), **ammonta** complessivamente ad € 40.973,50 - (€ 10.000,00 + € 600,00 + € 300,00) = € 30.073,50 che si ritiene poter approssimare a **€ 30.000,00 (euro trentamila/00)**.

Valore medio di stima:	950,00 €/m ² x 86,26 m ² = € 81.947,00
Deprezzamento :	[(81'947,00 - 30'000) / 81'947,00] x100 = 63,3907 %
Valore finale di stima:	30'000,00 €
Offerta minima :	22'500,00 €

Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'Allegato 3.4 "**Criteri di stima e relative tabelle**".

PRECISAZIONI, RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

La costruzione del bene staggito è antecedente al 01/09/1967, l'impianto originario è antecedente al 1942, dalla lettura degli atti di provenienza ultra ventennale, risulta che l'impianto originario del bene all'anno 1958 si presentava quasi distrutto a causa di danni bellici (Vedi All.2.8 - Atto Notaio Maurizio Russo).

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata a mezzo P.E.C. al Comune di Ottaviano (NA) ed assunta al prot. n°12241 del 02/05/2023, si ritirava a mano in data 15 giugno 2023 dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Ottaviano (NA) - VIII Settore il seguente **Attestato** (vedi All.2.4):

Vista l'istanza dell'ing. Andrea Addeo, in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Nola per la procedura esecutiva n. 168/2022 del E.G.E., assunta al protocollo di questo ente in data 02/05/2023 prot. 12241, con cui si richiede copia degli atti progettuali relativi all'immobile sito nel Comune di Ottaviano e ubicato in Via Vecchia Sarno n.14 (già Viale Cimitero n.6), identificato al N.C.E.U. al F.8 P.IIa 112, sub 5;

Considerato che in riferimento a tale immobile sono state presentate due istanze per interventi edili a farsi a nome del sig.OMISSIS....(DIA UT 209/2008 e CIL UT 161/2011);

Considerato che dalla rubrica "DIA" relativa al periodo 2006-2010 nel 2008 al numero d'ordine 209, prot. 14359 del 03.09.2008 risulta registrata la DIA a nome diOMISSIS....per "*Lavori di manutenzione ordinaria immobile di Via Vecchia Sarno 11 (già Via Cimitero 16) piano primo*";



che dalle ricerche effettuate nell' "archivio" comunale, salvo errori e omissioni, non è stato possibile rintracciare i fascicoli relativi alle suddette pratiche edilizie;
Ritenuto di provvedere, in sostituzione delle copie richieste dall'istante, a certificare il rilascio delle autorizzazioni;

SI CERTIFICA

Che dalla Rubrica "DIA" relativa al periodo 2006-2010 nel 2008 al numero d'ordine 209, prot. 14359 del 03.09.2008 risulta registrata DIA a nome di**OMISSIS**....per "*Lavori di manutenzione ordinaria immobile di Via Vecchia Sarno 11 (già Via Cimitero 16) piano primo*";

Che dalla rubrica "DIA" relativa al periodo 2011-2012 nel 2011 al numero d'ordine 161, prot.11809 del 15.06.2011 risulta registrata la CIL a nome di**OMISSIS**....per "*rete metallica e paletti in legno*" che in tale registro risulta appuntata la seguente nota "*attività libera no*";

Si allegano estratti dei registri.

Si rilascia in carta semplice a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti.

Successivamente, attesa la certificazione innanzi riportata e ritirata a mano dallo scrivente esperto presso l'U.T.C. del Comune di Ottaviano in data 15/06/2023, il sottoscritto, per una migliore e più esaustiva ricerca in merito alla regolarità edilizia del bene staggito, inoltrava a mezzo P.E.C. in data nuova istanza di accesso agli atti, accolta con protocollo n.21366 del 31/07/2023, richiedendo tra l'altro, se presso l'archivio dell'UTC di Ottaviano (NA) fossero presenti pratiche edilizie e/o autorizzazioni inerenti il bene staggito e/o il fabbricato che lo contiene (Vedi All.2.4). In data 31 agosto 2023, previo appuntamento, mi recavo presso l'UTC di Ottaviano (NA) e mi veniva consegnato a mano copia dell'Autorizzazione edilizia n°56 del 29/07/1999, rilasciata al Sig.**OMISSIS**.... ed ivi residente alla Via Vecchia Sarno n.13, per i "*Lavori di manutenzione straordinaria (ripristino facciata) all'immobile sito in Via Vecchia Sarno n.13, individuato in catasto al Foglio 8, Particella 112*". La presente richiesta di autorizzazione, presentata al protocollo n.8201 del 02/06/1981 consta di un rilievo fotografico del fabbricato alla data del mese di giugno dell'anno 1999, e, di una breve relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, in cui lo stesso descriveva il esternamente il fabbricato nel suo complesso "*in uno stato precario, e pertanto si presenta la necessità della esecuzione dei seguenti lavori : - spicconatura di residui di vecchi intonaci; - rifacimento su tutte le pareti esterne di nuovi intonaci eseguiti con arriccio, abbozzo e ultimo strato di polvere di marmo; - pitturazione esterna;*

Nella suddetta richiesta, di cui all'autorizzazione edilizia n°56 del 29/07/1999, non sono allegate planimetrie catastali o grafici dello stato dei luoghi, tuttavia, l'allegato rilievo fotografico, confrontato con gli atti notarili di provenienza remota e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, dimostrano inconfutabilmente che sino al giugno 1999, l'accesso all'attuale appartamento staggito era consentito grazie ad una scala in muratura scoperta composta di due rampe appoggiata alla muratura esterna del fabbricato che, collegava l'attuale zona del cortile comune al piano terra con l'area scoperta (loggia) al primo piano antistante l'ingresso al bene staggito (Vedi All. 2.4 - Autorizzazione edilizia n°56 del 29/07/1999). Attualmente, la suddetta scala di accesso all'appartamento staggito, risulta completamente tompagnata e coperta superiormente con creazione di nuova volumetria, nella stessa sono state create n. 2 bucatore (Vedi All. 3.3). Inoltre, la stessa loggia esterna scoperta sino al giugno 1999, risulta essere stata all'oggi anch'essa interamente tompagnata, ricavando anche qui nuova cubatura utilizzata per l'attuale ambiente cucina, con apertura di ulteriori n.2 bucatore (finestre) ricavate nella tompagnatura dello stesso ambiente (Vedi All.3.1 ed All.3.3).

Lo scrivente esperto, sulla scorta della documentazione sopra riportata, atteso che per il bene staggito non sono state rilasciate concessioni e/o licenze edilizie atteso che l'impianto originario è stato edificato in periodo ante 1942, visti gli esiti delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ottaviano, ha dovuto effettuare un'accurata ricostruzione dei dati catastali e dei vari passaggi di proprietà del bene staggito, grazie all'ausilio degli atti di provenienza remota ultraventennale, partendo dall'atto di compravendita per Notar Russo Maurizio, repertorio n. 828 del 18/09/1958, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 20/09/1958 ai nn. 31254/22802 e del successivo atto di divisione e vendite per Notar De Michel Antonio, repertorio n. 2145 del 27/07/1978, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 02/08/1978 ai nn.17656/16254, da cui, si evince che, la consistenza dell'appartamento al primo piano oggetto di procedura era originariamente composta di n.1 (dico uno) vano (Vedi All. 2.2 ed All. 2.7 e 2.8).



A far data dal **27/05/1993**, a seguito di presentazione di nuova scheda catastale per **AMPLIAMENTO**, in atti dal 11/12/1998 PF/98 (n. 13833.1/1993) la consistenza dell'appartamento staggito al primo piano è mutata, **passando da n.1 (dico uno) a n.4 (dico quattro) vani** (Vedi All.2.2). Non è stata rinvenuta presso il Comune di Ottaviano pratica edilizia inerente il suddetto ampliamento dei vani nell'appartamento staggito (Vedi All. 2.4)

Successivamente, con **VARIAZIONE** del 23/06/2008, Pratica n. NA0562021 in atti dal 23/06/2008, a seguito di **VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE** (n. 40610.1/2008), ovvero l'attuale scheda catastale presente e reperibile telematicamente in atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali (Vedi All.2.2).

L'accesso eseguito presso i luoghi staggiti, come già riportato innanzi, ha evidenziato che **l'attuale stato dei luoghi risulta non conforme alla scheda catastale presente in atti**, ovvero alla Pratica n. NA0562021 in atti dal 23/06/2008 (Vedi All. 2.2).

Lo scrivente esperto, al fine di avere un quadro più chiaro ed esaustivo sotto l'aspetto della consistenza del bene e della legittimità, ha eseguito ulteriori indagini anche presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali, al fine di reperire **copia delle schede catastali storiche**, ovvero precedenti all'attuale scheda catastale rinvenuta telematicamente presso la banca dati. L'esito delle indagini è stato purtroppo negativo (Vedi All. 2.2 - Vedi mail in risposta inviata in data 28/07/2023 dall'Archivio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli - Servizi Catastali).

Lo scrivente ha effettuato indagini anche presso il SIT della Città Metropolitana di Napoli con istanza inoltrata al protocollo n°99206 del 20/06/2023, al fine di reperire ortografie, dati aerofotogrammetrici, satellitari e catastali del bene oggetto di procedura che potessero in un certo qual modo mettere in evidenza, attraverso la variazione della sagoma del fabbricato, il periodo in cui sono stati effettuati i lavori di ampliamento dell'appartamento comprensivi della chiusura a mezzo tompagnatura a tutta altezza della vecchia scala di accesso. Il SIT con propria pec del 22/06/2023 protocollo n°100603 inviava la documentazione in proprio possesso, come da elenco fornito a firma del dirigente della struttura, dalla visione e studio della stessa, non è stato possibile risalire con assoluta certezza al periodo in cui sono stati effettuati i richiamati lavori di ampliamento (Vedi All. 2.9).

Tutto ciò innanzi relazionato, lo scrivente esperto, dal confronto dello stato dei luoghi rinvenuto nel corso dell'accesso peritale eseguito in unisono al custode Dott. Enzo Sorvino (Vedi All.2.1) con :

- la (scarna) documentazione inerente i titoli edilizi rinvenuti presso l'U.T.C. del Comune di Ottaviano (Vedi All. 2.4);
- la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizi Catastali, tenuto conto che non è stato possibile reperire la scheda catastale storica dell'appartamento presso l'Archivio Storico del Catasto di Napoli (Vedi All. 2.2);
- la lettura degli atti notarili di provenienza ultraventennale (Vedi da All.2.5 sino ad All. 2.8);
- la documentazione fornita dal SIT della Città Metropolitana di Napoli (Vedi All.2.9);

ha potuto appurare ed accertare che, sono stati realizzate in epoca successiva al 1 settembre 1967 (Legge n.765/1967), opere edilizie che hanno comportato un aumento di volume, di superficie, realizzazione di nuovi solai intermedi e di copertura, una diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di nuove bucature negli attuali prospetti del fabbricato, tutti realizzati in totale difetto di provvedimenti autorizzativi. Detti interventi, non rientrano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, Legge n.47 del 1985 o dell'art.46, comma 5, d.P.R. n.380 del 2001 (già art. 17, comma 5. Legge n. 47 del 1985), in quanto le ragioni del credito più antiche risalgono alla notifica dell'atto di pignoramento ad entrambi avvenuto in data 16/06/2022, le opere realizzate riguardano:

- la scala di accesso al bene staggito, in pietra naturale è stata completamente modificata, ampliando il ballatoio intermedio tra la prima e la seconda rampa, con realizzazione di solaio di calpestio con relativa sovrastante pavimentazione, oltre alla realizzazione di un ulteriore solaio di copertura ove un tempo preesisteva la loggia esterna scoperta che fungeva da smonto della vecchia scala in muratura. Inoltre, si è tompagnata l'intera scala, ottenendo una cassa scala coperta in sommità da solaio di copertura, oltre alla realizzazione di n. 2 bucature (finestre) nella stessa tompagnatura della cassa scala;



- la preesistente loggia esterna in muratura al primo piano, è stata completamente trasformata con realizzazione in ampliamento di solaio che funge attualmente da copertura della cassa scale, inoltre, la tompagnatura completa di tale zona con realizzazione superiore di solaio di copertura, ha creato ulteriore aumento di superficie e volume, permettendo di ricavare l'attuale ambiente cucina, inoltre, nella zona tompagnata dell'ambiente sono state aperte n.2 bucatore (finestre);
- nell'anno 1993 è stata presentata in Catasto una nuova scheda per ampliamento dell'appartamento da 1 vano a 4 vani, non è stato rinvenuto titolo edilizio idoneo presso l'UTC di Ottaviano (NA);
- lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale, risulta difforme rispetto alla scheda catastale presente in atti, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti interni, realizzazione di nuove tramezzature e ricavo di nuovi ambienti. Non è stato possibile reperire schede catastali storiche antecedenti l'ultima rinvenuta, come da certificazione rilasciata dall'Archivio Storico dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizi Catastali, il che determina oltre all'incertezza per quanto attiene la regolarità edilizia, un'ulteriore incertezza per quanto attiene la regolarità catastale del bene staggito. Tali fattori saranno debitamente tenuti in conto in fase di stima del bene (Vedi All. 3.4).

Atteso tutto quanto innanzi relazionato, per la realizzazione di nuovi solai, l'aumento di volume e la modifica della sagoma originaria del fabbricato con ricavo di nuove bucatore nella stessa, lo scrivente esperto precisa che, per la loro legittimazione, atteso lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ottaviano (NA), atteso che il Comune di Ottaviano è inserito nella "zona rossa" (vedi paragrafo precedente "Normativa Urbanistica), **le opere eseguite senza alcuna autorizzazionee/o permesso edilizio, non sono sanabili**, pertanto, bisognerà in primis, provvedere ad eseguire le demolizioni di tutte quelle opere abusive innanzi richiamate, ovvero:

- Taglio e demolizioni solaio di copertura e calpestio con relativa pavimentazione (ampliamento su ballatoio scale);
- Demolizione di murature di tamponamento della cassa scala e dell'ambiente cucina ricavato al primo posto in sostituzione di una precedente loggia scoperta;
- Rimozione infissi interni ed esterni delle bucatore della cassa scala realizzata e dell'ambiente cucina, in numero totale di quattro;
- Analisi chimica dei materiali di risulta;
- Carico e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta;

Inoltre, a mezzo di tecnico abilitato, bisognerà presentare presso l'U.T.C. del Comune di Ottaviano (NA) una pratica tecnica, ovvero una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di inizio attività) per riduzione spontanea in pristino, atta alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi originario, oltre ad altra S.C.I.A. per la diversa distribuzione degli ambienti interni. Per cui, bisogna tenere in debita considerazione i diritti dovuti al Comune di Ottaviano (NA) per la presentazione della n. 2 pratiche, (S.C.I.A.), delle eventuali sanzioni previste, oltre all'onorario professionale per il tecnico abilitato che fungerà da progettista e direttore dei lavori da eseguirsi.

Lo scrivente esperto da un calcolo di massima eseguito, ritiene che per l'esecuzione delle opere innanzi riportate, comprensive dei diritti dovuti al Comune di Ottaviano (NA) per la presentazione delle n. 2 S.C.I.A., delle eventuali sanzioni amministrative, delle competenze tecniche occorrenti per il tecnico abilitato, oltre ad eventuali ulteriori adempimenti tecnici richiesti eventualmente dallo stesso Comune di Ottaviano (NA), occorrono non meno di **10.000 (dico diecimila) euro**. Tale somma, insieme alle altre occorrenti per la presentazione di nuovo Do.c.f.a (planimetria catastale ed aggiornamento della visura catastale), oltre a quella occorrente per la redazione dell'APE, andranno opportunamente decurtate dalla stima finale del bene. Inoltre, attesa sia l'incertezza catastale che, quella inerente la regolarità edilizia del bene staggito, sarà applicato un opportuno coefficiente riduttivo in fase di stima del bene, con il quale, lo scrivente esperto, ritiene che sia ampiamente contenuto anche qualsiasi altro costo che debba rendersi necessario per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica del bene staggito (Vedi All. 3.4).



CONCLUSIONI

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

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad inviare la Bozza della stima completa di allegati alle parti in data 15/09/2023, sia a mezzo raccomandata A.R. all' indirizzo degli esecutati, sia a mezzo posta certificata, rispettivamente al procuratore legale del creditore procedente ed al custode nominato del compendio pignorato. Trascorso ben oltre il termine assegnato alle parti di 15 giorni, non sono pervenute osservazioni e/o note dalle parti e lo scrivente esperto ha redatto la presente stesura finale apportando solo alcune rettifiche non significative.

Il sottoscritto Esperto resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito alla presente.

San Sebastiano al Vesuvio, li 09/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Addeo Andrea



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Addeo'. Overlaid on the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI' around the top edge, 'DOTT. ING. ADDEO ANDREA' in the center, 'ISCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALE' below the name, and 'COL. N. 12811' at the bottom. There is a small star symbol at the very bottom of the stamp.



ELENCO ALLEGATI

La presente perizia è composta, oltre alla presente relazione, dai seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante:

ALL.1) – Comunicazioni, conferimento, mandato, istanze ed altre disposizioni dell'ill.mo G.E., dell'Esperto e del Custode Giudiziario

- 1.1) - Disposizione dell'ill.mo G.E. del 17/03/2023, afferente alla nomina del sottoscritto quale Esperto nella procedura in oggetto e del verbale di conferimento incarico e giuramento del 17/03/2023;
- 1.2) - Autorizzazione dell'ill.mo G.E. del 02/08/2023, afferente alla proroga dei tempi concessi richiesta dal sottoscritto Esperto in data 01/08/2023;

ALL.2) – Verbali delle operazioni peritali, richieste e documentazione prodotta da pubblici uffici

- 2.1) - Verbale accesso delle operazioni peritali;
- 2.2) - Visure effettuate telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali – Visure storiche per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali - Istanza di accesso agli atti effettuata a mezzo posta elettronica in data 8.07.2023 e con risposta negativa dell'ufficio del 28.07.2023;
- 2.3) - Certificati rilasciati dall'Ufficio Stato Civile e Anagrafe del Comune di Ottaviano (NA) con relativa richiesta del sottoscritto;
- 2.4) - Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ottaviano (NA) e relative richieste dello scrivente esperto;
- 2.5) - Copia atto notarile di provenienza rogato dal Notaio Luisa Ciccarelli Ragosta, repertorio n. 161180, raccolta n. 9404 del 25/07/2008, con relativa trascrizione del 04/08/2008;
- 2.6) - Copia dichiarazione di successione del Sig.**OMISSIS**...., apertasi in Avigliana (TO) il**OMISSIS**...., rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Torino – Ufficio Territoriale di Rivoli (TO) con trascrizione dell'accettazione tacita di eredità;
- 2.7) – Copia atto notarile di provenienza ultraventennale rogato dal Notaio Antonio De Michel, repertorio n. 2145, raccolta n. 572 del 27/07/1978 con relativa trascrizione del 02/08/1978;
- 2.8) - Copia atto notarile di ulteriore provenienza ultraventennale rogato dal Notaio Maurizio Russo, repertorio n. 828, raccolta n. 501 del 18/09/1958 con relativa trascrizione del 20/09/1958;
- 2.9) – Documentazione rinvenuta presso il S.I.T. della Città Metropolitana di Napoli (NA) con relativa richiesta del sottoscritto esperto;
- 2.10) – Visure ipotecarie effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 27/06/2023;
- 2.11) - Bozza C.T.U. inviata alle parti in data 15/09/2023 con allegate ricevute telematiche e postali;



ALL.3) - Rilievo planimetrico stato dei luoghi, sovrapposizioni planimetrie stato dei luoghi con planimetrie catastali e titoli edilizi rinvenuti, documentazione fotografica, tabelle coefficienti correttivi

- 3.1) - Planimetria dello stato dei luoghi;
- 3.2) - Sovrapposizioni stato dei luoghi/catastale;
- 3.3) - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi con coni ottici;
- 3.4) - Criteri di stima e relative tabelle.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di appartamento sito nel comune di Ottaviano (NA) Via Vecchia Sarno, n.11 (già Via/Viale Cimitero, n.6), censito al N.C.E.U. fg.8, p.lla 112, sub 5, Categoria A4, vani 4,00, piano T-1

L'appartamento oggetto della presente procedura costituente il **bene n.1** è sito in Ottaviano (NA) alla Via Vecchia Sarno, n.11 (già Via Cimitero n.6), piano T/1, riportato al N.C.E.U. al fg. 6, p.la 112, sub 5, categoria A/4 - (Abitazione di tipo popolare – Sono quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili), classe 2, cons. 4 vani, rendita € 150,81, costituito da un appartamento che si sviluppa al piano terra e primo di un vecchio fabbricato colonico con esposizione su due lati. Al bene si accede dal cortile comune a mezzo di una porta in ferro, da qui si è immessi nella cassa scala completamente tompagnata, superando una prima rampa di scale si giunge ad un primo pianerottolo di smonto, qui è posta una porta blindata, superata questa ed una successiva seconda rampa di scale, si accede nell'appartamento. Il bene è costituito attualmente da un ambiente ingresso/cucina a cui si accede direttamente dalla cassa scala. L'ambiente, risulta munito di un infisso/finestra con esposizione sul lato SUD-OVEST munito di scudo esterno in ferro del tipo napoletano e di altro infisso/finestra con esposizione sul lato SUD-EST munito esternamente di griglia in ferro, nello stesso ambiente è anche presente un ripostiglio in muratura. Dall'ingresso/cucina, proseguendo, vi è un disimpegno, da qui si accede al locale w.c. con sovrastante piccolo soppalco superiore di circa 60 cm. protetto esternamente da un infisso in legno. Nella stessa zona, sulla sinistra provenendo dall'ambiente precedente (cucina) vi è un infisso/balcone, a mezzo del quale, si accede ad un primo balcone esterno a livello con esposizione sul lato SUD-OVEST dell'appartamento; continuando, si è immessi nel corridoio dell'appartamento che collega la zona giorno e la zona notte, anche in questa zona, risulta presente un infisso/balcone che immette ad un secondo balcone esterno a livello con esposizione sempre sul lato SUD-OVEST dell'appartamento; proseguendo nel corridoio, sulla destra è situata una cameretta da letto munita di infisso/finestra nella parte alta dell'ambiente con esposizione sul lato NORD-EST dell'appartamento; al termine del corridoio, si è immessi nella camera da letto matrimoniale, munita anch'essa di infisso/finestra nella parte alta con esposizione sul lato NORD-EST dell'appartamento, oltre ad infisso/balcone che immette su balcone esterno a livello con esposizione sul lato NORD-OVEST dell'appartamento; altro piccolo locale ripostiglio è stato ricavato nella zona ove è posta la porta blindata sul pianerottolo di partenza della seconda rampa di scale; al piano terra, vi è un locale sottoscala con ingresso dalla zona del cortile comune posta sul lato SUD-EST dell'appartamento, esso risulta munito di piccola finestra ed è protetto esternamente con porta in ferro chiusa a chiave. L'appartamento si presentava disabitato al momento dell'accesso, l'impianto elettrico risulta dismesso, vi è impianto idraulico, l'impianto telefonico risulta predisposto ma non in funzione, non vi è presenza di mobilio e/o arredo nei diversi ambienti. Le pareti degli ambienti dell'appartamento, si presentavano tinteggiate. Il pavimento dell'abitazione è del tipo maiolicato, l'ambiente w.c. si presenta rivestito sulle pareti laterali con mattonelle del tipo maiolicato, i n.3 balconi esterni a livello sono rivestiti con mattonelle in grès. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, protetti esternamente da infissi in ferro del tipo napoletano. Gli infissi interni degli ambienti letto e w.c. del tipo a scrigno, sono in legno. Nell'appartamento vi è predisposizione dell'impianto di riscaldamento, ma non sono stati rinvenuti i radiatori in sede di accesso. Nell'appartamento sono stati inoltre rinvenuti due split, uno posto nella zona disimpegno/corridoio adiacente il locale w.c. ed un secondo, posto nella camera dal letto matrimoniale. Nella parte retrostante il prospetto principale del fabbricato, ovvero sul lato SUD-OVEST, al piano terra, come pertinenza all'appartamento staggito, vi è un piccolo ambiente sottoscala protetto esternamente da una porta in ferro chiusa a chiave e munito di una piccola finestra per aerazione. Nello stesso ambiente, si è rinvenuto un serbatoio in pvc per la scorta dell'acqua, precedentemente vi era allocata la caldaia a gas, non rinvenuta in sede di accesso peritale, utilizzata per il riscaldamento dell'acqua calda ed il riscaldamento dell'appartamento. L'alimentazione della caldaia a gas, quando era in uso, avveniva tramite bombolone di gas ubicato su altra proprietà limitrofa, quest'ultima non oggetto di procedura. Nella parte retrostante l'appartamento, sempre sul lato SUD-OVEST, vi è una vecchia cisterna di raccolta dell'acqua piovana, utilizzata per irrigazione dei terreni circostanti, essa è in comune con altri proprietari. Inoltre, nella stessa zona è presente tratto sterrato in comune, senza delimitazioni e/o stalli, ove è possibile parcheggiare e/o sostare con veicoli.

I beni sono così identificati in Catasto :

- **Bene N°1** – Abitazione sita nel comune di Ottaviano (NA) alla Via Vecchia Sarno, n.11 (già Via/Viale Cimitero, n.6), piano T- 1, censito al N.C.E.U. fg.8, p.la 112, sub 5, Categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,00, rendita € 150,81.

I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-OMISSIS....(Proprietà 1/2)



SI CERTIFICA

Che dalla Rubrica "DIA" relativa al periodo 2006-2010 nel 2008 al numero d'ordine 209, prot. 14359 del 03.09.2008 risulta registrata DIA a nome diOMISSIS....per "Lavori di manutenzione ordinaria immobile di Via Vecchia Sarno 11 (già Via Cimitero 16) piano primo";

Che dalla rubrica "DIA" relativa al periodo 2011-2012 nel 2011 al numero d'ordine 161, prot.11809 del 15.06.2011 risulta registrata la CIL a nome diOMISSIS....per "rete metallica e paletti in legno" che in tale registro risulta appuntata la seguente nota "attività libera no";

Si allegano estratti dei registri.

Si rilascia in carta semplice a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti.

Successivamente, attesa la certificazione innanzi riportata e ritirata a mano dallo scrivente esperto presso l'U.T.C. del Comune di Ottaviano in data 15/06/2023, il sottoscritto, per una migliore e più esaustiva ricerca in merito alla regolarità edilizia del bene staggito, inoltrava a mezzo P.E.C. in data nuova istanza di accesso agli atti, accolta con protocollo n.21366 del 31/07/2023, richiedendo tra l'altro, se presso l'archivio dell'UTC di Ottaviano (NA) fossero presenti pratiche edilizie e/o autorizzazioni inerenti il bene staggito e/o il fabbricato che lo contiene (Vedi All.2.4). In data 31 agosto 2023, previo appuntamento, mi recavo presso l'UTC di Ottaviano (NA) e mi veniva consegnato a mano copia dell'Autorizzazione edilizia n°56 del 29/07/1999, rilasciata al Sig.OMISSIS.... ed ivi residente alla Via Vecchia Sarno n.13, per i "Lavori di manutenzione straordinaria (ripristino facciata) all'immobile sito in Via Vecchia Sarno n.13, individuato in catasto al Foglio 8, Particella 112". La presente richiesta di autorizzazione, presentata al protocollo n.8201 del 02/06/1981 consta di un rilievo fotografico del fabbricato alla data del mese di giugno dell'anno 1999, e, di una breve relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, in cui lo stesso descriveva il esternamente il fabbricato nel suo complesso "in uno stato precario, e pertanto si presenta la necessità della esecuzione dei seguenti lavori : - spicconatura di residui di vecchi intonaci; - rifacimento su tutte le pareti esterne di nuovi intonaci eseguiti con arriccio, abbozzo e ultimo strato di polvere di marmo; - pitturazione esterna;

Nella suddetta richiesta, di cui all'autorizzazione edilizia n°56 del 29/07/1999, non sono allegate planimetrie catastali o grafici dello stato dei luoghi, tuttavia, l'allegato rilievo fotografico, confrontato con gli atti notarili di provenienza remota e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, dimostrano inconfutabilmente che sino al giugno 1999, l'accesso all'attuale appartamento staggito era consentito grazie ad una scala in muratura scoperta composta di due rampe appoggiata alla muratura esterna del fabbricato che, collegava l'attuale zona del cortile comune al piano terra con l'area scoperta (loggia) al primo piano antistante l'ingresso al bene staggito. Attualmente, la suddetta scala di accesso all'appartamento staggito, risulta completamente compagnata e coperta superiormente con creazione di nuova volumetria, nella stessa sono state create n. 2 bucaure. Inoltre, la stessa loggia esterna scoperta sino al giugno 1999, risulta essere stata all'oggi anch'essa interamente compagnata, ricavando anche qui nuova cubatura utilizzata per l'attuale ambiente cucina, con apertura di ulteriori n.2 bucaure (finestre) ricavate nella compagnatura dello stesso ambiente.

Lo scrivente esperto, sulla scorta della documentazione sopra riportata, atteso che per il bene staggito non sono state rilasciate concessioni e/o licenze edilizie atteso che l'impianto originario è stato edificato in periodo ante 1942, visti gli esiti delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ottaviano, ha dovuto effettuare un'accurata ricostruzione dei dati catastali e dei vari passaggi di proprietà del bene staggito, grazie all'ausilio degli atti di provenienza remota ultraventennale, partendo dall'atto di compravendita per Notar Russo Maurizio, repertorio n. 828 del 18/09/1958, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 20/09/1958 ai nn. 31254/22802 e del successivo atto di divisione e vendite per Notar De Michel Antonio, repertorio n. 2145 del 27/07/1970, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 02/08/1978 ai nn.17656/16254, da cui, si evince che, la consistenza dell'appartamento al primo piano oggetto di procedura era originariamente composta di n.1 (dico uno) vano (Vedi All. 2.1 ed All. 2.7 e 2.8).

A far data dal **27/05/1993**, a seguito di presentazione di nuova scheda catastale per **AMPLIAMENTO**, in atti dal 11/12/1998 PF/98 (n. 13833.1/1993) la consistenza dell'appartamento staggito al primo piano è mutata, **passando da n.1 (dico uno) a n.4 (dico quattro) vani**. Non è stata rinvenuta presso il Comune di Ottaviano pratica edilizia inerente il suddetto ampliamento dei vani nell'appartamento staggito.

Successivamente, con **VARIAZIONE** del 23/06/2008, Pratica n. NA0562021 in atti dal 23/06/2008, a seguito di **VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE** (n. 40610.1/2008), ovvero l'attuale scheda catastale presente e reperibile telematicamente in atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali.

L'accesso eseguito presso i luoghi staggiti, come già riportato innanzi, ha evidenziato che **l'attuale stato dei luoghi risulta non conforme alla scheda catastale presente in atti**, ovvero alla Pratica n. NA0562021 in atti dal 23/06/2008.

Lo scrivente esperto, al fine di avere un quadro più chiaro ed esaustivo sotto l'aspetto della consistenza del bene e della legittimità, ha eseguito ulteriori indagini anche presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali, al fine di reperire copia delle schede catastali storiche, ovvero precedenti all'attuale scheda catastale rinvenuta telematicamente presso la banca dati. L'esito delle indagini è stato purtroppo negativo (Vedi All. 2.1 - Vedi mail in risposta inviata in data 28/07/2023 dall'Archivio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli - Servizi Catastali).

Lo scrivente ha effettuato indagini anche presso il SIT della Città Metropolitana di Napoli con istanza inoltrata al protocollo n°99206 del 20/06/2023, al fine di reperire ortografie, dati aerofotogrammetrici, satellitari e catastali del bene oggetto di procedura che potessero in un certo qual modo mettere in evidenza, attraverso la variazione della sagoma del fabbricato, il periodo in cui sono stati effettuati i lavori di ampliamento dell'appartamento comprensivi della chiusura a mezzo compagnatura a tutta altezza della vecchia scala di accesso. Il SIT con propria pec del 22/06/2023 protocollo n°100603 inviava la documentazione in proprio possesso, come da elenco fornito a firma del dirigente della struttura, dalla visione e



studio della stessa, non è stato possibile risalire con assoluta certezza al periodo in cui sono stati effettuati i richiamati lavori di ampliamento.

Tutto ciò innanzi relazionato, lo scrivente esperto, dal confronto dello stato dei luoghi rinvenuto nel corso dell'accesso peritale eseguito in unisono al custode Dott. Enzo Sorvino con :

- la (scarna) documentazione inerente i titoli edilizi rinvenuti presso l'U.T.C. del Comune di Ottaviano;
- la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizi Catastali, tenuto conto che non è stato possibile reperire la scheda catastale storica dell'appartamento presso l'Archivio Storico del Catasto di Napoli;
- la lettura degli atti notarili di provenienza ultraventennale;
- la documentazione fornita dal SIT della Città Metropolitana di Napoli;

ha potuto appurare ed accertare che, sono stati realizzate in epoca successiva al 1 settembre 1967 (Legge n.765/1967), opere edilizie che hanno comportato un aumento di volume, di superficie, realizzazione di nuovi solai intermedi e di copertura, una diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di nuove bucatore negli attuali prospetti del fabbricato, realizzati, senza idonei permessi, in zona agricola e rossa dei comuni vesuviani, in cui, non sono assentibili ampliamenti di superfici e volumi e modifiche dei prospetti esterni dei fabbricati. In particolare, le opere realizzate riguardano:

- la scala di accesso al bene staggito, in pietra naturale è stata completamente modificata, ampliando il ballatoio intermedio tra la prima e la seconda rampa, con realizzazione di solaio di calpestio con relativa sovrastante pavimentazione, oltre alla realizzazione di un ulteriore solaio di copertura ove un tempo preesisteva la loggia esterna scoperta che fungeva da smonto della vecchia scala in muratura. Inoltre, si è tompagnata l'intera scala, ottenendo una cassa scala coperta in sommità da solaio di copertura, oltre alla realizzazione di n. 2 bucatore (finestre) nella stessa tompagnatura della cassa scala;
- la preesistente loggia esterna in muratura al primo piano, è stata completamente trasformata con realizzazione in ampliamento di solaio che funge attualmente da copertura della cassa scale, inoltre, la tompagnatura completa di tale zona con realizzazione superiore di solaio di copertura, ha creato ulteriore aumento di superficie e volume, permettendo di ricavare l'attuale ambiente cucina, inoltre, nella zona tompagnata dell'ambiente sono state aperte n.2 bucatore (finestre);
- nell'anno 1993 è stata presentata in Catasto una nuova scheda per ampliamento dell'appartamento da 1 vano a 4 vani, non è stato rinvenuto titolo edilizio idoneo presso l'UTC di Ottaviano (NA);
- lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale, risulta difforme rispetto alla scheda catastale presente in atti, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti interni, realizzazione di nuove tramezzature e ricavo di nuovi ambienti. Non è stato possibile reperire schede catastali storiche antecedenti l'ultima rinvenuta, come da certificazione rilasciata dall'Archivio Storico dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizi Catastali, il che determina oltre all'incertezza per quanto attiene la regolarità edilizia, un'ulteriore incertezza per quanto attiene la regolarità catastale del bene staggito. Tali fattori saranno debitamente tenuti in conto in fase di stima del bene.

Atteso tutto quanto innanzi relazionato, per la realizzazione di nuovi solai, l'aumento di volume e la modifica della sagoma originaria del fabbricato con ricavo di nuove bucatore nella stessa, lo scrivente esperto precisa che, per la loro legittimazione, atteso lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ottaviano (NA), atteso che il Comune di Ottaviano è inserito nella "zona rossa", **le opere eseguite senza alcuna autorizzazione e/o permesso edilizio, non sono sanabili**, pertanto, bisognerà in primis, provvedere ad eseguire le demolizioni di tutte quelle opere abusive innanzi richiamate, ovvero:

- Taglio e demolizioni solaio di copertura e calpestio con relativa pavimentazione (ampliamento su ballatoio scale);
- Demolizione di murature di tamponamento della cassa scala e dell'ambiente cucina ricavato al primo posto in sostituzione di una precedente loggia scoperta;
- Rimozione infissi interni ed esterni delle bucatore della cassa scala realizzata e dell'ambiente cucina, in numero totale di quattro;
- Analisi chimica dei materiali di risulta;
- Carico e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta;

Inoltre, a mezzo di tecnico abilitato, bisognerà presentare presso l'U.T.C. del Comune di Ottaviano (NA) una pratica tecnica, ovvero una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di inizio attività) per riduzione spontanea in pristino, atto alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi originario, oltre ad altra S.C.I.A. per la diversa distribuzione degli ambienti interni. Per cui, bisogna tenere in debita considerazione i diritti dovuti al Comune di Ottaviano (NA) per la presentazione della n. 2 pratiche, (S.C.I.A.), delle eventuali sanzioni previste, oltre all'onorario professionale per il tecnico abilitato che fungerà da progettista e direttore dei lavori da eseguirsi.

Lo scrivente esperto da un calcolo di massima eseguito, ritiene che per l'esecuzione delle opere innanzi riportate, comprensive dei diritti dovuti al Comune di Ottaviano (NA) per la presentazione delle n. 2 S.C.I.A., delle eventuali sanzioni amministrative, delle competenze tecniche occorrenti per il tecnico abilitato, oltre ad eventuali ulteriori adempimenti tecnici richiesti eventualmente dallo stesso Comune di Ottaviano (NA), occorrono non meno di **10.000 (dico diecimila) euro**. Tale somma, insieme alle altre occorrenti per la presentazione di nuovo Do.c.f.a (planimetria catastale ed aggiornamento della visura catastale), oltre a quella occorrente per la redazione dell'APE, andranno opportunamente decurtate dalla stima finale del bene. Inoltre, attesa sia l'incertezza catastale che, quella inerente la regolarità edilizia del bene staggito, sarà applicato un opportuno coefficiente riduttivo in fase di stima del bene, con il quale, lo scrivente esperto, ritiene che sia ampiamente contenuto anche qualsiasi altro costo che debba rendersi necessario per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica del bene staggito.



Prezzo base d'asta: € 30.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

<ul style="list-style-type: none"> Bene N° 1 - Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di appartamento sito nel comune di Ottaviano (NA) Via Vecchia Sarno, n.11 (già Via/Viale Cimitero, n.6), censito al N.C.E.U. fg.8, p.lla 112, sub 5, Categoria A/4, vani 4,00; Rendita € 150,81, piano T-1. 			
Ubicazione:	I cespiti oggetto della presente procedura sono ubicati nel comune di Ottaviano, in zona semicentrale, alla Via Vecchia Sarno, n. 14 (già Viale Cimitero n.6). Gli stessi, fanno parte della maggiore consistenza di un antico fabbricato colonico, costituito originariamente da un unico corpo di fabbrica avente in pianta una forma rettangolare che si sviluppa su n°2 piani fuori terra (Piano terra + piano primo). Altra zona dello stesso fabbricato, non oggetto di pignoramento, presenta un piano cantinato con ingresso sulla facciata posteriore del fabbricato sul lato SUD-EST.		
Diritto reale:	<p>L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:</p> <ul style="list-style-type: none"> •OMISSIS....(Proprietà 1/2) •OMISSIS....(Proprietà 1/2) <p>Gli immobili in seguito al pignoramento immobiliare del 02/09/2022, rep. n. 4399/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 05/10/2022 ai nn. 47657/34462, vengono posti in vendita per i seguenti diritti, così come pignorati:</p> <ul style="list-style-type: none"> •OMISSIS....(Proprietà 1/2) •OMISSIS.... (Proprietà 1/2) <p>L'immobile viene messo in vendita per il diritto di proprietà 1/1.</p> <p>Dal certificato presente in atti rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Ottaviano (NA), si vince che, dal Registro degli atti di Matrimonio del Comune di Ottaviano al n.....OMISSIS....., risulta che i coniugi esecutati, Sigg.ri ....OMISSIS....., nato ad ....OMISSIS.....e ....OMISSIS....., nata ....OMISSIS....., hanno contratto matrimonio in Ottaviano (NA) il ....OMISSIS.....; il predetto certificato riporta le seguenti annotazioni: "con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni", pertanto all'oggi tra i due coniugi vige il regime della separazione dei beni. Nel merito si precisa, che i cespiti oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati Nel merito, si precisa che i beni oggetto di pignoramento, sono pervenuti agli esecutati a mezzo di atto di compravendita del 25 luglio 2008, a rogito del notaio Luisa Ragosta Ciccarelli Luisa, rep. n.161180/9404, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 04/08/2008 ai nn.43740/28398, mediante il quale, in regime di separazione dei beni, i Sigg.ri esecutati ....OMISSIS....(quota ½) e ....OMISSIS....(quota ½) acquistavano il bene staggito dalla Sig.ra ....OMISSIS....., da ....OMISSIS....., da ....OMISSIS....., da ....OMISSIS....., da ....OMISSIS....., da ....OMISSIS..... e da ....OMISSIS.....</p>	Quote :	<p>L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:</p> <ul style="list-style-type: none"> •OMISSIS....(Proprietà 1/2) Codice fiscale: ....OMISSIS.... ....OMISSIS.... 80044 - Ottaviano (NA) nato ad ....OMISSIS.... •OMISSIS....(Proprietà 1/2) Codice fiscale: ....OMISSIS.... ....OMISSIS.... 80044 - Ottaviano (NA) nata a ....OMISSIS.... <p>Gli immobili in seguito al pignoramento immobiliare del 02/09/2022, rep. n. 4399/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 05/10/2022 ai nn. 47657/34462, vengono posti in vendita per i seguenti diritti, così come pignorati:</p> <ul style="list-style-type: none"> •OMISSIS....(Proprietà 1/2) •OMISSIS.... (Proprietà 1/2) <p>L'immobile viene messo in vendita per il diritto di proprietà 1/1.</p>
Tipologia immobile:	L'appartamento oggetto della presente procedura costituente il bene n.1 è sito in Ottaviano (NA) alla Via Vecchia Sarno, n.14 (già Via/Viale Cimitero n.6), piano T/1, riportato al N.C.E.U. al fg.8, p.lla 112, sub 5, categoria A/4 - (Abitazione di tipo popolare - Sono quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto	Superficie	Convenzionale complessiva (rif. Abitativo) = 86,85 mq.



	<p><i>livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili), classe 2, cons. 4 vani, rendita € 150,81, costituito da un appartamento che si sviluppa al piano terra e primo di un vecchio fabbricato colonico con esposizione prevalentemente su un lato.</i></p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 112, Qualità ENTE URBANO</p>		
<p>Parti comuni :</p>	<p>I cespiti oggetto della presente procedura insistono alla Via Vecchia Sarno, n.14 (già Via Cimitero n.6), in zona semicentrale del comune di Ottaviano (NA), in un vecchio fabbricato colonico costituito da un piano interrato/cantinato, da un piano terra, da un primo piano con sovrastante lastrico solare. L'accesso all'appartamento staggito avviene attualmente a mezzo di cassa scala totalmente compagna su tutti i lati e con sovrastante copertura. Al piano terra del fabbricato è sito altro appartamento di proprietà aliena. In merito alle parti comuni, come da atto di provenienza più recente agli esecutati, ovvero l'atto di compravendita rogato dal notaio Luisa Ragosta Ciccarelli in data 25/07/2008, repertorio n. 161180, raccolta n. 9404, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 04/08/2008 ai nn.43740/28398, nelle precisazioni riportate all'art. 3 "... <i>gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, servitù attive e passive se esistenti, in conformità di possesso a titolo di provenienza</i>". L'ulteriore atto di provenienza remota, richiamato nello stesso atto del Notaio Luisa Ragosta Ciccarelli, antecedente il ventennio dalla trascrizione dell'atto di pignoramento e reperito dallo scrivente esperto, è l'atto di Divisione e Vendite del 27/07/1978 per notaio Antonio De Michel da Ottaviano (NA), repertorio n.2145, <i>raccolta n. 572</i>, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 02/08/1978 ai nn.17656/16254 e 17655/16253. In tale atto all'articolo 2°) si legge: "<i>I beni vengono assegnati con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti e servitù attive e passive esistenti ed i dividendi se ne conferiscono vicendevolmente il possesso dalla data odierna, per tutti gli effetti utili ed onerosi. Resta precisato che: a) tutti i dividendi potranno esercitare le servitù attive di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, di acquedotto, di elettrodotto, di linee telefoniche, fognarie e simili, sulla stradetta della larghezza costante di metri tre e centimetri ottanta (380 centimetri), a partire dalla via Vecchia Sarno fino al cortile comune; tale stradetta fu costruita su suolo per metà della "de cuius" ....OMISSIS... e per metà su suolo di ....OMISSIS...; b) tutti i dividendi hanno diritto all'uso del cortile ubicato a sud del fabbricato ed ai comodi in esso esistenti, in particolare alla cisterna d'acqua;..Omissis</i>". Lo scrivente esperto, atteso l'incertezza sia dei dati catastali e dei dati inerenti la conformità edilizia del bene oggetto di procedura, ai fini della ricostruzione storica e della variazione della consistenza avuta nel tempo del bene staggito, ha provveduto a reperire presso l'Archivio Notarile di Napoli, l'ulteriore atto di provenienza ultra-ventennale di compravendita per Notar Maurizio Russo, repertorio n.858 del 18/09/1958, registrato in Ottaviano (NA) il 02/10/1958 al n.181 e trascritto presso la</p>	<p>Quote :</p>	<p>In merito alle parti comuni esse attengono nello specifico: a) le servitù attive di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, di acquedotto, di elettrodotto, di linee telefoniche, fognarie e simili, sulla stradetta della larghezza costante di metri tre e centimetri ottanta (380 centimetri), a partire dalla via Vecchia Sarno fino al cortile comune; b)il diritto all'uso del cortile ubicato a sud del fabbricato ed ai comodi in esso esistenti, in particolare alla cisterna d'acqua. Non risulta costituito condominio, in quanto la restante parte del fabbricato non oggetto di esecuzione immobiliare, appartiene ad altra famiglia. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.</p>



	<p>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 20/09/1958 al n.31254. In tale atto, nella descrizione che il Notaio Russo fornisce in merito al fabbricato che contiene il bene staggito, alle paginine 1-2 si legge che : <i>"Il Sig. ....OMISSIS....dichiara di essere assoluto proprietario di un appezzamento di terreno seminativo arborato con annesso fabbricato colonico interamente distrutto da eventi bellici; già composto di tre vani a pianterreno, di uno scantinato e di un vano al piano superiore, sito in territorio di Ottaviano, in località "Forche" iscritto in catasto alla Partita 9069 , Foglio 8, N°101 di are 37.11 – Reddito dominicale Lire 222.66 – Reddito agrario Lire 49.53 ed alla Partita 9066 – Foglio 8 – N°129 – are 25 e centiare 50 – Reddito dominicale Lire 153.24 – Reddito agrario Lire 30.69 ed alla Partita 9066, Foglio 8 N°129 – are 25 e centiare 50. Reddito dominicale Lire 153.24, Reddito agrario Lire 30.69".</i> Alla pagina 3 art. 2 del suddetto atto per Notar Maurizio Russo, si legge: <i>"Il signor ....OMISSIS....vende con ogni garanzia di diritto e di fatto alla signora ....OMISSIS.... o Anna che accetta, il sopraindicato cespite, la cui descrizione deve ritenersi come qui letteralmente riportata, con l'annesso fabbricato rurale, così come attualmente si trova e con i diritti di condominio al cortile, alla cisterna, al lavatoio ad a tutte le comodità esistenti".</i></p>		
<p>Stato conservativo:</p>	<p>In sede di accesso peritale, le parti comuni del fabbricato oggetto della presente procedura, si presentavano in uno stato manutentivo discreto, occorrono lavori di manutenzione ai frontalini dei tre balconi esterni a livello dell'appartamento al primo piano ed in generale anche alle facciate del fabbricato che lo contiene. L'appartamento staggito, internamente, si presentava in fase di ristrutturazione con lavori non ancora del tutto definitivamente completati.</p> <p>L'impianto elettrico e citofonico non risultano allo stato attivi, poiché occorrono allo stato, lavori di completamento per il funzionamento degli stessi, oltre al rilascio delle certificazioni finali occorrenti così come da Legge. L'impianto idrico risulta presente nel locale w.c. ma è anch'esso privo della dovuta certificazione, è stata rinvenuta predisposizione per impianto telefonico. Nell'appartamento è presente predisposizione per impianto di riscaldamento, anch'esso privo di certificazioni, i radiatori per il riscaldamento degli ambienti non sono stati rinvenuti nel corso dell'accesso peritale.</p> <p>Non è stata rinvenuta la caldaia a gas utilizzata per il riscaldamento dell'acqua calda e per il riscaldamento dell'appartamento. Non è stato rinvenuto il bombolone del gas utilizzato per il funzionamento della caldaia a gas.</p> <p>Non è stato fornito dagli esecutati l'attestato di prestazione energetica (APE).</p>		
<p>Descrizione:</p>	<p>I cespiti oggetto della presente procedura sono ubicati nel comune di Ottaviano, in zona semicentrale, alla Via Vecchia Sarno, n. 14 (già Viale Cimitero n.6). Gli stessi, fanno parte della maggiore consistenza di un antico fabbricato colonico, costituito originariamente da un unico corpo di fabbrica avente in pianta una forma rettangolare che si sviluppa su n°2 piani fuori terra (Piano terra + piano primo). Altra zona dello stesso fabbricato, non oggetto di pignoramento, presenta un piano cantinato con ingresso sulla facciata posteriore del fabbricato sul lato SUD-EST. Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura con solai realizzati mediante putrelle in acciaio e tavelloni; alcune zone dello stesso sono state ampliate nel tempo con probabile realizzazione di solai in latero cemento; le tamponature esterne sono in muratura con intonaco civile. L'accesso al bene in questione, avviene direttamente dalla Via Vecchia Sarno, a mezzo di una stradina sterrata, gravata da servitù di passaggio ed elettrodotto che serve oltre al fabbricato che contiene il bene staggito, anche altre proprietà limitrofe. La stradina presenta un'ampiezza massima di 3,50 metri, conduce in un cortile comune antistante il fabbricato che contiene l'appartamento staggito. Il bene staggito, si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) presenta l'accesso al piano terra sul lato SUD-OVEST direttamente dal cortile comune esterno adiacente il fabbricato, risulta attualmente protetto esternamente da una porta in ferro chiusa a chiave. Da qui, si è immessi nella cassa scala completamente tompagnata sui tre lati a tutta altezza e con copertura superiore. Superate in salita due rampe di scale e la porta blindata posta sul pianerottolo di smonto della prima rampa, si è immessi all'interno dell'appartamento al primo piano. I cespiti risultano allacciati alla fognatura comunale, all'acquedotto, e sono provvisti di fornitura elettrica e telefonica (al momento dell'accesso questi ultimi impianti non erano in funzione); vi sono quote proporzionale di diritti sul cortile comune e sulla cisterna di raccolta dell'acqua posta nella zona retrostante il fabbricato. Non è stato possibile accedere al lastrico di copertura del fabbricato che dagli atti di provenienza è in proprietà degli esecutati. L'impianto esterno del fabbricato si presenta in discrete condizioni, occorrerebbero lavori di manutenzione ai n. 3 balconi a livello dell'appartamento al primo piano ed alle facciate del fabbricato.</p>		
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>NO</p>		
<p>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p>	<p>SI</p>		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dall'elenco sintetico delle formalità effettuate sull'immobile oggetto di pignoramento ricavato a mezzo di ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 aggiornato in ultimo al 27/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare a seguito del decreto di trasferimento:

Trascrizioni

• Verbale di pignoramento

Trascritto all'Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 05/10/2022
Reg. gen.47567 - Reg. part. 36462
Quota 1/1 del diritto di proprietà

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Catasto Fabbricati censito al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 112, sub 5
A4 - Abitazione di tipo popolare, Consistenza 4 vani, Viale Cimitero, n.6, Piano T-1

A favore di:

....OMISSIS....

per la quota di diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1
contro:

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di proprietà di 1/2 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di proprietà di 1/2 relativamente all'unità negoziale n.1;

• Atto Notarile pubblico - Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità

Trascritto all'Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 27/12/2022
Reg. gen.63560 Reg. part. 48748
Quota 1/1 del diritto di proprietà

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Catasto Fabbricati censito al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 112, sub 5
A4 - Abitazione di tipo popolare, Consistenza 4 vani, Viale Cimitero, n.6, Piano T-1

A favore di:

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 1/3 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....OMISSIS....,



per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

....**OMISSIS**....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 2/24 relativamente all'unità negoziale n.1;

Contro:

....**OMISSIS**....,

per la quota di diritto di PROPRIETA' di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1.

Rogante: Notaio RAGOSTA CICCARELLI Luisa

Data: 25/07/2008

Repertorio N°: 161180

Raccolta N°: 9404

Oneri di cancellazione

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

