

Arch. Luca IMPARATO

☐ 3382232872

arch.luca.imparato@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V - UFFICIO ESECUZIONI

Proc. Esecutiva n. 351/2023 r.g.e.

G.E. dott.ssa Stefania CANNAVALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CHE BANCA! SpA - CREDITORE procedente

C/

Xxxxx XXXXXX1 - DEBITORE esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA ESTIMATIVA

CUSTODE dott. Salvatore Bonagura

ESPERTO ESTIMATORE arch. Luca Imparato

L'Esperto estimatore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina. 1 di 45



I. PREMESSA.....	3
II. ACCERTAMENTI ESEGUITI	3
III. OPERAZIONI PERITALI.....	3
IV. RISPOSTE AI QUESITI.....	4
CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE PRELIMINARMENTE, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZINE DEPOSITATA EX ART.567 CPC.....	4
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	5
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	7
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	12
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	24
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	25
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	29
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	35
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	35
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	36
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.....	36
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	36
QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE	37
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	44
QUESITO N. 14: ACQUISIRE CERTIFICATO DI STATO CIVILE ESECUTATO	44
V. CONCLUSIONI.....	44
APPENDICE	45

I. PREMESSA

Con provvedimento del 28/08/2024 comunicato il 03/09/2024, il Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Stefania CANNAVALE nominava, lo scrivente arch. Luca Imparato, professionista con studio in Napoli alla Via Caravaggio n°143, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 7062, nonché nell'elenco dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n.9607, "esperto estimatore" nella procedura di espropriazione n. 351/2023 R.G.E. promossa da:

- **Che Banca! spa** (c.f. 10359360152), avente sede legale in Milano, Viale Bodio, 37, con il patrocinio dell'avv. Carlo de Giorgio, con studio in Napoli alla via Nicolò Tommaseo, 9. **Creditore procedente.**

Contro

- **Xxxxx Xxxxxx1** (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Xxxxxxx il xx/xx/xxxx, - **Debitore esecutato.**

Stato civile: coniugato in separazione dei beni.

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

In detta udienza l'Ill.ma G. E. affidava allo scrivente l'incarico di fornire risposta ai quesiti di cui al verbale di giuramento.

II. ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Ufficio Tecnico Erariale per l'acquisizione della visura planimetrica e ordinaria dell'u.i.;
2. Conservatoria di Napoli per visure ipotecarie;
3. Archivio Notarile per visione dei vari atti e prelievo di alcuni allegati alla presente;
4. Edilizia Privata del Comune di Ercolano;
5. Agenzie immobiliari che operano sulla zona dove è ubicato il bene pignorato, per conoscere il valore di mercato di immobili simili ed avere ampi ed attendibili elementi di confronto;
6. Anagrafe comunale.

III. OPERAZIONI PERITALI

Come previsto nel mandato, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 16/10/2024.

Lo scrivente, consulente tecnico di ufficio, ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico ed in particolare secondo quanto previsto dalle — linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del giudice e del Pubblico Ministero — G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

IV. RISPOSTE AI QUESITI

CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE PRELIMINARMENTE, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART.567 CPC.

Alla luce dell'esame della documentazione depositata, lo scrivente specifica che il Creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipocatastale, a firma della dott.ssa **Giulia Messina Vitrano** Notaio in Messina, rilasciata in data 17/07/2023 e in atti dal 21/07/2023.

Il periodo investigativo del Notaio relatore, si estende a ritroso sino alla data del titolo di provenienza che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento:

- Il pignoramento è datato 2023 (notificato in data 22/06/2023 ai sensi dell'art.140 c.p.c.).
- Il primo atto ante ventennio invece a carattere *inter vivos* con effetti costitutivo-traslativi di diritti, risale al 16/07/1982: Decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli V Sez. Civ. - Espropriazioni (**CFR. Nota di trascrizione del Decreto di Trasferimento Trib. di Napoli Doc.1**).

Nel certificato notarile sono indicati le formalità risultanti dalle ispezioni delle trascrizioni ipotecarie (sia a favore che contro) sull'immobile pignorato.

Dalla predetta certificazione si evince che la procedura è stata avviata verso il legittimo proprietario.

In conformità al dettato del mandato, si rimanda comunque alla certificazione notarile depositata agli atti della procedura, e qui allegata (**CFR. Doc.2**).

L'Esperto allega anche l'elenco sintetico delle formalità sull'u.i. pignorata, sull'Esecutata e sui precedenti proprietari (**CFR. Doc.3**).

Sulla base di quanto fin qui rappresentato, l'esperto procede a dare risposta ai quesiti formulati.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale pignorato riportato in origine nell'atto di pignoramento, con riferimento al bene pignorato, corrisponde alla piena proprietà dell'u.i. di tipo civile sita in

ERCOLANO (NA) alla TRAVERSA GUGLIELMO MARCONI n. 33 Piano 3, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano al Foglio 11 Particella 611 Subalterno 15 Cat. A/2 Consistenza 5 vani.

Costituita da un appartamento per civile abitazione al terzo piano intestato al debitore **Xxxxx XXXXXX1**, nato a XXXXXXX il xx/xx/xxxxe codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX e di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: " ... porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Ercolano (NA) traversa Marconi n.33 già n.5 ... "

INDIRIZZO ATTUALE: TRAVERSA GUGLIELMO MARCONI n. 33.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO:

" ... nel Catasto Fabbricati di detto comune, al foglio 11, p.lla 611, sub. 15, cat. A/2, cl.6, vani 5 r.c. 426,08 ... "

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: gli identificativi catastali attuali coincidono con i dati indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: " ... Appartamento al piano terzo della scala "A", distinto con il numero interno sedici, della consistenza catastale di vani cinque, confinante con cassa scala, còrtile comune, appartamento int. 17, salvo se altri... ".

CONFINI ATTUALI:

Nord-Est → altra u.i. sub 42 della scala B;

Nord-Ovest → vano scala condominiale;

Sud-Ovest → area cortilizia con sottostante un manufatto edilizio di limitata altezza;

Sud-Est → altra u.i. sub 43 della scala B

La visura catastale del cespite pignorato, è riferita al periodo che va dall'attualità fino alla data della costituzione Impianto meccanografico del 30/06/1987.

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO:" ... Xxxxx XXXXXX1, nato a XXXXXX il xx/xx/xxxx - C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX residente in Traversa di Via Guglielmo Marconi n. 33, scala A, interno 16, 80056 Ercolano (NA) i seguenti immobili: di proprietà del signor Xxxxx XXXXXX1, per intero:

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Ercolano (NA), traversa Marconi n. 33 già n. 5 e precisamente:



Appartamento al piano terzo della scala "A", distinto con il numero interno sedici, della consistenza catastale di vani cinque, confinante con cassa scala, cortile comune, appartamento int. 17, salvo se altri;

Nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 11, p.lla 611, sub. 15, cat. A/2, cl. 6, vani 5 R.C. Euro 426,08; ... ".

INTESTAZ. IMMOBILI ATTUALE: Coincide con quella indicata nel pignoramento.

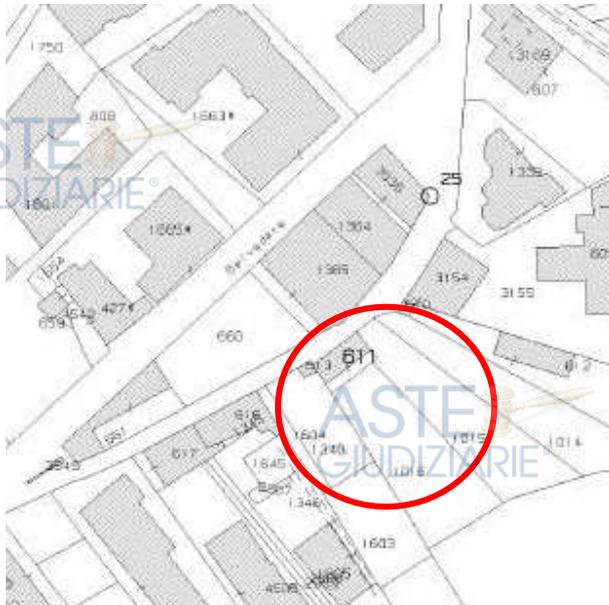
L'esperto ha verificato che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale; non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati nel titolo di provenienza (**Doc.1 E 4**), in catasto (**Doc.5**) e nella certificazione notarile (**Doc.2**).

POSIZIONE DEL CESPITE

Al fine di individuare esattamente il fabbricato ove insiste l'u.i. oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato una sovrapposizione delle foto satellitari, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale si evince che il fabbricato non è immesso in mappa ed insiste sulla particella 611 del foglio 11 del Catasto Terreni del Comune di Ercolano.

Per l'esatta individuazione della posizione del cespite, si riporta lo stralcio dell'estratto della mappa catastale elaborata dalla SOGEI e la foto satellitare reperita sul web.



MAPPA CATASTALE



FOTO SATELLITARE

Pertanto sarà necessario l'aggiornamento catastale del fabbricato con il "tipo mappale" che è appunto, l'operazione con la quale il fabbricato viene inserito sulla **cartografia catastale**.

Il costo per l'istruttoria catastale viene determinato in euro 2.500 compreso oneri fiscali e diritti catastali.

Tale importo, considerato a carico dell'aggiudicatario, viene detratto dal valore di stima dell'immobile.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il diritto reale pignorato, riguarda l'intera proprietà di una consistenza immobiliare ubicata nel Comune di Ercolano. Cittadina famosa per gli scavi archeologici di epoca romana, distrutta dall'eruzione del Vesuvio del 79 d.C.; che insieme a quelli di Pompei e Oplontis (Torre Annunziata), fanno parte dei patrimoni dell'umanità dell'UNESCO.

La zona in cui sorge il fabbricato è notevolmente urbanizzata, con destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di vari palazzi; altresì è a ridosso della più centrale Corso Italia e a poco più di 500 metri dal locale Stadio Comunale "R. Solaro". L'area dove è situato l'immobile, è dotata di tutti i servizi indispensabili e negozi di prima necessità.

L'edificio dove è ubicata l'u.i. staggita, si trova al civico 33 di Traversa Guglielmo Marconi, che è appunto una strada laterale del Corso Italia. Tale manufatto edilizio a destinazione residenziale, è molto ampio. Ed è costituito da due scale con ingressi separati. Si sviluppa in altezza su sette livelli (piano seminterrato, pt e 5 piani) oltre la copertura. La struttura portante è in cemento armato, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, con talune parti rivestite in klinker. Il fabbricato è dotato dei principali impianti, tra cui l'ascensore, uno per ogni scala.

Nel caso qui in esame, l'ingresso come innanzi descritto avviene direttamente dal civ.33 scala A della Traversa Marconi, strada stretta a senso unico di marcia in salita, partendo dal Corso Italia. Al terzo piano è posta l'u.i. staggita. L'ingresso carrabile al piano seminterrato del fabbricato ad uso posti auto, anch'esso avviene dalla Traversa Marconi.



Per dare maggiore evidenza alla predetta descrizione, l'esperto riporta qui di seguito delle aereofoto descrittive dei luoghi.

Foto 1: aereofoto estrapolata da google maps con visione del contesto urbano ed evidenza dell'intero fabbricato dove è inserita l'u.i. staggita.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Foto 2: Vista tridimensionale del fabbricato dove è inserito al terzo piano l'u.i. staggita. La linea in tratteggio rappresenta la Traversa Guglielmo Marconi.

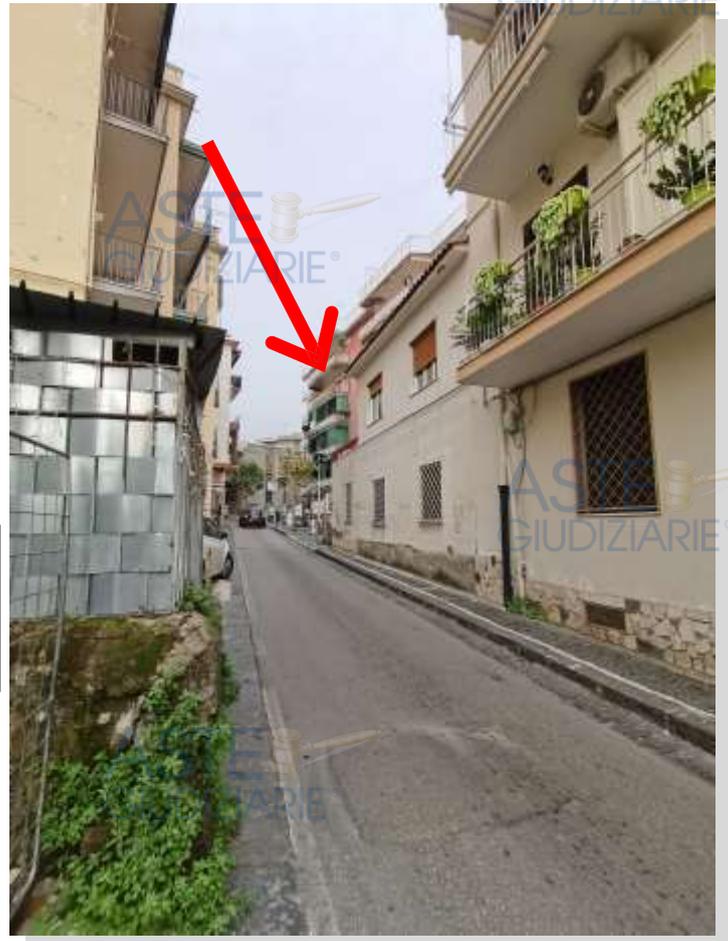
ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Foto 3: vista della Traversa Guglielmo Marconi con a dx in fondo (cfr freccia), vi è l'ingresso del palazzo contenente l'u.i. staggita.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE
pagina. 8 di 45



Foto 4: come foto n.3, ma con vista più vicina del palazzo contenente l'u.i. staggita.

DESCRIZIONE DELL'U.I. PIGNORATA

L'u.i. ha una disposizione planimetrica di tipo rettangolare il cui ingresso, avviene dal pianerottolo del vano scala che sono leggermente ruotati in senso antiorario, rispetto all'andamento dell'impianto planimetrico dell'u.i.

In pianta è così distribuita:

Varcata la porta d'ingresso, posta sulla sx appena usciti dall'ascensore, si giunge in un ingresso che funge anche da cucina. Attraverso un corridoio e, a seguire sul lato dx, ci si immette nel salone e in due camera da letto. Sul lato sx della cucina, vi è l'ingresso del bagno.

Completa l'impianto planimetrico dell'u.i. staggita, un balcone perimetrale sul lato Sud-Ovest.

Le utenze e gli impianti sono allacciati e funzionanti.

Le finiture sono di qualità "ottimale". Nel complesso quindi, si può ritenere l'u.i. in buone condizioni.

Per dare maggiore **evidenza** a quanto riscontrato, l'esperto ha allegato uno schema planimetrico dell'u.i. (**CFR. DOC.6**) che è anche qui di seguito riportato.

SCHEMA DELL'ATTUALE STATO DEI LUOGHI DELL'U.I. PIGNORATA



MISURAZIONE DELL'IMMOBILE

La misurazione dell'immobile è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata: la Norma UNI 10750.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Con i riferimenti di misurazione adottati e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

La superficie convenzionale commerciale è stata ottenuta in accordo con la predetta Norma UNI 10750/ 2005, punto 4.4 "Criteri per la valutazione patrimoniale", che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

ASTE
GIUDIZIARIE

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere eseguito con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 20% delle cantinole;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o no allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o riduttivi che caratterizzano il particolare livello di qualità ambientale".

In definitiva, alla luce di proprie misurazioni, la superficie commerciale dell'u.i. comprensiva di pertinenze, è stata rilevata pari a circa **102,00 m²** come di seguito specificata.

La superficie interna calpestabile al netto dei tramezzi e tompagni, è stata così computata:

SUPERFICIE interna-calpestabile (Su)

$$\text{Su} = 87,80 \text{ m}^2$$

SUPERFICIE LORDA (Sl) è data dalla somma di Su oltre quanto indicato dalla norma UNI 10750/2005, ovvero:

$$\text{Sl} = 87,80 + 2,36 \text{ (tramezzi)} + 9,02 \text{ (tompagnature)} = 99,18 \text{ m}^2$$

SUPERFICIE ACCESSORIE (Sa)

$$\text{Sa} = 3,07 \text{ m}^2 \text{ (balcone perimetrale 25\%)}$$

$$\text{Tot. Sa} = 3,07 \text{ m}^2$$

Quindi, si ha:

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (Sc)**

Sc= S_I + S_a = 99,18 + 3,07 = 102,25 m², che arrotondato diviene 102,00 m²

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I - Accertamento catastale

L' u.i. pignorata è così riporta nel NCEU del Comune di Ercolano (NA):

Foglio **11**, particella **611**, subalterno **15**, categoria **A/2**, classe **6**, vani **5**; Con civico **5** di **TRAVERSA GUGLIELMO MARCONI Scala A Interno 16 Piano 3**. Mentre il correlato mappale terreni (NCT) è il foglio **11**; particella **611**.

Intestato a **Xxxxx XXXXXX1**, (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXX il xx/xx/xxxx, per la piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

La visura catastale del cespite pignorato, è riferita al periodo che va dall'attualità fino alla data della costituzione Impianto meccanografico del 30/06/1987.

II - Conformità Catastale.

Presso l'archivio del Catasto, risulta inserita la planimetria catastale con data di presentazione 08/02/1974, prot. n. 138 **(CFR. DOC.5)**.

Si riporta nel seguito lo stralcio della planimetria catastale sub 15 dell' u.i. staggita, con quanto riscontrato durante l'accesso peritale.

Da quanto è emerso, lo stato dei luoghi dell' u.i., è difforme da quanto **rappresentato** nella planimetria catastale per via di una diversa distribuzione interna.

Pertanto, **non si rileva corrispondenza** tra lo stato di fatto riscontrato alle date dei sopralluoghi, con quanto rappresentato nella planimetria catastale. Catastalmente parlando, **è da aggiornare** la stessa planimetria.

L' Agenzia del Territorio con la Circolare n. 2 del 9 luglio 2010 ha precisato che quando la planimetria catastale non riproduce fedelmente la situazione attuale dell'immobile, l' intestatario deve presentare una denuncia di variazione - pratica DOCFA - allegando la planimetria aggiornata.

Il costo per l'istruttoria catastale DOCFA viene determinato in euro 2.000 compreso oneri fiscali, diritti catastali e sanzione amministrativa per presentazione idoneo titolo abilitativo.

Tale importo considerato a carico dell'aggiudicatario, viene detratto dal valore di stima dell'immobile.

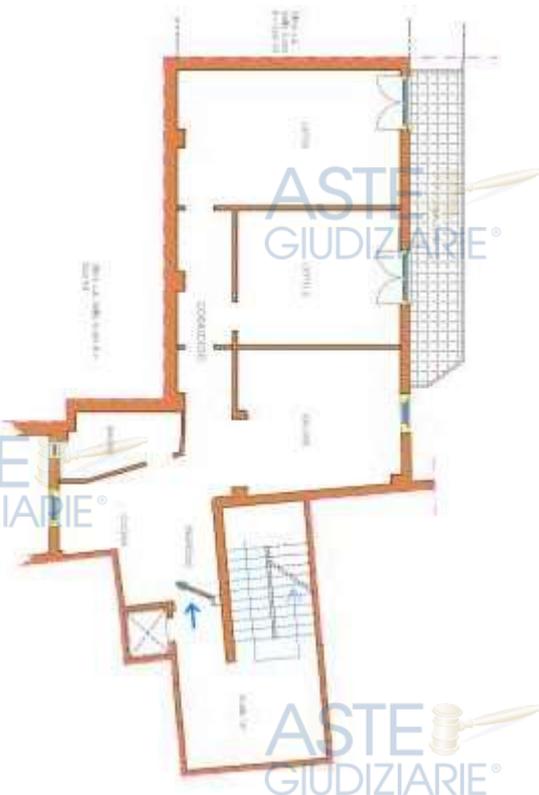
Non si segnalano sull'immobile *de quo* variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella e

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
pagina. 12 di 45

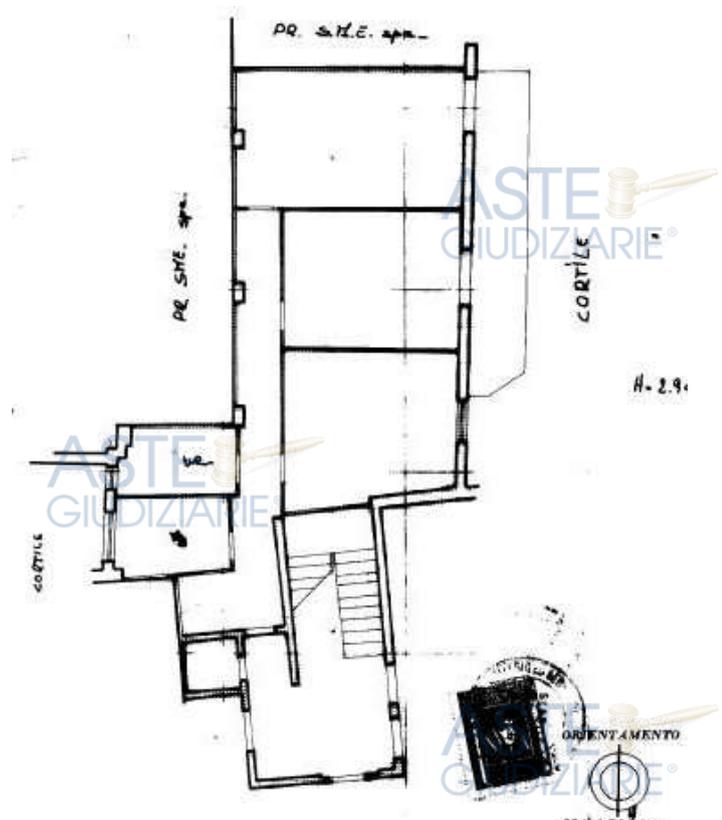
subalterno, **successive alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento**. Si rileva l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali attuali del Sub 15.

Quindi in sintesi, risulta che l'attuale identificazione catastale dell'u.i. (foglio 11, particella 611, Sub 15) non è cambiata dopo la trascrizione del pignoramento.

Emerge inoltre che, nella documentazione catastale il civico viene indicato con il numero 5. Mentre attualmente è il numero 33; come viene riportato nel certificato notarile e nell'atto di provenienza. Nel pignoramento invece si legge "... *traversa Marconi n. 33 già n. 5.*". In effetti il precedente civico 5 fa riferimento alla vetusta toponomastica della zona. Anche la toponomastica, per via del civico, è da aggiornare.



SCHEMA ATTUALE



PLANIMETRIA CATASTALE



ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 5: ingresso del palazzo contenente l'u.i. staggita.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 6-7: due viste dell'androne del palazzo.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 8-9: due viste del pianerottolo con l'ingresso all'u.i. pignorata.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 10: porta di caposcala dell'u.i. pignorata.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 11: ingresso appena varcata la porta di caposcala.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
pagina. 15 di 45



ASTE GIUDIZIARIE®

Foto nn°12-13-14: tre viste dell'ingresso-cucina

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto nn°15-16-17: Corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto nn°18-19: Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto nn°20-21: Camera da letto 2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

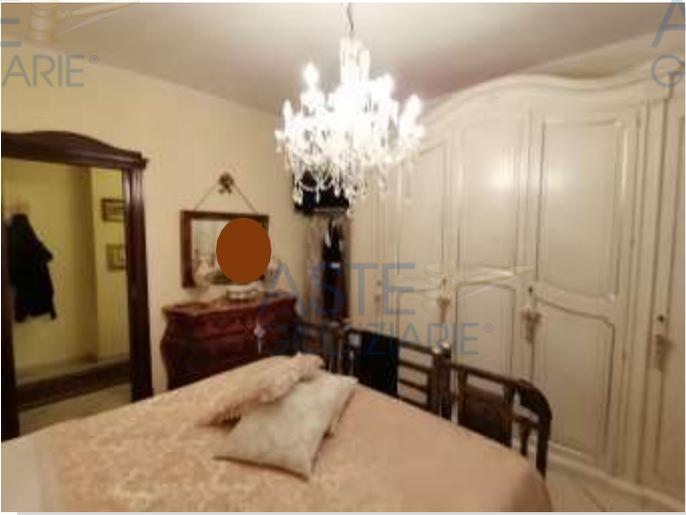
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

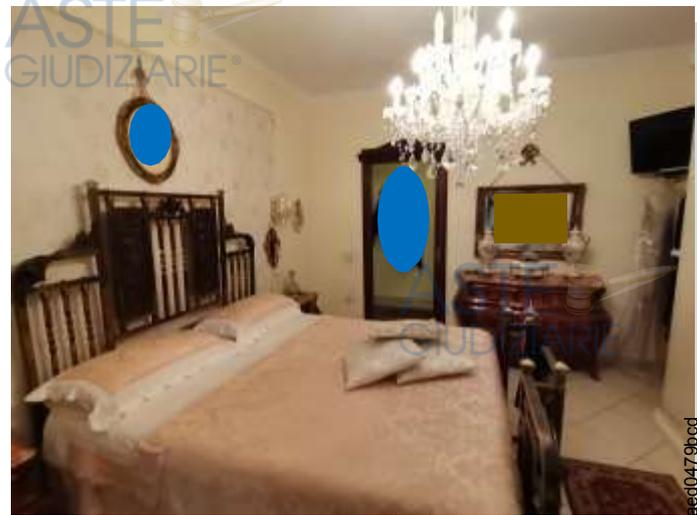
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto nn°22-23: altre viste della Camera da Letto 2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n°24: Corridoio visto dall'esterno della camera da letto verso la zona ingresso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto nn°25-26: Camera da letto.





Foto n°27: Vista del Salone dall'ingresso-cucina.



Foto nn°28-29: Salone.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

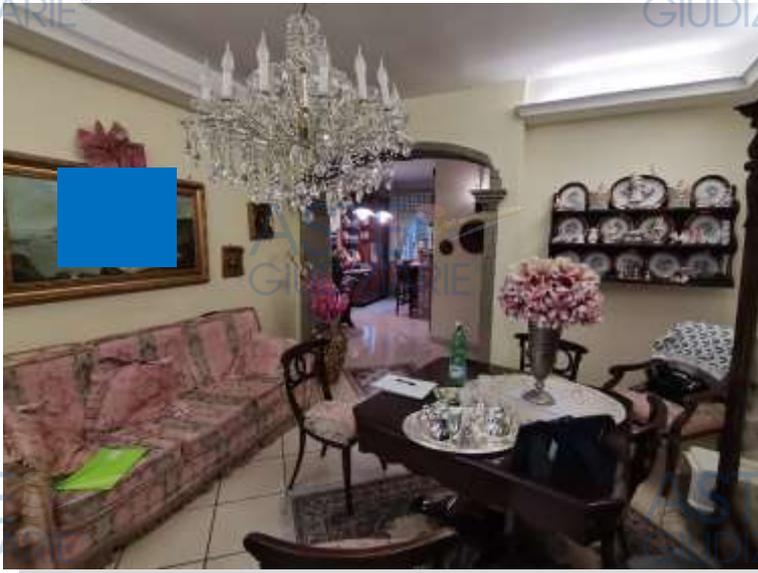


Foto nn°30-31: altri
due scorci del Salone.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n°32: Vista dell'esterno dalla
finestra posta nell'ingresso-cucina.
A sx si scorge il balcone della
stessa u.i.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

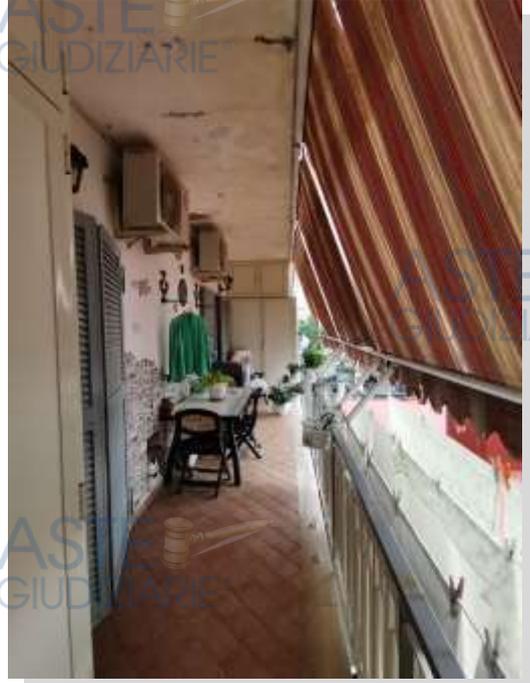
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto nn°33-34-35: tre viste dell'unico balcone.

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUESITO n. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

LOTTO UNICO: Piena proprietà (quota di 1/1) relativamente ad una u.i. a destinazione residenziale, ubicata al **piano terzo** del civico **33 già 5** di **TRAVERSA GUGLIELMO MARCONI** del Comune di **Ercolano** (NA) di superficie commerciale pari a circa **102,00 m²**.

L'u.i. ha una disposizione planimetrica di tipo rettangolare il cui ingresso, avviene dal pianerottolo del vano scala che sono leggermente ruotati in senso antiorario, rispetto all'andamento dell'impianto planimetrico dell'u.i.

In pianta è così distribuita:

Varcata la porta d'ingresso, posta sulla sx appena usciti dall'ascensore, si giunge in un ingresso che funge anche da cucina. Attraverso un corridoio e, a seguire sul lato dx, ci si immette nel salone e in due camera da letto. Sul lato sx della cucina, vi è l'ingresso del bagno.

Completa l'impianto planimetrico dell'u.i. staggita, un balcone perimetrale sul lato Sud-Ovest.

Le utenze e gli impianti sono allacciati e funzionanti.

Le finiture sono di qualità "ottimale". Nel complesso quindi, si può ritenere l'u.i. in buone condizioni.

Estremi N.C.E.U del Comune di **Ercolano**: Foglio **11**, particella **611**, subalterno **15**, categoria **A/2**, classe **6**, vani **5**; Con civico **5** di **TRAVERSA GUGLIELMO MARCONI** **Scala A Interno 16 Piano 3**. Mentre il correlato mappale terreni (NCT) è il foglio **11**; particella **611**.

Lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale; quindi **non conforme catastalmente**.

Tutto il fabbricato non è conforme urbanisticamente, in quanto realizzato in difformità alle seguenti Licenze edilizie:

- a) **Licenza edilizia** (Pratica n.125 prot. n°4695 del 05/03/1968).
- b) **Licenza edilizia** (Pratica n.84 prot. n°10378 del 30/08/1968).

Le difformità riscontrate non sono sanabili.

Mancano la certificazioni degli impianti e dell'agibilità.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

→ **In data 12 luglio 1968**, con **Atto di COMPRAVENDITA rep.74577/racc.1361** del notaio Gerarda GALLUCCIO, dove i germani Xxxxxxx2 vendono a Xxxxxxx3 i terreni edificabili dove poi verrà realizzato il fabbricato contenente **l'u.i. staggita**.

→ **In data 08 luglio 1982**, con il **Decreto di TRASFERIMENTO** di immobili del **Tribunale di Napoli**, G.E. dr. Franco Salvatore, **rep.9336/cronologico 52360**, registrato in data 12/07/1982 al n. 11207, volume 883, **la società "XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXX"**, con sede in Portici (NA), via Dalbono, 18, in persona del socio accomandatario e legale rappresentante Xxxx Xxxx4, nato a Xxxxxx il xx/xx/xxxx e domiciliato presso la sede della società **si aggiudica** l'intero lotto di terreno della superficie di 2100 mq con soprastante il Fabbricato:

"... denominato "Lotto C" composto di piano seminterrato, un piano terraneo e cinque piani superiori, questi ultimi con nove appartamenti per ogni piano serviti rispettivamente: cinque della scala A e quattro dalla scala B per ciascun piano. Il locale seminterrato è della superficie di mq.1050 costituito dai corpi S e B , al piano terra tre quartini al corpo B e due al corpo A tutti con ingresso dal corridoio tra le casse delle scale, mentre all'esterno, esistono un locale di due vani attualmente adibito ad ambulatorio, un grande locale adibito a farmacia ed un altro grande locale adibito a parrucchiere per signora [...] mentre il terreno, sul quale esso insiste, è riportato in catasto al foglio 11 - particelle 613, 1340 parte, 611, 1015 e 1016..."

Quindi:

A favore di

"XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXX"

per la **quota di 1/1** del diritto di proprietà.

Contro

XXXXXXXXXX XXXXXXX3, nato a Xxxxxxx il xx/xx/xxxx,

XXXXXXXXXX XXXXXXX5 s.p.a., con sede in Salerno al C.so Vittorio Emanuele, n. 163

XXXXXXXX XXXXXXX6, nato a Xxxxxxx il xx/xx/xxxx

XXXXXXXX XXXXXXX7, nato a Xxxxxxx il xx/xx/xxxx

XXXXXXXX XXXXXXX8, nato a Xxxxxxx il xx/xx/xxxx

Doc.1 –
*ATTO
DERIVATIVO,
ultraventennal
e (decreto di
trasferimento).*



ASTE
GIUDIZIARIE®**XXXXXXXX XXXXXXXX9**, nata a XXXXXXXX il xx/xx/xxxx**XXXXXXXX XXXXXXXX10**, nata a XXXXXXXX il xx/xx/xxxx,

Entrambi per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

→ **In data 30 giugno 2005**, con **Atto di COMPRAVENDITA rep.212371/racc.18070** del notaio Concetta Palermi registrato a s. Maria C.V. il 01/07/2005 al n.2224 e trascritto a Napoli 2 il 04/07/2005 al n°37162 reg.gen. e n°21186 reg.part., **l'esecutato XXXXXX XXXXXX1 acquista da "XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX"** con sede in Portici (NA), via Dalbono, 18 **la piena proprietà dell'u.i. staggita.**

Doc.4 –
atto di
acquisto
dell'esecutato

Quindi:

*A favore di***XXXXX XXXXXX1** (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX il xx/xx/xxxx in regime di separazione dei beniper la **quota di 1/1** del diritto di proprietà.*Contro***XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**. sede in Portici CF: **XXXXXXXXXX**

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- Per **QUANTO** sopra, l'esperto ha verificato che vi è continuità delle trascrizioni **a favore e contro**.

Il pignoramento risulta trascritto come segue.

1) 07 luglio 2023 – Registro Particolare n° 26879 e Registro generale n° 34815. Verbale di pignoramento immobiliare C. D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 11391 del il 14/06/2023.

Doc.7 –
Pignorament
o attuale.

*a favore***CHE BANCA! SPA** Sede MILANO (MI) Codice fiscale 10359360152
Richiedente STUDIO LEGALE NARDOZZI TONIELLI - V.LE R. MARGHERITA 39 – MILANOPer il diritto di **PROPRIETA'** Per la quota di 1/1*contro*

XXXXX XXXXXX1 (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX il xx/xx/xxxx, relativamente per la quota di 1/1 **di proprietà** dell'u.i. sita nel *Comune di ERCOLANO (NA) - Catasto FABBRICATI Foglio 11 Particella 611 Subalterno 15 cat. A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5 vani. Indirizzo TRAVERSA GUGLIELMO MARCONI N. civico 33 Piano 3.*

Iscrizioni di Ipoteca relativamente all'u.i. staggita.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
pagina. 26 di 45

2) 04 luglio 2005 – Registro Particolare n° 11784 e Registro generale n°37165. atto notarile del 30/06/2005 Numero di repertorio 212372 per Notaio PALERMITI Concetta di SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE). Per *ipoteca volontaria a garanzia di mutuo. Capitale € 150.000,00. Totale lordo € 225.000,00*

Ipoteca precedente cancellata.

A favore

MICOS BANCA S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 10359360152
Per il diritto di **PROPRIETA'** Per la quota di 1/1

Contro

Xxxxx Xxxxxx1 (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Xxxxxxx il xx/xx/xxxx, relativamente per la quota di 1/1 **di proprietà** dell'u.i. sita nel Comune di ERCOLANO (NA)

Comunicazione n. 4687 del 12/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/05/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 25/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3) 21 maggio 2009 – Registro Particolare n° 5281 e Registro generale n° 26916. Atto notarile del 18/05/2009 Numero di repertorio 96412/57167 per Notaio ORSI Raffaele di SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE). Per *ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario. Capitale € 165.000,00. Totale lordo € 247.500,00*

Doc.8
Ipoteca attuale.

A favore

CHE BANCA! SPA Sede MILANO (MI) Codice fiscale 10359360152
Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di 1/1

Contro

Xxxxx Xxxxxx1 (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Xxxxxxx il xx/xx/xxxx, (**DEBITORE IPOTECARIO**) relativamente Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di 1/1

Xxxxx Xxxxxx11 (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Xxxxxxx il xx/xx/xxxx (**DEBITRICE non datrice di ipoteca**).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**OSSERVAZIONI più SALIENTI**

Si rileva che il creditore procedente con il certificato notarile non ha allegato la visura catastale storica dell'u.i. pignorata, né i documenti di stato civile.

Lo scrivente ha acquisito e allegato i seguenti documenti:

- 1) Atto di **COMPRAVENDITA** del 30/06/2005 dell'Esecutato rep.212371/racc.18070 notaio Concetta Palermiti (**CFR. Doc.4**).
- 2) Decreto di **TRASFERIMENTO** di immobili del Tribunale di Napoli, G.E. dr. Franco Salvatore, rep.9336/cronologico 52360 (**CFR. Doc.1**);
- 3) **Planimetrie e documentazione catastale (CFR. Doc.5)**;

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento (proprietà in quota 1/1) corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di compravendita del 2005.

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione.

Dalla lettura della nota di iscrizione dell'ipoteca da cui oggi nasce il pignoramento (**CFR. Doc.8**), risulta che la moglie dell'esecutato, Xxxxx Xxxxxx11 nata il xx/xx/xxxx a Xxxxxxx, è "debitrice non datrice di ipoteca".

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

La disciplina urbanistica e di tutela che norma la città di Ercolano, è formata dai seguenti atti a cui si rinvia e che sinteticamente si riportano:

- il Piano Regolatore Generale del Comune approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.2376 del 14/5/1975 e pubblicato sulla G.U. n.177 del 5/7/1975;
- Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.23 del 22/07/2020;
- Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.80 del 19/12/2019.
- il PIANO TERRITORIALE PAESISTICO dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto del Ministro per i BB.AA.CC. approvato con D.M. 04.07.2002, pubblicato sulla G.U. del 18.09.2002 serie generale n.219

Il **terreno** dove insiste il fabbricato contenente l'u.i. staggita, riportato al N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 11, p.la 611, ricade nel perimetro della zona "**Intensiva Esistente**", del vigente **Piano Regolatore Generale del Comune Ercolano (NA)**, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 2376 del 14/05/1975 e nella zona "**SI - Zone Sature Interne**", del vigente **Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani**, approvato con D.M. 04/07/2002,

Oltre nella:

- o Perimetrazione centro storico Zona A PRG vigente;
- o Perimetrazione Centro abitato Delibera 1531 del 23.10.1995 ai sensi del D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92 e s.m.i.
- o Delimitazione centro edificato art. 18 L. 865/71 riportata nel PRG vigente (Decreto n. 2376 del 14.5.1975).

Come innanzi descritto, per il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, rientra nella zona S.I. (Zone Sature Interne).

La zona in oggetto è sottoposta alle Norme dettate dagli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione ordinari che disciplinano le trasformazioni territoriali, nelle aree Sature Urbane Interne (S.I.).

E' vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti, con le esclusioni di cui al successivo punto 5 del presente articolo; sono vietati gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree e di nuovo impianto.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, così come disciplinati dall' art. 7 della presente normativa a cui si rimanda.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Altresì, l'intero territorio del Comune di Ercolano:

- è sottoposto alle norme e prescrizioni del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004, in virtù dei OD.MM. 17/08/1961 e 28/03/1985 (in GG.UU. 11. 212 del 28/08/1961 e n. 98 del 26/04/1985), con i quali fu dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- in virtù della delibera di G.R. n. 5447 del 07/11/2002 risulta Classificato in zona sismica.
- rientra nella Zona a Rischio Vulcanico dell'Area Vesuviana. ai sensi della L.R. n. 21 del 10/12/2003 pubblicato sul B.U.R. Campania n. 59 del 15/12/2003;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si ricorda infine che il Piano Territoriale Paesistico, costituisce norma immediatamente vincolante e prevalente nei confronti degli strumenti di pianificazione urbanistica Comunali e Provinciali e nei confronti del P.T.C. ai sensi dell'art.5 della L.1150/42 e dei piani di settore Regionali. I Piani Regolatori Generali e i Piani Particolareggiati dovranno essere adeguati alla presente normativa di Piano Piano Paesistico.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
INTENSIVA ESISTENTE



Zona B1 - Tessuto compatto saturo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
pagina. 30 di 45



Aree sature interne

S.I. (Zone Sature Interne) del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani

Tale Zona comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale con una buona quantità di servizi. La zona è caratterizzata da un impianto urbanistico riconoscibile che risulta prevalentemente realizzato con densità generalmente alte o medie.

Per tale zona il Piano persegue i seguenti obiettivi prioritari: interventi di recupero, ristrutturazione edilizia e riqualificazione architettonica ed urbanistica, nonché riorganizzazione degli spazi marginali ancora non utilizzati, ai fini dell'incremento della dotazione di servizi urbani.

Gli interventi si attuano mediante la formazione di Piani Urbanistici Attuativi i cui perimetri sono individuati in sede di Atti di Programmazione.

Fino all'approvazione della pianificazione attuativa potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. (Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia). Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è consentita la demolizione e ricostruzione di edifici realizzati dopo il 1945 e legittimamente assentiti, anche nel caso in cui l'intervento comporti una diversa sagoma del fabbricato, purché senza ulteriore consumo di suolo permeabile; per suolo permeabile si intende la porzione di lotto d'intervento diversa dall'area di sedime dei fabbricati in uno con le superfici esterne pavimentate e impermeabili.

Sono altresì consentiti mutamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi.

Conformemente alle disposizioni del PTP, gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici; rispetto della geomorfologia e dell'andamento naturale del terreno; divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione, di cui all'art. 3 comma 1 lett. "e" delle presenti Norme, non potrà superare quella consentita dal PTP per le rispettive zone da esso individuate.

Si applicano altresì i seguenti parametri:

Df = 10 m (o inferiore per pareti non finestrate)

In buona sostanza, è il caso di precisare che, visto il predetto regime di pianificazione e di tutela (PTP), è possibile solo la manutenzione e il restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

La destinazione d'uso del fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968.



Ai fini della verifica della legittimità urbanistica, in data 13/12/2024 prot.72204 lo scrivente ha presentato formale richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano, per ricevere documentazione tecnica-amministrativa per il cespite staggito, ma anche eventuali domande di sanatoria (Legge 47/85; 724/94 e 326/03), di titoli abilitativi (CILA, SCIA, DIA, ecc.), e/o autorizzativi (licenze edilizie, concessioni edilizie, permesso a costruire, ecc.); contenziosi amministrativi e/o ordinanze di demolizioni; licenza di abitabilità/agibilità.

La ricerca ad oggi ha dato il seguente esito:

- **Nulla** risulta circa contenziosi amministrativi (**CFR. DOC. N°9**).
- **In data 05/03/1968 (CFR. DOC. N°10)** risulta rilasciata, una **"AUTORIZZAZIONE per esecuzione lavori edili" Pratica n.125 PROT. N°4695** ai signori Xxxxx Xxxxxx2 e Xxxxxx2 per la costruzione di *"un fabbricato per civili abitazioni composto di piano cantinato, piano terra e n°5 (cinque) piani superiori"*. Il titolo viene rilasciato all'esito favorevole dei seguenti pareri:
 - o Ufficiale Sanitario del 18/09/1967
 - o Commissione Edilizia del 01/03/1968
 - o SABAP (Soprintendenza ai Monumenti) del 19/09/1967 prot.7237.

I grafici allegati e vidimati dalla SABAP con parere favorevole, a cui fa riferimento il titolo autorizzativo, prevedono la realizzazione di ben tre palazzi indicati con Lotto A, B e C.

Si riporta accanto lo stralcio del predetto grafico, dove è facile vedere riportati i tre palazzi da costruire.

- **In data 30/08/1968 (CFR. DOC. N°10A)** risulta rilasciata, una **"Autorizzazione per esecuzione lavori edili" Pratica n.84 prot. n°10378** al signor Xxxxx Xxxxxx3 per la costruzione di *"un fabbricato per civili abitazioni composto di piano cantinato, piano terra e cinque piani superiori"*. Il titolo viene rilasciato all'esito favorevole dei seguenti pareri:
 - o Ufficiale Sanitario del 09/05/1968
 - o Commissione Edilizia del 27/08/1968
 - o SABAP (Soprintendenza ai Monumenti) del 19/09/1967 prot.7237.

I grafici allegati **non sono** vidimati dalla SABAP, a cui fa riferimento il titolo autorizzativo, e a tergo del titolo rilasciato, è riportato (scritto a mano) in alto a sx "LOTTO A". Lasciando intendere che l'autorizzazione sia per la realizzazione del solo Lotto A. Difatti, il grafico



riporta proprio il detto Lotto (Cfr. lo stralcio del predetto grafico, dove è facile vedere rappresentato uno dei tre palazzi da costruire, ovvero il Lotto A).

- **In data 26/06/1969 (CFR. DOC. N°10B)** risulta **volturata la Licenza edilizia n.125/4695**, al signor Xxxxx Xxxxxx3 già titolare della Licenza n.84 prot. n°10378. Insomma con tale voltura, Xxxxxx Xxxxxxx3 diviene l'unico titolare per la realizzazione di "*un fabbricato per civili abitazioni composto di piano cantinato, piano terra e n°5 (cinque) piani superiori*", ma i grafici, vidimati dalla SABAP con parere favorevole, a cui fa riferimento il titolo autorizzativo, prevedono la realizzazione di ben tre palazzi indicati con Lotto A, B e C.
- **Inoltre in data 21/06/2016 con prot. 30644 (CFR. DOC. N°10c)**, risulta presentata una **C.I.L.** per attività libera ai sensi dell'art.6 del DPR 380/01 e ss.mm. e ii. a firma di Xxxxx Xxxxxx1 nq di Amministratore condominiale, per interventi al fabbricato indicando "*... ripristino condotta acquedotto, lavori di somma urgenza per gravi infiltrazioni nella trave sottostante posizionamento contatori, nell'area circostante fabbricato...*". Come titolo legittimante viene indicato "**Licenza edilizia prot.10378 del 1968 n°84.**"
- Tale titolo edilizio viene riportato in più rogiti notarili visionati.

Per tutto quanto sopra, viste anche le documentazioni ipotecarie, allo stato, sostanzialmente, emerge che:

c) **La prima licenza edilizia** (Pratica n.125 prot. n°4695 del 05/03/1968) pur dando l'assenso per la realizzazione di un solo fabbricato, ha in allegato dei progetti grafici, — vidimati con parere favorevole della Soprintendenza —, che prevedevano un piano di lottizzazione per costruire 3 palazzine: Lotto "A", "B" e "C" su un lotto di terreno formato dalle seguenti particelle catastali: 609, 610, 612, 1011, 1014, 1015 e 1016 del foglio 11.

d) **La seconda licenza edilizia** (Pratica n.84 prot. n°10378 del 30/08/1968) pur ribadendo l'assenso per la realizzazione di un solo fabbricato, ha in allegato dei progetti grafici, — non vidimati con parere favorevole della Soprintendenza —, che prevede la realizzazione di un solo palazzo: presumibilmente il Lotto "A", su un lotto di terreno formato dalle seguenti particelle catastali: 609, 610, 612, 1011, 1014, 1015 e 1016 del foglio 11. Non è dato sapere sul perché il titolo edilizio riporti il parere favorevole della Soprintendenza **sul piano di lottizzazione delle tre palazzine.**

Alla luce di quanto sopra, emergono le seguenti incongruenze sulle L.E. rilasciate e l'attuale stato di luoghi:

I-Oggi, l'intera e unica palazzina realizzata, è difforme da quanto riportato nei grafici allegati ai due titoli edilizi innanzi indicati.

II-Nel decreto di trasferimento del 1982 (Doc.1), il lotto di terreno oggetto di esecuzione immobiliare viene descritto contenente un fabbricato "*... denominato "Lotto C" composto di*

*piano seminterrato, un piano terraneo e cinque piani superiori, questi ultimi con nove appartamenti per ogni piano serviti rispettivamente: cinque della scala A e quattro dalla scala B per ciascun piano. Il locale seminterrato è della superficie di mq.1050 costituito dai corpi S e B, al piano terra tre quartini al corpo B e due al corpo A tutti con ingresso dal corridoio tra le casse delle scale, mentre all'esterno, esistono un locale di due vani attualmente adibito ad ambulatorio, un grande locale adibito a farmacia ed un altro grande locale adibito a parrucchiere per signora [...] mentre il terreno, sul quale esso insiste, è riportato in catasto al foglio 11 - particelle 613, 1340 parte, 611, 1015 e 1016..."- **Particelle catastali occupate oggi dall'intero palazzo.***

Orbene, è parere dell'esperto che, **dei tre originari, oggi risulta realizzato un solo palazzo, quello che più si avvicina al Lotto C. Esso però è difforme sia per posizionamento sul lotto di terreno, sia per disposizione planimetrica, sia per realizzazione di u.i. e, sia per censimento catastale. Inoltre è stato anche realizzato -in parte- su altre particelle catastali, non indicate negli originari e summenzionati titoli edilizi.**

Sic stantibus rebus:

- I** Non è applicabile la sanatoria a regime, cioè l'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 D.P.R. 380/01 e smi, in quanto non si avrebbe la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente. In ogni caso, un eventuale Accertamento di Conformità, non potrebbe essere richiesto per il singolo immobile, ma per l'intero fabbricato ed essere approvato, oltre che dal Comune, dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli.
- II** Non è applicabile l'art. 40, comma 6° della Legge 47/85 (sanabilità edilizia nelle procedure esecutive immobiliari). L'eventuale aggiudicatario del bene non avrebbe la facoltà di avvalersi della predetta norma, in quanto dai documenti in atto, le ragioni del credito sono di data successiva all'ultimo condono edilizio potenzialmente attuabile.
- III** L'unica strada percorribile potrebbe essere la cosiddetta "fiscalizzazione" per mancata rimozione dell'illecito, principio introdotto con l'art.12 L.47/85 poi ripreso nell'art.34 comma 2 del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii. La cosiddetta procedura di fiscalizzazione dell'illecito edilizio che trova applicazione, in via esclusiva, per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire e/o titolo autorizzativo equivalente. Ciò però, non equivale ad una "sanatoria" dell'abuso edilizio, in quanto non integra una regolarizzazione dell'illecito. Compete però al Comune (il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico), attraverso una

particolare procedura tecnica-amministrativa, applicare una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla L.392/1978, della parte dell'opera realizzata in difformità al titolo edilizio, previo accertamento e ratifica dell'illecito. Ma anche in questo caso, tale procedura potrebbe non essere applicabile in quanto essendo la zona sottoposta a vincolo paesaggistico, prevale l'orientamento giurisprudenziale nel definire le opere da "fiscalizzare", "in totale difformità" o "variazioni essenziali" e, quindi non rientranti nell'art.34 del DPR 380/01 e ss.mm. e ii..

Queste non conformità urbanistiche rilevate, configurerebbero le ipotesi previste dall'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. da parte dell'UTC di Ercolano. Anche perché, in seguito alle verifiche effettuate presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale, con riferimento al fabbricato nella sua interezza ed, in particolare per l'immobile oggetto di procedura, purtroppo non risultano presentate domande di sanatoria edilizia. In particolare quella ai sensi della legge 47/85 e ss.mm. e ii. (cd I condono edilizio) e Legge 724/94 e ss.mm.ii (cd II condono edilizio).

Pertanto allo stato, non vi sono presupposti normativi tali da poter sanare quanto riscontrato, e lo scrivente reputa opportuno — nella fase di stima — decurtare del 30% il valore dell'immobile.

In risposta ad altro specifico quesito, si evidenzia che non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i. pignorata.

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

Il bene appartiene al debitore esecutato per il diritto pari a 1/1 della intera proprietà.

Alla data del sopralluogo, lo scrivente ha verificato che l'immobile è occupato dalla signora Xxxxxx Xxxxxx11, coniuge – anche se a voce ha dichiarato di essere legalmente separata – dall'esecutato ed, in quanto cointestataria del mutuo, anch'ella debitrice (***Debitrice non datrice di ipoteca***), la quale vi risiede unitamente ai due figli. Lo scrivente allega il certificato di stato civile dove è confermata la residenza dell'esecutata presso l'u.i staggita mentre l'esecutato Xxxxxx Xxxxxx1 risulta irreperibile (**CFR. DOC.11**).

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Nel corso delle verifiche necessarie alla predetta perizia estimativa, è stato accertato che il cespite pignorato fa parte di un condominio regolarmente amministrato.

Dalla Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'u.i. staggita.

ASTE
GIUDIZIARIE

Risultano pregiudizievoli ai debitori, le sole iscrizioni/trascrizioni che hanno generato l'attuale pignoramento, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

Da ispezione ipotecarie sull'immobile, non risultano altri procedimenti giudiziari e/o esecutivi attivi oltre quello originante la predetta procedura espropriativa. Si rimanda comunque agli allegati documenti n°2 e 3 e a quanto relazionato in perizia.

Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si reputa attendibile applicare una riduzione pari al 10% per tenere conto forfettariamente di tali mancanze e per quanto rilevato in sede peritale.

QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed eventuali affrancazione, quindi è libero da tali pesi, ovvero il diritto sul bene dei debitori non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

QUESITO n. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Rammentando che il cespite immobiliare, pignorato è pervenuto al debitore esecutato con atto di **COMPRAVENDITA** del 30/06/2005 dell'Esecutato rep.212371/racc.18070 notaio Concetta Palermi, si evidenzia quanto segue:

Dalla Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'immobile staggito nel ventennio anteriore al pignoramento.

Su quanto pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime, non gravano vincoli di tipo storico-artistico, oppure di tipo archeologico, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).

Non si ha notizia di "usi civici", di "censi", di "livelli".

Tutta l'area è sottoposta a vincolo di natura paesaggistica (D.Lgs 42/2004 e ss.mm. e ii.) oltre essere dichiarata zona sismica e vulcanica, quindi soggetta alle prescrizioni delle Leggi in materia.

QUESITO n. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Come indicato al precedente quesito n.8, il bene è inserito in un palazzo di natura condominiale regolarmente amministrato. Lo scrivente ha contattato l'amministratore che per posta elettronica gli ha fornito il riepilogo delle tabelle millesimali e la seguente posizione debitoria (**CFR. DOC.12**):

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE
pagina. 36 di 45



Quote ordinarie 2024: € 68,50

Quote ordinarie 2025: € 96,00

Quota Ordinario: ARCH. XXXXXXXXXXXXXXXX.: € 13,49

Ordinario: Causa Xx Xxxx 70%: € 322,21

Ordinario: Avv. Xx Xxxx: € 47,84

Totale debiti: € 548,04

Pende inoltre un giudizio di opposizione ad un decreto ingiuntivo RG 9520/2023 presso il Tribunale di Napoli proposto dalla Ditta ascensoristica *Del Bò*.

Si rimanda all'allegata documentazione n.12 quanto comunicato dall'amministratore.



QUESITO n. 12: VALUTAZIONE DEL BENE.

STIMA DEL CANONE LOCATIVO MEDIO.

L'analisi di mercato, sia dal punto di vista della locazione ma anche per una compravendita, è stata effettuata attraverso il metodo della comparazione con immobili simili aventi la medesima destinazione nelle vicinanze dell'unità immobiliare in questione, opportunamente decurtata per le caratteristiche innanzi indicate.

La Tipologia prevalente in zona è: **Abitazioni civili Cat. Catastale A/2 (abitazioni civili).**

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che il valore locativo di un bene immobiliare, come quello in parola, è determinato da un certo numero di caratteristiche che incidono con percentuali diverse, e solitamente oscillanti tra un minimo ed un massimo alla sua formazione. Individuate tali caratteristiche e le relative percentuali, è possibile realizzare che il valore più alto, sia riferibile ad un bene cui corrisponda il grado massimo di tutte le caratteristiche di "apprezzabilità".

Da quanto sopra, è emerso che gli operatori del settore indicano un prezzo locativo compreso tra gli 400,00 e i 600,00 €/mensili pari a un prezzo medio di **5,502 €/m²** per l'u.i. Mentre i dati ufficiali prevedono i seguenti valori:



Listini	Valori Locazione (€/mq x mese)	
	min	Max
Agenzia del Territorio-OMI. Anno 2024 - Semestre 1. Comune: ERCOLANO Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA 20 NOVEMBRE, CORSO ITALIA, TRATTO CENTRALE CORSO RESINA, VIA VENUTI Codice zona: B4 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	€ 3,70	€ 5,70
Listino ufficiale <i>Quotazioni Metroquadro</i> della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della provincia di Napoli - (F.I.M.A.A. Napoli) anno 2024.	€ 5,50	
Borsino immobiliare	€ 4,18	€ 6,91
Valori Min e max	3,70	6,91
MEDIA	5,198	

Considerando l'apprezzabilità e le condizioni del bene qui in parola, si trova opportuno applicare il seguente valore locativo, dettato dalla somma del valore medio ufficiale con quanto reperito dall'indagine presso gli operatori del settore: $(5,502 + 5,198)/2 = \text{€/m}^2 \text{ 5,35}$.

Moltiplicando tale valore per la superficie locativa (**la superficie locativa si considera al netto delle superfici delle pareti interne e perimetrali e delle strutture portanti**), si ottiene un valore locativo mensile, per l'immobile in oggetto, che risulta pari a:

➤ **90,87 m² x 5,35 €/ m²= 486,1545 € mensili.**

Canone locativo mensile dell'U.I. arrotondato: € 500,00.

STIMA DEL BENE

La superficie commerciale dell'u.i., è stata rilevata pari a **102,00 m²**.

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, vengono adottati i seguenti criteri di stima, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici utili, di calpestio, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. L'articolazione delle fasi è la seguente:

- **Fase di studio dei dati storici:** I dati storici sono relativi ai prezzi delle compravendite realizzate, a proposte di acquisto di unità immobiliari di tipologia omogenea a quella in oggetto, ad annunci pubblicati su riviste specializzate nella compravendita di immobili. Tali dati consentiranno di individuare il prezzo unitario massimo registrato €/m² e il prezzo unitario medio €/m²;

- **Fase di stima per valori tipici:** questo metodo consente di individuare il più probabile prezzo di mercato della unità immobiliare in oggetto attraverso la similitudine delle caratteristiche qualitative di **tale** bene con quelle relative al teorico bene simile che ha realizzato il prezzo più alto;
- **Fase di stima sintetica comparativa:** Il risultato ottenuto seguendo i criteri sopracitati, sarà modificato con l'aiuto di questo procedimento di stima **che** consiste nell'attribuire all'unità immobiliare in oggetto un prezzo di mercato rapportato al prezzo medio tra quelli registrati.

FASE DI STUDIO DEI DATI STORICI

Tipologia prevalente: **Abitazioni civile**

Considerando le unità immobiliari con caratteristiche simili, si sono rilevati, presso alcune agenzie in loco, i seguenti prezzi al m²:

Listini	Vendita (€/mq)	
	min	max
Tecnorete	€ 1 800,00	€ 2 000,00
TECNOCASA	€ 2 000,00	€ 2 300,00
De Gregorio immobiliare	€ 1 800,00	€ 2 200,00
ReMax	€ 1 500,00	€ 2 000,00
Valori MIN E MAX	1.500,00	2.300,00

Il cui prezzo medio tra il min e max è: **€ 1.950,00**

Mentre dai listini ufficiali, è emerso quanto indicato nella seguente tabella:

Listini	Vendita (€/mq)	
	min	max
Agenzia del Territorio-OMI. Anno 2024 - Semestre 1. Comune: ERCOLANO Fascia/zona: Centrale/CENTRO:VIA 20 NOVEMBRE, CORSO ITALIA, TRATTO CENTRALE CORSO RESINA, VIA VENUTI Codice zona: B4 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	€ 1 100,00	€ 1 700,00
Listino ufficiale <i>Quotazioni Metroquadro</i> della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della provincia di Napoli - (F.I.M.A.A. Napoli) anno 2024.	€ 1 900,00	
Borsino immobiliare	€ 1 506,00	€ 2 513,00
Valori Min e max	1.100,00	2.513,00

Il cui prezzo medio tra il min e max è: **€ 1.743,80**

Dalle due tabelle, si ha:

Il Prezzo unitario massimo tra il valore delle due tabelle → **2.513,00 €/m²**.

Il Prezzo unitario medio tra il valore medio delle due tabelle → **1.743,80 €/m²**.

- **STIMA PER VALORI TIPICI**

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che il prezzo di mercato di un bene immobiliare, quali quelli della presente stima, è determinato da un certo numero di caratteristiche che incidono con percentuali diverse, e solitamente oscillanti tra un minimo ed un massimo, alla sua formazione; individuate tali caratteristiche e le relative percentuali, è possibile realizzare che il prezzo più alto realizzato in una operazione di compravendita sia riferibile ad un bene cui corrisponda il grado massimo di tutte le caratteristiche di "apprezzabilità".

I parametri, che contribuiscono alla formazione del prezzo di mercato e relative percentuali di incidenza sulla formazione del prezzo di mercato, possono essere articolate in:

Caratteristiche posizionali estrinseche¹

Considerano: la qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, la qualificazione ambientale, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia **(5-35%)**.

Caratteristiche posizionali intrinseche

Considerano: panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità del vano **(5-25%)**.

Caratteristiche intrinseche o tecnologiche

Qualità edilizia, tipologia, stato conservativo **(10-30%)**.

Caratteristiche produttive

Considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale **(5-10%)**.

¹ sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139)

Quindi sono stati assegnati ai vari parametri i seguenti valori:

1. **CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE 0,20**
2. **CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE 0,10**
3. **CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE 0,15**
4. **CARATTERISTICHE PRODUTTIVE 0,05**

COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO GLOBALE (1+2+3+4) = (0,20+0,10+0,15+0,05) = 0,50.

Dunque, l'incidenza assegnata alle caratteristiche di "apprezzabilità", che individuano la qualità del bene oggetto di stima nei confronti di quello di pregio massimo, ci rende un coefficiente di adeguamento globale di **0,50** da cui il prezzo unitario in mq. Il prezzo unitario quindi discenderà dal predetto coefficiente applicato al prezzo unitario massimo riscontrato di cui sopra:

€/m² 2.513,00 x 0,50 = 1.256,50 €/ m².

Moltiplicando tale prezzo unitario per la superficie commerciale calcolata in precedenza, si ottiene un valore per l'immobile in oggetto pari a:

➤ **102,00 m² x 1.256,50 €/m² = 128.163,00 € (A)**

• **STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

In virtù dei dati storici e per la particolare tipologia del bene oggetto di stima, il "procedimento sintetico" consente di individuare il "più probabile prezzo di mercato" come il prodotto del prezzo unitario medio in €/m² (media aritmetica dei prezzi reperiti), per la consistenza (in m²) dell'unità immobiliare da stimare, avremo pertanto:

➤ **102,00 m² x 1.743,80 €/ m²=188.383,80 € (B)**

• **STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DESUNTO**

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

Dove

V = Valore dell'immobile





R = Reddito annuo (netto)

i = saggio di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%.

Come calcolato in precedenza, il valore locativo dell'immobile è = a **€ 500,00**. Il canone di locazione annuo lordo è = a € 500,00 x 12 mesi = **€ 6.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il saggio di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. Tale saggio quindi, è derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente. Trovare il valore del saggio di capitalizzazione è la chiave, d'altronde "*i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono*", e non possiamo non conoscere la fonte di questa produzione di reddito.

Nel caso di specie può essere stimato pari al **3,48%**.

Tenendo presente che dal canone di locazione annuo sopra calcolato deve essere sottratta una percentuale del 15% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata. Si ha dunque:

$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = € 6.000,00 \times 15\%$
 $= € 900,00;$

$R = (6.000,00 - 900,00) = € 5.100,00;$

$i = 0,0348$

quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$\text{➤ } \mathbf{V = 5.100,00 / 0,0348 = 146.551,72 \text{ €} \quad \text{(C)}}$$

Questo è il valore di mercato dell'alloggio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione.

Da come si evince, il valore dell'appartamento è compreso tra un minimo di **€ 128.163,00** ad una max di **€ 188.383,80**. Si ritiene congruo quindi, attribuire un valore all'unità immobiliare, effettuando una media tra gli importi precedentemente ottenuti A+B+C:

$$\mathbf{(128.163,00 + 188.383,80 + 146.551,72) / 3}$$



Così facendo si ottiene un valore di € 154.366,17 (Valore 1/1 dell'u.i.).
(CFR. CALCOLATORE DOC.13)

STIMA FINALE DELL'U.I. AL NETTO DELLE DECURTAZIONI.

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, ritenuta congrua nella misura pari al 10% del valore di stima.	15.436,617
Oneri per APE	Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) come prevede la normativa vigente.	200,00
Realizzazione tipo Mappale	L'attuale inserimento dell'intero fabbricato nella cartografia catastale, non corrisponde all'attuale geometria dei luoghi, si stimano euro 2.500,00 compreso oneri fiscali e diritti catastali	2.500,00
Titolo abilitativo comunale + DOCFA	Il costo per l'istruttoria catastale DOCFA viene determinato in euro 2.000 compreso oneri fiscali, diritti catastali e sanzione amministrativa per presentazione idoneo titolo abilitativo	2.000,00
Stato legittimo	Per le criticità di natura urbanistica così come emerse e descritte in perizia, si reputa congruo decurtare del 30% il valore dell'u.i.	46.309,85
Totale correzioni-		65.446,47

Totale = **€ 65.446,47.**

Quindi, decurtando tutte le spese di cui sopra, il valore dell'u.i. è pari a:

€ 154.366,17 - 65.446,47 = € 88.889,70 che arrotondato diviene: **90.000,00.**

Ulteriori oneri risultano per la cancellazione dei gravami costituiti dall'imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria.

Pertanto, fermo restando le criticità riscontrate il più probabile valore di mercato, della piena proprietà in quota 1/1 dell'immobile qui in parola, nello stato in cui si trova, riferito all'attualità e con l'approssimazione pertinente al

ASTE
GIUDIZIARIE®

giudizio di stima, basandosi sui dati ufficiali e da indagini di mercato anche verso operatori indipendenti, sarà di:

€ 154.366,17.

Corretto con le decurtazioni innanzi descritte e a base d'asta giudiziaria:

€ 90.000,00

- Risultano debiti condominiali pari a: **€ 548,04**

QUESITO n. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non risultano quote indivise oltre il pignoramento del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'u.i. *de quo*.

QUESITO n. 14: ACQUISIRE CERTIFICATO DI STATO CIVILE ESECUTATO ...

Doc.11

L'esperto ha acquisito il certificato di stato di famiglia e residenza oltre quello di stato civile da cui emerge che il debitore è coniugato ed è IRREPERIBILE, mentre la sua famiglia risiede anagraficamente nell'u.i. pignorata.

Entrambi i documenti, sono allegati con il numero 11 alla presente.

V. CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con la presente relazione, che si compone di n°46 pagine dattiloscritte, a cui si fanno seguire gli allegati, rassegna il mandato e rimane a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento. RingraziandoLa per la fiducia accordata, porge distinti saluti.

Napoli, 10-03-2025

l'esperto estimatore
arch. Luca Imparato
(firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
pagina. 44 di 45

APPENDICE

Elenco allegati (n.16):

-  DOC_1 Nota Trascrizione Decreto_di_Trasferimento_1982.pdf
-  DOC_2 Relazione notarile.pdf
-  DOC_3 Elenco formalità.pdf
-  DOC_4 Rogito Esecutato + Nota di Trascrizione.pdf
-  DOC_5 Documentazione catastale.pdf
-  DOC_6 Schema dei luoghi.pdf
-  DOC_7 Nota di Trascrizione Pignoramento.pdf
-  DOC_8 Nota di Iscrizione Ipoteca.pdf
-  DOC_9 Risposta UTC e Polizia Locale.pdf
-  DOC_10 I.e. 125.67 [redacted] ed altri.rar
-  DOC_10a I.e. 84.68 [redacted].rar
-  DOC_10b Voltura licenza edilizia.pdf
-  DOC_10c CIL.pdf
-  DOC_11 Documenti Stato Civile e Matrimonio.pdf
-  DOC_12 Doc_AMMINISTRATORE.rar
-  DOC_13 Calcolo Stima.pdf

Napoli, 10-03-2025

l'esperto estimatore
arch.LucaImparato

(firmato digitalmente)