

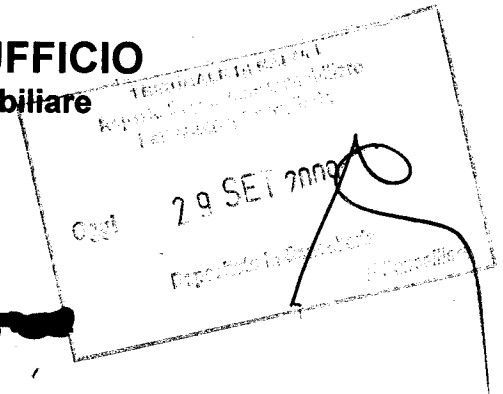
TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
procedura di espropriazione immobiliare

n. 687/2007 R.G.E.

promossa da

contro



Immobili pignorati:

1. Terreni in Ercolano (NA) alla Via Cegnacolo Fossogrande, riportati nel NCT al foglio 3, p.lla 1149, 804, 1150, 772, 904, 905, 906, 907, 746, 458

1. Descrizione dei beni pignorati:

Gli immobili pignorati sono individuati con la procedura di esproprio n. 687/2007.

Nel Pignoramento trascritto ai nn. 45391/21987 il 20 giugno 2007 a favore della [redacted] e contro la [redacted], nascente da Atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli – Sezione Distaccata di Portici - in data 30 aprile 2007, repertorio n. 430, i beni pignorati risultano descritti come segue:

- 1) *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 1149, mq 1.390*
- 2) *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 804, mq 700*
- 3) *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 1150, mq 710*
- 4) *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 772, mq 2.480*

- 5) *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 904, mq 281*
- 6) *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 905, mq 295*
- 7) *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 906, mq 266*
- 8) *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 907, mq 482*
- 9) *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 746, mq 745*
- 10) *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 458, mq 652*
- 11) *Fabbricato rurale in Ercolano alla via Cegnacolo, ~~Contrada~~ Fossogrande, riportato nel NCU al foglio 3 p.lla 117, mq 36;*

Stato attuale
dei luoghi

Dai sopralluoghi effettuati, considerando come superficie periziata degli immobili pignorati:

Per i terreni pignorati, descritti nell'atto di pignoramento:

- *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 1149, mq 1.390*
- *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 804, mq 700*
- *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 772, mq 2.480*

quella attuale catastale riscontrata sulle visure catastali, perché in atti al NCEU in data precedente quella di ipoteca.

Per i terreni pignorati, descritti nell'atto di pignoramento:

- *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 1150, mq 710*
- *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 907, mq 482*

Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 458, mq 652

quella pignorata e non quella riscontrata sulle visure catastali, perché in atti al NCEU in data successiva quella di ipoteca.

Per i terreni pignorati, descritti nell'atto di pignoramento:

- *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 904, mq 281*
- *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 905, mq 295*
- *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 906, mq 266*
- *Terreno in Ercolano alla via Cegnacolo Contrada Fossogrande, riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 746, mq 745*

quella pignorata corrispondente a quella riscontrata sulle visure catastali, perché in atti al NCEU dalla data dell'impianto meccanografico.

Si è verificato che:

- effettivamente i terreni pignorati risultano essere siti nel Comune di Ercolano(NA) alla via Cegnacolo, contrada Fossogrande;
- i terreni pignorati risultano essere liberi da fabbricati, e solo in parte detenuti dai confinanti, successivamente meglio specificato;

Non vi è dunque giusta corrispondenza tra dati rilevati dall'atto di pignoramento rispetto allo stato attuale dei luoghi, ma hanno in precedenza individuato l'immobile, come meglio descritto in consulenza.

2. Dati catastali degli immobili pignorati:

1. Terreni in Ercolano (NA) alla Via Cegnacolo Fossogrande, riportati nel NCT al foglio 3, p.lla 1149, 804, 1150, 772, 904, 905, 906, 907, 746, 458

I terreni pignorati sono individuati con la procedura di esproprio n. 687/2007.

Le particelle di terreno indicate risultano:

- foglio 3, p.la 1149: Vigneto. Intestataria la [redacted] con sede in Ercolano. Dati derivanti da Variazione d'Ufficio del 08.02.1994 n.16.1/1994 in atti dal 31.03.1994 Ric. .1832/94;

L'accesso pedonale, è dalla p.la 771 del sig. [redacted] che ne detiene il possesso, come successivamente specificato, e dalle p.lle 772 e 1595 sempre di proprietà [redacted]

Riportata come vigneto, di are 08 e ca 05, è attualmente coltivata in parte a vigneto ed in parte ad orto. Non esiste un effettivo sistema di canalizzazione di irrigazione del terreno e non vi sono impianti fissi per l'esercizio di attività.

- foglio 3 p.la 804: Vigneto. Intestataria la [redacted] con sede in Ercolano e [redacted]. Dati derivanti da Variazione d'Ufficio del 08.02.1994 n.16.1/1994 in atti dal 31.03.1994 Ric. .1832/94;

L'accesso pedonale, è dalle p.lle 746 e 1150 di proprietà L. [redacted].
Riportata come vigneto, di are 06 e ca 67, è attualmente incolta.

- foglio 3 p.la 1150: Vigneto. Intestatari la sig.ra [redacted] nata ad Ercolano il [redacted] per usufrutto ed il sig. [redacted] nato a San Giorgio a Cremano il [redacted] per la proprietà. Dati derivanti da

Frazionamento del 13.10.1984 n. 5086.1/1984 in atti dal 15.11.2001
(protocollo n. 742239)

L'accesso pedonale, è dalla p.lla 771 del sig. [redacted] che ne detiene il
possesto, come successivamente specificato, e dalle p.lle 772, 458, 804 e
1597 sempre di proprietà [redacted].

Riportata come vigneto, di are 04 e ca 20, in parte è recintata con un casotto
per cani, in parte è incolta.

- foglio 3 p.lla 772: Vigneto. Intestatario la [redacted]
[redacted] Dati derivanti da Variazione d'Ufficio
del 08.02.1994 n. 16.1/1994 in atti dal 31.03.1994 Ric. .1832/94

L'accesso pedonale, è dalla p.lla 771 del sig. [redacted] che ne detiene
il possesto, come successivamente specificato, e dalle p.lle 1149, 1150, 804
e 1596 sempre di proprietà [redacted].

Riportata come vigneto, di are 08 e ca 18, in parte è recintata con parte del
casotto per cani, suddetto, in parte è incolta, in parte è coltivata a vigneto ed
orto, ed in parte è occupata da una baracca in legno del sig. [redacted]

Non esiste un effettivo sistema di canalizzazione di irrigazione del terreno e
non vi sono impianti fissi per l'esercizio di attività.

- foglio 3 p.lla 904: Vigneto. Intestataria la [redacted]
con sede in [redacted] e [redacted]. Dati derivanti da Impianto
Meccanografico del 12.02.1985;

L'accesso pedonale, è dalla stradina su via Cegnacolo Fossogrande..

Riportata come vigneto, di are 02 e ca 81, in parte è incolta.

- foglio 3 p.lla 905: Vigneto. Intestataria la [redacted]
con sede in Ercolano e [redacted]. Dati derivanti da Impianto
Meccanografico del 12.02.1985;

L'accesso pedonale, è dalla stradina su via Cegnacolo Fossogrande. e dalla
p.lla 904, 906 e 746 sempre di proprietà [redacted]

Riportata come vigneto, di are 02 e ca 95, è incolta.

foglio 3 p.lla 906: Vigneto. Intestataria la [redacted]
con sede in Ercolano e [redacted]. Dati derivanti da Impianto
Meccanografico del 12.02.1985;

L'accesso pedonale, è dalle p.lle 905,746,907, sempre di proprietà
[redacted]

Riportata come vigneto, di are 02 e ca 66, risulta incolta.

- foglio 3 p.lla 907: Intestatario L [redacted] con sede
in Ercolano. Dati derivanti da Frazionamento del 13.10.1984 n.
5086.1/1984 in atti dal 15.11.2001 (protocollo n. 742239

L'accesso pedonale, è dalle p.lle 906, 458 e 1599 sempre di proprietà
L [redacted]

Riportata come vigneto, di are 02 e ca 82, risulta coltivata ad orto dai fratelli
Scognamiglio. Non esiste un effettivo sistema di canalizzazione di irrigazione
del terreno e non vi sono impianti fissi per l'esercizio di attività.

- foglio 3 p.lla 746: Vigneto. Intestataria la [redacted]
L [redacted] con sede in Ercolano. Dati derivanti da Impianto
Meccanografico del 12.02.1985;

L'accesso pedonale, è dalle p.lle 905, 906, 804, 458 e 1150 sempre di
proprietà L [redacted]

Riportata come vigneto, di are 07 e ca 45, risulta incolta.

- foglio 3 p.lla 458: Intestatario L [redacted] con sede
in Ercolano. Dati derivanti da Frazionamento del 13.10.1984 n.
5086.1/1984 in atti dal 15.11.2001 (protocollo n. 742239)

L'accesso pedonale, è dalle p.lle 907, 746, 1598 e 1150 sempre di proprietà
L [redacted]

Riportata come vigneto, di are 03 e ca 30, risulta in parte coltivata ad orto dai
fratelli Scognamiglio in parte incolta. Non esiste un effettivo sistema di
canalizzazione di irrigazione del terreno e non vi sono impianti fissi per
l'esercizio di attività.

diversa distribuzione interna degli spazi dovuta allo spostamento della scala interna di collegamento al piano primo, ed ampliamento del bagno, pur lasciando inalterato il numero dei vani;

Per tale difformità non risulta sia stata richiesta alcuna autorizzazione comunale, o art. 37 del DPR 380/2001. Bisognerebbe, per rendere lecito urbanisticamente l'immobile, presentare una richiesta di D.I.A. in sanatoria in base all'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Relativamente ai terreni:

Attualmente sui terreni pignorati, nella consistenza periziata, come innanzi detto, non esistono unità immobiliari costruite.

In data 7 agosto 1978 viene rilasciata dal Sindaco del Comune di Ercolano (NA) alla società [redacted] nella persona del sig. [redacted]

[redacted] Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni sui terreni identificati catastalmente al foglio 3 p.lle 746 - 458 - 904 - 905 - 906 - 907 - 120, in via Cegnacolo;

In data 05.08.1997 prot. n. 29589 la Coop.va Edilizia "L'Ercolanese" rinnovava la richiesta di rilascio di concessione edilizia, per la costruzione di edifici sociali Compensorio P.E.E.P. - località Fossogrande, Piano di zona ex Lege 167/62

In data 15 Febbraio 2001 il sindaco del Comune di Ercolano (NA) non concedeva la richiesta autorizzazione, ricadendo tali terreni, secondo il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministro per i BB. AA. CC. 04.07.2002, pubblicato sulla G.U. serie Generale n. 219 del 18.09.2002, in: Zona RUA (Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale art. 13 norme di attuazione); (cfr. all.5 :

Documentazione Tecnica).

In data 09 ottobre 2007 viene emesso il decreto del Presidente della Repubblica sulla inammissibilità del ricorso straordinario prodotto dalla [redacted].

[redacted] in persona del Presidente legale rappresentante p.t. [redacted] avverso il provvedimento comunale di rigetto dell'istanza presentata per la costruzione di edifici sociali sui suoli indicati;

Per cui tali terreni pignorati non possono essere considerati come "edificabili".

4. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile pignorato:

Gli immobili pignorati risultano, secondo certificazione notarile presente nel fascicolo, a tutto il 20 giugno 2007 gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 29862/4046 del giorno 8 novembre 1996, di lire 490.000.000 a favore della "██████████" e contro la ██████████ nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Napoli in data 30 settembre 1996, repertorio n. 1479, e gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 24403/3275 del 24 luglio 1997, a favore e contro come la precedente per successivo decreto ingiuntivo n. 737/97, in data 25 maggio 1997, in ogni parte identico al precedente;
- Pignoramento trascritto ai nn. 45391/21987 il 20 giugno 2007 a favore della ██████████ e contro la ██████████, nascente da Atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli – Sezione Distaccata di Portici - in data 30 aprile 2007, repertorio n. 430, e gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

5. Valore di vendita:

La superficie catastale totale dei terreni, è di : 5.721 mq

Il valore totale dell'intero Lotto è dunque **euro 171.630**

E' da considerare che avendo i confinanti dei suddetti lotti già preso possesso di alcune p.lle pignorate, detenendole senza titolo, potrebbero essere questi ultimi interessati ad acquistarle singolarmente, per cui in tal

caso si considera il valore di stima di ogni p.lla pignorata, costituente un nuovo lotto derivato dal lotto 1:

Il valore di vendita risulta essere, per le singole p.lle di terreno:

- **Lotto A** foglio 3, p.lla 1149: $\text{mq } 805 \times \text{euro } 30/\text{mq} = 24.150 \text{ euro}$
- **Lotto B** foglio 3 p.lla 804: $\text{mq } 667 \times \text{euro } 30/\text{mq} = 20.010 \text{ euro}$
- **Lotto C** foglio 3 p.lla 772: $\text{mq } 818 \times \text{euro } 30/\text{mq} = 24.540 \text{ euro}$
- **Lotto D** foglio 3 p.lla 1150 mq 710 $\times \text{euro } 30/\text{mq} = 21.300 \text{ euro}$
- **Lotto E** foglio 3 p.lla 907: $\text{mq } 482 \times \text{euro } 30/\text{mq} = 14.460 \text{ euro}$
- **Lotto F** foglio 3 p.lla 458: $\text{mq } 652 \times \text{euro } 30/\text{mq} = 19.560 \text{ euro}$
- **Lotto G** foglio 3 p.lla 904: $\text{mq } 281 \times \text{euro } 30/\text{mq} = 8.430 \text{ euro}$
- **Lotto H** foglio 3 p.lla 905: $\text{mq } 295 \times \text{euro } 30/\text{mq} = 8.850 \text{ euro}$
- **Lotto I** foglio 3 p.lla 906: $\text{mq } 266 \times \text{euro } 30/\text{mq} = 7.980 \text{ euro}$
- **Lotto L** foglio 3 p.lla 746: $\text{mq } 745 \times \text{euro } 30/\text{mq} = 22.350 \text{ euro}$