

SEZIONE EE.II.

Perizia degli Esperti ex art. 568 c.p.c. Arch. Raoul Massimiliano De Bono e Arch. Erminia Sicignano, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2022 del R.G.E. redatta in conformità a quanto disposto dal GE con Verbale di udienza del 9.4.2024

Promossa da

XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Premessa.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 51.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	8
Precisioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il LOTTO 51

è costituito dal seguente bene sito nel comune di Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.8 bis:

- Locale cantinola ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.8 bis - Condominio XXX, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 5. Il locale, int. C/1, è composto da un unico ambiente, è il quarto sulla destra per chi entra dal cancello in ferro ed è attualmente fuso sul piano fisico con l'adiacente int. C/2 dal quale dovrà essere diviso, per ripristinare lo stato dei luoghi catastale. Il cespite è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito:
Foglio 15 - p.lla 1667 - sub 35 – Categoria C/2 – classe 1 – Consistenza 7 mq – Superficie catastale 10 mq – Rendita € 13,01 - intestato a XXX con sede in NAPOLI C.F.XXX per la proprietà per la quota di 1/1 – Indirizzo via Venezia n.8/bis – int. C/1 – piano S1

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è ubicato nella zona periferica del comune di Somma Vesuviana, a ridosso di via Circumvallazione e c.so Italia, nella zona denominata Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, nelle vicinanze della fermata della Circumvesuviana Villa Augustea e di alcune fermate degli autobus, in un contesto prevalentemente a carattere residenziale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della relazione notarile redatta in data 9.6.2022 dal Notaio Francesca Tortoriello nella quale si attesta la provenienza in capo alla società esecutata:

- per tutti i beni identificati in catasto come locali deposito, in piena proprietà della società XXX attualmente in liquidazione, già XXX:
 - √ per atto di compravendita per Notar G.Rossi del 12.11.2003 rep. 48669/16180 trascritto a Napoli 2 il 4.12.2003 nn. 50274/35497 dalla XXX, reperito in copia (cfr.Allegato 2 – doc.1);
- per tutti i beni identificati in catasto come lastrici solari, in piena proprietà della società XXX attualmente in liquidazione, già XXX:
 - √ per atto di compravendita per Notar C. De Vivo del 13.2.2006 rep. 217159/14040 trascritto a Napoli 2 il 18.02.2006 nn. 10201/5790 dalla XXX reperito in copia (cfr.Allegato 2 – doc.2);

Nella relazione agli atti si certifica la provenienza al ventennio alla XXX, giusta variazione della forma giuridica a rogito del Notaio Matteo Ciaccia in data 25.3.1998, rep. 152991, registrato il 29.3.1998, per aver acquistato i suoli su cui sono stati costruiti i fabbricati di cui fanno parte tutti i beni pignorati, ai

sensi della L. 865/71 art.35, per le seguenti convenzioni, dal Comune di Somma Vesuviana, reperate in copia:

- √ in data 14.12.1979 rep. 2188 trascritta a Napoli 2 il 11.2.1982 nn.3914/3315 (cfr.Allegato 2 – doc.3);
- √ in data 19.11.1984 rep. 3038 trascritta Napoli 2 il 26.7.1986 nn.18475/14533 (cfr.Allegato 2 – doc.4);
- √ in data 29.6.1987 rep.4192 ,con atto aggiuntivo alle sopracitate convenzioni, trascritto Napoli 2 il 24.10.2016 nn.44092/33975 (cfr.Allegato 2 – doc.5). Con tale atto venivano esattamente individuate le aree cedute e precisati altri aspetti delle convenzioni.

Con provvedimento del 21.6.2023, il G.E. rilevava “*che per l'intero compendio pignorato la documentazione ex art. 567 c.p.c. deve ritenersi completa ed esaustiva ai fini della vendita forzata del compendio staggito*”.

Nella relazione notarile in atti si certificano poi le formalità pregiudizievoli nel ventennio, si da atto delle risultanze catastali e si evidenzia che la modifica della denominazione della società eseguita XXX, già XXX, non risulta trascritta nei Registri Immobiliari esaminati ai fini della redazione della certificazione. Si rappresenta che nella relazione notarile non si da atto di due iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei Regolamenti di Condominio rinvenute dagli Esperti in sede di ispezioni ipotecarie, delle quali si darà atto nel paragrafo delle formalità.

TITOLARITÀ

Il Lotto 51, per quanto sopra dedotto, appartiene per la piena proprietà, alla società eseguita XXX attualmente in liquidazione, già XXX, in virtù di atto di compravendita per Notar G.Rossi del 12.11.2003 trascritto a Napoli 2 il 4.12.2003 nn. 50274/35497 (cfr.Allegato 2 – doc.1).

Agli atti vi è Visura Camerale della società eseguita (cfr.Allegato 1 – doc.2).

CONFINI

Il locale cantinola di cui al presente Lotto confina a nord con deposito int. 12, a sud con disimpegno comune, ad est con corridoio comune, ad ovest con deposito int. C/2.

CONSISTENZA

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup.Conv.	Piano
LOTTO 51				
Deposito	9.00 mq	1,00	9.00 mq	S1
Tot. sup. netta	9.00 mq			

Per il Lotto n.51, la superficie netta calpestabile è pari arrotondata, a 9.00 mq.

La superficie lorda commerciale del Lotto 51 è pari a 10.00 mq come di seguito determinata.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie commerciale del Lotto 51 è, arrotondata, pari a **10.00 mq**, data dalla superficie lorda del cespite comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI LOTTO 51 – NCEU FOGLIO 15 P.LLA 1667 SUB 35

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12.11.2003	XXXsede in NAPOLI (NA) C.F. XXX per la proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 15 Part. 1667 Sub. 35 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 7mq
Dal 16.8.1994	COMUNE DI SOMMA VESUVIANA XXX	Catasto Fabbricati Fig. 15 Part. 1667 Sub. 35 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 7mq

L'immobile di cui al Lotto 51, a partire dalla Costituzione del 16.8.1994 in atti dal 02/05/1996, non ha subito variazioni sostanziali.

DATI CATASTALI

LOTTO 51 - LOCALE CANTINOLA - N.C.E.U. COMUNE DI SOMMA VESUVIANA – via Venezia n.8 bis - Lotto 5 - Edificio 5

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	15	1667	35		C/2	1	7 mq	10 mq	€ 13,01	S1

Corrispondenza catastale con i dati contenuti nel pignoramento

Nella trascrizione del pignoramento i dati catastali sono esattamente rispondenti a quelli delle risultanze catastali ad eccezione dell'intestatario. L'intestatario catastale infatti, per mancata voltura, è XXX con sede in NAPOLI C.F. XXX, in luogo dell'esecutata XXX con sede in Napoli C.F. XXX.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute modifiche sostanziali.

Si è provveduto ad acquisire visura catastale, planimetria catastale e mappa terreni (cfr. Allegato 159 – doc. 1a - 1b).

Corrispondenza catastale con i dati contenuti negli atti di provenienza

Nell'atto di provenienza a favore della società esecutata (atto di compravendita per Notar G.Rossi del 12.11.2003 trascritto a Napoli 2 il 4.12.2003 nn. 50274/35497), il deposito di cui al Lotto 51, veniva individuato con gli stessi dati catastali che lo individuano ancora oggi.

Corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi rinvenuto

Lo stato rinvenuto sui luoghi non risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale per (cfr. Allegato 160 - doc. 1b):

1) fusione con l'adiacente deposito int. C/2.

Va osservato che, per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), allo stato, non è possibile presentare DOCFA per aggiornamento delle planimetrie catastali, in quanto le opere in difformità sono state realizzate senza titolo edilizio.

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare (cfr. Allegato 4 – doc.2), si evince che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale.

PRECISAZIONI

Con provvedimento del 21.6.2023 il G.E.: *“rilevato che il Tribunale di Nola (che si è già pronunciato più volte sulla questione posta all'attenzione di questo G.E. anche nella presente procedura esecutiva, cfr. ordinanza g.e. in atti) con sentenza n. 691/2011 (a pag. 4) in parte motiva esclude espressamente la possibilità di restituzione del fondo essendosi verificata l'occupazione appropriativa dell'area a seguito della sua irreversibile trasformazione e dunque il trasferimento della proprietà in favore del Comune di Somma Vesuviana; motiva poi (a pag. 5) la carenza di legittimazione passiva e di responsabilità della XXX chiarendo che “l'unica delega ammissibile è quella prevista dall'art. 60 della legge 865/71, in forza della quale, restano di competenza del Comune i decreti di occupazione, il decreto per la indennità, i decreti di esproprio.”*, rilevava che per l'intero compendio pignorato, la documentazione ex art. 567 c.p.c. deve ritenersi completa ed esaustiva ai fini della vendita forzata del compendio staggito.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in mediocre stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Gli immobili vengono trasferiti con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione, come posseduti e pervenuti alla società esecutata e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei regolamenti di condominio e nei più remoti titoli cui si rimanda integralmente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno sul quale è ubicato l'immobile pignorato non risulta gravato da usi civici come da Ordinanza del Regio Commissario per l'assegnazione di terreni a categoria del 07.08.1933.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 51 – CANTINOLA FOGLIO 15 P.LLA 1667 SUB 35

Il locale cantinola di cui al Lotto 51 è ubicato nel comune di somma Vesuviana (Na) alla via Venezia n.8 bis - Condominio XXX, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito ed è posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 5. Il cespite è accessibile sia dall'interno del fabbricato mediante l'ascensore, sia dalla rampa raggiungibile dal viale che si diparte da via Venezia.

L'immobile, int. C/1, è costituito dal quarto locale sulla destra per chi entra dal cancello in ferro ed è attualmente fuso sul piano fisico con l'adiacente int. C/2 dal quale dovrà essere diviso, per ripristinare lo stato dei luoghi catastale. Il cespite è dunque costituito da un unico ambiente di altezza pari a 3.40 m. L'immobile è privo di porta di ingresso e dunque è liberamente accessibile, è privo di pavimentazione (si rinviene un battuto in cls) ed è tinteggiato alle pareti di colore bianco.

Il cespite è in mediocre stato di manutenzione ed è dotato di illuminazione che però è allacciata ad un'utenza di pertinenza aliena. Sarà dunque necessario prevedere il distacco dalla fornitura elettrica.

L'immobile, privo di attestato di prestazione energetica, ricade comunque, per destinazione d'uso e categoria catastale, secondo la classificazione generale degli edifici ai sensi del DPR 412/93, nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella detenzione del sig. XXX. Al termine delle operazioni peritali si è provveduto ad effettuare il calcolo dell'indennità di occupazione per ogni cespite. Il valore dell'indennità relativa al presente LOTTO 51 è pari a € 25,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12.11.2003	XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la piena proprietà	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
		Giustino Rossi	12.11.2003	48669	16180
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di RR.II. di Napoli 2	4.12.2003	50274	35497
Dal 29.6.1987	XXX con sede in Napoli	Convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
		Segretario comunale del comune di somma Vesuviana	29.6.1987	4192	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di RR.II. di Napoli 2	24.10.2016	44092	33975
Dal 19.11.1984	XXX con sede in Napoli	Convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
		Segretario comunale del comune di somma Vesuviana	19.11.1984	3038	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di RR.II. di Napoli 2	26.7.1986	18475	14533

Dal 14.12.1979	XXX con sede in Napoli	Convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
		Segretario comunale del comune di somma Vesuviana	14.12.1979	2188	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di RR.II. di Napoli 2	11.2.1982	3914	3315

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

Gli immobili pignorati risultano di **piena proprietà** della società **XXX**, con sede in Napoli, codice fiscale **XXX**, per essere alla stessa pervenuti, nel seguente modo:

--- per quanto riguarda i **locali deposito**, per acquisto fattone, tra altro, dalla società XXX con sede in Sant'Anastasia, in virtù dell'atto a rogito del Notaio Giustino Rossi di Somma Vesuviana del 12/11/2003, repertorio n.48669, raccolta n.16180 (cfr. Allegato 2 – doc. 1), registrato a Napoli il 3/12/2003 al n.496/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 4/12/2003 ai nn.50274/35497.

Quanto alla più remota provenienza:

❖ alla società XXX con sede in Napoli (successivamente XXX in virtù di delibera di variazione della forma giuridica giusta verbale a rogito del Notaio Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 25/3/1998, repertorio 152991, raccolta n.9146 (cfr. Allegato 2 – doc. 6), registrato a Napoli il 29/12/1998 al n.24044/A) detti immobili pervennero per averli realizzati su suolo ricevuto dal Comune di Somma Vesuviana ai sensi dell'art.35 della legge n.865/1971, in virtù dei seguenti atti:

- convenzione in data 14/12/1979, n.2188 (cfr. Allegato 2 – doc. 3), rogata dal Vice Segretario Comunale, registrata a Napoli il 23/1/1980 al n.231/B, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il giorno 11/2/1982 ai nn.3914/3315, con cui il Comune cedeva alla detta società, per quando ne avrebbe acquistato la proprietà, il diritto di proprietà sulle aree edificabili comprese nel Piano di Zona Comprensorio Via Spirito Santo, necessarie per la realizzazione di

n.756 vani. Con tale convenzione veniva formalizzata la concessione in diritto di proprietà sulle aree assegnate alla XXX e si stabiliva quanto segue:

“La XXX veniva delegata a procedere in nome e per conto del comune di Somma Vesuviana all'esproprio delle aree edificabili assegnate in diritto di proprietà, anticipando ai sensi della legge 865/71 le indennità relative, quali quote parte dei corrispettivi della concessione del diritto di proprietà, delegandola altresì alle esproprio delle aree destinate a viabilità e quant'altro necessario. Il comune di Somma Vesuviana, ora per quando ne acquisterà la proprietà, cede alla XXX il diritto di proprietà “ad edificandum” sulle aree comprese nel piano di zona comprensorio via Spirito Santo. Sulle aree oggetto della presente convenzione il cessionario potrà costruire fabbricati di tipo economico e popolare da cedere solamente in proprietà ed a riscatto e con patto di futura vendita. Il cessionario conseguite le espropriazioni delle aree, dovrà curare a proprie spese, la trascrizione a suo favore del diritto di proprietà relativamente alle aree edificabili, in conformità alla convenzione, dando al Comune tempestiva notizia dell'eseguito adempimento. I casi per i quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comportano le risoluzioni dell'atto di cessione, sono quelli indicati nella delibera consiliare n.60 del 5/11/1974 il cui contenuto si intende qui riportato interamente e che fa parte integrante della convenzione. L'alloggio costruito sull'area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo né su di esso può costruirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità. Trascorso detto periodo, saranno applicate le disposizioni previste dall'articolo 35 della legge 22.10.1971 n. 865. Gli alloggi costruiti sull'area concessa in diritto di proprietà dovranno essere assegnati in proprietà o a riscatto e con patto di futura vendita agli aventi requisiti delle leggi per le assegnazioni di alloggi di edilizia economica e popolare vigenti”.

- atto aggiuntivo della convenzione 14/12/1979, n.2188, rogato dal Vice Segretario Comunale in data 19/11/1984, n.3038 (cfr. Allegato 2 – doc. 4), registrato a Napoli il 13 giugno 1985 ai n. 8833/3, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26/7/1986 ai nn.18475/14533, con cui il Comune individuava le aree cedute in diritto di proprietà alla detta società nel Piano di Zona Legge n.167/1962 Comprensorio Via Spirito Santo, e precisamente:

√ Lotto 3: foglio 15, particelle 614, 615, 616, 617, 601, 264, 265 in parte, 266 in parte, 804 in parte, 606 in parte, 637 in parte;

√ Lotto 5 D: foglio 15, particelle 87 in parte, 513 in parte, 1012 in parte, 1013 in parte, 227 in parte, 243 in parte, 91 in parte;

√ Lott 5 E: foglio 15, particelle 446 in parte, 831 in parte, 832 in parte, 833 in parte, 91 in parte, 243 in parte, 331 in parte, 247 in parte, 246 in parte, 599 in parte, 365 in parte, 260, 600 in parte, 602, 605 in parte, 603, 604 in parte.

Con tale atto aggiuntivo alla Convenzione n.2188/79, si stabiliva:

“Premesso che il Comune di Somma Vesuviana con delibera del 15/5/1981 n. 456 della G.M. ha adottato una variante del Piano di Zona per l'Edilizia Econoinca e Popolare di cui alla legge 167/62 comprensorio via spirito Santo; che la suddetta variante comporta una modifica alla disposizione planimetrica delle aree assegnate in diritto di proprietà alla XXX; che con deliberazione della G.M. n. 456 del 15/5/1981 è stato autorizzato il Sindaco

alla stipula del presente atto aggiuntivo, nonché è stata definita l'esatta individuazione delle aree assegnate alla XXX così come si evince dalla planimetria catastale con l'elenco delle ditte da espropriare. Le aree residenziali concesse il diritto di proprietà nel Piano di Zona legge 167/62 sono quelle campite in rosso nella planimetria catastale allegata al presente atto aggiuntivo sotto la lettera "A"; detto allegato sostituisce a tutti gli effetti la planimetria allegata alla convenzione n. 2188 del 14/12/1979". Le aree sono quelle di cui al Lotto 3 Lotto 5D Lotto 5E.

- atto integrativo a convenzione amministrativa in data 29/6/1987, n.4192 (cfr. Allegato 2 – doc. 5), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 24/10/2016 ai nn.44092/33975, con cui si determinava il massimo volume residenziale conseguibile dalla XXX sui lotti assegnati, la destinazione degli alloggi costruiti sull'area ceduta in proprietà a soggetti od enti aventi i requisiti previsti dalle leggi per l'acquisizione di alloggi realizzati all'interno del piano di zona di cui alla legge n.167/1962, nonché il prezzo massimo di prima cessione degli alloggi e si individuavano con precisione le aree cedute:

√ l'unità negoziale n.1 corrisponde al "Lotto 3", che comprende parte le particelle 614, 615, 616, 617, 601, 264 e parte della maggiore consistenza delle particelle 265, 266, 804, 606 e 637;

√ l'unità negoziale n.2 corrisponde al "Lotto 5D", che comprende parte della maggiore consistenza della particella 87, la maggiore consistenza delle particelle 513, 1012 e 1013, parte della maggiore consistenza delle particelle 227, 243 e 91;

√ l'unità negoziale n.3 corrisponde al "Lotto 5E", che comprende parte della maggiore consistenza delle particelle 446, 831, 832, 833, 91 e 243, la maggiore consistenza della particella 331, la particella 247, la maggiore consistenza delle particelle 246 e 599, parte della maggiore consistenza della particella 365, la particella 260, la maggior consistenza della particella 600, la particella 602, la maggior consistenza della particella 605, la particella 603 e la maggior consistenza della particella 604.

Con tale integrativo alla Convenzione n.2188/79, si stabiliva:

"Gli alloggi costruiti sull'area cedente in proprietà dovranno essere venduti dalla Società concessionaria a soggetti od Enti aventi i requisiti previsti dalle leggi per l'acquisizione di alloggi realizzati all'interno del Piano di Zona di cui la legge 167/62. Il prezzo massimo di prima cessione degli alloggi viene convenuto nel costo medio per metro quadrato degli analoghi interventi ultimati dal Commissariato straordinario di governo in attuazione del programma di edilizia residenziale di cui al titolo VIII della legge 14.5.1981 n. 219. Detti costi saranno maggiorati forfettariamente del 15% a fronte degli oneri di avviamento e commercializzazione del programma che sono a carico della Società concessionaria. Il prezzo così determinato è soggetto a revisione prezzi negli indici ISTAT fino alla data di effettiva cessione degli alloggi. Le parti, altresì, convengono che quanto stabilito con il presentato aggiuntivo modifica ed integra quanto eventualmente in contrasto con esso contenuto nella convenzione n. 2188 di rep. del 14/12/1979 e successivo atto aggiuntivo".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E/O INERENTI

Sugli immobili pignorati non gravano iscrizioni, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

Iscrizioni

ipoteca del 4/6/1986 ai nn.13514/1735, a garanzia di finanziamento concesso alla XXX dall'XXX a garanzia del mutuo di originarie Lire 1.632.000.000 con **atto a rogito del Notaio Alessandro Scarnecchia del 28/6/1985, repertorio n.10093**, gravante su:

- Terreno in NCT foglio 15 p.lle 365 – 599 – 260 – 600 con entrostante Edificio 7 Lotto 5E;
- Terreno in NCT foglio 15 p.lle 600 – 605 – 604 – 331 – 603 con entrostante Edificio 6 Lotto 5E.
Trattasi dei terreni su parte dei quali sono stati edificati gli Edifici n.2, n.5 e n.6 del Lotto 5E (attuali p.lle 1665, 1667 e 1669 del foglio 15);

- Terreno in NCT foglio 15 p.lle **601/parte** - 606/parte - 265/parte - 266/parte – 637/parte - 804/parte - 615/parte - 616/parte – 617 – 614 – 264 con entrostante complesso immobiliare denominato Lotto 3 composto da n.4 fabbricati denominati Edificio 2-3-4-5. La p.lla 601/parte rappresenta il terreno su parte del quale è stato edificato l'Edificio n.1 del Lotto 3 (attuale p.lle 1382 del foglio 15).

√ **annotata di frazionamento in data 13/11/2009 ai nn.66988/6776;**

√ **rinnovata il 27/5/2006 ai nn.39075/14003**, per totali € 2.528.572,98 a fronte di un capitale di €842.857,66

a favore

XXX con sede Napoli, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- XXX con sede in Napoli, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- XXX con sede Napoli, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà;

NOTE

Nel quadro D della nota in rinnovazione si precisa **che si intendono rinnovare solo i subb. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 22, 23, 24, 25 della p.lla 1669, fabbricato 6.**

√ **Annotata di restrizione** di beni (non riguardante gli immobili qui in oggetto)

il 23/1/2017 nn.3025/217

il 26/1/2017 nn.3964/298

il 14/4/2017 nn. 17514/1587

il 5/9/2017 nn.38666/3356

il 5/9/2017 nn.38672/3362

Iscrizioni

ipoteca del 4/6/1986 ai nn.13515/1736, a garanzia di finanziamento concesso alla XXX dall'XXX a garanzia del mutuo di originarie Lire 816.000.000 concesso con **atto a rogito del Notaio Alessandro Scarnecchia del 29/6/1986, repertorio n.11560**, gravante su:

- Terreno in NCT foglio 15 p.lle 365 – 599 – 260 – 600 con entrostante Edificio 7 Lotto 5E;
- Terreno in NCT foglio 15 p.lle 600 – 605 – 604 – 331 – 603 con entrostante Edificio 6 Lotto 5E. Trattasi dei terreni su parte dei quali sono stati edificati gli Edifici n.2, n.5 e n.6 del Lotto 5E (attuali p.lle 1665, 1667 e 1669 del foglio 15);
- Terreno in NCT foglio 15 p.lle **601/parte** - 606/parte - 265/parte - 266/parte – 637/parte - 804/parte - 615/parte - 616/parte – 617 – 614 – 264 con entrostante complesso immobiliare denominato Lotto 3 composto da n.4 fabbricati denominati Edificio 2-3-4-5. La p.lla 601/parte rappresenta il terreno su parte del quale è stato edificato l'Edificio n.1 del Lotto 3 (attuale p.lle 1382 del foglio 15).

√ **annotata di frazionamento in data 13/11/2009 ai nn. 66991/6779;**

√ **rinnovata il 27/5/2006 ai nn.39076/14004**, per totali € 1.264.286,49 a fronte di un capitale di €421.428,83

a favore

XXX con sede Napoli, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- XXX con sede in Napoli, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- XXX con sede Napoli, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà;

NOTE

Nel quadro D della nota in rinnovazione si precisa che **si intendono rinnovare solo i subb. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 22, 23, 24, 25 della p.11a 1669, fabbricato 6;**

√ **annotata di restrizione di beni** (non riguardante gli immobili qui in oggetto)

il 23/1/2017 nn.3026/218

il 26/1/2017 nn.3965/299

il 14/4/2017 nn.17515/1588

il 5/9/2017 nn.38667/3357

il 5/9/2017 nn.38673/3363

Iscrizioni

iscrizione di ipoteca del 4/6/1986 ai nn.13516/1737, a garanzia di finanziamento concesso alla XXX dall'XXX a garanzia del mutuo concesso con **atto a rogito del Notaio Alessandro Scarnecchia del 29/5/1986, repertorio n.11561**, gravante su:

- Terreno in NCT foglio 15 p.lle 365 – 599 – 260 – 600 con entrostante Edificio 7 Lotto 5E;
- Terreno in NCT foglio 15 p.lle 600 – 605 – 604 – 331 – 603 con entrostante Edificio 6 Lotto 5E. Trattasi dei terreni su parte dei quali sono stati edificati gli Edifici n.2, n.5 e n.6 del Lotto 5E (attuali p.lle 1665, 1667 e 1669 del foglio 15);
- Terreno in NCT foglio 15 p.lle **601/parte** - 606/parte - 265/parte - 266/parte – 637/parte - 804/parte - 615/parte - 616/parte – 617 – 614 – 264 con entrostante complesso immobiliare denominato Lotto 3 composto da n.4 fabbricati denominati Edificio 2-3-4-5. La p.lle 601/parte rappresenta il terreno su parte del quale è stato edificato l'Edificio n.1 del Lotto 3 (attuale p.lle 1382 del foglio 15).

√ **annotata di frazionamento in data 13/11/2009 ai nn.66994/6782;**

√ **rinnovata il 27/5/2006 ai nn.39077/14005**, per totali € 842.857,66 a fronte di un capitale di €280.952,55

a favore

XXX con sede Napoli, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- XXX con sede in Napoli, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- XXX con sede Napoli, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà;

NOTE

Nel quadro D della nota in rinnovazione si precisa che **si intendono rinnovare solo i subb. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 22, 23, 24, 25 della p.11a 1669, fabbricato 6;**

√ **annotata di restrizione di beni** (non riguardante gli immobili qui in oggetto)

il 23/1/2017 nn.3028/220

il 26/1/2017 nn.3966/300

il 14/4/2017 nn.17517/1590

il 5/9/2017 nn.38668/3358

il 5/9/2017 nn.38674/3364

Iscrizioni

iscrizione di ipoteca del 26/9/1986 ai nn.21767/2885, a garanzia di finanziamento concesso alla XXX dall'XXX a garanzia del mutuo di originarie Lire 1.904.000.000 concesso **con atto a rogito del Notaio Alessandro Scarnecchia del 23/9/1986, repertorio n.11744**, gravante su

- Terreno in NCT foglio 15 p.lle 365 – 599 – 260 – 600 con entrostante Edificio 7 Lotto 5E;
- Terreno in NCT foglio 15 p.lle 600 – 605 – 604 – 331 – 603 con entrostante Edificio 6 Lotto 5E. Trattasi dei terreni su parte dei quali sono stati edificati gli Edifici n.2, n.5 e n.6 del Lotto 5E (attuali p.lle 1665, 1667 e 1669 del foglio 15);

▪ Terreno in NCT foglio 15 p.lle **601/parte** - 606/parte - 265/parte - 266/parte - 637/parte - 804/parte - 615/parte - 616/parte - 617 - 614 - 264 con entrostante complesso immobiliare denominato Lotto 3 composto da n.4 fabbricati denominati Edificio 2-3-4-5. La p.lle 601/parte rappresenta il terreno su parte del quale è stato edificato l'Edificio n.1 del Lotto 3 (attuale p.lle 1382 del foglio 15).

√ **annotata di frazionamento in data 13/11/2009 ai nn. 67000/6788** in virtù di atto a rogito del Notaio Claudio De Vivo di Roccarainola del 24/12/1996, repertorio n.22721, **esclusivamente sui subb, 12, 15, 20, 21, 22, 24, 25 della particella 1669;**

√ **rinnovata il 14/9/2006 ai nn.67093/24954**, per totali € 2.950.001,81 a fronte di un capitale di € 983.333,94,

a favore

XXX con sede Napoli, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

▪ XXX con sede in Napoli, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

▪ XXX con sede Napoli, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà;

√ **annotata di restrizione di beni** (non riguardante gli immobili qui in oggetto)

il 23/1/2017 nn.3027/219

il 14/4/2017 nn.17516/1589

il 5/9/2017 nn.38675/3365

Iscrizioni

iscrizione di ipoteca del 13/9/1990 ai nn.28546/3973, a garanzia di finanziamento concesso alla XXX dall'XXX a garanzia del mutuo concesso con **atto a rogito del Notaio Alfonso Monda del 10/9/1990** repertorio n.67243, gravante su:

▪ Terreno in NCT foglio 15 p.lle 365 - 599 - 260 - 600 con entrostante Edificio 7 Lotto 5E;

▪ Terreno in NCT foglio 15 p.lle 600 - 605 - 604 - 331 - 603 con entrostante Edificio 6 Lotto 5E. Trattasi dei terreni su parte dei quali sono stati edificati gli Edifici n.2, n.5 e n.6 del Lotto 5E (attuali p.lle 1665, 1667 e 1669 del foglio 15);

▪ Terreno in NCT foglio 15 p.lle **601/parte** - 606/parte - 265/parte - 266/parte - 637/parte - 804/parte - 615/parte - 616/parte - 617 - 614 - 264 con entrostante complesso immobiliare denominato Lotto 3 composto da n.4 fabbricati denominati Edificio 2-3-4-5. La p.lle 601/parte rappresenta il terreno su parte del quale è stato edificato l'Edificio n.1 del Lotto 3 (attuale p.lle 1382 del foglio 15).

√ **annotata di frazionamento in data 13/11/2009 ai nn.67004/6792** in virtù di atto a rogito del Notaio Claudio De Vivo di Roccarainola del 24/12/1996, repertorio n.22722, **esclusivamente sui**

subb. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 24 della particella 1382 e sui subb. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 della particella 1665 e sui subb. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, della particella 1667;

√ rinnovata il 10/8/2010 ai nn.39144/7368, per totali € 7.065.130,37 a fronte di un capitale di € 2.355.043,45

a favore

XXX con sede Napoli, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

XXX con sede in Napoli, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

√ **annotata di restrizioni** di beni e cancellazione parziale

NOTE

Nel quadro D della nota in rinnovazione si precisa che la presente rinnovazione si riferisce esclusivamente ai lotti n. 6-7-8-9-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48.

Tale formalità non viene riportata nella relazione notarile agli atti.

Iscrizioni

ipoteca del 13/9/1990 ai nn.28547/3974, a garanzia di finanziamento concesso alla XXX dall'XXX a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito del Notaio Alfonso Monda del 10/9/1990 rep 67244, gravante su:

▪ Terreno in NCT foglio 15 p.lle 601 – 602 – 247 – 331 – 603 – 243 – 91 – 246 – 446 – 831 – 832 – 833 – 599. Trattasi dei terreni su parte dei quali sono stati edificati gli Edifici n.2, n.5 e n.6 del Lotto 5E e l'Edificio n.1 del Lotto 3 (attuali p.lle 1665, 1667, 1669 e 1382 del foglio 15).

√ **annotata di frazionamento in data 13/11/2009 ai nn.66997/6785** in virtù di atto a rogito del Notaio Claudio De Vivo di Roccarainola del 24/12/1996, repertorio n.22720, **sui subb. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25 della particella 1669;**

√ rinnovata il 10/8/2010 ai nn.39145/7369, per totali € 1.629.937,97 a fronte di un capitale di €543.312,65

a favore XXX con sede Napoli, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro XXXXXX

√ **annotata di restrizioni di beni**

NOTE

Nel quadro D della nota in rinnovazione si precisa che la presente rinnovazione si riferisce esclusivamente ai lotti n. 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12.

Tale formalità non viene riportata nella relazione notarile agli atti.

Trascrizioni

del 26/7/2017 ai nn.34083/26696 del regolamento di condominio del fabbricato LOTTO 5 EDIFICIO 6 (particella 1669) giusto atto a rogito del Notaio Giustino Rossi di Somma Vesuviana del 10/10/2001, repertorio n.40565, raccolta n.13084, registrato a Napoli il 29/10/2001 al n.18749/A a favore del XXX con sede in Somma Vesuviana C.F. XXX per la proprietà di 1/1

contro XXX con sede in Sant'Anastasia C.F. XXX per la proprietà di 1/1

NOTE

Tale formalità non viene riportata nella relazione notarile agli atti.

Trascrizioni

del 26/7/2017 ai nn.34084/26697 del regolamento di condominio del fabbricato LOTTO 3 EDIFICIO 1 (particella 1382) giusto atto a rogito del Notaio Giustino Rossi di Somma Vesuviana del 10/10/2001, repertorio n.40622, raccolta n.13101

a favore del XXX con sede in Somma Vesuviana C.F. XXX per la proprietà di 1/1

contro XXX con sede in Sant'Anastasia C.F. XXX per la proprietà di 1/1

NOTE

Tale formalità non viene riportata nella relazione notarile agli atti.

Trascrizioni

del 26/7/2017 ai nn.34086/26699 del regolamento di condominio del fabbricato LOTTO 5 EDIFICIO 5 (particella 1667) giusto atto a rogito del Notaio Giustino Rossi di Somma Vesuviana del 10/10/2001, repertorio n.40624, raccolta n.13103, registrato a Napoli il 29/10/2001 al n.18752/A;

a favore del XXX con sede in Somma Vesuviana C.F. XXX per la proprietà di 1/1

contro XXX con sede in Sant'Anastasia C.F. XXX per la proprietà di 1/1

NOTE

Tale formalità non viene riportata nella relazione notarile agli atti.

Trascrizioni

di verbale di pignoramento immobiliare ai nn.27768/21339 del 6/6/2022, nascente da atto della Corte d'Appello di Napoli del giorno 18/5/2022, repertorio n.11029

a favore di XXX, con sede in Bologna, C.F. XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'Unità Negoziale 1;

contro XXX con sede in Napoli, C.F. XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'Unità Negoziale 1;

gravante su

- immobili foglio 15 p.lla 1382 sub 28-30-31-32-33-34-35-39-40-17;

- immobili foglio 15 p.lla 1665 sub 39-40-41-42-43-44-45-46-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-65-66-67-68-69-70-72-73-74-75-76-77-78-18-36;
- immobili foglio 15 p.lla 1667 sub 25-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38;
- immobili foglio 15 p.lla 1669 sub 30-31-32-34-35-36-37-38-39-40-41-42-17

NOTE

in data 16/2/2023 ai nn.8422/1440 risulta annotata restrizione dei beni, in virtù di provvedimento del Tribunale di Nola del 17/1/2023, repertorio n.99, avente ad oggetto **i subb. 36 e 65 della particella 1665.**

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC di Somma Vesuviana in (cfr Allegato 5 – doc.2) in:

- Piano di Zona 167 di cui alla legge n.167 del 18.4.1962 finalizzata alla formazione di piani per la costruzione di alloggi a carattere economico o popolare.

Inoltre l'intero territorio del comune di Somma Vesuviana è vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 Beni paesaggistici ex L. n. 1497 del 29.06.1939.

Nel vigente P.S.A.I. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'autorità di bacino della Campania centrale, le particelle sulle quali sono ubicati i fabbricati degli immobili in oggetto ricadono in:

- area rischio Idraulico: zone rischio nullo (zona bianca)
- rischio Frana: zona rischio R1 (rischio moderato)

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 21 del 10 dicembre 2003 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale

L'intero territorio del Comune di Somma Vesuviana è sottoposto a vincolo di tutela paesistica con Dm 26.10.1961 di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 2 L.1497/1939 come sostituita dal D.leg. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La lottizzazione del piano di zona 167 è avvenuta, come possibile evincere da quanto riportato nei più remoti titoli di provenienza, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 343/79 del 14.12.1979;
- Concessione edilizia n. 43/80 del 15.2.1980 e successive varianti del 30.12.1980 e del 9.1.1981
- Concessione in variante n. 193/81 del 10.6.1981;
- Atto di proroga del 3.4.1984 della ultimazione dei lavori al 10.6.1987, di cui alla concessione n. 193/81;
- Variante del 11.5.1985 alla Concessione edilizia n. 193/81;
- Ulteriore atto di proroga della ultimazione lavori al 10.6.1991, di cui alla concessione n. 193/81 del 28.11.1988;
- Concessione in variante n. 283/88 del 16.11.1989;

- Concessione di variante del posizionamento planimetrico alla concessione n. 283/88 del 28.4.1992 con ultimazione dei lavori entro il 28.11.1995;

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Somma Vesuviana, l'Ente ha risposto con nota inviata a mezzo pec del 11.12.2023, alla quale vengono allegati n.18 documenti ed in particolare:

- n.15 grafici (riguadanti alcuni degli edifici facenti parte dell'intero complesso) non conformi, in quanto privi di firme e protocolli e privi di riferimento alle concessioni edilizie richieste;
- Relazione illustrativa con parere favorevole della Commissione edilizia datata novembre 1979;
- Disposizione per rilascio di Concessione edilizia prot. n. 11134 del 14.12.1979 per la costruzione di n.144 alloggi di tipo economico e popolare lotti n.3 e n.5 in località Spiritito Santo;
- Disposizione per rilascio di Concessione edilizia prot. n. 5328/81 del 2.9.1981 per variante alla c.e. n. 343/79 per la realizzazione di 168 alloggi di sui lotti n. 2- 3 – 5;
- Provvedimento di Concessione edilizia n.343/79 del 14.12.1979 per la costruzione di n.144 alloggi di tipo economico e popolare lotti n.3 e n.5 in località Spiritito Santo;
- Provvedimento di Concessione edilizia n.193/81 del 10.6.1981 in variante alla c.e. 343/79 per la realizzazione di 168 alloggi di sui lotti n. 2- 3 – 5;
- Provvedimento di Concessione edilizia n.193/81V del 11.5.1985 per la costruzione di n.108 alloggi di tipo economicò e popolare nel PEEP lotto 5 sub 5D – 5E;
- Provvedimento di Concessione edilizia n.283/88 del 16.11.1989 per la costruzione di n.192 alloggi nel P.d.Z. legge 167/62 in località Spirito Santo, in variante alla c.e. n.193/81 del 10.6.1981 per i lotti 2 -3 -5D – 5E;
- Provvedimento di Concessione edilizia n.283/88V del 28.4.1992 variante di posizionamento planimetrico alla c.e. n. 283/88.

La documentazione fornita dall'Ente, stante la mancanza di grafici e timbri allegati alle Concessioni citate e richieste, valutata la mancanza di certificati di collaudo e certificati chiusura lavori, non consente di attestare la conformità edilizia dello stato dei luoghi a quanto autorizzato, né di stabilire la presenza di eventuali difformità e l'eventuale sanabilità.

Un apporto alla ricostruzione delle vicende urbanistiche del compendio pignorato, è la perizia immobiliare resa dall'Esperto nell'esecuzione immobiliare RG 254/2010 dalla quale emerge che, all'epoca, gli atti inerenti l'edificazione del complesso edilizio nel quale sono ubicati gli immobili pignorati, erano stati sequestrati dal Tribunale di Napoli e che gli immobili erano stati oggetto di procedimento penale presso la Procura della Repubblica di Nola. Ancora dalla medesima perizia immobiliare, si è rinvenuto estratto di una relazione peritale redatta nell'ambito del procedimento penale, estratto nel quale veniva ricostruita in linee generali, la vicenda urbanistica che ha interessato il

complesso edilizio nel quale sono ubicati gli immobili pignorati. Si riporta di seguito uno stralcio di tale relazione peritale resa nel procedimento penale:

“La società, in data 20/11/1979 otteneva dal comune di Somma Vesuviana l'assegnazione di aree edificabili all'interno del Piano di Zona del comprensorio di via Spirito Santo, a seguito della delibera di Giunta Municipale n. 929, relativamente il Lotti n. 3 e n.5... A seguito della Convenzione n.2188 il comune di Somma Vesuviana rilasciava la concessione edilizia n. 343/79 in data 14/12/1979.

A seguito dell'assegnazione delle aree libere ricadenti nel Lotto n. 2 del P.d.Z. redatto ai sensi della legge 167/62 veniva stipulato atto di convenzione con repertorio n. 2364 del 11/5/1981 per la cessione del diritto di superficie. Successivamente all'assegnazione del Lotto n. 2 veniva rilasciata la concessione edilizia numero 193/81 quale variante alla prima concessione edilizia numero 343/79 per la costruzione di 168 alloggi sui Lotti numero 2-3-5, in quanto con detta concessione edilizia veniva richiesto un intervento edilizio complessivo rispetto a tutti i lotti assegnati... In data 19/11/1984 rep. n.3038 veniva redatto un primo atto aggiuntivo alla convenzione n. 2188/79 relativo alla esatta individuazione delle aree assegnate dei lotti 3-5D-5E, con l'elenco delle ditte da espropriare...In data 11/5/1985 veniva rilasciata la concessione edilizia in variante n. 193/81 per la costruzione di numero 108 alloggi sul lotto 5 sub 5D e 5E... In data 29/06/1987 veniva redatto un secondo atto aggiuntivo di rep. n. 4192... Successivamente all'atto aggiuntivo citato sopra veniva rilasciata concessione edilizia in variante numero 283/88 per la costruzione di n. 192 alloggi sui lotti n. 2-3-5D-5E. In data 28/04/1992 veniva rilasciata la concessione edilizia in variante alla precedente n. 283/88 per una diversa disposizione dei fabbricati nei lotti... Riepilogo degli atti concessori rilasciati:

La prima concessione edilizia veniva rilasciata in data 14/12/1979 con il n. 343 relativa alla realizzazione di 144 alloggi di tipo economico popolare nel PEEP redatto ai sensi della legge 167/62, Lotti n. 3 e 5, in località Spirito Santo. In data 10/6/1981 veniva rilasciata la concessione edilizia n.193 di variante alla concessione edilizia n. 343/79 con incremento del numero di alloggi realizzati da 144 a 168, relativamente ai lotti n.2-3-5. Si dovevano iniziare entro il 10/6/1982 ed essere ultimati entro il 10/6/1984. In data 3/4/1984 il sindaco pro-tempore del comune di Somma Vesuviana autorizzava una proroga dei lavori con inizio entro il 11/6/1985 ed ultimazione entro il 10/6/1988. In data 11/5/1985 veniva rilasciata la variante alla concessione edilizia n. 193/81 per la realizzazione di 108 alloggi relativamente Lotti 5D e 5E. In data 16/11/89 veniva rilasciata dal sindaco pro-tempore del comune di Somma Vesuviana la concessione edilizia n.283 di variante alla concessione edilizia precedente, per la realizzazione di 192 alloggi in località Spirito Santo, sui lotti n. 2-3-5D-5E, nel PdZ in località Spirito Santo. Successivamente in data 28/4/1992 veniva assentita la concessione edilizia di variante alla n. 283/88 per la modifica del posizionamento planimetrico dei fabbricati 1E-4-7 del lotto5E. L'ultima concessione edilizia rilasciata prevedeva la realizzazione dei fabbricati 2-3-4-5-6-7 del lotto 5E, del fabbricato 1D del lotto 5D, dei fabbricati 1-2-3-4-5 del lotto 3, dei fabbricati 1-2-3 del lotto 2”.

Confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici rinvenuti

Non essendo stati reperiti grafici relativi alle concessioni edilizie rilasciate, l'unico grafico con cui confrontare lo stato dei luoghi è la planimetria catastale, rispetto alla quale non vi è conformità per (cfr. Allegato 160 - doc. 1b):

1) fusione con l'adiacente deposito int. C/2.

La fusione descritta non può essere sanata in quanto deve essere ripristinata lo stato dei luoghi catastale pertanto, dovrà essere tamponato il vano che attualmente pone in comunicazione il cespite pignorato con quello adiacente, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In sede di ispezioni ipotecarie si è riscontrata la trascrizione del regolamento di condominio del fabbricato LOTTO 5 EDIFICIO 5 (particella 1667) – giusto atto a rogito del Notaio Giustino Rossi di Somma Vesuviana del 10/10/2001, repertorio n.40624, raccolta n.13103.

In seguito a corrispondenza intercorsa con l'Amministratore pro tempore, si rappresenta che, rispetto agli oneri condominiali, non vi sono morosità. Di seguito si riportano i millesimi relativi al cespite della presente perizia (cfr. Allegato 1 - doc. 5):

Tabella 1 mill. 0,25;

Tabella 2 mill 0,25;

Tabella 3 mill. 12,49.

L'Amministratore pro tempore ha inviato copia del Regolamento di Condominio che si allega.

Il **LOTTO 51** è costituito dal seguente bene sito nel comune di Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.8 bis:

- Locale cantinola ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.8 bis - Condominio XXX, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 5. Il locale, int. C/1, è composto da un unico ambiente, è il quarto sulla destra per chi entra dal cancello in ferro ed è attualmente fuso sul piano fisico con l'adiacente int. C/2 dal quale dovrà essere diviso, per ripristinare lo stato dei luoghi catastale. Il cespite è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito:

Foglio 15 - p.lla 1667 - sub 35 – Categoria C/2 – classe 1 – Consistenza 7 mq – Superficie catastale 10 mq – Rendita € 13,01 - intestato a XXX con sede in NAPOLI C.F.XXX per la proprietà per la quota di 1/1 – Indirizzo via Venezia n.8/bis – int. C/1 – piano S1

DATI CATASTALI

LOTTO 51 - LOCALE DEPOSITO - N.C.E.U. COMUNE DI SOMMA VESUVIANA - via Venezia n.8 bis - Lotto 5 - Edificio 5

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	15	1667	35		C/2	1	7 mq	10 mq	€ 13,01	S1

LOTTO 51

Determinazione del valore di mercato

Metodo del confronto

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie commerciale, come sopra determinata è, arrotondata, pari a **10.00 mq**, data dalla superficie lorda del cespite comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

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

Determinazione di Pm

I cespiti pignorati, costituiti da locali deposito, posti ai piani seminterrati di fabbricati appartenenti al piano di zona 167 del comune di Somma Vesuviana, appartengono ad un segmento di mercato molto limitato, ben preciso ed a servizio di una limitata realtà residenziale posizionata in zona periferica. Ciò determina di conseguenza, uno scarso livello degli scambi ed una scarsa presenza di comparabili, pertanto il prezzo unitario da utilizzarsi a base di stima sarà desunto dall'utilizzo degli unici comparabili corrispondenti ai titoli di recenti scambi avvenuti negli stessi fabbricati. Ne deriva che il prezzo unitario utilizzato per i locali deposito da applicare alla superficie lorda è pari ad € 803,05/mq (cfr. Titolo del 29.12.2022).

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Data compravendita	Prezzo	Valore unitario
N.1- Locale deposito - Via Venezia - P.lla 1665 - sub 65 - 21 mq	29/12/2022	€ 16.864,00	€ 803,05

La ricerca del valore venduto di comparabili destinati a deposito, nella zona a ridosso del comparto 167, evidenzia un valore unitario di 803,00/mq.

Pertanto ne deriva che il valore di mercato è dato da:

$$V_{\text{mercato}} = € 803,00 \times 10,00 \text{ mq} = € 8.030,00$$

VALORE A BASE D'ASTA

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

Va evidenziato che il prezzo unitario applicato ai locali deposito comprende già la riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015), poiché nel titolo preso a riferimento "la parte venditrice ... presta tutte le garanzie di legge ad eccezione dei vizi ex art. 1490 c.c."

Pertanto il valore è pari a:

VALORE A BASE D'ASTA QUOTA DI 1/1

€ 8.000,00

Gli scriventi rassegnano la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto.

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI

Allegato 1

- doc.1 – Ispezioni ipotecarie
- doc.2 – Certificato Camera di commercio
- doc.3 – Corrispondenza UTC di Somma Vesuviana - inviata
- doc.4 – Corrispondenza UTC di Somma Vesuviana - ricevuta
- doc.5 – Corrispondenza Amministrazione condominio p.lla 1382
- doc.6 – Corrispondenza Amministrazione condominio p.lla 1665
- doc.7 – Corrispondenza Amministrazione condominio p.lla 1667
- doc.8 – Corrispondenza Amministrazione condominio p.lla 1669

Allegato 2 – Titoli di provenienza

- doc. 1 - Atto di compravendita Notaio G.Rossi del 12.11.2003 rep. 48669/16180
- doc. 2 - Atto di compravendita Notaio C. De Vivo del 13.2.2006 rep. 217159/14040
- doc. 3 - Convenzione a firma del segretario comunale del 14.12.1979 rep. 2188;
- doc. 4 - Convenzione a firma del segretario comunale del 19.11.1984 rep. 3038;
- doc. 5 - Convenzione a firma del segretario comunale del 29.6.1987 rep.4192

Allegato 3 – Certificazione notarile

Allegato 4 – Inquadramento

- doc.1 – Inquadramento urbano P.lla 1382
- doc.2 – Sovrapposizione mappa catastale – satellitare P.lla 1382
- doc.3 – Inquadramento urbano P.lla 1665
- doc.4 – Sovrapposizione mappa catastale – satellitare P.lla 1665
- doc.5 – Inquadramento urbano P.lla 1667
- doc.6 – Sovrapposizione mappa catastale – satellitare P.lla 1667
- doc.7 – Inquadramento urbano P.lla 1669
- doc.8 – Sovrapposizione mappa catastale – satellitare P.lla 1669
- doc.9 – Estratto di mappa

Allegato 5 – Documentazione urbanistica

- doc.1 – Documenti ricevuti dall'UTC di Somma Vesuviana
- doc.2 – Certificato di destinazione urbanistica

LOTTO n.51

Allegato 159 – Visure catastali

- doc.1a – Visura catastale
- doc.1b – Planimetria catastale

Allegato 160 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

- doc.1a – Pianta di rilievo
- doc.1b – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale

Allegato 161 – Rilievo fotografico

Nola, li 6/7/2024

Gli Esperti ex art. 568 c.p.c.
Arch. Raoul Massimiliano De Bono
Arch. Erminia Sicignano