# TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

*Procedimento Civile* ***R.G.E. N. 161/2022***

*G. E. dott.* ***CICCARELLI*** *Mario*

*CTU arch.* ***FERRANTE*** *Laura*

*PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA*

*contro*

# Perizia Immobiliare

Arch. LAURA FERRANTE
ph. 347.1095030 – email: laura.ferrante@archworldpec.it

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1. PARTI IN CAUSA 4
2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO 4
3. PREMESSA 4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 4
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO 6
A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C. 6
B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI 8
DESCRIZIONE FABBRICATO 10
DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO 14
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE 16
RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI (sintetica) 18
IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI 25
PROVENIENZA 27
C. STATO DI POSSESSO 28
D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE 29
FORMALITÀ 29
VINCOLI 29
CONDONO 30
CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI 31
USI CIVICI 31
SPESE CONDOMINIALI 31
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 31
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA 31
E. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA 33
F. FORMAZIONE DEI LOTTI 38
G. VALORE DEL BENE E COSTI 38
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO 43
7. CONCLUSIONI 44



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**ALLEGATI:**

n. 1 verbali primo, secondo, terzo accesso;
n. 2 mandato R.G.E. 161/2022;
n. 3 nota trascrizione pignoramento;
n. 4 certificato matrimonio;
n. 5 planimetria stato dei luoghi;
n. 6 documentazione fotografica;
n. 7 visura catastale storica, estratto di mappa, planimetria catastale attuale e storica;
n. 8 Atto Bellecca e nota di trascrizione;
n. 9 nota di trascrizione Atto Orsi;
n. 10 Atto Percuoco e nota di trascrizione;
n. 11 atto Ferrara e nota trascrizione con istanza di condono prot. n. 5570 del 10.03.1986;
n. 12 : contratto locazione;
n. 13 certif residenza;
n. 14 ispezione ipotecaria immobile;
n. 15 certif. Soprintendenza;
n. 16 certif. Ente Parco;
n. 17 istanza Condono;
n. 18: ordinanza di sospensione;
n. 19: richiesta di voltura e richiesta quantizzazione oneri;
n. 20 ricevute trasmissione perizia alle parti;
n. 21 Scheda sintetica.



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad882f0b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 1. PARTI IN CAUSA

***Creditore***

- ., con sede legale in e sede secondaria in C.F. e P.IVA , rappresentata e difesa dall'Avv. elett.te domiciliata presso lo studio dell'avv. sito in in via pec:

***Debitore esecutato***

- nato a , il residente i

Non costituito.

## 2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

**Unità immobiliare sita nel Comune di Ercolano (NA)**
**alla Via Viulo n.28 piano 1, int. 5**
**4 vani catastali**
**N.C.E.U. Comune di Ercolano (NA) al foglio 9, p.lla 68, sub 6**

## 3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 11846, nominata *esperto stimatore* in data 27/04/2022 dall'ill.mo Giudice Dott. Mario Ciccarelli nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da contro , è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.
In data 03/05/2022 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. Provvedeva agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

## 4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli - quali Agenzia del Territorio,



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso gli Uffici del Comune di Ercolano - Edilizia Privata, Condono Edilizio, Agenzia del Demanio, Ufficio Anagrafe - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

Primo accesso - negativo

In data **06.07.2022** la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario avv. Martina Petretta, si è recata presso il bene pignorato. Sui luoghi di causa non è stato rinvenuto alcuno che permettesse l'accesso. Sul cancello in ferro, chiuso da catena, che ne conduce l'accesso non è stato rinvenuto alcun citofono e/o nominativo. Dall'esamina visiva dei luoghi si è potuto constatare che il cespite risulta privo di qualsivoglia infisso esterno. La scrivente ha provveduto effettuare dei rilevi fotografici esterni del fabbricato.

Secondo accesso - negativo

In data **25.07.2022** la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario avv. Martina Petretta, si è recata nuovamente presso il bene pignorato, previo contatto telefonico da parte del custode giudiziario con sig. , dichiaratosi locatario dell'immobile *de quo*. Nonostante l'appuntamento concordato con il Sig. sui luoghi di causa non è stato rinvenuto alcuno che permettesse l'accesso. Da informazioni assunte in loco si è appreso che il cespite staggito è in fase di ristrutturazione, che i lavori sono fermi da molti anni, ed altresì che è stato materialmente e fisicamente fuso con un altro immobile attiguo, anch'esso in ristrutturazione e recante identificativi catastali differenti. La scrivente si riserva di appurare tale situazione nel accesso successivo.

Terzo accesso - positivo

In data **14.09.2022** la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario avv. Martina Petretta, si è recata nuovamente presso il bene pignorato, previa comunicazione da parte del custode giudiziario al sig. . Sui luoghi di causa si rinveniva la presenza del sig. e che ci consentiva l'accesso all'immobile oggetto della procedura esecutiva. In tale sede la scrivente appurava che il bene staggito è effettivamente fuso con l'appartamento attiguo, di altra proprietà e non oggetto di codesta procedura esecutiva, e che entrambi sono in fase di ristrutturazione. Altresì si rinveniva che il cespite all'attualità non risulta abitabile, in quanto mancante di infissi esterni ed interni, massetti e pavimenti, servizi igienici e finiture di ogni sorta. Era presente la rete impiantistica (impianto idrico, elettrico e di riscaldamento) strutturata in maniera unitaria per entrambi gli appartamenti. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi metrici e fotografici.
Il sig. altresì dichiarava di stare effettuando i lavori di ristrutturazione dell'immobile.

(*All. 1: Verbali sopralluogo primo,secondo e terzo accesso*)



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(*All. 2: Mandato R.G.E. 161/2022*)

### A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C.

La scrivente ha verificato la documentazione presente in atti.
Agli atti della procedura risulta la ***certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L. n.302/1998*** datata 22/04/2022. Nella certificazione notarile vengono precisati ubicazione e dati catastali del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (12/04/2022).
L'ultimo atto che viene menzionato è un atto derivativo, atto di compravendita avente ad oggetto il cespite pignorato, autenticato da **Notaio Ferrara in data 21/10/1989 rep. 32794 racc. 8325**, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 23/11/1989 ai nn. 34290/25732.
Alla suddetta certificazione notarile per Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo non vi sono allegati.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 12/04/2022 ai nn. 17499/13416.

(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

È stata verificata la continuità delle trascrizioni. Non risultano irregolarità.

**In riferimento alla suddetta certificazione notarile la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al suddetto immobile, a partire dai titoli ante-ventennali rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 12/04/2022.**

Non si rinviene agli atti la documentazione catastale del cespite in oggetto. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale attuale/storica.

Non è presente in atti il **titolo d'acquisto in favore del debitore**, che è stato acquisito dalla scrivente. La titolarità del diritto pignorato in capo all'esecutato coniugato in regime di separazione di beni, per la quota di 1/1 della piena proprietà, è stata acquisita in data 12/06/2019 in forza dell'atto di compravendita per Notaio dott. Giuseppe Bellecca.



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che in detto atto l'esecutato si dichiara celibe ma, come appurato dalla scrivente dal rinvenuto estratto di matrimonio, alla stipula dell'atto il sig. risultava coniugato in regime di separazione di beni.

Si attesta che il creditore procedente NON ha depositato **l'estratto di matrimonio** dell'esecutato. La scrivente ha richiesto il documento presso l'ufficio anagrafe del Comune di Napoli. Il sig. ha contratto matrimonio a Napoli in data 23/01/1995. Dalle annotazioni a margine risulta che:

- Con atto in data **13-02-2019** a rogito del notaio dott. Giov. Domenico Iodice del distretto notarile di SMCV gli sposi hanno convengo di optare per il regime patrimoniale della separazione dei beni
- Con convenzione di negoziazione in data **19-03-2021**, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello stato civile, al n. 85 parte 2 serie C, e' stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

*(All. 4: Certificato di matrimonio)*



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nell'atto di pignoramento, viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà del cespite, che viene così identificato: *"porzione immobiliare sita in Ercolano, avente accesso alla via Viulo n.28 e precisamente: appartamento posto al primo piano, distinto con il numero int.5, composto di due vani ed accessori, per complessivi 4 vani catastali. Confini:cortile, appartamenti interni n.2e 6. Censito al Catasto urbano del Comune di Ercolano (NA) come segue:* ***foglio 9 mappale 68 sub.6****, categoria A/2, classe 6, vani 4 piano 1, superficie catastale 107 mq r.e. 340,86".*

Nel titolo di provenienza il cespite viene identificato:
*" piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato in Comune di Ercolano (NA) alla via Viuli n. 28 e precisamente: appartamento al primo piano, distinto con l'interno n. 5 (cinque), composto di due vani ed accessori, per complessivi quattro vani catastali; confinante con cortile, appartamenti interni n.ri 2 e 6, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune* ***al foglio 9, particella 68 sub 6****, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 107 mq. Totale escluse aree scoperte 103 mq., R.C. Euro 340,86, Via Viulo n. 28, piano 1".*

I dati dello stesso, agli atti del catasto attuali, sono i seguenti:
***"fl. 9, p.lla 68 sub 6****, categ.A/2, cl.6, vani 4, sup. catastale 107 mq escluse aree scoperte 103 mq, r.c. Euro 340,86. Sito in Viulo n. 28, P.1".*

**I dati reali e attuali del cespite pignorato corrispondono a quelli contenuti nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli del catasto alla data del pignoramento.**

La descrizione individuata al piano di quota dell'immobile corrisponde all'attualità e lo individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO**.

Trattasi di un appartamento situato nel comune di Ercolano (NA), zona extraurbana a nord-est della città. Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in questione, ricade nel ubicato nel Parco Nazionale del Vesuvio, si trova nelle vicinanze di via Vesuvio, lunga arteria di collegamento tra le pendici del Vesuvio ed il centro abitato dei Comuni di Ercolano e Torre del Greco. Il contesto territoriale è caratterizzato prevalentemente da zone agricole ed edifici residenziali, la zona non è servita da trasporti pubblici, nè dotata di attività commerciali, attrezzature sanitarie, scolastiche e servizi.

**Appartamento di medie dimensioni (circa 104,00 mq), ubicato alla Via Viulo n.28, piano primo,int. 5,** facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra. Composto da tre vani, disimpegno, bagno e



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un balcone. Confina a nord e nord-est area scoperta di altra proprietà, a nord-ovest con a.u.i. (stesso fabbricato int.2), a sud-ovest con a.u.i. (stesso fabbricato int.6).

Di esclusiva proprietà dell'esecutato

**L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano (NA) fl. 9, p.lla 68 sub 6.**

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene così come si presenta allo stato dei luoghi.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del cespite pignorato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.

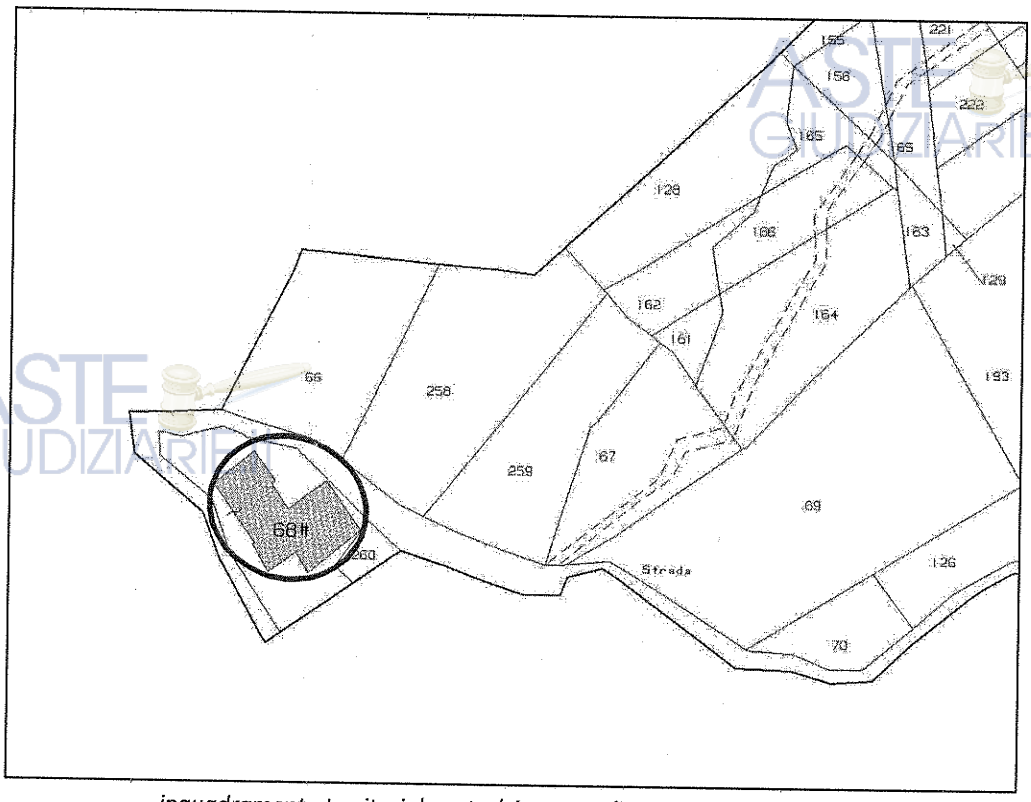
N

*inquadramento territoriale - fabbricato del cespite pignorato*



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




*inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 9 p.lla 68*
*indicazione fabbricato cespite pignorato*

**DESCRIZIONE FABBRICATO**

Il fabbricato di medie dimensioni, in c.a., di forma irregolare, è composto da tre piani fuori terra. Al suo esterno il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione.

I prospetti sono rifiniti con pittura di colore tortora. La copertura è a doppia falda di colore chiaro. Il fabbricato è adibito ad esclusivo uso residenziale ed è circondato da aree scoperte di pertinenza di altre proprietà.

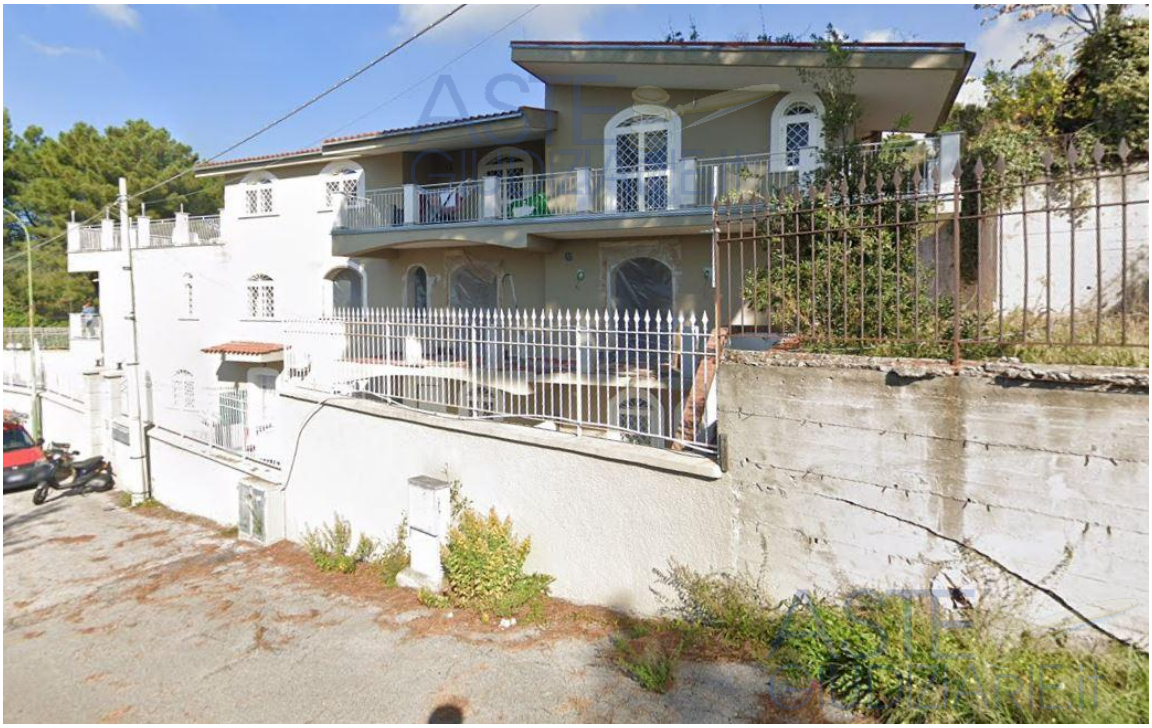
L'accesso al cespite avviene varcando il cancello in ferro prospiciente via Viulo s.n.c. ed attraversando area esterna di proprietà aliena. Sul cancello non vi è alcun citofono e/o nominativo.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

*inquadramento territoriale - fabbricato del cespite*



*fabbricato principale - prospetto su Via Viulo*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

*cancello accesso cespite da Via Viulo s.n.c.*

*area scoperta di altra proprietà per accesso alla porzione di fabbricato dov'è ubicato il cespite*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

*prospetto nord-est - accesso al cespite ed indicazione volumetria e affaccio cespite pignorato*

*prospetto nord - indicazione volumetria ed affacci cespite pignorato*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Ist. n. 7 dep. 17/01/2023

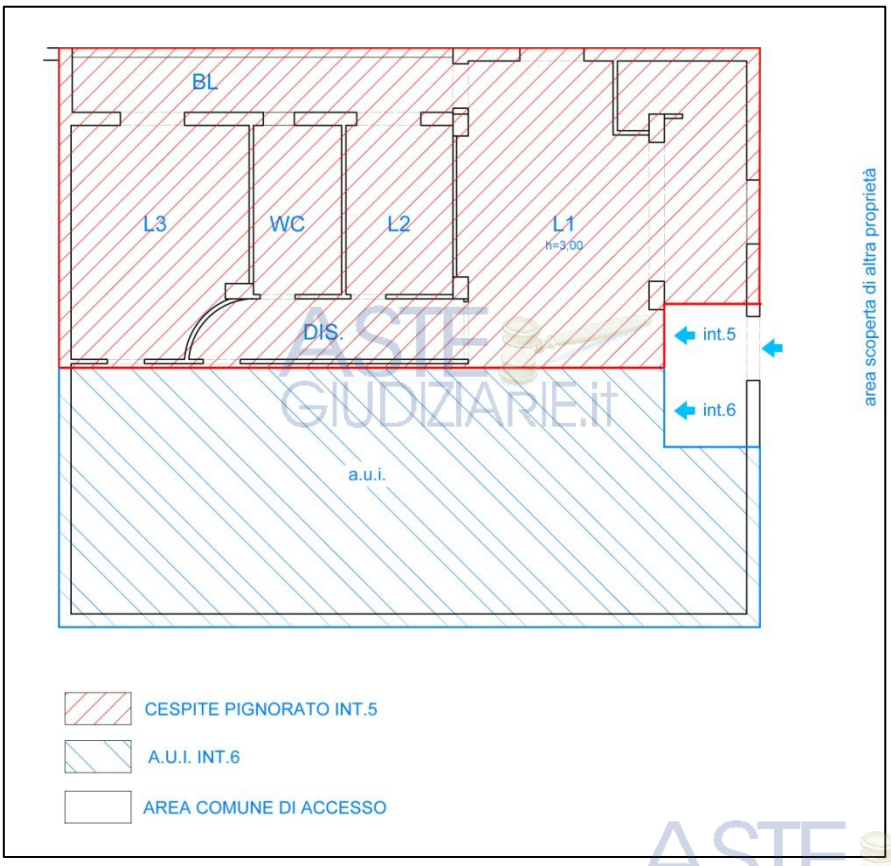


**DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO**

Attraversata l'area scoperta di altra proprietà sulla sinistra si trova il fabbricato del cespite che , come detto in precedenza, è privo di qualsiasi infisso esterno. Attraversando il varco principale ci si immette nell'appartamento staggito.

Si evidenzia che la scrivente ha appurato che all'attualità il bene pignorato risulta materialmente e fisicamente "fuso" con l'appartamento attiguo (individuato da altri identificativi catastali), di altra proprietà e non oggetto di codesta procedura.

La scrivente dalle verifiche ed i rilievi effettuati sui luoghi di causa ha ricostruito la divisione tra i due appartamenti e quindi la distribuzione e la relativa area corrispondente al cespite staggito. (si veda schema seguente).




*schema status immobili ante fusione*

All'attualità il cespite, in evidente ristrutturazione in corso d'opera, è composto da un grande locale L1 dotato di due aperture per porta-finestra (di cui una prospiciente il balcone BL ed l'area scoperta



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

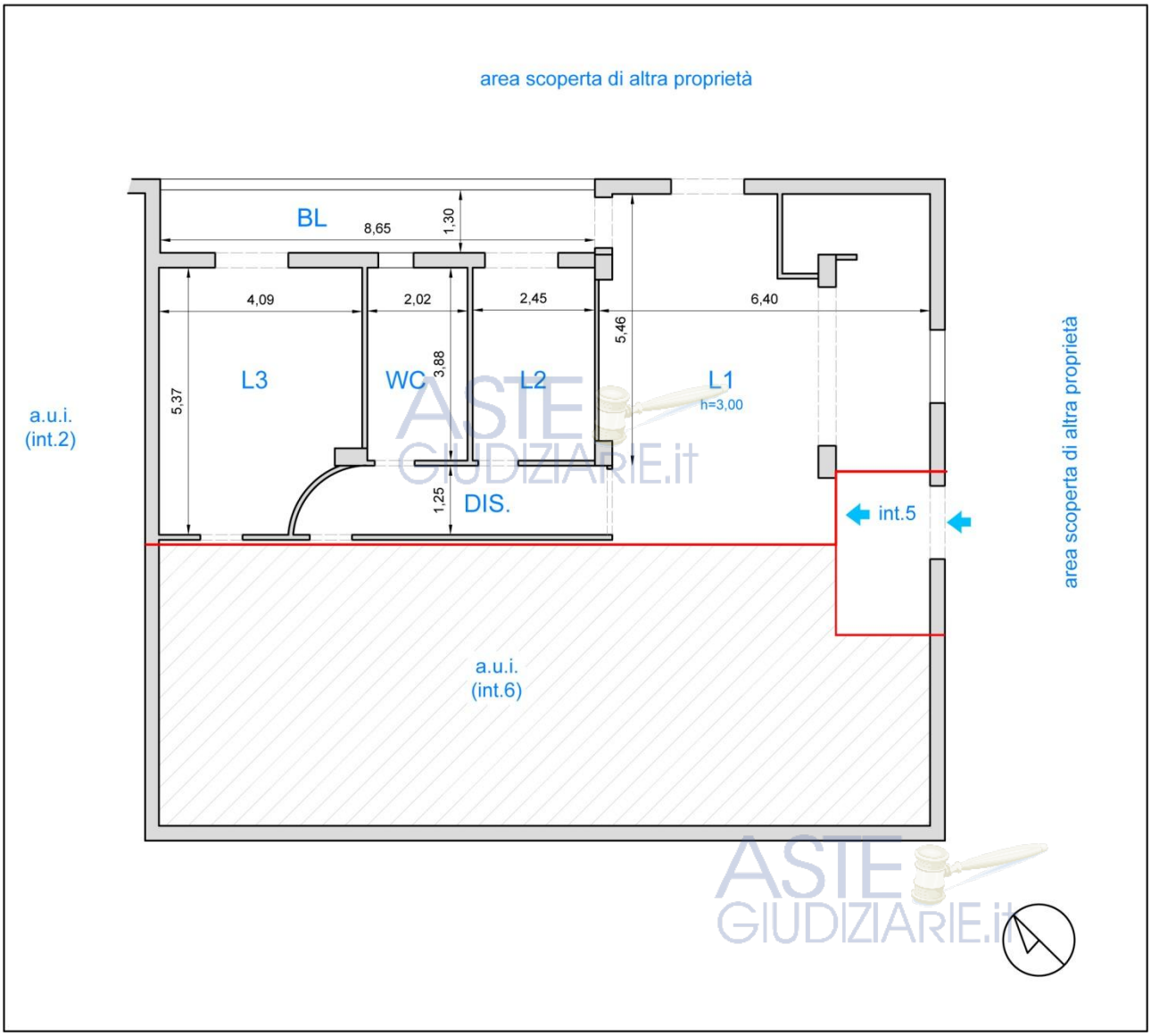
Ist. n. 7 dep. 17/01/2023



di altra proprietà) ed una per una finestra. Da detto locale L1 si accede al disimpegno dove affacciano il locale L2 ed il bagno wc, dotati entrambi di affacci prospicienti il balcone BL. L'accesso al locale L3 avviene di fatto attraverso il passaggio, a fine disimpegno, per immobile altra proprietà. Anche il locale L3 è dotato di affaccio prospiciente il balcone BL.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'immobile.

STATO DI FATTO - PIANTA
Appartamento (C.F. fl.9 p.lla 68 sub.6)






Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, l'altezza dei ambienti è 3,00 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 30 cm.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta mediocre in quanto la scrivente riscontrava che l'immobile originato da detta fusione all'attualità non risulta abitabile poichè in fase di ristrutturazione in corso d'opera, mancante di infissi esterni ed interni, massetti e pavimenti, servizi igienici e finiture di ogni sorta. Altresì dalle indagini in loco si appurava che tutta la rete impiantistica ivi presente (impianto idrico, elettrico e di riscaldamento) è strutturata in maniera unitaria, a servizio quindi dell'intero appartamento nato dalla fusione. Per tali criticità sarà decurtato sul valore di stima del cespite pignorato.

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici (in comune con appartamento attiguo):

- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia;*
- *impianto a gas;*
- *impianto citofonico.*

**SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE**

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

| | | |
|---|---|---|
| locale L1 | Sup. | 42,45 mq |
| locale L2 | Sup. | 9,83 mq |
| locale L3 | Sup. | 20,36 mq |
| disimpegno DIS. | Sup. | 8,36 mq |
| bagno WC | Sup. | 7,92 mq |
| balcone BL | Sup. | 12,93 mq |
| **TOTALE Superficie utile netta** | Sup. | **80,56 mq** |
| **TOTALE Superficie non residenziale** | Sup. | **12,93 mq** |

Per ***superficie netta*** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | |
|---|---|---|
| Superficie commerciale appartamento | Sup. | 100,73 mq |
| Superficie omogeneizzata balcone (30% della superficie) | Sup. | 3,88 mq |
| **SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE** | **Sup.** | **104,61 mq** |

Per ***superficie commerciale*** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 25% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

Il cespite non è dotato di pertinenze esclusive.

*(All. 5: planimetria stato dei luoghi; All. 6 rappresentazione fotografica)*



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI (sintetica)**

accesso



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

*Locale L1*

*immobile all'attualità - separazione virtuale cespite pignorato e cespite attiguo*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

*disimpegno*

*Balcone BL*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

*Balcone BL*

*locale L2*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

*locale L2*

*Bagno WC*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

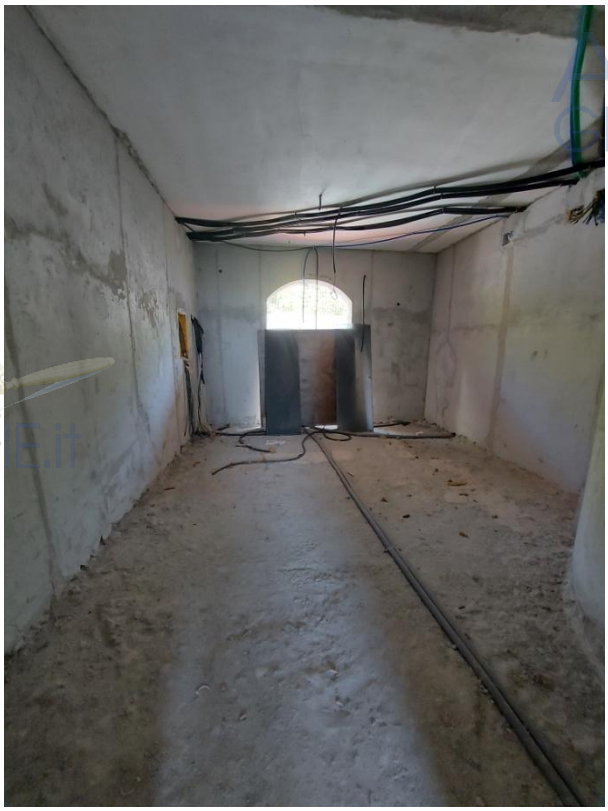
*Bagno WC*

*accesso al locale L3 che all'attualità avviene dall'immobile alieno*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b



*locale L3*

*locale L3*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

## IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Come già precisato, l'immobile oggetto di procedura esecutiva è identificato all'attualità al N.C.E.U. del Comune di Ercolano come segue:
"**fl. 9, p.lla 68 sub 6**, categ.A/2, cl.6, vani 4, sup. catastale 107 mq escluse aree scoperte 103 mq, r.c. Euro 340,86. Sito in Viulo n. 28, P.1".

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulle particella terreni n.68 del foglio 9 in linea con quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato sia l'atto del 2019 con cui viene trasferita la proprietà all'esecutato che quello ante-ventennale del 1989.

Il cespite non ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi originari ( foglio, particella e sub).

Le variazioni riguardano:
09/11/2015 inserimento superficie di impianto; 22/05/2015 variazione toponomastica da via "Viuli" a "Viulo"; 21/01/2013 diversa distribuzione spazi interni; 03/01/2011 diversa distribuzione spazi interni; 01/01/1992 variazione quadro tariffario; 28/04/1986 costituzione.

*(All. 7: doc catastale: estratto di mappa; visura catastale storica, planimetria catastale attuale e storica)*

**I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nel titolo di provenienza del debitore, nella nota di trascrizione del titolo precedente all'acquisto del debitore, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.**

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è difforme alla planimetria catastale attuale datata 21/01/2013. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero).

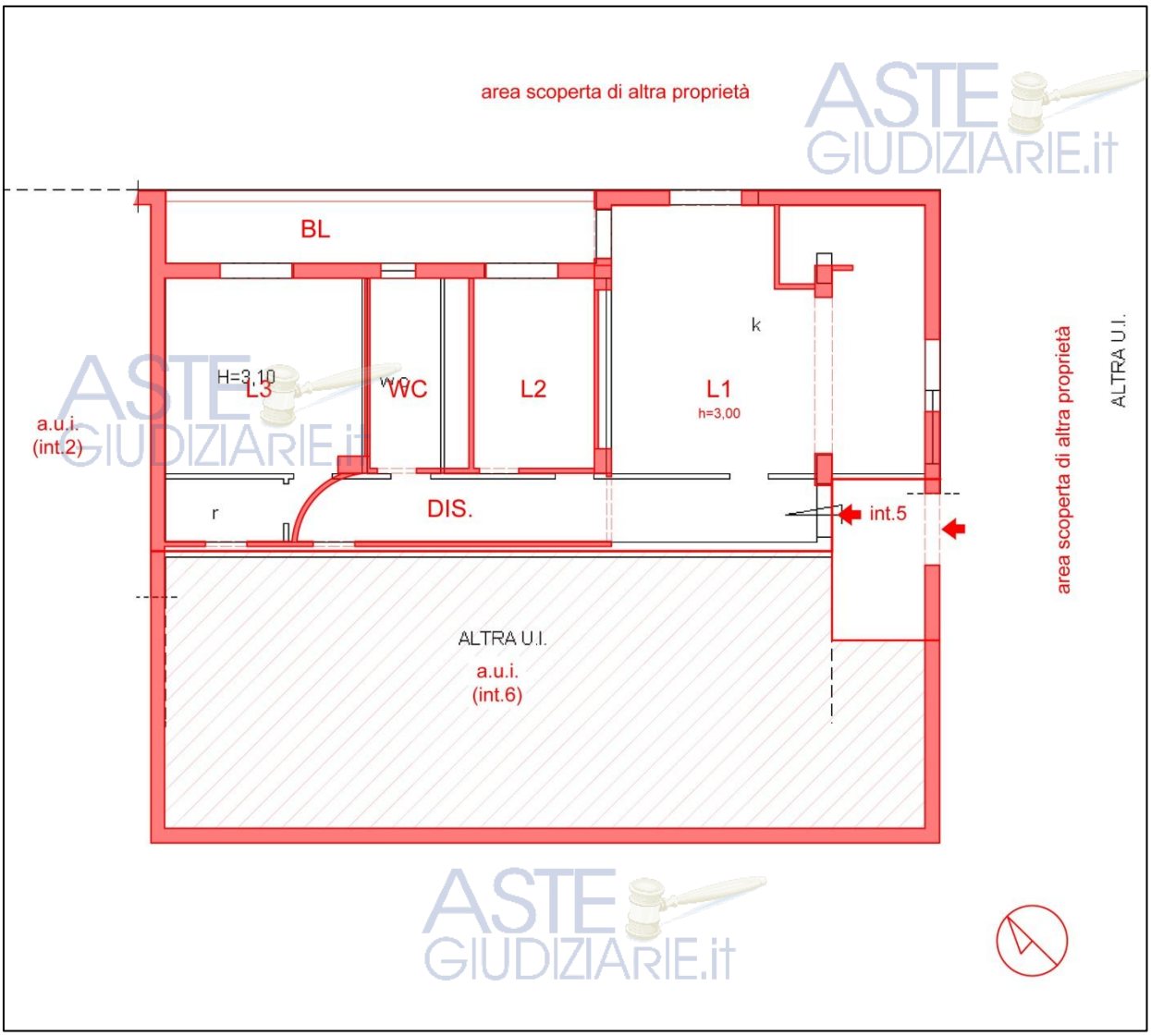


Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 7 dep. 17/01/2023






*Confronto planimetria catastale attuale - stato dei luoghi*

Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa del grafico catastale, si evince che lo stato dei luoghi è difforme dalla situazione catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e, come esplicitato in precedenza, alla fusione con l'appartamento attiguo.

Nella planimetria catastale l'orientamento del nord è corretto.

Si riscontra altresì lieve difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 107,00 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 104,61 mq.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

La scrivente ha altresì presentato istanza all'ufficio tecnico del Comune di Ercolano al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. A tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

**PROVENIENZA**

Nella certificazione notarile sono elencati tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento (12/04/2022) ed il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Le provenienze sono dalla scrivente state visionate al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato ed eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo.

Titolo di provenienza debitore:

- **Atto di compravendita del 12/06/2019 rep. 1675 racc. 1191**, per Notaio dott. Giuseppe Bellecca, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. il 08/07/2019 ai nn.33243/25925, con il quale l'esecutato ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 del cespite da , celibe.
  *(All. 8: Atto Bellecca e nota di trascrizione)*

Nell'atto la descrizione ed i dati identificativi del cespite corrispondono all'attualità. Altresì nelle dichiarazioni emerge che " *l'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente all'1 ottobre 1983 in assenza di concessione edilizia, per i cui abusi, ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85, è stata presentata al Comune di Ercolano domanda di concessione in sanatoria in data 10 marzo 1986, prot.n. 5770; che, in riferimento a detta domanda di condono, il Comune di Ercolano in data 25 giugno 2015 ha rilasciato permesso di costruire n. 45/2015, protocollo n. 30586 del 25 giugno 2015*".
Si precisa che in detto atto l'esecutato si dichiara celibe ma, come appurato dalla scrivente dal rinvenuto estratto di matrimonio, alla stipula dell'atto il sig. risultava coniugato in regime di separazione di beni.

- **Atto di compravendita del 19/12/2011 rep. 106101 racc. 65498**, per Notaio dott. Raffaele Orsi, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. il 30/12/2011 ai nn. 53011/37916, con il quale ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 del cespite da
  *(All. 9: nota trascriz. atto Orsi)*

I dati identificativi del cespite corrispondono all'attualità.



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Atto di compravendita del 14/01/2011 rep. 34245 racc. 7536**, per Notaio dott.ssa Maria Rosaria Percuoco, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. il 28/01/2011 ai nn.3759/2745, con il quale separata, ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 del cespite da - coniugato in regime di separazione di beni.
*(All. 10: atto Percuoco e nota trascriz.)*

Nell'atto la descrizione ed i dati identificativi del cespite corrispondono all'attualità. Altresì nelle dichiarazioni emerge che " *l'immobile in oggetto è stato edificato in assenza di licenza edilizia e che per tale abusi è stata presentata dal sig. in data 10 marzo 1986 al sindaco del Comune di Ercolano domanda di concessione in sanatoria prot. n. 5770",* nell'atto si specificano anche gli oneri corrisposti e che la domanda di sanatoria non ha ancora ottenuto definizione.

Primo titolo anteriore al ventennio del pignoramento

- **Atto di compravendita del 21/10/1989 rep. n. 32794 racc. 8325,** per Notaio dott. Mario Ferrara, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 23/11/1989 ai nn. 34290/25732, con il quale ha acquistato, unitamente ad altri immobili dello stesso fabbricato, la piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 del cespite *de quo* dalla

*(All. 11: atto Ferrara e nota trascriz. e istanza di condono prot. n. 5570 del 10.03.1986)*

Nell'atto la descrizione ed i dati identificativi del cespite corrispondono all'attualità. Altresì allegato all'atto alla lettera "A" si rinviene l'istanza della domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. n. 5570 presentata dal sig. in data 10.03.1986 presso il Comune di Ercolano.

## C. STATO DI POSSESSO

Al primo sopralluogo, il 14.09.2022, si rinveniva la presenza del sig. che, in qualità di locatario in forza di contratto ad uso abitazione principale stipulato con il debitore esecutato, ci consentiva l'accesso al cespite de quo.
Detto contratto stipulato con il debitore esecutato il 20.02.2021 e registrato presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Napoli 3 il 23.02.2021 al n. 002139 – serie 3T, ha decorrenza 20.02.2021 e durata di anni 10 fino al 19.02.2031 prevede che alla scadenza di anni 8, il contratto si rinnovi annualmente. La registrazione del contratto prevede che la durata dello stesso sia di anni 8, precisamente dal 20.02.2021 al 19.02.2029.
In considerazione che il canone convenuto (200,00 € mensile) anche se leggermente inferiore al canone di locazione della zona per la stessa tipologia di immobile (circa 350,00 € mensili), non



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

risulta inferiore di 1/3 rispetto al "giusto prezzo" di valore locativo di mercato, ergo il menzionato contratto risulta opponibile alla presente procedura.

*(All. 12 : contratto locazione)*

La scrivente ha acquisito il certificato di residenza storico dell'esecutato dal quale si rinviene che è residente ir

*(All. 13 : certificato residenza esecutato)*

## D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

### FORMALITÀ

Dalla ispezione ipotecaria, effettuata in data 08/01/2023 presso la Conservatoria Napoli 2, sull'immobile oggetto di pignoramento, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, ISCRIZIONE del 08/07/2019 - Registro Particolare 4256 Registro Generale 33245, notaio BELLECCA GIUSEPPE Repertorio 1676/1192 del 12/06/2019 a favore di contro gravante sul bene oggetto di pignoramento di codesta procedura.
- **PIGNORAMENTO DELLA SEGUENTE PROCEDURA.**

*(All. 14: Ispezione ipotecaria immobile)*

### VINCOLI

L'intero territorio del Comune di Ercolano (NA):

- risulta Classificato **Sismico con grado n.2**, in virtù della delibera G.R. n.5447 del 07/11/2002;
- rientra nella Zona a **Rischio Vulcanico dell'area Vesuviana**, ai sensi della L.R. n.21 del 10/12/2003;

Dalla certificazione richiesta dalla scrivente presso la *Soprintendenza Archeologica Belle e Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli,* emerge che Il fabbricato del cespite *de quo* rientra:

- nel perimetro delle zone sottoposte a **vincolo paesaggistico** ai sensi del D.Lgs. 42/2004 parte terza con D.M. 17.08.1961 **ex legge 1497/39** e pubblicato sulla G.U. n.212 del 28.08.1961;
- nel perimetro delle zone sottoposte a **vincolo paesaggistico** ai sensi del D.Lgs. 42/2004 parte terza con D.M. 28.03.1985 **ex legge 431/1985** e pubblicato sulla G.U. del 26.04.1985;



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Piano Territoriale Paesistico** dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministro per BB. AA. CC. 04/07/2002 pubblicato nella G.U. n.219 del 18.09.2022.
  *(All. 15: certif. Soprintendenza)*

Altresì dalla certificazione rilasciata dall'*Ente Parco Nazionale del Vesuvio* emerge che il fabbricato del cespite *de quo* ricade nella perimetrazione del **Parco Nazionale del Vesuvio** - adottato dalla Giunta Regionale della Campania con delibera n.618 del 13/04/2007 - della zona ***D "Area di promozione economica e sociale" e , nello specifico, nell'Unità di Paesaggio D3a "La trasversale della via Vesuvio " della tavola P2.2d "Zone di tutela e unità di paesaggio"***.
*(All. 16: certif. Ente Parco)*

**CONDONO**

La scrivente in data 27/05/2022 ha presentato a mezzo e-mail, istanza al Comune di Ercolano, Ufficio Condono Edilizio e Antiabusivismo, al fine di reperire notizie per poter verificare che il bene pignorato non fosse gravato da procedure pendenti.

L'ufficio rinviene:
- istanza di **Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. n. 5570 in data 10.03.1986** presentata dal sig. presso il Comune di Ercolano. L'oggetto della sanatoria sono n.5 unità immobiliari (tra cui il cespite pignorato) appartenenti al fabbricato sito in via Viulo n.28 (identificato dalla p.lla 68 del fl.9) realizzato in assenza di Licenza Edilizia. In allegato vi sono i bollettini di pagamento del saldo dell'oblazione e della maggiorazione degli interessi legali del 10%. Non si rinvengono altri documenti (grafici, relazione tecnica).
All'attualità detta pratica non risulta definita.

Si precisa che l'ufficio comunale non rinviene alcun riscontro in merito al Permesso di costruire n. 45/2015, protocollo n. 30586 il 25 giugno 2015 rilasciato dal Comune di Ercolano in riferimento a detta domanda di condono menzionato nel titolo di provenienza dell'esecutato.

Altresì dalla consultazione del fascicolo avente ad oggetto il fabbricato ubicato in via Viulo n.28 ( fl. 9 p.lla 68) in capo a l'ufficio rinviene:
- **ordinanza del sindaco del Comune di Ercolano prot. 20421 del 07.09.1984 n.358/84** con la quale si ordina al sig. di sospendere "*ad honoras*" i lavori per la costruzione di immobile ubicato in detto Comune alla Via Viulo nei pressi del ristorante " " senza la prescritta concessione amministrativa e di procedere alla demolizione, a sua cura e spese, nel termine di 10gg dalla notifica dell'atto.
- **richiesta di voltura del nominativo prot. 46623 del 02.11.2011** con la quale la sig.ra in qualità di nuova proprietaria dell'immobile sito alla via Viulo n.28 (fl.9 p.lla 68 sub.6),



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

chiede il subentro alla cui domanda di Concessione in sanatoria del 10.03.1986 prot. 5570 presentata da

- **richiesta quantizzazione degli oneri eventualmente dovuti prot. 46629 del 02.11.2011** da parte della sig.ra (relativi al cespite pignorato - sub.6) inerenti la domanda di Concessione in sanatoria del 10.03.1986 prot. 5570.

*(All. 17:istanza Condono; All. 18: ordinanza di sospensione; All. 19: richiesta di voltura e richiesta quantizzazione oneri)*

**CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI**

A seguito di istanza presentata all'Agenzia del Demanio, questi risponde che, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati introducendo il portale Open Demanio.

Dalla consultazione del suddetto portale, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

**USI CIVICI**

Il bene pignorato quindi non risulta gravato da uso civico.

**SPESE CONDOMINIALI**

Non è costituito condominio.

**ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- *i suddetti vincoli.*

**ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

- difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi **20.500,00 €** (per il ripristino dello stato dei luoghi per diversa distribuzione interna € 10.000,00; per il ripristino dello *status quo* ante fusione, apportando tutti gli interventi edilizi finalizzati alla divisione delle due unità abitative originarie e modificando la rete impiantistica (effettuando relativa certificazione) in maniera da renderla indipendente per il bene pignorato € 15.000,00);
- spese per la redazione del certificato di prestazione energetica, stimate in euro **300,00**.



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad88820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
2. Imposta di bollo di euro 59,00;
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*. La cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita.
Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che *"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*
*L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto* ***la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione***".



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 7 dep. 17/01/2023

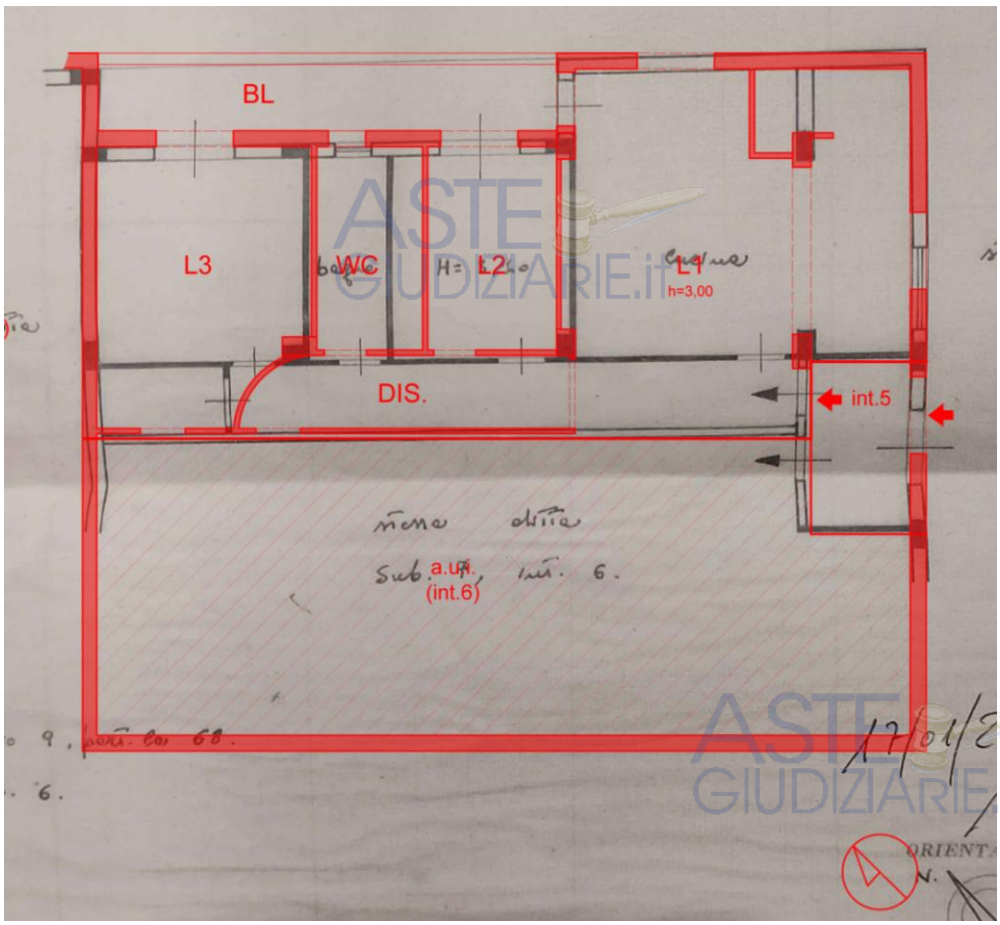


## E. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche della scrivente, effettuate presso la presso l'archivio Notarile di Napoli, esaminati gli atti di provenienza inerenti il cespite pignorato, risulta che il fabbricato dov'è sito il cespite, è stato realizzato, agli inizi del 1980, in assenza del titolo abilitativo.

Come detto, a seguito dell'istanza presentata dalla sottoscritta per ottenere informazioni sulla legittimità del cespite, l'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano rinviene **istanza di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. n. 5570 in data 10.03.1986** presentata dal sig. Fusco Mario presso il Comune di Ercolano. All'attualità detta pratica non risulta definita.
Altresì l'ufficio non rinviene pratiche di agibilità/abitabilità riferite al fabbricato del cespite *de quo*.

Non essendo stato reperito alcun grafico circa la legittimità del cespite da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale, datata 28.05.1986, che in linea con la data di costruzione del fabbricato, risulta essere la planimetria originaria. Rispetto alla quale lo stato dei luoghi risulta conforme a meno della diversa distribuzione degli spazi interni.




*Confronto planimetria catastale 1986 - rilievo attualità (rosso)*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

In merito alla destinazione urbanistica, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano, si attesta che:

- il **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** del Comune è stato approvato ai sensi della L.R. Campania n.16 del 22.12.2004 e s.m.i. e del Regolamento n.5 del 04.08.2011 e s.m.i.
- l'intero territorio del Comune di Ercolano, ha notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 26.06.1939 n.1497, è sottoposto a le disposizioni in materia di tutela paesaggistica contenute nella parte terza - Beni Paesaggistici - del D. Lgs. 42/2004;

la particella n. 68 del foglio 9, corrispondente al fabbricato del cespite pignorato, ricade:

- nella "*zona Agricola*" nella tav. 18 del PUC del **Piano Regolatore Generale (PRG)** del Comune, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.2376 del 14/05/1975;
- nel **Piano Territoriale Paesistico** dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministro per BB. AA. CC. 04/07/2002 pubblicato nella G.U. n.219 del 18.09.2022
- in "*zona del Parco Nazionale del Vesuvio*" **della *tav. 6 del PUC*** - *uso del suolo ed aree protette*;
- in zona *Aree e componenti di interesse rurale,* sottozona *art. 47 Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica* della ***tav. 2 del PUC - nel Piano territoriale di Coordinamento,*** adottato con Delibera del Sindaco della città Metropolitana n.25 del 29.01.2016, disciplina del territorio di Ercolano.
- in "*zona 55. Ambito VI frammento agricolo - Parco Nazionale del Vesuvio*" **della *tav. 8 del PUC*** - *La strategia: ambiti territoriali.*

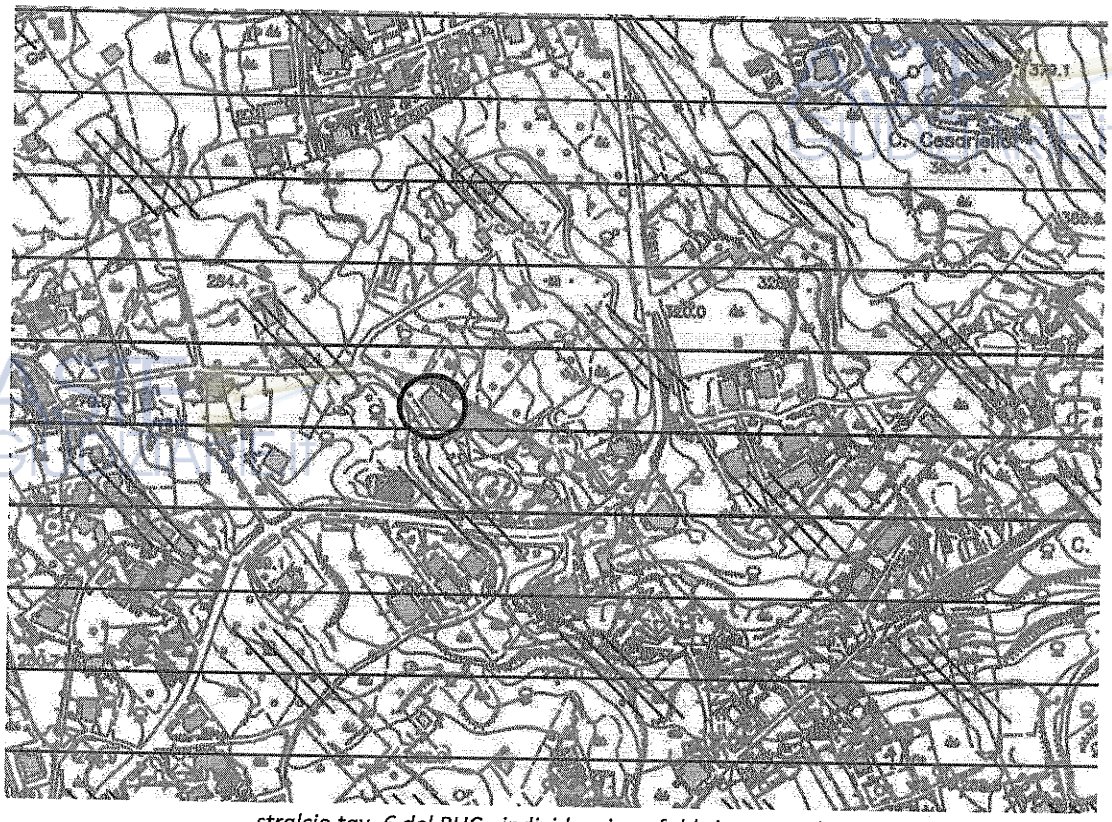
Altresì, a seguito di istanza presentata dalla scrivente presso l'Ente Parco Nazionale del Vesuvio, l'Ente attesta che il fabbricato del cespite *de quo* ricade in area situata all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale del Vesuvio, in **Zona D *"Area di promozione economica e sociale "* e , nello specifico, nell'Unità di Paesaggio D3a *"La trasversale della via Vesuvio "* della tavola P2.2d "Zone di tutela e unità di paesaggio" del Piano del Parco Nazionale del Vesuvio** - adottato dalla Giunta Regionale della Campania con delibera n.618 del 13/04/2007 - della perimetrazione del Parco Nazionale del Vesuvio - istituito con D.P.R. 05/06/1995, pubblicato sulla G.U. del 04/08/1995 serie generale n.181.

Disciplinata dalla normativa tipologica **all'art. 15 titolo II Disciplina del territorio delle N.T.A. del Piano del Parco.**



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




*stralcio tav. 6 del PUC - individuazione fabbricato cespite*

*stralcio tav. P2.2d del Piano del Parco Nazionale del Vesuvio - zonizzazione individuazione fabbricato cespite*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Nello specifico le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità immobiliare in oggetto sono disciplinate dalla normativa comunale subordinata all'obbligo dell'acquisizione sia del nulla osta dell'Ente Parco Nazionale del Vesuvio ai sensi dell'art.13 della L. n. 394 del 1991 che di quello Soprintendenza ai sensi dell'art. 146 Dlgs 42/2004.

Nel caso di specie, in considerazione del fatto che:

- della menzionata **ordinanza di demolizione del sindaco del Comune di Ercolano prot. 20421 del 07.09.1984 n.358/84**, non si rinviene trascrizione;
- per regolarizzare l'immobile in oggetto è stata presentata dal sig. l'istanza **domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. n. 5570 in data 10.03.1986 presso il Comune di Ercolano**;
- all'attualità **detta istanza risulta non definita;**
- si tratta bene rientrante nel Parco Nazionale del Vesuvio e altresì sottoposto a vincolo paesaggistico, **e che il rilascio della concessione in sanatoria da parte dell'ufficio comunale è subordinato al nulla osta vincolante sia dell'Ente Parco Nazionale del Vesuvio ai sensi dell'art.13 della L. n. 394 del 1991 che della Soprintendenza ai sensi dell'art. 146 Dlgs 42/2004;**

per l'eventuale definizione della domanda di condono e per le richieste di rilascio dei nulla osta, a spese dell'aggiudicatario, in considerazione anche delle spese tecniche, andrà decurtata una percentuale sul valore di mercato del bene pignorato.

Per quanto attiene l'intervento di manutenzione straordinaria per **diversa distruzione degli spazi interni**, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILa o DIA.
Nel caso di specie però, non essendo ancora perfezionato il condono, non sarebbero stati consentiti interventi ulteriori sull'immobile in questione. Non avendo rinvenuto alcun grafico in allegato all'istanza di condono, si può far riferimento alla planimetria originaria datata 1986. Rispetto alla quale, come detto, lo stato dei luoghi è difforme. E' da prevedere quindi il ripristino stato luoghi stimando forfettariamente un costo complessivo di circa **10.000,00 euro.**

Come evidenziato all'attualità il bene pignorato risulta materialmente e fisicamente "fuso" con l'appartamento attiguo (individuato da altri identificativi catastali), di altra proprietà e non oggetto di codesta procedura. Tale fusione di fatto non è supportata da alcuna pratica autorizzativa. Ai fini della vendita del bene staggito si rende necessario il ripristino *status quo ante* fusione. Per tali interventi si stima un costo complessivo a corpo di circa **15.000,00 euro.**

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, ecc.). Non potendo



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. D'altra parte, in considerazione, che come detto sono in comune con l'appartamento attiguo e che dovranno essere modificati in maniera da rendere la rete impiantistica indipendente per ciascun appartamento, si renderà necessaria la redazione di nuove certificazioni. Il cui costo si fa rientrare nella spesa per il ripristino *status quo ante* fusione.

Per il cespite pignorato si rinviene l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE) in allegato al titolo di provenienza del debitore. Il certificato datato 12.06.2019 ha una validità di 10 anni se non intervengono modifiche agli impianti. Nel caso di specie la scrivente ha constatato che durante i lavori di ristrutturazione dell'immobile vi è stato il rifacimento della rete impiantistica, ergo detto certificato decade ed a fine lavori, oltre le certificazioni di conformità, si dovrà redigere un nuovo APE. Per la stesura ed il rilascio di detto documento si prevede un costo di **euro 300,00.**



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il cespite, pignorato per l'intero, è di proprietà per la quota di 1/1 dell'esecuto
Valutando consistenza e tipologia dell'immobile, se ne considera la vendita in un unico lotto.

## G. VALORE DEL BENE E COSTI

**Si procede alla stima del valore attuale di mercato** dell'immobile *de quo* proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO.**

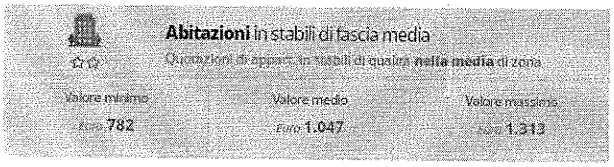
La determinazione del valore viene di seguito svolta con due diversi metodi: Metodo della capitalizzazione del reddito e Metodo della stima diretta.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2022, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Ercolano (NA), zona extraurbana/osservatorio/Vesuvio alto, per la zona R1, si rilevano i seguenti dati:

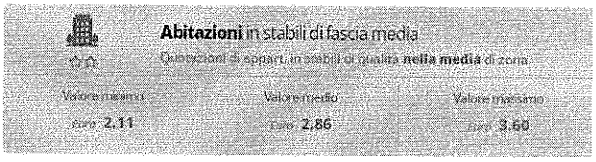
| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 860 | 1300 | L | 2,7 | 4 | L |

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Ercolano (NA), via Viulo n.28 si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita




Per la locazione




Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che per la vendita i primi sono leggermente superiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al primo semestre 2022. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona.

Si assumono:

- Per la vendita: 1.000,00 €/mq
- Per la locazione: 2,80 €/mq x mese



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

***Metodo della capitalizzazione del reddito***

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

$V_m$ = valore di mercato
$R_n$ = reddito netto
r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{netto} = R_{lordo} - spese$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 2,80 €/mq x 104,61 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (300,00 euro x 12 mesi) = euro 3.600,00

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20% $R_{lordo}$= 20% di 3.600,00= 720,00 euro

Quindi:

**$R_{netto}$** = $R_{lordo}$ – spese = 3.600,00– 720,00 = **2.880,00**

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

| | min % | max % |
|---|---|---|
| centri di grande dimensione | 0,50 | 4,50 |
| centri di media dimensione | 1,50 | 5,50 |
| centri di limitata dimensione | 2,00 | 6,00 |

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Ercolano (NA), che ha una popolazione di circa 50.580 abitanti per un'estensione di circa 19,89 Kmq, si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di grande dimensione riportati in tabella (4,50 – 0,50) ossia

r = 2,50 %



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{2.880,00}{0,025}$$

**$V_m$= 115.200,00 euro**

***Metodo della stima diretta***

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- $K_1$ -**TAGLIO**. In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di negozio di taglio medio - grande si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$K_1$= 1,02

- $K_2$-**STATO CONSERVATIVO**. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, l'appartamento si trova in fase di ristrutturazione e non risulta abitabile, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$K_2$= -0,95

- $K_3$ - **QUALITÀ DELLE FINITURE**. Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame non vi sono finiture, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$K_3$ = 0,95

- $K_4$ - **DOTAZIONE IMPIANTI**. Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è media, pertanto si assume il coefficiente:



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$K_4 = 1,02$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

- $K_5$-**PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo, ma vi è possibilità di parcheggio sulla strada, pertanto si assume il coefficiente:

$K_5 = 1,00$

- $K_6$-**PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi è un balcone, quindi si assume il coefficiente:

$K_6 = 1,02$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- $K_7$ - **LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

- Piano primo: -10% del valore quotato

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano primo (piano terra dall'accesso) si assume il coefficiente:

$K_7 = 1,00$

- $K_8$ - **AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$K_8 = 1,00$

- $K_9$ - **LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$K_9 = 1,02$

- $K_{10}$ - **QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è discreta. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$K_{10}$ =1,00

$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0{,}976 \approx$ **0,98**

**La superficie commerciale è pari a 104,61 mq.**

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.050,00 €/mq**.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo ($K_{TOT}$) e la superficie commerciale ($S_c$):

$V_m$ = 1.050,00 €/mq x $K_{TOT}$ x $S_c$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$V_m$ = 1.050,00 x 0,98 x 104,61

**$V_m$= 107.643,00 euro**

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

Vm = (115.200,00 + 107.643,00 euro)€ / 2

**$V_m$ = euro 111.421,50**

In base alla superficie commerciale dell'immobile ($S_c$) si calcola il valore unitario $V_U$ relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$V_U = V_m / S_c$ = € 111.421,50/104,61 mq = 1.065,11 €/mq

**CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore d' uso innanzi calcolato ($V_{uso}$) tutti i costi (C) occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi per diversa distribuzione interna (€ **10.000,00**); per il ripristino dello *status quo* ante fusione, apportando tutti gli interventi edilizi finalizzati alla divisione delle due unità abitative originarie e modificando la rete impiantistica (effettuando relativa certificazione) in maniera da renderla indipendente per il bene pignorato (€ **15.000,00**); per l'ottenimento del certificato energetico APE (**300,00 €).**

In considerazione che l'immobile è totalmente abusivo, per esso risulta istanza di condono in sanatoria ai sensi della 47/85 all'attualità non definita e che altresì il rilascio è subordinato ai nulla osta vincolanti sia dell'Ente Parco Nazionale del Vesuvio che della Soprintendenza, si ritiene congrua una riduzione del valore di mercato in misura del 20%.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Poichè vi è un regolare contratto di locazione con scadenza 19.02.2029, si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 20%. Altresì in considerazione che all'attualità il bene non risulta abitabile, in quanto privo delle finiture necessarie, si ha un'ulteriore riduzione del 10%.
Per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

$$P = V_m - C - 55\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:
C = € 10.000,00 + € 15.000,00 € + 300,00 = € 25.300,00

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

P = (€ 111.421,50– € 25.300,00) – 55% = € 38.754,67

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

**$V_m$ corretto = euro 38.700,00**

## 6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Il giorno 17.01.2023, entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., l'Esperto Stimatore trasmetteva, a mezzo p.e.c., la relazione preliminare alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario ed a mezzo raccomandata a/r all'esecutato.
*(All. 20 - Ricevute trasmissione perizia).*

Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della V sez. civile del Tribunale di Napoli, la presente perizia.



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato del Lotto unico che risulta pari a **€ 111.421,50** e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a circa **€ 38.700,00.**

In considerazione che il bene pignorato:

- risulta totalmente abusivo, per esso risulta presentata istanza di condono in sanatoria ai sensi della L. 47/85, che detta istanza all'attualità non risulta definita e che altresì il rilascio è subordinato ai nulla osta vincolanti dell'Ente Parco Nazionale del Vesuvio e della Soprintendenza;
- all'attualità risulta "fuso" con immobile attiguo alieno e vi è necessità di ripristino dello *status quo* ante fusione;
- si presenta in ristrutturazione in corso d'opera e non abitabile;
- è in essere contratto di locazione opponibile alla procedura;

il valore di mercato dell'immobile *de quo*, decurtato dei costi imputabili alle criticità suddette, risulta particolarmente esiguo.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

Come richiesto dal mandato si allega alla presente relazione il prospetto sintetico dell'Esperto. *(All. 21 scheda sintetica)*

Napoli, 17 Gennaio 2023

L'esperto
**Arch. Laura Ferrante**
*(firma digitale)*



Firmato Da: FERRANTE LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bad8820b38ce20362dc34929350b48b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009