



TRIBUNALE DI NAPOLI

14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019

Promosso da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

G.E. Dott. Valerio COLANDREA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(redatta in conformità alle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015)



Via Arena San Vito n. 4 - ERCOLANO (NA)

REDATTA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. Ing. Luigi DI MICCO

VIA DUCA D'AOSTA N. 64 - 80026 CASORIA - NA - tel. 081/7586975 cell. 335 8365628

e-mail dmicco.luigi@alice.it - pec luigi.dmicco@ingnec.eu

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di NAPOLI n. 8883 ctg. "II"

VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI CEI EN ISO/IEC 17024:12 n. 0052

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

CAUSA: *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019*

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

AUTORITÀ GIUDIZIARIA: *TRIBUNALE DI NAPOLI 14° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

GIUDICE ESECUZIONE: *DOTT. VALERIO COLANDREA.*

C.T.U.: *LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 22983 E NELL'ELENCO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. 8883 DELLA ctg "II^".*

-Premessa-

Con apposita ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 19 ottobre 2020, il G.E. dott. Valerio COLANDREA, nominava me sottoscritto Dott. Ing. Luigi Di Micco, con studio in Casoria alla via Duca D'Aosta n. 64, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n. 22983, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 431/2019 del R.G.E. promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Torre del Greco al C.so Vittorio Emanuele 92/100 - Palazzo Vallelonga, Codice Fiscale numero 00423310630, in danno a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] invitandomi secondo nuovo rito, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., a prestare giuramento telematico e fissando, l'udienza ex art. 569 c.p.c., per il giorno 25/05/2021 per la comparizione delle parti e per l'adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla vendita dei beni pignorati.

In data 30/10/2020 prestavo giuramento di rito, mediante la compilazione e sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico in cancelleria dell'apposito modello n. 2 di cui all'ordinanza di nomina, per la valutazione degli immobili di cui all'atto di pignoramento e precisamente dei seguenti cespiti:

a) Quota pari a 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari costituite da un appartamento un box auto e un deposito tutte site in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4, in catasto fabbricati così censite:

- **appartamento al piano terra e primo riportato nel NCEU al foglio 8, p.lla 1744, sub 4, cat. A/4, cl.4, vani 3,5 r.c. euro 144,61;**
- **box al piano terra distinto con il numero interno 2, riportato nel NCEU al foglio 8, p.lla 1744, sub 3, cat. C/6, cl.3, mq. 17, r.c. euro 32,49;**
- **deposito al piano terra distinto con il numero interno 1, riportato nel NCEU al foglio 8, p.lla 1744, sub 2, cat. C/2, cl.3, mq. 27, r.c. euro 61,36.**

Contestualmente alla nomina del sottoscritto veniva assegnata delega di custodia all'Avv. Remo Signoriello.

Successivamente all'assegnazione del mandato, per una serie di difficoltà connesse alla complessa natura dell'incarico nonché alle ancora vigenti restrizioni dovute all'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da COVI-19, furono avanzate dallo scrivente una serie di richieste di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, tutte formulate all'Ill.mo G.E. a mezzo di istanze telematiche e regolarmente autorizzate, poiché suffragate da validi motivi.

Nello specifico, per poter accedere presso gli immobili pignorati, a seguito della ripresa dell'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da COVI-19, solo in data **03 dicembre 2020**, il custode giudiziario riusciva a fissare un primo accesso presso gli immobili pignorati, accesso che veniva poi completato con un secondo sopralluogo avvenuto in data **16 dicembre 2020**

Le difficoltà insorte nell'espletamento del mandato e nello specifico, nel reperimento prima dei titoli di provenienza, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, poiché non presenti in atti, necessari sia per poter rispondere allo specifico quesito del mandato sia per poter reperire le notizie

circa i titoli abilitativi con i quali sarebbero stati realizzati gli immobili pignorati, e successivamente, per il reperimento dei titoli abilitativi presso i competenti Uffici del Comune di Ercolano, (Edilizia Privata – Ufficio Condono e Antiabusivismo), difficoltà dovute soprattutto all'allungamento della tempistica dettata dagli uffici preposti al rilascio della documentazione richiesta, rallentatisi in ragione delle notorie difficoltà derivanti dalla ripresa dell'emergenza epidemiologica, costringevano lo scrivente a dover presentare tre istanze di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, proroghe che venivano gentilmente concesse dalla S.V. Ill.ma, poiché basate su motivate difficoltà incontrate nel corso dell'espletamento del mandato con rinvio ultimo all'udienza prossima ex art. 569 c.p.c. per il deposito dell'elaborato peritale e per le determinazioni delle modalità di vendita per il giorno 28/06/2022.

-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-

Previo avviso dato alla parte debitrice dal custode giudiziario l'avv. Remo Signoriello, in data 03.12.2020, fu fissato l'accesso presso i cespiti pignorati. In tale data, alle ore 10,00, accompagnato da un mio collaboratore di fiducia, mi recavo in Ercolano (NA) alla Via San Vito civ. 4 presso il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente presso una piccola palazzina unifamiliare costituita da un piano terra e primo piano ubicata all'interno di un cortile comune con altro fabbricato unifamiliare di maggiore consistenza. All'accesso era presente il custode giudiziario nonché la figlia del debitore esecutato la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], regolarmente identificata a mezzo carta d'identità dal custode giudiziario, la quale dichiarava che il padre (debitore esecutato) non era presente per motivi familiari. La sig.ra [REDACTED] dichiarava inoltre che gli immobili pignorati di proprietà del padre (debitore esecutato) erano usati, attualmente, saltuariamente poiché lo stesso per motivi familiari, si reca spesso presso l'abitazione dell'altra figlia la sig.ra [REDACTED] residente in [REDACTED]

[REDACTED] non vi sono altri occupanti gli immobili pignorati

né gli stessi sono locati a terzi soggetti. La stessa infine dichiarava, che non vi è condominio per gli immobili pignorati né gli stessi si configurano in tale condizioni poiché, l'intero casamento costituito dalla palazzina pignorata composta nel suo insieme da un appartamento che si sviluppa su un piano terra ed un primo piano in uno ai due locali adibiti rispettivamente a deposito e box auto, e l'altro fabbricato non oggetto di pignoramento, costituito da una palazzina unifamiliare di due livelli fuori terra, in uno alle aree scoperte cortilizie, appartengono allo stessa padre e costituiscono un'unica abitazione unifamiliare.

Il custode giudiziario dopo aver acquisito le dichiarazioni rese dalla figlia del debitore esecutato, illustrava alla stessa i doveri e compiti della custodia in ordine agli immobili pignorati e dell'obbligo di conservare e mantenere gli stessi con diligenza fino alla loro eventuale liberazione e/o vendita giudiziaria all'asta.

Nel contempo, il sottoscritto con l'ausilio di un proprio collaboratore, provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dell'appartamento costituito da un piano terra e da un primo piano, nonché a raccogliere tutti i dati necessari per la determinazione del prezzo base di vendita del cespite pignorato.

Alle ore 12,15, avendo completato i rilievi all'appartamento, meglio identificato con sub 4 dei cespiti pignorati, considerato che gli ulteriori due locali staggiti sub 2 e sub 3 costituiti rispettivamente da un locale deposito e da un locale autorimessa, risultano colmi di materiale tanto da impedirne le normali operazioni di rilievo, nel chiedere alla sig.ra [REDACTED] di liberarne almeno il grosso, rinviavo il proseguo delle operazioni peritali ad altra data. A questo punto il custode giudiziario terminate le attività peritali, alla presenza delle parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (Cfr.

All.to n. 1 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 03.12.2020 dal Custode Giudiziario).

Un secondo accesso per completare le operazioni di rilievo dei cespiti veniva eseguito in data 16/12/2020, previo avviso dato alla parte debitrice dal custode giudiziario l'avv. Remo Signoriello, a mezzo di raccomandate postali. In tale data alle ore 8,30, accompagnato da un mio collaboratore di fiducia, mi recavo nuovamente in Ercolano (NA) alla Via San Vito civ. 4 presso il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di pignoramento. All'accesso era presente il custode giudiziario nonché ancora una volta, la figlia del debitore esecutato la sig.ra [REDACTED], già identificata nel precedente accesso. Durante tale accesso provvedevo ad effettuare ulteriori rilievi grafici e fotografici dell'appartamento pignorato sub 4, nonché degli ulteriori due locali pignorati costituiti da un locale deposito e da un box auto contraddistinti catastalmente rispettivamente con sub 2 e sub 3. La sig.ra [REDACTED] dichiarava inoltre che gli immobili pignorati di proprietà del padre (debitore esecutato), sebbene occupati saltuariamente dal padre, risultano sua abitazione principale e quindi "prima casa" non avendo altri immobili a lui intestati. Il custode giudiziario dopo aver acquisito le dichiarazioni rese dalla figlia del debitore esecutato, illustrava nuovamente alla stessa le ragioni dell'accesso nonché i doveri e compiti della custodia in ordine agli immobili pignorati e dell'obbligo di conservare e mantenere gli stessi con diligenza fino alla loro eventuale liberazione e/o vendita giudiziaria all'asta.

Nel contempo, il sottoscritto con l'ausilio di un proprio collaboratore, provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi, nonché a raccogliere tutti i dati necessari per la determinazione del prezzo base di vendita dei cespiti pignorati.

Alle ore 9,45, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza delle parti intervenute chiudeva le operazioni di

sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (Cfr. All.to n. 2 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 16.12.2020 dal Custode Giudiziario).

1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho dato risposta ai quesiti ricevuti seguendo l'ordine secondo il quale sono stati posti.

- A -

Controllo preliminare sulla completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 c.p.c.)

- a. In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se, la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. L'esperto deve precisare inoltre se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) o l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. Infine l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Agli atti della procedura, è stato depositato in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567

c.p.c., **certificazione notarile sostitutiva** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede ed il ventennio precedente.

Dall'esame della certificazione notarile, redatta dal notaio dott. Sergio CAPPELLI, Notaio in Bisignano (CS), depositata agli atti della procedura come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., **si è verificato che la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea.**

Nella certificazione ipo-catastale, viene dichiarato dal notaio che, l'intero fabbricato consistente in un piano terra e primo, composto nel suo insieme dai tre subalterni pignorati **foglio 8 p.lla 1744 subb. 2, 3 e 4**, venne realizzato dal debitore esecutato il sig. [REDACTED] su suolo di terreno a lui pervenuto per donazione trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 5213/4597 del 28/02/1979 per atto Notaio dott. Mario Coppola di Ercolano (NA) del 23/02/1979, dalla madre la sig.ra [REDACTED]

Osservazioni del CTU

*Dalla lettura attenta dell'atto di donazione, si osserva che la particella di terreno donata al debitore esecutato su cui è stato poi realizzato il fabbricato composto dai tre subalterni oggi pignorati, è riportato al foglio 7 p.lla 1454 ex 226b, gli attuali identificativi catastali riportati nel Catasto Urbano che identificano i beni pignorati, correttamente riportati nella nota di trascrizione del pignoramento (**foglio 8 p.lla 1744** subb. 2, 3 e 4), non identificano correttamente né il foglio né la particella al mappale del Catasto Terreni poiché sia il foglio (foglio 8 anziché 7) sia la particella (p.lla 1744 anziché p.lla 1454) risultano errati. A riprova di quanto precedentemente detto, basta interrogare il sistema informatico dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio del Territorio Servizi Catastali, per avere come risposta che la p.lla 1744 del foglio 8 del Comune di Ercolano **non esiste in mappa**, per poter identificare in mappa catastale il fabbricato occorre richiamare la p.lla 1454 del foglio 7.*

Di seguito viene riportata la risposta all'interrogazione del sistema informatico dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio del Territorio Servizi Catastali che al foglio 8 p.lla 1744 dà come risultato **“Nessuna delle particelle specificate è stata trovata in cartografia”** (rif. figura 1 e 2)

03/06/22, 10:53

Messaggio

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Area riservata
SISTER

Utente: AMICQUETTI IREMA
Esit

Mappe richieste

Comune: Ercolano
Foglio: 8
Particella: 1744
Mappa richiesta: No
Formato: A4

IL DOCUMENTO NON E' STATO ANCORA PRODOTTO CONSULTARE LA SEZIONE RICHIESTE.

Figura 1 Richiesta p.la 1744 foglio 8 – Comune Ercolano

03/06/22, 10:55

Richieste

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Area riservata
SISTER

Utente: AMICQUETTI IREMA

Richiesta di

Richiesta non esistente

Richiesta del: 03/06/2022 10:51:52

Oggetto: R.O.M. (PROVINCIA) P.L. 8 1744
Nessuna delle particelle specificate è stata trovata in cartografia

Figura 2 Risposta “Nessuna delle particelle specificate è stata trovata in cartografia”

Di contro come già detto per poter individuare il fabbricato composto dai tre subalterni pignorati, occorre riportarsi al foglio 7 p.lla 1454 del Comune di Ercolano, nella relativa mappa catastale il fabbricato come meglio sarà riportato in seguito, risulta unito all'altro fabbricato insistente sul lotto di terreno ricevuto in donazione al debitore esecutato, ciò per mero errore grafico di rappresentazione grafica in fase di redazione del Tipo Mappale.

Valuti l'Ill.mo G.E. l'effetto di tale disallineamento dei dati catastali (mappale e foglio) dei beni staggiti ai fini della corretta procedura esecutiva.

In definitiva, è stato verificato che la certificazione notarile attestante le trascrizioni sia a favore che contro presenti sugli immobili oggetto di espropriazione, risale fino all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio. Dall'esame della certificazione notarile si può dunque affermare che **vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento.** inoltre dall'esame dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile, depositata agli atti della procedura, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è accertato la **piena corrispondenza** tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. riportati nella relazione notarile e nella relativa copia della nota di trascrizione del pignoramento del 27/06/2019 con quelli effettivi dei beni staggiti **ad eccezione della rispondenza tra i dati catastali storici di provenienza relativi alla particella e al foglio di mappa catastale.**

Nello specifico, risulta di proprietà del debitore esecutato il sig. [REDACTED],
[REDACTED],

per il diritto di 1/1 i seguenti beni:

- Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, sito in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito civ. 4, posto al piano T-1 (terra e

- primo) censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.IIIa 1744, sub 4, Catg. A/4**, classe 4, Cons. 3,5vani, Sup. Catast. 97m², R.C. Euro 144,61.
- Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso box auto, sito in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito civ. 4, int. 2, posto al piano T (terra) censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.IIIa 1744, sub 3, Catg. C/6**, classe 3, Cons. 17m², R.C. Euro 32,49;
 - Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso deposito, sito in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito civ. 4, int. 1, posto al piano T (terra) censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.IIIa 1744, sub 2, Catg. C/2**, classe 3, Cons. 27m², R.C. Euro 61,36.

dati che trovano piena corrispondenza nei documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. sia depositati in atti dal creditore procedente sia dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi del Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

Va precisato inoltre, che dagli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultravventennale, si evince che gli immobili pignorati sono stati realizzati su suolo pervenuto al debitore esecutato per donazione giusto atto per Notaio dott. Mario Coppola di Ercolano (NA) del 23/02/1979, suolo riportato in Catasto al **foglio 7 p.IIIa 1454 ex p.IIIa 226/b**. Come meglio precedentemente descritto, **non vi è corrispondenza** tra i dati catastali attuali e su cui si fonda l'atto di pignoramento e il titolo esecutivo costituito da mutuo fondiario (atto del notaio Maia IACCARINO di Pompei (NA) del 30/03/2011 rep. 8524 racc. 4450) con quelli storici del terreno, poiché per un probabile disallineamento in fase di accatastamento e quindi durante la redazione del Tipo Mappale, in fase di costituzione gli immobili sono stati erroneamente riportati al **foglio 8 p.IIIa 1744** anziché al **foglio 7 p.IIIa 1454**. Si precisa però che sia la nota di trascrizione del pignoramento del 27/06/2019 sia il titolo esecutivo rappresentato dal mutuo fondiario del 30/03/2011, risultano riportare

gli identificativi catastali che fin dalla costituzione degli immobili hanno identificato ed identificano a tutt'oggi, i beni oggi oggetto di espropriazione (foglio 8, p.lla 1744, subb 2, 3 e 4 del Catasto Urbano del comune di Ercolano).

Sulla base dei documenti depositati agli atti della procedura, costituita dalla certificazione ipo-catastale, ma soprattutto, in via prudenziale, dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 27/06/2019 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 13691/2196 del 05/04/2011** per la somma di **Euro 210.605,00**, a garanzia della restituzione di un mutuo di Euro 105.302,00 a favore della [REDACTED], con sede in Torre del Greco al C.so Vittorio Emanuele 92/100 - Palazzo Valleslonga, Codice Fiscale numero 00423310630 contro i signori [REDACTED] (debitore Ipotecario) e [REDACTED] (debitore non datore di Ipoteca), accesa a garanzia della restituzione di un mutuo della durata di 15 anni, e nascente dà atto per notaio dott.ssa Maria Iaccarino di Pompei (NA) del 30 marzo 2011 rep. 8524 racc. 4450, gravante sull'intero degli immobili siti in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4 e precisamente: -appartamento posto al piano T-1 (terra e primo) censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 4, Catg. A/4**, classe 4, Cons. 3,5vani, Sup. Catast. 97m², R.C. Euro 144,61; - box auto posto al piano T (terra) int. 2, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 3, Catg. C/6**, classe 3, Cons. 17m², R.C. Euro 32,49; - deposito posto al piano T (terra) int. 1, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8,**

part.lla 1744, sub 2, Catg. C/2, classe 3, Cons. 27m², R.C. Euro 61,36
(Cfr. All.to n. 3 –Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di
Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED]
[REDACTED] nn. 13691/2196 del 05/04/2011);

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II.
di Napoli 2 ai nn. 31516/24656 del 27/06/2019** dell'atto esecutivo
cautelare di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale
Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data
03.06.2019, repertorio n. 12775/2019 a favore della "[REDACTED]
[REDACTED]", con sede in Torre del Greco al C.so Vittorio
Emanuele 92/100 - Palazzo Vallelonga, Codice Fiscale numero
00423310630 contro il sig. [REDACTED]
[REDACTED] (debitore Ipotecario), titolare
della quota di 1/1 di piena proprietà, gravante sull'intero degli immobili siti
in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4 e precisamente: -
appartamento posto al piano T-1 (terra e primo) censito in N.C.E.U. al
Foglio 8, part.lla 1744, sub 4, Catg. A/4, classe 4, Cons. 3,5vani, Sup.
Catast. 97m², R.C. Euro 144,61; -box auto posto al piano T (terra) int. 2,
censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 3, Catg. C/6, classe 3,**
Cons. 17m², R.C. Euro 32,49; -deposito posto al piano T (terra) int. 1,
censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 2, Catg. C/2, classe 3,**
Cons. 27m², R.C. Euro 61,36 (Cfr. All.to n. 4 – Visura Ipotecaria
telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della
[REDACTED] nn. 31516/24656 del
27/06/2019);

Considerato inoltre che ad oggi l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni
pregiudizievoli così come riportate negli accertamenti ipotecari di cui alla
certificazione del notaio dott. Sergio Cappelli, prodotta in atti risulta aggiornata
fino alla data 2 settembre 2019 (data della certificazione notarile), per una corretta

completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ho ritenuto opportuno effettuare ulteriori accertamenti eseguendo, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, una visura ipotecaria generale sul soggetto debitore esecutato, al fine di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento per cui si procede 27 giugno 2019 e fino alla data del 12 giugno 2022 data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successiva a quella della trascrizione del pignoramento (Cfr. All.to n. 5 – *Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 eseguita sul debitore esecutato*). Gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella relazione notarile, **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati e comunque iscritti e trascritti dopo il passaggio del bene al debitore esecutato.

Per coprire il ventennio, ulteriori accertamenti sono stati eseguiti sul soggetto dante causa del debitore esecutato, relativamente al bene trasferito ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello ante ventennale, eseguendo presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, una visura ipotecaria generale su "SPINA Maria nata a Ercolano (NA) il 06/06/1923". Nel periodo esaminato **dal 19/12/1960** data di trasferimento del suolo su cui sono stati realizzati i beni oggi staggiti alla sig.ra SPINA Maria, giusto atto di donazione per notaio dott. Gino Luigi Giusti di Napoli del 19/12/1960, **a tutto il 23/02/1979**, data in cui la titolarità del suolo si trasferisce al debitore esecutato per atto di donazione, relativamente ai beni oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 6 – *Visura Ipotecaria telematica generale per soggetto ristretta*

agli immobili pignorati dell'Agenzia del Territorio Napoli 2 relativo al periodo dal 19/12/1960 al 23/02/1979 eseguita sul dante causa del debitore esecutato).

Non è stato rinvenuto da parte del sottoscritto agli atti, alcun estratto catastale storico relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, documento che però viene integrato dallo scrivente, unitamente alla presente relazione. Nello specifico si allega la visura storica catastale in cui si evincono i passaggi nel periodo anteventennale, nello specifico per i tre beni oggetto di pignoramento, si evince che gli stessi dalla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987, cioè sino alla data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i beni erano già intestati al debitore esecutato il sig. [REDACTED], poichè da esso realizzati su suolo di terreno pervenutogli con atto di donazione del 23/02/1979. In particolare le unità immobiliari pignorate costituite da un appartamento per civile abitazione, un locale box auto e un deposito risultano di proprietà del debitore esecutato per una quota pari a 1/1 di piena proprietà, per averle realizzate su suolo di terreno a lui pervenuto per atto donazione del Notaio dott. Mario Coppola di Ercolano (NA) del 23/02/1979, dalla madre la sig.ra SPINA Maria nata ad Ercolano il 06.06.1923, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 5213/4597, gli immobili risultano costituiti in al N.C.E.U. con i seguenti dati:

1. Quota pari a 1000/1000 della piena proprietà delle unità immobiliari costituite da un appartamento sito in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4, piano terra e primo, riportato al **foglio 8, p.lla 1744, sub 4, cat. A/4**, cl.4, vani 3,5 r.c. euro 144,61 (Cfr. All.to n. 7 –Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato, Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 4, cat. A/4);
2. Quota pari a 1000/1000 della piena proprietà delle unità immobiliari costituite da un box auto sito in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4, piano terra, int. 2, riportato al **foglio 8, p.lla 1744, sub 3, cat. C/6**, cl.3,

- mq. 17, r.c. euro 32,49 (Cfr. All.to n. 8 -Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato, Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 3, cat. C/6);
3. Quota pari a 1000/1000 della piena proprietà delle unità immobiliari costituite da un locale deposito sito in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4, piano terra, int. 1, riportato al **foglio 8, p.lla 1744, sub 2, cat. C/2, cl.3**, mq. 27, r.c. euro 61,36 (Cfr. All.to n. 9 -Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato, Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 2, cat. C/2)

dati catastali storici che corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in capo al debitore esecutato, che risultano tali dalla data di costituzione e dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e correttamente indicati e riportati nella certificazione ipo-catastale prodotta in atti dal creditore procedente.

Dalla verifica dei certificati depositati in atti dal creditore procedente, **non è stato rinvenuto** da parte del sottoscritto agli atti, alcun certificato di stato civile del debitore esecutato, documento che però viene integrato dallo scrivente, unitamente alla presente relazione, nello specifico dagli accertamenti eseguiti presso i registri dello stato civile del Comune di Ercolano (NA), ufficio anagrafe e servizi demografici, risulta che il debitore esecutato il sig. [REDACTED], ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED], **in data 02 ottobre 1976**, prima dell'atto di donazione del suolo su cui sono stati realizzati i beni oggi oggetto di pignoramento, tuttavia, pur essendo i coniugi in comunione dei beni, essendo il suolo stato donato al sig. [REDACTED] lo stesso non ricade nella comunione, quindi i beni pignorati risultano appartenere per la quota di 1/1 al debitore esecutato (Cfr. All.to n. 10- Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato).

- B -

Risposta ai specifici quesiti posti all'esperto

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati – Formazione dei lotti di vendita.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I beni oggetto di pignorato, sono costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano T-1 (terra e primo), un locale box auto posto al piano T (terra) contraddistinto dall'int. 2 e un locale deposito posto al piano T (terra) contraddistinto dall'int. 2, tutti facenti parte di un fabbricato unifamiliare sito nel Comune di Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà delle suddette unità immobiliari, per la quota pari a 1/1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare il debitore esecutato per averli costruiti su suolo di terreno a lui pervenuto in forza di atto di donazione del 23/02/1979 a firma del notaio dott. Mario Coppola di Ercolano (NA) rep. 4505 racc. 4034 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 5213/4597 del 28.02.1979.

Gli immobili pignorati, come riportato nelle Visura Catastali Storiche agli atti dell'Agenzia del Territorio, sono individuati al N.C.E.U., del Comune di

Ercolano (NA) in ditta al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1/1, alla Via Arena San Vito n. 4, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo (Cfr. All.ti n. 7, n. 8 e n. 9 – *Visure Storiche e Planimetrie Catastali degli immobili pignorati*):

❖ **Appartamento civile abitazione**, posto al piano T-1 (terra e primo) censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 4, Catg. A/4**, classe 4, Cons. 3,5vani, Sup. Catast. 97m², R.C. Euro 144,61

l'appartamento confina, a:

- **nord** con altro immobile pignorato sub 3 al piano terra e con altra proprietà aliena p.lla 3538 al piano primo;
- **sud** con cortile comune del fabbricato;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

❖ **Locale uso box auto**, posto al piano T (terra), int. 2, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 3, Catg. C/6**, classe 3, classe 3, Cons. 17m², R.C. Euro 32,49

Il locale box auto confina, a:

- **nord** con altro immobile pignorato sub 2;
- **sud** con altro immobile pignorato sub 4;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

❖ **Locale uso deposito**, posto al piano T (terra), int. 1, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 2, Catg. C/2**, classe 3, classe 3, Cons. 27m², R.C. Euro 61,36

Il locale deposito confina, a:

- **nord** con altra proprietà aliena p.lla 3538;
- **sud** con altro immobile pignorato sub 3;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

Gli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento della presente procedura, risultano conformi a quelli attuali riportati nella Visura Catastale

Storica agli atti dell'Agenzia del Territorio, reperita dal sottoscritto **consentendo la sua univoca identificazione.**

Le planimetrie attualmente depositate in Catasto rispecchiano in modo adeguato l'odierno stato dei luoghi sia per quanto concerne la sagoma esterna sia per quanto concerne la superficie in pianta, ad eccezione per l'appartamento che presenta invece alcune difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni a parità di sagoma, superficie e volume, di cui si specificherà meglio nei capitoli che seguono.

Per una corretta identificazione del bene pignorato, non essendo stato depositato in atti della procedura, si è reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intera particella su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, riportato al foglio 7 p.lla 1454 del Catasto Terreni del Comune di Ercolano (NA), la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa mentre quella in rosso delimita il contorno del fabbricato costituito dagli immobili pignorati (Cfr. All.to n. 11 - Estratto di mappa Catastale foglio 7 p.lla 1454 del Comune di Ercolano -NA-). Uno stralcio fuori scala dell'Estratto di Mappa è altresì riportato nella figura che segue.

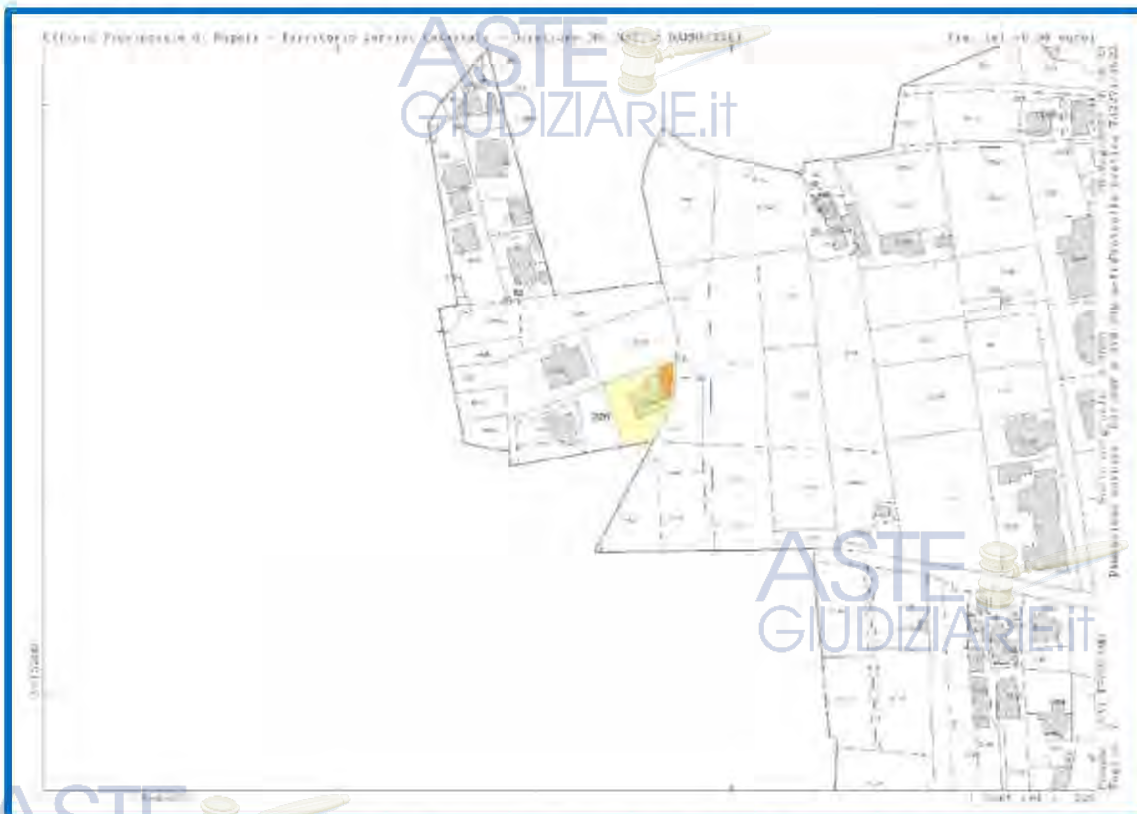


Figura 3: Estratto di Mappa Catastale foglio 7 p.lla 1454 del Comune di Ercolano -NA-

Come precedentemente descritto, occorre però precisare che la particella di terreno donata al debitore esecutato su cui è stato poi realizzato il fabbricatino composto dai tre subalterni oggi pignorati, è **riportata al foglio 7 p.lla 1454 ex 226b**, gli attuali identificativi catastali relativamente al foglio e alla particella riportati nel Catasto Urbano che identificano oggi i beni pignorati (**foglio 8 p.lla 1744**), non identificano correttamente né il foglio né la particella al mappale del Catasto Terreni poiché sia il foglio (foglio 8 anziché 7) sia la particella (p.lla 1744 anziché p.lla 1454) risultano errati, ed in vero, gli attuali identificativi relativamente al foglio 8 e alla particella 1744, non esistono al mappale terreni dell'Agenzia del Territorio del Comune di Ercolano.

Per poter individuare il fabbricatino composto dai tre subalterni pignorati, occorre riportarsi al **foglio 7 p.lla 1454** del Comune di Ercolano, nella relativa mappa catastale il fabbricatino come meglio visibile nel grafico di seguito riportato, risulta unito all'altro fabbricato insistente sul lotto di terreno ricevuto in donazione al debitore esecutato, ciò probabilmente, per mero errore grafico di rappresentazione in fase di redazione del Tipo Mappale.

Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.lla 1454 del foglio 7 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE e il fabbricato di cui gli immobili pignorati costituiscono unità immobiliare, si è proceduti ad effettuare una sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Cfr. All.to n. 12 - *Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale*).

Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.



Figura 1: Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa all'immobile pignorato.

Non si ha notizia di procedure di espropriazione per pubblica utilità gravanti (in tutto o in parte) sul bene oggetto di pignoramento.

Le unità immobiliari pignorate, costituiscono nel loro insieme un'unica palazzina unifamiliare costituita da due livelli fuori terra, realizzata su un suolo su cui insiste un ulteriore palazzina unifamiliare di maggiore consistenza, anch'essa del debitore esecutato ma non oggetto di pignoramento, il tutto in uno ad aree di camminamento, viali di accesso e zone a verde.

Considerata la particolare ubicazione degli immobili, nonché la loro diversa natura (appartamento, locale box e locale deposito), si è ritenuto opportuno, al fine anche di ricavare una più vantaggiosa e rapida occasione di vendita un unico Lotto costituito dall'appartamento e dai due locali, in modo anche di parcellizzare quanto meno possibile le aree comuni che resterebbero in comune a sole due palazzine, autonomamente utilizzabili, il Lotto pertanto sarà così posto in vendita:



- ❖ **LOTTO UNICO**- Piena ed intera proprietà costituenti un'unica palazzina unifamiliare, composta nel suo insieme da un appartamento per civile abitazione posto al piano T-1 (terra e primo), un locale box auto posto al piano T (terra) contraddistinto dall'int. 2 e un locale deposito posto al piano T (terra) contraddistinto dall'int. 2, sita nel Comune di Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4, con aree comuni e viali ad altra palazzina, meglio il tutto contraddistinto in Catasto dei Fabbricati di detto Comune con i seguenti estremi:

- ❖ **Appartamento civile abitazione**, posto al piano T-1 (terra e primo) censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 4, Catg. A/4**, classe 4, Cons. 3,5vani, Sup. Catast. 97m², R.C. Euro 144,61

l'appartamento confina, a:

- **nord** con altro immobile pignorato sub 3 al piano terra e con altra proprietà aliena p.lla 3538 al piano primo;
- **sud** con cortile comune del fabbricato;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

- ❖ **Locale uso box auto**, posto al piano T (terra), int. 2, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 3, Catg. C/6**, classe 3, classe 3, Cons. 17m², R.C. Euro 32,49

Il locale box auto confina, a:

- **nord** con altro immobile pignorato sub 2;
- **sud** con altro immobile pignorato sub 4;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

- ❖ **Locale uso deposito**, posto al piano T (terra), int. 1, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 2, Catg. C/2**, classe 3, classe 3, Cons. 27m², R.C. Euro 61,36

Il locale deposito confina, a:

- **nord** con altra proprietà aliena p.lla 3538;
- **sud** con altro immobile pignorato sub 3;

- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

2. **Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale degli stessi.**

Descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il piccolo fabbricato composto nella sua interezza dai tre immobili pignorati, si colloca nella parte nord-orientale del territorio del Comune di Ercolano georeferenziato alla "latitudine 40.821833" e "longitudine 14.370135".

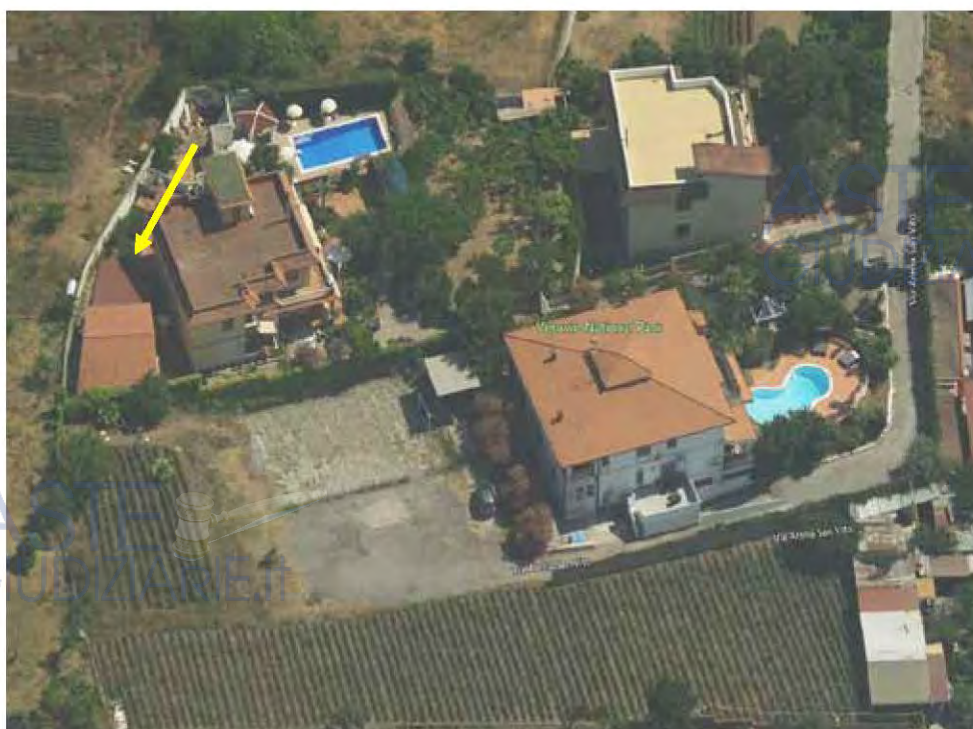
Il comune di Ercolano fa parte della Città Metropolitana di Napoli, è posto ad un'altitudine di 44 metri sul livello del mare, ospita circa 50.100 abitanti su una superficie di 19,89 Km², attestando una densità abitativa di circa 2.518 abitante/km². Ercolano, anticamente "*Herculaneum*", città romana distrutta insieme a Pompei dall'eruzione del Vesuvio del 79 d.C., successivamente fu denominata "*Resina*" dal Medioevo fino al 1969, è famosa in tutto il mondo per gli scavi archeologici che hanno riportato alla luce un patrimonio di inestimabile bellezza artistica e storica, infatti essa rientra nel "*Patrimonio Umanitario dell'UNESCO*". Oltre al sito archeologico, Ercolano è ricco di monumenti e luoghi d'interesse costituiti da architetture religiose, architetture civili e da una vasta area naturale appartenente al "*Parco Nazionale del Vesuvio*". La città è ben servita dalle infrastrutture di trasporto pubblico e privato. Dal punto di vista stradale, risulta accessibile dall'Autostrada "A3" "*Napoli - Reggio Calabria*", è attraversata dalla "*Strada Statale 18*" oltre alle strade interne che conducono ai comuni confinanti. Il trasporto pubblico è garantito sia dalla rete ferroviaria con le stazioni "*Portici - Ercolano*", "*Ercolano Scavi*" ed "*Ercolano Miglio d'Oro*", poste rispettivamente sulla linea "*Napoli - Salerno*", sulla linea "*Napoli - Pompei - Poggioreale*" e "*Napoli - Sorrento*". Inoltre è presente un servizio bus con tre linee extraurbane gestite dalla "*ANM*" e da un servizio taxi (Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5).



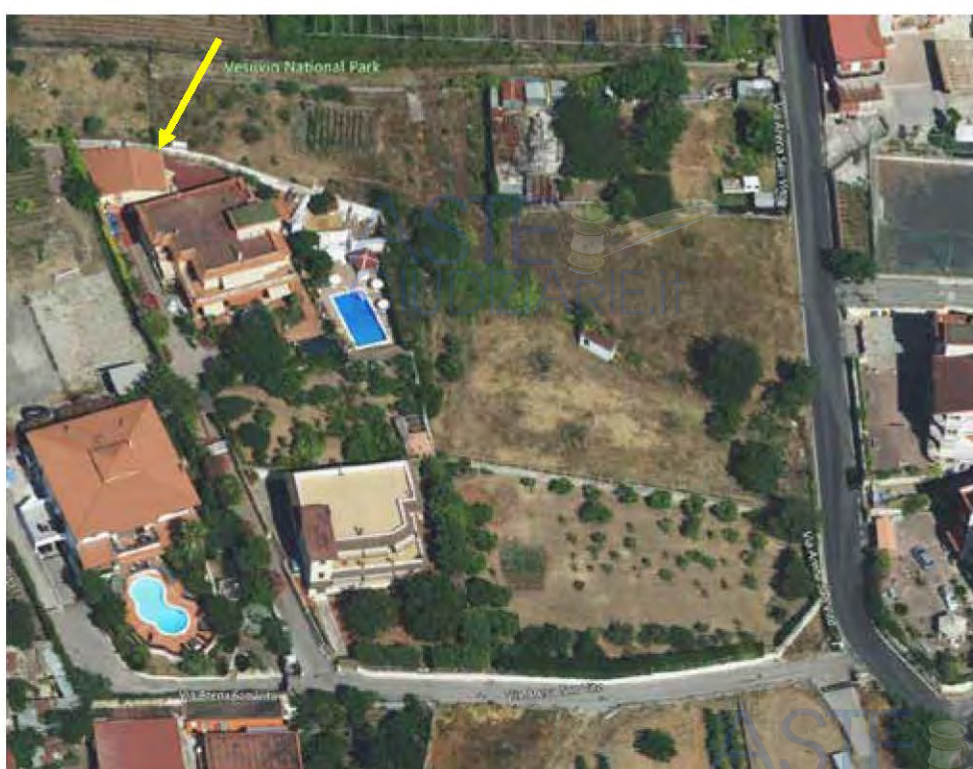
Fotografia 1 – Inquadramento territoriale viario.



Fotografia 2 – Inquadramento territoriale lato Sud.



Fotografia 3 – Inquadramento territoriale lato Nord.



Fotografia 4 – Inquadramento territoriale lato Ovest.



Fotografia 5 – Inquadramento territoriale lato Est.

Il piccolo fabbricatino costituito dalle tre unità immobiliari pignorate, insiste su un suolo costituito da un contesto monofamiliare, costituito per l'appunto, da fabbricatino pignorato e da un ulteriore fabbricato di maggiore consistenza di due livelli fuori terra sempre di proprietà del debitore esecutato ma estraneo alla presente procedura. Il lotto di terreno su cui insistono i due fabbricati, ha accesso da un viale privato posto su Via Arena San Vito civico 4, meglio distinto al Catasto Terreni al Foglio 7 p.lla 1454. Sul viale privato che dalla strada conduce al lotto di terreno su cui insiste il fabbricatino pignorato, grava a favore, servitù di passaggio con mezzi, automezzi, elettrodotti e acquedotti per una larghezza di ml. 3,00 costituita con atto notarile del 07/11/1977 redatto dal Notaio dott. Muti, registrato a Napoli il 15/11/1977. Catastralmente il viale è distinto al Foglio 7 p.lla 1379 e parte della p.lla 226 del Catasto Terreni del comune di Ercolano, il tutto così come meglio descritto e riportato nell'atto di donazione redatto dal Notaio dott. Mario Coppola del 1979 rep. 4505. Il viale privato appena descritto risulta interamente pavimentato in conglomerato bituminoso e conduce oltre che ad altre proprietà, al cancello d'ingresso del contesto monofamiliare dove ricadono gli immobili staggiti (Foto n.6, n.7 e n.8).





Fotografia 6 – Il contesto monofamiliare in cui ricade l'immobile staggito è costituito da due fabbricati con annesse aree esterne, avente accesso da un viale privato posto su Via Arena San Vito civico 4.



Fotografia 7 – Sul viale privato che conduce al lotto di terreno su cui insiste il fabbricatino composto dai beni pignorati, grava a favore servitù di passaggio con mezzi, automezzi, elettrodotti e acquedotti per una larghezza di ml. 3,00 costituita con atto notarile.



Fotografia 8 – Il viale privato appena descritto risulta interamente pavimentato in conglomerato bituminoso e conduce oltre che ad altre proprietà, al cancello d'ingresso del contesto monofamiliare dove ricadono gli immobili staggiti.

Il cancello d'ingresso che conduce all'interno del lotto di terreno, si presenta a due ante, munito di motore elettrico con telecomando a distanza e dotato di impianto citofonico collegato alle varie unità abitative presenti nello stesso contesto abitativo. Esso immette nelle aree comuni, costituite da viali, da aiuole, da un gazebo e una piscina. Il contesto monofamiliare abitativo, oltre alle aree comuni è impegnato da due fabbricati, uno principale che occupa una superficie maggiore e uno secondario, di superficie minore, che costituisce l'intero fabbricatino staggito. Per accedere al fabbricatino costituito dalle tre unità immobiliari staggite, superato il cancello d'ingresso, bisogna attraversare un viale carrabile della lunghezza di circa ml. 38,00, interamente pavimentato con beole in cemento e decorato centralmente con beole in finto cotto con contorno in listelli di marmo bianco. Il viale carrabile immette in un'area cortilizia antistante il fabbricatino pignorato, l'area è interamente pavimentata con beole in finto cotto, conduce alle tre unità immobiliari pignorate (appartamento sub 4, locale box auto sub 3 e al locale deposito sub 2), e si collega con la restante area cortilizia comune e ad una scala esterna in muratura che consente l'accesso all'estradosso del terrapieno su cui è addossato il fabbricatino



pignorato poiché il livello di imposta della struttura è sottoposto ai lotti di terreno circostanti (Foto n. 9, n. 10, n. 11, n. 12, n. 13 e n. 14).



Fotografia 9 – Il cancello d'ingresso che conduce all'interno del lotto di terreno, si presenta a due ante, munito di motore elettrico con telecomando a distanza e dotato di impianto citofonico collegato alle varie unità abitative presenti nello stesso contesto abitativo.



Fotografia 10 – Esso immette nelle aree comuni, costituite da viali, da aiuole, da un gazebo e una piscina.





Fotografia 11 – Il contesto monofamiliare abitativo, oltre alle aree comuni è impegnato da due fabbricati, uno principale che occupa una superficie maggiore e uno secondario, di superficie minore, che costituisce l'intero fabbricato staggitto.



Fotografia 12 – Per accedere al fabbricato costituito dalle tre unità immobiliari staggitte, superato il cancello d'ingresso, bisogna attraversare un viale carrabile della lunghezza di circa ml. 38,00, interamente pavimentato con beole in cemento e decorato centralmente con beole in finto cotto con contorno in listelli di marmo bianco.



Fotografia 13 – Il viale carrabile immette in un'area cortilizia antistante il fabbricatino pignorato, l'area è interamente pavimentata con beole in finto cotto e conduce alle tre unità immobiliari pignorate.



Fotografia 14 – L'area cortilizia, interposta tra i due corpi di fabbrica oltre a condurre agli immobili staggiti (*appartamento sub 4, locale box auto sub 3 e al locale deposito sub 2*), si collega alla restante area cortilizia comune e ad una scala esterna in muratura che consente l'accesso all'estradosso terrapieno su cui è addossato il fabbricatino pignorato poiché il livello di imposta della struttura è sottoposto ai lotti di terreno circostanti.

L'intera consistenza immobiliare pignorata è costituita da un corpo di fabbrica posto nella parte nord-est del lotto di terreno su cui sorgono i due fabbricati che costituiscono il contesto monofamiliare, si eleva per due livelli fuori terra nella parte del versante nord e per un solo livello fuori terra nel versante sud. L'edificio presenta due prospetti esterni liberi, rispettivamente esposti a sud e ad ovest verso il cortile comune, mentre a nord e ad est risulta addossato ad un terrapieno, poiché il lotto di terreno su cui sorge risulta nella parte estrema nord-est ad una quota sottoposta rispetto ai confinanti lotti di terreno. L'estradosso del terrapieno è accessibile tramite una scala esterna in muratura, munita di ringhiera in ferro, posta sul confine nord del cortile comune. L'intera palazzina è costituita da una struttura portante in pietra vulcanica con orizzontamenti intermedi a solaio piano realizzato con putrelle in ferro e laterocemento. La parte di fabbricato che si eleva per due livelli fuori terra presenta il solaio di copertura a due falde inclinate interamente rivestite da tegole portoghesi, mentre la parte che si eleva per un solo livello fuori terra presenta invece un solaio di copertura ad una sola falda inclinata rivestito da una struttura di pannelli coibentati in lamiera metalliche grecate coibentati. Le pareti esterne dell'edificio si presentano rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura al quarzo. Gli infissi esterni dell'appartamento sono costituiti da serramenti in ferro di tipo "persiane alla napoletana" con retrofinestre in alluminio e vetro camera, mentre il portoncino d'ingresso è dotato di portoncino blindato e di retroinfisso in alluminio e vetro camera; il locale deposito ed il locale box, sono invece dotati all'ingresso da serramenti di tipo "basculanti" in ferro. Nel complesso, le facciate e le rifiniture esterne del fabbricatino, si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione generale (Foto n. 15, n. 16, n. 17, n. 18, n. 19, n.20, n. 21, n.22, n. 23 e n. 24).





Fotografia 15 – L'area cortilizia, interposta tra i due corpi di fabbrica oltre a condurre agli immobili staggiti (*appartamento sub 4, locale box auto sub 3 e al locale deposito sub 2*), si collega alla restante area cortilizia comune e ad una scala esterna in muratura che consente l'accesso all'estradosso del terrapieno su cui è addossato il fabbricato pignorato poiché il livello di imposta della struttura è sottoposto ai lotti di terreno circostanti.



Fotografia 16 – Prospetto esterno libero esposto ad ovest.



Fotografia 17 – Prospetto esterno libero esposto a sud.



Fotografia 18 – Terrapieno addossato al prospetto nord dell'edificio pignorato.





Fotografia 19 – Terrapieno addossato al prospetto est dell'edificio pignorato.



Fotografia 20 – Il terrapieno è accessibile tramite una scala esterna in muratura, munita di ringhiera in ferro, posta sul confine nord del cortile comune.





Fotografia 21 – La parte di fabbricato che si eleva per due livelli fuori terra presenta il solaio di copertura a due falde inclinate interamente rivestite da tegole portoghesi.



Fotografia 22 – La parte di fabbricato che si eleva per un solo livello fuori terra presenta invece un solaio di copertura ad una sola falda inclinata rivestito da una struttura di pannelli coibentati in lamiera metalliche grecate coibentati.



Fotografia 23 – Le pareti esterne dell’edificio si presentano rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura al quarzo.



Fotografia 24 – Gli infissi esterni dell’appartamento sono costituiti da serramenti in ferro di tipo “persiane alla napoletana” con retrofinestre in alluminio e vetro camera, mentre il portoncino d’ingresso è dotato di portoncino blindato e di retroinfisso in alluminio e vetro camera; il locale deposito ed il locale box, sono invece dotati all’ingresso da serramenti di tipo “basculanti” in ferro.

Le unità immobiliari pignorate costituiscono nel loro insieme un piccolo fabbricato unifamiliare, composto da un **appartamento per civile abitazione** che si sviluppa su due livelli, costituito nel suo insieme da Soggiorno/Pranzo, Cucina e un Bagno al piano Terra e da Corridoio, due Vani, un Bagno, un Balcone ed un Terrazzino al piano Primo, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 73,22 e una superficie utile scoperta di balcone e terrazzo pari a mq. 9,74; un **locale box auto** di superficie utile calpestabile pari a mq. 17,50 e un **locale deposito** di superficie utile calpestabile pari a mq. 26,90, il tutto complessivamente per una **superficie utile calpestabile totale pari a mq. 127,36** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 114,53¹**.

Per rendere visibile la consistenza dell'unità immobiliare, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 13 – -LOTTO UNICO- Grafico del rilievo dello stato dei luoghi degli immobili pignorati), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in seguito, inoltre uno stralcio fuori scala di detta planimetria dello stato dei luoghi è altresì riportata nella figura che segue:

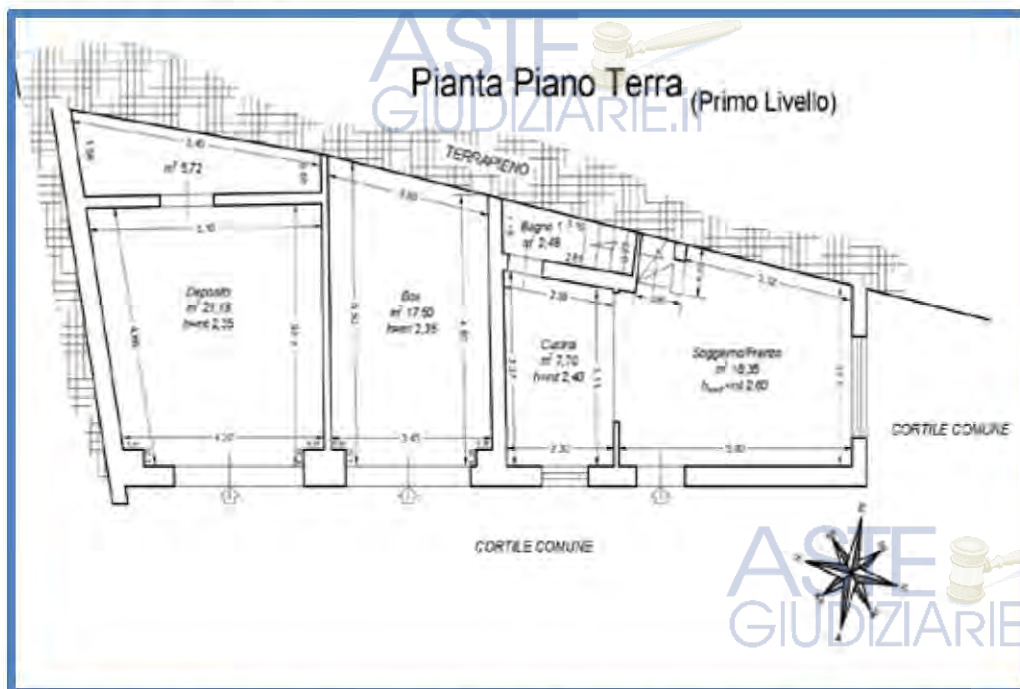


Figura 4: Grafico fuori scala del rilievo dello stato dei luoghi – PIANO TERRA.

¹ Per il calcolo puntuale della superficie utile, convenzionale e commerciale dei beni pignorati si rimanda al capitolo 12. *Valutazione dei beni.*

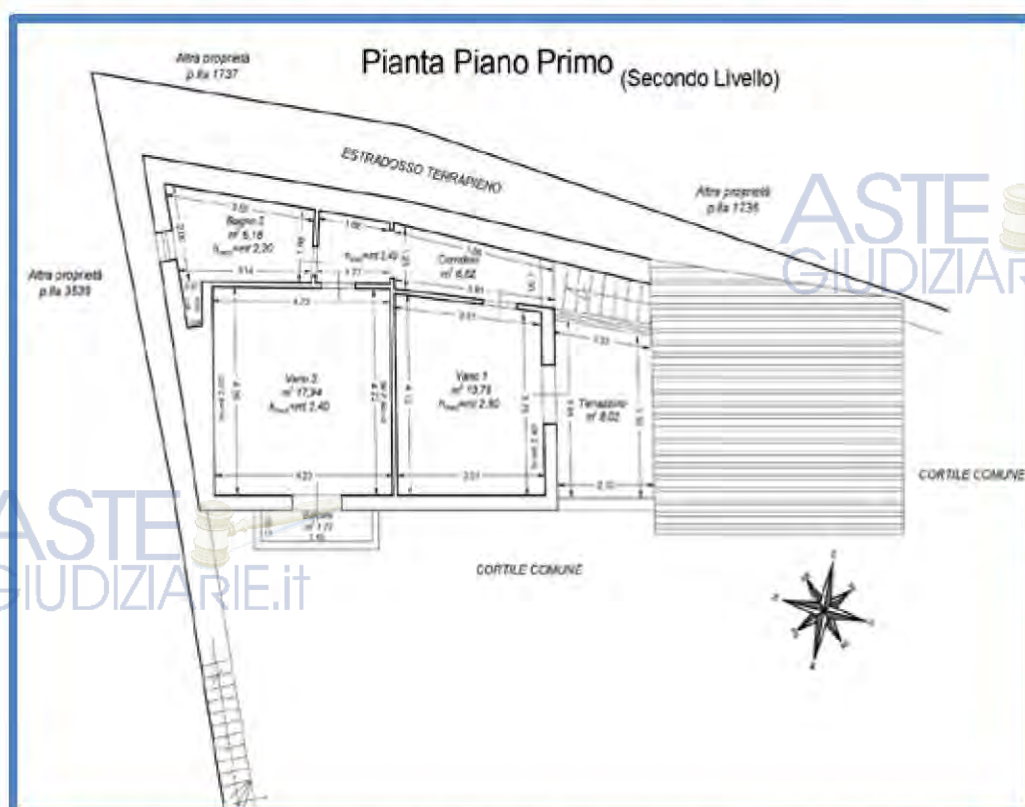
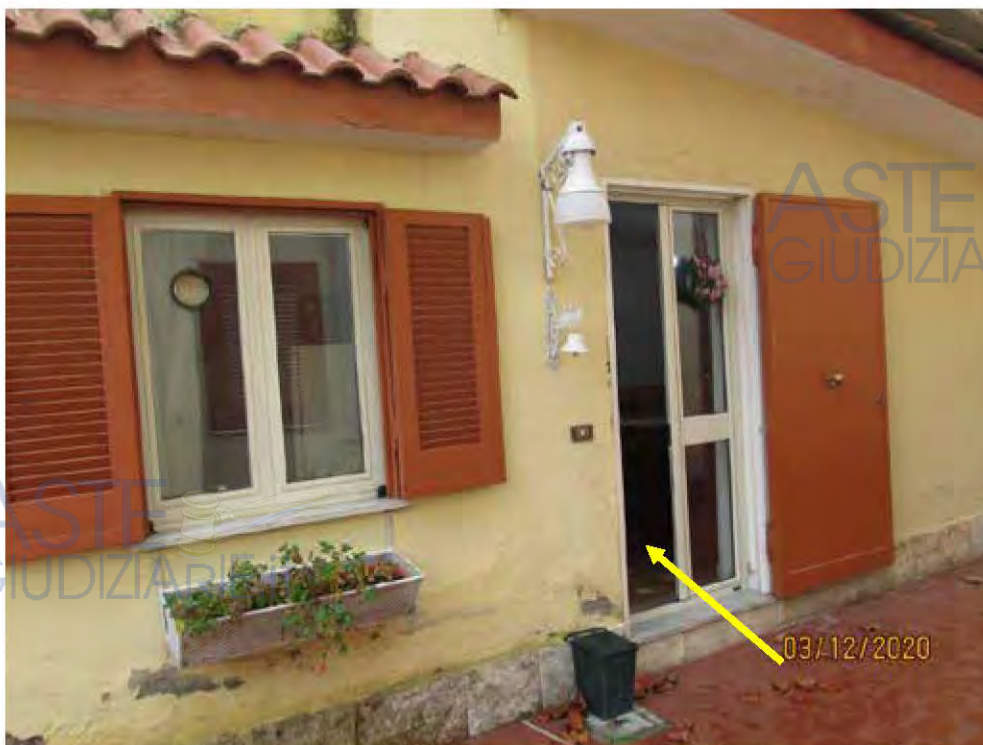


Figura 5: Grafico fuori scala del rilievo dello stato dei luoghi – PIANO PRIMO.

IMMOBILE N. 1 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 4 - CAT. A/4 (APPARTAMENTO)
ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T-1°

Piano Terra

Soggiorno/Pranzo: Vi si accede direttamente dal cortile comune antistante il fabbricato pignorato, attraverso una prima porta in ferro e un secondo infisso in alluminio e vetro camera a due ante. Il vano occupa una superficie utile netta pari a mq. 18,35 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 2,60. Comunica con la "Cucina" a mezzo di un gradino, con il piano superiore attraverso una scala interna. La pavimentazione dell'intero ambiente è costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra esposta a sud, con affaccio sul cortile comune, è munita di infisso in alluminio con vetro camera e protetta dall'esterno da serramenti in ferro di tipo "persiane alla napoletana". (Foto n. 25, n. 26 e n. 27).



Fotografia 25 – Soggiorno/Pranzo: Vi si accede direttamente dal cortile comune antistante il fabbricato pignorato, attraverso una prima porta in ferro e un secondo infisso in alluminio e vetro camera a due ante.



Fotografia 26 – Soggiorno/Pranzo: V Il vano occupa una superficie utile netta pari a mq. 18,35 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 2,60. Comunica con la "Cucina" a mezzo di un gradino, con il piano superiore attraverso una scala interna.



Fotografia 27 – Soggiorno/Pranzo: La pavimentazione dell'intero ambiente è costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera.



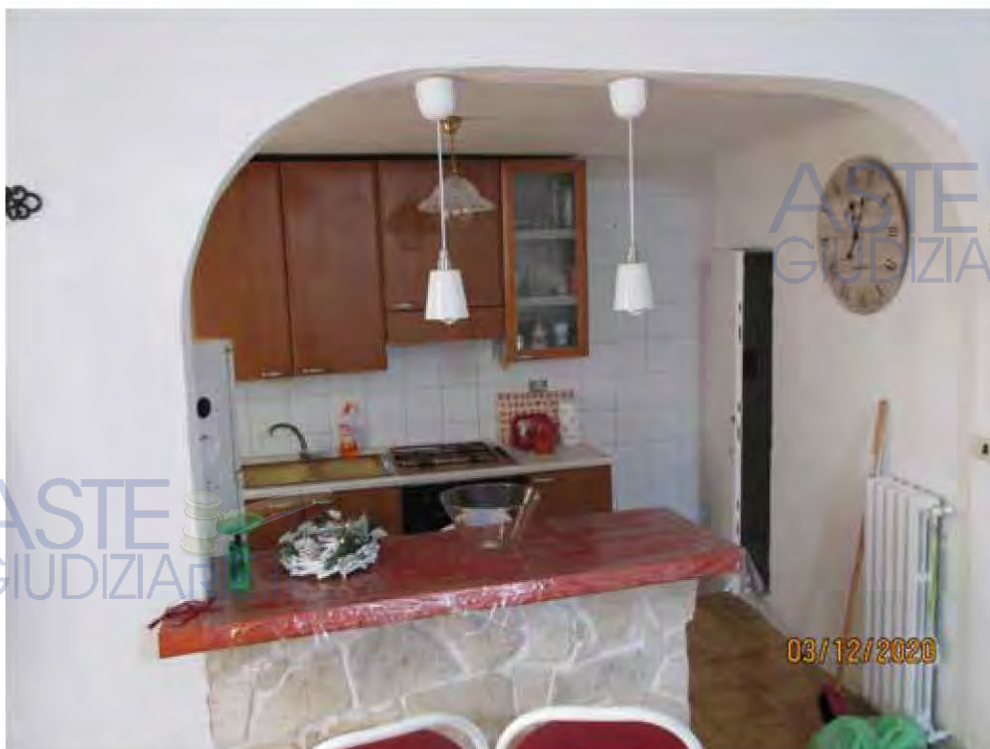
Fotografia 28 – Soggiorno/Pranzo: L'ambiente è dotato di una finestra esposta a sud, con affaccio sul cortile comune, è munita di infisso in alluminio con vetro camera e protetta dall'esterno da serramenti in ferro di tipo "persiane alla napoletana".

Cucina: Vi si accede dal “Soggiorno/Pranzo” scendendo un gradino, comunica con il “Bagno 1”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,70 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40. La pavimentazione dell'intero ambiente è costituita da piastrelle ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata ad eccezione di quella confinante con il “Bagno 1” che risulta rivestita con intonaci ordinari e tinteggiata con pittura lavabile; il soffitto del solaio risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra esposta ad ovest con affaccio sul cortile comune, munita di un infisso in alluminio e vetro camera a due ante e protetta verso l'esterno da un serramento in ferro di tipo “persiana alla napoletana” (Foto n. 29, n. 30 e n. 31).



Fotografia 29 – Cucina: Vi si accede dal “Soggiorno/Pranzo” scendendo un gradino, comunica con il “Bagno 1”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,70 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40.





Fotografia 30 – Cucina: La pavimentazione dell'intero ambiente è costituita da piastrelle ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata ad eccezione di quella confinante con il “Bagno 1” che risulta rivestita con intonaci ordinari e tinteggiata con pittura lavabile; il soffitto del solaio risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 31 – Cucina: L'ambiente è dotato di una finestra esposta ad ovest con affaccio sul cortile comune, munita di un infisso in alluminio e vetro camera a due ante e protetta verso l'esterno da un serramento in ferro di tipo “persiana alla napoletana”.

Bagno 1: vi si accede dalla “Cucina” è ubicato sotto la scala che conduce al piano superiore e occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,48, ha un'altezza interna dal piano di calpestio variabile che va da un massimo di ml. 2,40 ad un minimo di ml. 1,10. L'ambiente è dotato di tazza igienica e lavabo. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite anch'esse per tutta la loro altezza con piastrelle di ceramica smaltata. Il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. Il Bagno è privo di finestra per il riciclo dell'aria (Foto n. 32, n. 33 e n. 34).



Fotografia 32 – Bagno 1: vi si accede dalla “Cucina” è ubicato sotto la scala che conduce al piano superiore e occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,48, ha un'altezza interna dal piano di calpestio variabile che va da un massimo di ml. 2,40 ad un minimo di ml. 1,10.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fotografia 33 – *Bagno 1*: L'ambiente è dotato di tazza igienica e lavabo. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite anch'esse per tutta la loro altezza con piastrelle di ceramica smaltata.



Fotografia 34 – *Bagno 1*: Il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. Il Bagno è privo di finestra per il riciclo dell'aria.

Scala interna: consente il collegamento tra il “Soggiorno/Pranzo” del Piano Terra e il “Corridoio” del Piano Primo. La scala è costituita da un'unica rampa con i gradini interamente rivestiti in marmo. La parete posta a destra di chi sale le scale è rivestita con lastre in marmo fino alla quota di calpestio del piano primo, la restante parte è rivestita con listelli in legno. La parete posta a sinistra di chi sale le scale risulta rivestita da intonaci ordinari e tinteggiata con pittura lavabile. Su quest'ultima parete è presente una sfinestratura che prende luce dal “Terrazzino esterno” del primo piano. La finestra è munita di un infisso in alluminio e vetro camera senza apertura ed è protetta dall'esterno con una grata in ferro (Foto n. 35, n. 36 e n. 37).



Fotografia 35 – Scala interna: consente il collegamento tra il “Soggiorno/Pranzo” del Piano Terra e il “Corridoio” del Piano Primo. La scala è costituita da un'unica rampa con i gradini interamente rivestiti in marmo.



Fotografia 36 – *Scala interna*: La parete posta a destra di chi sale le scale è rivestita con lastre in marmo fino alla quota di calpestio del piano primo, la restante parte è rivestita con listelli in legno.



Fotografia 37 – *Scala interna*: La parete posta a sinistra di chi sale le scale risulta rivestita da intonaci ordinari e tinteggiata con pittura lavabile. Su quest'ultima parete è presente una sfinestratura che prende luce dal "Terrazzino esterno" del primo piano. La finestra è munita di un infisso in alluminio e vetro camera senza apertura ed è protetta dall'esterno con una grata in ferro.



Piano Primo

Corridoio: Vi si accede dal “Soggiorno/Pranzo” del piano terra attraverso la “Scala interna”, comunica con il “Vano 1”, il “Vano 2” e il “Bagno 2”, occupa una superficie pari a mq. 6,82 e un'altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,40. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; la parete est, lungo il confine con il terrapieno, è rivestite con doghe in legno, in modo da creare una sorta di intercapedine isolante, la restante parte invece delle pareti sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiatura con pittura a tempera (Foto n.38 e n. 39)



Fotografia 38 – Corridoio: Vi si accede dal “Soggiorno/Pranzo” del piano terra attraverso la “Scala interna”, comunica con il “Vano 1”, il “Vano 2” e il “Bagno 2”, occupa una superficie pari a mq. 6,82 e un'altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,40.



Fotografia 39 – Corridoio: La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; la parete, lungo il confine con il terrapieno, è rivestite con doghe in legno, in modo da creare una sorta di intercapedine isolante, la restante parte invece delle pareti sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiatura con pittura a tempera.



Vano 1: Vi si accede dal “Corridoio” ed è adibito come camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,75 e un’altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,60. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito con intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. Il vano è dotato di una porta-balcone che immette su un terrazzino annesso all’appartamento con affaccio sul cortile interno, il vano è dotato di infisso in alluminio con vetro camera, protetto all’esterno da un infisso in ferro di tipo “persiana alla napoletana” (Foto n. 40, n. 41 e n. 42)



Fotografia 40 – *Vano 1*: Vi si accede dal “Corridoio”, comunica con il “Terrazzino”, ed è adibito come camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,75 e un'altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,60.



Fotografia 41 – *Vano 1*: La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito con intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 42 – Vano 1: Il vano è dotato di una porta-balcone che immette su un terrazzino annesso all'appartamento con affaccio sul cortile interno, il vano è dotato di infisso in alluminio con vetro camera, protetto all'esterno da un infisso in ferro di tipo "persiana alla napoletana".

Terrazzino: Vi si accede dal "Vano 1", occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,02 e risulta quasi interamente scoperto. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata per esterni. Lungo il perimetro è presente un muretto di protezione rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura al quarzo, sormontato da una ringhiera in ferro. Ad ovest affaccia sul cortile comune e a sud affaccia sul solaio di copertura del "Soggiorno/Pranzo", mentre ad est è delimitato dal vano finestra che immette nel vano della "Scala interna". Sulla pavimentazione sono presenti alcuni segni di lesione, che però non destano preoccupazione e/o segni di cedimento strutturale, probabilmente sono dovute alla vetustà del pavimento e alla scarsa resistenza alle sollecitazioni di dilatazione termica, a cui la piastrella è sottoposto nel periodo sia invernale sia estivo (Foto n. 43, n. 44 e n. 45).





Fotografia 43 – Terrazzino: Vi si accede dal “Vano 1”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,02 e risulta quasi interamente scoperto. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata per esterni.



Fotografia 44 – Terrazzino: Lungo il perimetro è presente un muretto di protezione rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura al quarzo, sormontato da una ringhiera in ferro. Ad ovest affaccia sul cortile comune e a sud affaccia sul solaio di copertura del “Soggiorno/Pranzo”, mentre ad est è delimitato dal vano finestra che immette nel vano della “Scala interna”.





Fotografia 45 – Terrazzino: Sulla pavimentazione sono presenti alcuni segni di lesione, che però non destano preoccupazione e/o segni di cedimento strutturale, probabilmente sono dovute alla vetustà del pavimento e alla scarsa resistenza alle sollecitazioni di dilatazione termica, a cui la piastrella è sottoposto nel periodo sia invernale sia estivo.

Vano 2: Vi si accede dal “Corridoio” ed è adibito come camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,94 e un’altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,40. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; la parete nord, lungo il confine con il terrapieno, risulta contro-foderata con elementi di pannellatura in cartongesso, in modo da creare un’intercapedine isolante, la restante parte invece delle pareti, sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito con intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. Il vano è dotato di una porta-balcone che immette sul “Balcone” annesso all’appartamento con affaccio sul cortile interno, il vano è dotato di infisso in alluminio con vetro camera, protetto all’esterno da un infisso in ferro di tipo “persiana alla napoletana” (Foto n. 46, n. 47 e n. 48).

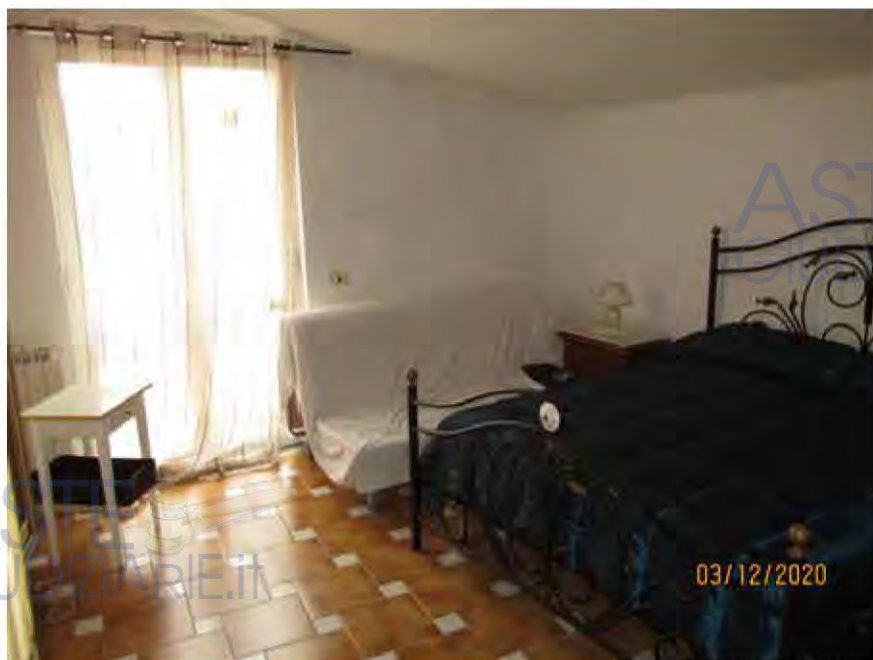


Fotografia 46 – Vano 2: Vi si accede dal “Corridoio” ed è adibito come camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,94 e un'altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,40.



Fotografia 47 – Vano 2: La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; la parete nord, lungo il confine con il terrapieno, risulta contro-foderata con elementi di pannellatura in cartongesso, in modo da creare un'intercapedine isolante, la restante parte invece delle pareti, sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito con intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera.





Fotografia 48 – Vano 2: Il vano è dotato di una porta-balcone che immette sul “Balcone” annesso all’appartamento con affaccio sul cortile interno, il vano è dotato di infisso in alluminio con vetro camera, protetto all’esterno da un infisso in ferro di tipo “persiana alla napoletana”.

Balcone: Vi si accede dal “Vano 2” è esposto sulla facciata est del fabbricato pignorato e prospetta sul cortile comune. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,72. Risulta pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata ed è protetto dall’esterno da un muretto rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura al quarzo, sormontato da una ringhiera in ferro (Foto n. 49, n. 50 e n. 51).



Fotografia 49 – Balcone: Vi si accede dal “Vano 2” è esposto sulla facciata est del fabbricato pignorato e prospetta sul cortile comune.



Fotografia 50 – Balcone: Occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,72.



Fotografia 51 – Balcone: Risulta pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata ed è protetto dall'esterno da un muretto rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura al quarzo, sormontato da una ringhiera in ferro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bagno 2: Vi si accede dal “Corridoio”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,18 e un'altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,20. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e piatto doccia. La pavimentazione è costituita per l'intera superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono anch'esse rivestite da piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto del solaio è rivestito da intonaci ordinari e tinteggiati con pittura a tempera. Il bagno, lungo la parete nord, è dotato di finestra dotata di infisso in alluminio con vetro camera protetto all'esterno da un infisso in ferro di tipo “persiana alla napoletana” (Foto n. 52, n. 53 e n. 54).



Fotografia 52 – Bagno 2: Vi si accede dal “Corridoio”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,18 e un'altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,20. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e piatto doccia.



Fotografia 53 – *Bagno 2*: La pavimentazione è costituita per l'intera superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono anch'esse rivestite da piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto del solaio è rivestito da intonaci ordinari e tinteggiati con pittura a tempera.



Fotografia 54 – *Bagno 2*: Il bagno, lungo la parete nord, è dotato di finestra dotata di infisso in alluminio con vetro camera protetto all'esterno da un infisso in ferro di tipo “persiana alla napoletana”.

IMMOBILE N. 2 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 3 - CAT. C/6 (BOX AUTO)
ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T INT. 2

Box auto: Vi si accede dal cortile comune tramite un varco carrabile munito di un serramento in ferro di tipo “basculante”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,50 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 2,35. La pavimentazione è costituita da un getto in cls; le pareti sono rifinite con intonaci ordinari a finitura rustica; il soffitto del solaio si presenta allo stato grezzo con l'orditura del solaio a vista. Il locale è privo di un impianto elettrico a norma, quello esistente è costituito da un cavetto per esterni fissato a parete, sono presenti una presa ed un punto luce centrale (Foto n. 55, n. 56 e n. 57).



Fotografia 55 – Box auto: Vi si accede dal cortile comune tramite un varco carrabile munito di un serramento in ferro di tipo “basculante”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,50 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 2,35.



Fotografia 56 – Box auto: La pavimentazione è costituita da un getto in cls; le pareti sono rifinite con intonaci ordinari a finitura rustica; il soffitto del solaio si presenta allo stato grezzo con l'orditura del solaio a vista.



Fotografia 57 – Box auto: Il locale è privo di un impianto elettrico a norma, quello esistente è costituito da un cavetto per esterni fissato a parete, sono presenti una presa ed un punto luce centrale.



IMMOBILE N. 3 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 2 - CAT. C/2 (LOCALE DEPOSITO)
ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T INT. 1

Deposito: Vi si accede dal cortile comune tramite un varco carrabile munito di un serramento in ferro di tipo “basculante”, è costituito da due ambienti per una superficie utile netta complessiva pari a mq. 26,90 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 2,35. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da un getto in cls; le pareti sono rifinite con intonaci ordinari a finitura rustica; il soffitto del solaio si presenta allo stato grezzo con l'orditura del solaio a vista. Il locale è privo di un impianto elettrico (Foto n. 58, n. 59 e n. 60).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fotografia 58 – Deposito: Vi si accede dal cortile comune tramite un varco carrabile munito di un serramento in ferro di tipo “basculante”, è costituito da due ambienti per una superficie utile netta complessiva pari a mq. 26,90 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 2,35.



Fotografia 59 – Deposito: La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da un getto in cls.



Fotografia 60 – Deposito: le pareti sono rifinite con intonaci ordinari a finitura rustica; il soffitto del solaio si presenta allo stato grezzo con l'orditura del solaio a vista. Il locale è privo di un impianto elettrico.

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale degli immobili pignorati, per quanto concerne l'appartamento, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio e vetro camera, protette all'esterno da serramenti in ferro di tipo "*persiane alla napoletana*", gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un buono stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico, gas, telefonico e citofonico, inoltre gli ambienti sono dotati di impianto di riscaldamento; per quanto concerne l'impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta nei limiti delle normative vigenti.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato buono, la presenza di pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica smaltata, nonché la buona qualità dei pezzi igienici utilizzati per i bagni, le buone rifiniture di pareti e soffitti e il buono isolamento termico degli infissi esterni, rende la qualità dell'immobile pignorato di categoria buona e rientrante nel normale stato d'uso.

Per quanto concerne invece gli altri due immobili rispettivamente costituiti da un box auto e da un locale deposito, gli stessi si presentano invece in uno stato d'uso mediocre. Le pareti sono per entrambi i locali, rifinite con intonaco grezzo, e le lamine dei due soffitti sono totalmente sprovviste di rifinitura, inoltre la pavimentazione è costituita da un semplice battuto di cemento. Infine il locale box presenta un impianto elettrico fuori norma e il locale deposito ne è totalmente sprovvisto.

Dalle ricerche eseguite presso il sistema informatico dipartimentale della Regione Campania è stato possibile accertare che l'immobile pignorato appartamento **è sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica**, mentre per i due locali, per siffatta categoria la norma in materia non prevede certificazione energetica. Il costo per la predisposizione di un Attestato di certificazione energetica per l'appartamento, da parte di un tecnico abilitato in materia, è quantificabile in euro 600,00 circa al lordo dell'I.V.A., ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.

Gli atti catastali reperiti, sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di accertamento. Nello specifico gli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento della presente procedura, risultano conformi a quelli attuali riportati nelle Visure Catastali Storiche agli atti dell'Agenzia del Territorio; le planimetrie attualmente depositate in Catasto rispecchiano in modo adeguato l'odierno stato dei luoghi sia per quanto concerne la sagoma esterna sia per quanto concerne la superficie in pianta, si evidenziano solo alcune difformità relativamente al bene pignorato appartamento fol. 8 p.lla 1744 sub 4 per quanto concerne relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni che non incidono in ogni caso, la correttezza degli atti depositati presso l'UTE.

Per quanto concerne invece, *eventuali dotazioni condominiali* o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, gli immobili pignorati

sottoposti ad esecuzione immobiliare precedentemente descritti, fanno parte di un unico contesto unifamiliare, costituito da due modeste palazzine di cui una composta dai soli immobili oggetto di espropriazione, tra l'altro tutte e due appartenenti al debitore esecutato, il tutto in uno con area cortilizia comune che perimetra le palazzine stesse. Dalla lettura approfondita degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è potuto accertare che l'intero fabbricato composto nel suo insieme dai tre immobili pignorati, fu realizzato dallo stesso debitore esecutato in uno altro fabbricato su suolo di terreno a lui pervenuto per donazione giusto atto per Notaio dott. Mario Coppola di Ercolano (NA) del 23/02/1979 pertanto, non è munito di **né** di apposito Regolamento di Condominio interno **né** di Tabelle Millesimali **né** di alcuna forma di Amministrazione Condominiale, per la disciplina delle parti comuni nel caso che i beni vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, occorre rifarsi a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile. Per quanto concerne eventuali dotazioni condominiali, occorre precisare come precedentemente descritto, che l'intera struttura composta dai tre immobili pignorati, **non è dotato** di alcun accessorio o beni comuni ad eccezione del cortile interno di accesso che resta comune anche all'altro fabbricato non oggetto di pignoramento.

3. Identificazione catastale del bene pignorato.

Procedere preliminarmente all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto procederà ad acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto produrrà l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione. Si procederà inoltre a ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A tal proposito, l'esperto elencherà tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F.

(producendo sempre la relativa documentazione di supporto). L'esperto deve precisare inoltre: l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**. Al riguardo, l'esperto: in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità predisporrà apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima, quantificando i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

IMMOBILE N. 1 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 4 - CAT. A/4 (APPARTAMENTO)
ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T-1°

L'immobile pignorato, come riportato nella Visura Catastale Storica agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Ercolano (NA) in ditta al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1000/1000, alla Via Arena San Vito n. 4, posto al piano T-1 (terra e primo), con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Foglio 8, P.lla 1744, sub 4, Cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5vani,**
superf. catast. 97m², R.C. Euro 144,61.

lo stesso confina a:

- **nord** con altro immobile pignorato sub 3 al piano terra e con altra proprietà aliena p.lla 3538 al piano primo;
- **sud** con cortile comune del fabbricato;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

IMMOBILE N. 2 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 3 - CAT. C/6 (BOX AUTO)
ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T INT. 2

L'immobile pignorato, come riportato nella Visura Catastale Storica agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Ercolano (NA) in ditta al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1000/1000, alla Via Arena San Vito n. 4, posto al piano T (terra) int. 2, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Foglio 8, part.lla 1744, sub 3, Catg. C/6, classe 3, classe 3, Cons. 17m², R.C. Euro 32,49.**

lo stesso confina a:

- **nord** con altro immobile pignorato sub 2;
- **sud** con altro immobile pignorato sub 4;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

IMMOBILE N. 3 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 2 - CAT. C/2 (LOCALE DEPOSITO)
ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T INT. 1

L'immobile pignorato, come riportato nella Visura Catastale Storica agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Ercolano (NA) in ditta al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1000/1000, alla Via Arena San Vito n. 4, posto al piano T (terra) int. 1, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Foglio 8, part.lla 1744, sub 2, Catg. C/2, classe 3, classe 3, Cons. 27m², R.C. Euro 61,36**

lo stesso confina a:

- **nord** con altra proprietà aliena p.lla 3538;
- **sud** con altro immobile pignorato sub 3;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

Dal confronto eseguito tra **i dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione** allegati agli atti della procedura, con le risultanze della **documentazione catastale attuale reperita presso l'Agenzia del Territorio** (Cfr. All.ti n. 7, 8 e 9 – *Visure Storiche e Planimetrie Catastali attuali degli immobili pignorati*) nonché dall'esito del sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei luoghi dei beni pignorati (Cfr. All.to n. 13 – *Grafico del rilievo dello stato dei luoghi degli immobili pignorati*), ho potuto accertare che:

“sia gli identificativi catastali sia la descrizione dei beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica alle risultanze catastali attuali dei beni, consentendo la loro univoca identificazione.

Dal confronto invece eseguito tra **i dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione**, e i dati catastali e la descrizione dei beni contenuta nel **negozio di acquisto** in capo al debitore esecutato, come più volte precedentemente riportato, gli immobili furono realizzati dal debitore esecutato su suolo di terreno a lui pervenuto per donazione trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 5213/4597 del 28/02/1979 per atto Notaio dott. Mario Coppola di Ercolano (NA) del 23/02/1979 rep. 4505 racc. 4034, dalla madre la sig.ra SPINA Maria nata ad Ercolano il 06.06.1923 (Cfr. All.ti n. 14 – *Copia atto di donazione del 23/02/1979 a firma del notaio dott. Mario COPPOLA rep. 4505 racc. 4034 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. nn. 5213/4597 del 28/02/1979 e relativa nota di trascrizione*).

Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale dei beni pignorati e le eventuali variazioni intervenute nel tempo, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del Territorio di Napoli, e più precisamente dall'esame delle

Visure Storiche e Planimetrie Catastali attuali degli immobili (Cfr. All.ti n. 7, 8 e 9) è emerso quanto segue:

**IMMOBILE N. 1 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 4 - CAT. A/4 (APPARTAMENTO)
ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T-1°**

❖ **alla data del 09/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a

VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 4 cat. A/4 classe 4 Consist. 3,5vani Sup. Cat. 97 m² Rend. Cat. Euro 144,61** VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T - 1;

❖ **alla data del 08/10/2015:** si registra variazione di Ufficio relativa a G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE, Pratica n. NA0396887 in atti dal 08/10/2015 (n. 167219.1/2015) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 4 cat. A/4 classe 4 Consist. 3,5vani Rend. Cat. Euro 144,61** VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T - 1;

❖ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 4 cat. A/4 classe 4 Consist. 3,5vani Rend. Cat. L. 280.000** VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T1;

❖ **situazione degli intestati al 28/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra la situazione degli intestati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a [REDACTED]

PROPRIETA' PER 1000/1000 delle unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 4 cat. A/4 classe 4 Consist. 3,5vani Rend. Cat. L. 1.057** VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T1 CLASSAMENTO del 28/10/1985 in atti dal 18/02/1994 PROT. REG.204/94 (n. P/299.1/1985);

❖ **alla data del 30/06/1987:** si registra la situazione delle unità immobiliari dall'impianto meccanografico intestate a [REDACTED] **PROPRIETA' PER** 1000/10000 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 4** VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T1.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali, **fogl. 8 p.lla 1744 sub. 4 cat. A/4 Consist. 3,5vani**, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, partita 9013 del Mod. 58 e scheda P/299 del Mod. A, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

Non risultano altre variazioni significative.

In definitiva facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano in linea di massima conformi, ad eccezione di alcune delle variazioni precedentemente descritte.

Le difformità precedentemente elencate diversa distribuzione degli spazi interni non sono da ritenersi tali da inficiare l'idoneità degli atti catastali attuali né del grafico della planimetria catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio. Nell'ipotesi quindi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le difformità riscontrate negli atti catastali, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, le variazioni relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella originaria planimetria catastale, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successive modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agenzia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, non è applicabile alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non** è necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. L'eventuale procedura di aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica degli spazi interni all'appartamento, non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell'immobile.

Ad ogni modo, in risposta alla specifica domanda formulata nel seguente quesito, si precisa che qualora l'Ill.mo G.E. volesse procedere all'aggiornamento della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, occorrerebbe preventivare una spesa di Euro 600,00 (*il costo medio di mercato per l'implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore, ivi inclusi i rilievi metrici, si aggira intorno a Euro 550,00 al lordo dell'I.V.A.; a questo bisogna aggiungere altri Euro 50,00 per tributi catastali*).

IMMOBILE N. 2 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 3 - CAT. C/6 (BOX AUTO)
ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T INT. 2

❖ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 3 cat. C/6 classe 3 Consist. 17m² Rend. Cat. Euro 32,49** VIA ARENA SAN VITO n. 4 int. 2 Piano T;

❖ **situazione degli intestati al 28/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra la situazione degli intestati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a [REDACTED]

[REDACTED]
PROPRIETA' PER 1000/1000 delle unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 3 cat. C/6 classe 3 Consist. 17m² Rend. Cat. L. 98** VIA ARENA SAN VITO n. 4 int. 2 Piano T CLASSAMENTO del 28/10/1985 in atti dal 18/02/1994 PROT. REG.204/94 (n. P/299.1/1985);

❖ **alla data del 30/06/1987:** si registra la situazione delle unità immobiliari dall'impianto meccanografico intestate a [REDACTED]
[REDACTED] **PROPRIETA' PER 1000/10000** dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 3** VIA ARENA SAN VITO n. 4 int. 2 Piano T.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali, **fogl. 8 p.lla 1744 sub. 3 cat. C/6 Consist. 17m²**, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, partita 9013 del Mod. 58 e scheda P/299 del Mod. A, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

Non risultano altre variazioni significative.

In definitiva facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano in linea di massima conformi.

IMMOBILE N. 3 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 2 - CAT. C/2 (DEPOSITO)
ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T INT. 1

❖ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'ufficio relativa a **VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO** del 01/01/1992, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 2 cat. C/2 classe 3 Consist. 27m² Rend. Cat. Euro 61,36** VIA ARENA SAN VITO n. 4 int. 1 Piano T;

❖ **situazione degli intestati al 28/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra la situazione degli intestati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a [REDACTED]

PROPRIETA' PER 1000/1000 delle unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 2 cat. C/2 classe 3 Consist. 27m² Rend. Cat. L. 194** VIA ARENA SAN VITO n. 4 int. 1 Piano T **CLASSAMENTO** del 28/10/1985 in atti dal 18/02/1994 PROT. REG.204/94 (n. P/299.1/1985);

❖ **alla data del 30/06/1987:** si registra la situazione delle unità immobiliari dall'impianto meccanografico intestate a [REDACTED] **PROPRIETA' PER** 1000/10000 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 2** VIA ARENA SAN VITO n. 4 int. 1 Piano T.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali, **fogl. 8 p.lla 1744 sub. 2 cat. C/2 Consist. 27m²**, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, partita 9013 del Mod. 58 e scheda P/299 del Mod. A, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

Non risultano altre variazioni significative.

In definitiva facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano in linea di massima conformi.

4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina

con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;
LOTTO n. 2: ecc.

In risposta al presente quesito, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche del bene pignorato, considerato inoltre come già detto che lo stesso costituisce un unico immobile composto da un "appartamento" autonomamente utilizzabile, si procederà alla formazione di un unico lotto e precisamente:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'intero fabbricato sito nel Comune di Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4, composto nel suo insieme da un **appartamento per civile abitazione** che si sviluppa su due livelli, costituito nel suo insieme da Soggiorno/Pranzo, Cucina e un Bagno al piano Terra e da Corridoio, due Vani, un Bagno, un Balcone ed un Terrazzino al piano Primo, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 73,22 e una superficie utile scoperta di balcone e terrazzo pari a mq. 9,74; un **locale box auto** di superficie utile calpestabile pari a mq. 17,50 e un **locale deposito** di superficie utile calpestabile pari a mq. 26,90, il tutto complessivamente per una **superficie utile calpestabile totale pari a mq. 127,36** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 114,53** in uno ad aree cortilizie esterne da condividere nei proporzionali diritti di proprietà con altro fabbricato, il tutto contraddistinto in Catasto Fabbricati con i seguenti estremi:

❖ **Appartamento civile abitazione**, posto al piano T-1 (terra e primo) censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 4, Catg. A/4**, classe 4, Cons. 3,5vani, Sup. Catast. 97m², R.C. Euro 144,61

l'appartamento confina, a:

- **nord** con altro immobile pignorato sub 3 al piano terra e con altra proprietà aliena p.lla 3538 al piano primo;
- **sud** con cortile comune del fabbricato;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

- ❖ **Locale uso box auto**, posto al piano T (terra), int. 2, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 3, Catg. C/6**, classe 3, classe 3, Cons. 17m², R.C. Euro 32,49

Il locale box auto confina, a:

- **nord** con altro immobile pignorato sub 2;
- **sud** con altro immobile pignorato sub 4;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

- ❖ **Locale uso deposito**, posto al piano T (terra), int. 1, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 2, Catg. C/2**, classe 3, classe 3, Cons. 27m², R.C. Euro 61,36

Il locale deposito confina, a:

- **nord** con altra proprietà aliena p.lla 3538;
- **sud** con altro immobile pignorato sub 3;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale ad eccezione di alcune difformità per diversa distribuzione degli spazi interni relativa all'appartamento. I cespiti oggetto del pignoramento furono realizzati in totale assenza di qualsiasi titolo Edilizio, per la sua regolarizzazione fu presentata istanza per l'ottenimento di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 del 28.02.1985 assunta al protocollo generale con n. 7890 in data 01.04.1986 pratica n. 1056. Dall'esame della documentazione allegata all'istanza di condono edilizio, si è potuto riscontrare che risulta pagata l'intera oblazione ed un acconto sugli oneri concessori. Dal punto di vista urbanistico la realizzazione degli immobili pignorati è **da ritenersi legittima** poiché conforme, sia al titolo abilitativo originario, sia alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risulta possedere i requisiti di normale commerciabilità ai sensi della legge n° 47/85 e ss. mm.**

Va precisato che la definizione della pratica di condono presentata a suo tempo, comporterà non solo l'integrazione documentale della domanda consistente nella integrazione di una serie di documenti, ma anche il pagamento dell'eventuale saldo degli oneri di oblazione rispetto a quanto dichiarato nell'istanza di condono presentata a suo tempo e l'eventuale conguaglio del pagamento degli oneri concessori dovuti compresi di mora ed interessi. L'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica

del bene staggito mediante il rilascio del “Permesso a Costruire in Sanatoria” a completamento dell’iter procedurale tecnico-amministrativo della pratica di condono edilizio in base alla Legge 47/85 del 28.02.1985 sopracitata, dovrà affrontare una spesa, calcolata in via del tutto prudentiale, di almeno **Euro 10.000,00 (euro diecimila)**, tenendo conto sia dei costi amministrativi che dell’ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per l’espletamento della pratica. Il fabbricato pignorato nella sua attuale consistenza non è dotato della certificazione di agibilità.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato pignorato dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22/07/2020 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale “PUC”, nel medesimo PIANO URBANISTICO STRUTTURALE, il suolo distinto nel Catasto Terreni al foglio 7, particella 1454 nella relativa TAV. n. 8 di detto “PUC”, ricade nell’AMBITO III che comprende: -Frammento urbano e produttivo commerciale. Il suolo in questione distinto nel Catasto Terreni al foglio 7, particelle n. 1454, ricade in inoltre in zona **R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale -Art. 13 N.T.A-**

PREZZO BASE Euro 160.000,00 (cento sessantamila/00).

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

*Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l’esperto segnalerà anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L’esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l’atto di acquisto del bene in capo all’esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l’esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l’usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest’ultimo.*

In merito alla verifica e alla conferma della provenienza fino a quella **anteventennale** nonché di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al primo titolo

di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, ho proceduto ad effettuare personalmente indagini presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, le risultanze di tali indagini hanno rilevato che gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, pervennero al debitore esecutato con i seguenti atti:

- [REDACTED] il suolo su cui è stato edificato il fabbricato costituito dai tre immobili pignorati, riportato nel Catasto Terreni al foglio 7 p.lla 1454 ex 226b, sul quale oggi corrisponde nel Catasto Fabbricati la particella 1744 ente urbano del foglio 8, pervenne per **atto di donazione** del **23/02/1979** a firma del notaio dott. Mario Coppola di Ercolano (NA), rep. 4505 racc. 4034 **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 28/02/1979 ai nn. 5213/4597**, dalla madre la sig.ra SPINA Maria nata ad Ercolano il 06.06.1923, titolare dell'intera proprietà, dell'appezzamento di terreno di are 11.20 in agro di Ercolano (NA) località "contrada S. Vito" censito in N.C.T. al **Foglio 7 P.lla 1454 (ex 226/b)** (Cfr. All.ti n. 14 - Copia atto di donazione del 23/02/1979 a firma del notaio dott. Mario COPPOLA rep. 4505 racc. 4034 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. nn. 5213/4597 del 28/02/1979 e relativa nota di trascrizione).

6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, in ogni altro caso se l'illecito **sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità** ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 ovvero sia **condonabile** ai sensi del combinato disposto dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326 e successive, chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, **indicando**, previa

assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i **relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c. L'esperto verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica.

6.1. Verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Il piccolo fabbricato costituito nella sua interezza dai tre immobili pignorati, si colloca nella parte nord-orientale del territorio del Comune di Ercolano, una area periferica rispetto al centro storico della città, poco distante dalle pendici del Vesuvio e quindi dal confine del Parco Nazionale. La zona di interesse, ha visto il suo sviluppo verso gli inizi degli anni '80, caratterizzato prevalentemente da un'edilizia abusiva e/o di trasformazione di alcuni fabbricati nati con destinazione rurale a servizio dei fondi agricoli, trasformati poi successivamente in edifici e/o immobili di tipo residenziale. La storia infatti di questa centro abitato, ci insegna che la parte periferica della città di Ercolano, area in cui ricadono gli immobili pignorati, nasce con una tipologia costruttiva esclusivamente a carattere rurale dove, le unità immobiliari venivano realizzate a seconda delle esigenze del nucleo familiare. I beni pignorati oggetto della presente relazione sono dunque il risultato di un articolato processo evolutivo piano volumetrico con una singolare storia urbanistica, caratterizzata da tollerati interventi edilizi abusivi, talvolta sanati con l'avvicinarsi delle due Leggi sul condono emanate rispettivamente negli anni '80 e '90 (Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Legge 23 dicembre 1994 n. 724).

Considerata la natura del bene pignorato, (tre immobili ad uso diverso costituenti un unico fabbricato monofamiliare di remota fattura), dovendo accertare con esattezza la relativa legittimità Urbanistica, in assenza di notizie, circa riferimenti di titoli edilizi, è stato prima necessario procedere all'acquisizione di tutti i titoli di provenienza, presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli e presso la

atti richiesta al SUE Ufficio Settore Pianificazione Urbanistica Direzione Centrale Edilizia Privata).

Dopo una serie di ripetuti solleciti, i competenti Uffici del Comune di Ercolano -Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo-, evadevano la mia richiesta, rilasciando copia di un'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 del 28.02.1985 presentata a dal debitore esecutato [REDACTED]

assunta al protocollo generale con n. 7890 in data 01.04.1986 pratica n. 1056, per opere abusive consistenti nella realizzazione di un piccolo fabbricato costituito da un appartamento su due livelli piano terra e primo con annessi due locali, il tutto in Via Arena San Vito n. 4, distinti in catasto al foglio 7 particella 1744 subb. 4-3-2 (Cfr. All.to n. 16 – Copia istanza di condono edilizio i sensi della Legge 47/85, assunta al protocollo generale del Comune di Ercolano (NA) in data 01.04.1986 prot. 7890 pratica n. 1056, completa di allegati).

Dall'esame della documentazione allegata all'istanza di condono edilizio, presentata dal debitore esecutato, si è potuto riscontrare che risulta pagata l'intera oblazione e che furono presentati i seguenti documenti: ricevute di versamento Oblazione; schede di accatastamento per l'individuazione esatta dell'abuso; dichiarazione con foto e atto notorio. Inoltre, sempre allegata alla pratica di condono a seguito di richiesta di integrazione da parte del Comune con nota n. 36089 del 27/09/2007, vi è un'integrazione degli atti consistenti in: un acconto sugli oneri concessori; Perizia giurata delle opere a firma di tecnico abilitato; Certificato di Idoneità Statica; Autodichiarazione attestante idoneità sismica; Scheda di sintesi calcolo Oneri e Oblazione di parte; Relazione Paesaggistica; Elaborati Grafici dello stato dei luoghi per cui si chiede il condono. Infine esaminando la pratica di condono si rileva un prospetto di autoliquidazione eseguito dal Comune per un importo da versare a congruaglio pari a Euro 4.471,28.

In definitiva, **né** i beni, **né** l'area di sedime, sono stati mai acquisiti a patrimonio Comunale, come dimostrano le stesse visure e accertamenti ipocatastali telematiche eseguite dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2. Nel periodo esaminato, e fino al 12.05.2022 (*data di ispezioni eseguite dallo scrivente*) non esistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati nel capitolo che precede della presente relazione; **non** risultano ad oggi, acquisizioni al patrimonio da parte del Comune di Ercolano (NA).

In conclusione, l'istanza di condono edilizio presentata a suo tempo ai sensi di Legge 47/85 del 28.02.1985, assunta al protocollo generale del Comune di Ercolano (NA) in data 01.04.1986 prot. 7890 pratica n. 1056, risulta quasi completa nella presentazione della documentazione necessaria e ne consegue che per la congruità dei versamenti ancora da effettuare per il pagamento dei Oneri occorre versare come da prospetto di liquidazione del Comune ancora Euro 4.471,28.

Dal punto di vista urbanistico quindi, la realizzazione del fabbricato costituito dai soli tre immobili oggi pignorati, meglio il tutto censito in catasto al foglio 82 p.lla 1744 subb. 4-3-2, previo la definizione della pratica di condono in essere **è da ritenersi legittimo** poiché conforme, sia al titolo abilitativo originario, sia alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risulta possedere i requisiti di normale commerciabilità ai sensi della legge n° 47/85 e ss. mm.**

Nell'ipotesi quindi, che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, sia aggiudicato, per effetto della procedura di esecuzione, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di inedificabilità di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, e non essendo stato rinvenuto da parte dello scrivente agli atti dell'Ufficio Condono Edilizio del comune, alcuna dichiarazione **né di diniego né di improcedibilità** ai sensi delle leggi n. 662/96 e n. 449/97, e/o di

definitiva archiviazione della stessa, l'immobile staggito potrà essere sanato previa definizione della domanda di condono in essere. Va precisato inoltre, che la definizione della pratica di condono presentata a suo tempo, comporterà non solo l'integrazione documentale della domanda consistente nella integrazione di una serie di documenti, ma anche il pagamento dell'eventuale saldo degli oneri di oblazione rispetto a quanto dichiarato nell'istanza di condono presentata a suo tempo e l'eventuale congruaggio del pagamento degli oneri concessori dovuti compresi di mora ed interessi. L'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito mediante il rilascio del "Permesso a Costruire in Sanatoria" a completamento dell'iter procedurale tecnico-amministrativo della pratica di condono edilizio in base alla Legge 47/85 del 28.02.1985 sopracitata, dovrà affrontare una spesa, calcolata in via del tutto prudentiale, di almeno **Euro 10.000,00 (euro diecimila)**, tenendo conto sia dei costi amministrativi che dell'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per l'espletamento della pratica.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato nella sua attuale consistenza non è dotata della certificazione di agibilità.

6.2. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricadono gli immobili pignorati, dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22/07/2020 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale "PUC", nel medesimo PIANO URBANISTICO STRUTTURALE, il suolo distinto nel Catasto Terreni al foglio 7, particella 1454 nella relativa TAV. n. 8 di detto "PUC", ricade nell'AMBITO III che comprende: - Frammento urbano e produttivo commerciale.

Inoltre, secondo il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, vigente per l'intero territorio comunale di Ercolano, il suolo in questione distinto nel Catasto Terreni al foglio 7, particelle n. 1454, ricade in zona **R.U.A.** -

Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale -Art. 13

N.T.A- (Cfr. All.to n. 17 – Stralcio Tav. 8 Zonizzazione Cartografia di inquadramento Urbanistico; Stralcio Tav. 2A Trasposizione Cartografia del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani; Normativa di riferimento art. 13 delle norme di attuazione).

Fatte salve le disposizioni generali di cui al Titolo I delle Norme di Attuazione del P.T.P. ed al Titolo II- Norme e prescrizioni di tutela delle singole zone -artt.

20-21-22-23, per la zona “R.U.A.” sono previsti nell’ambito dell’Art. 13 – Zona R.U.A. i soli seguenti interventi:

1. La zona R.U.A. comprende le sottoelencate aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale.
2. La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale (R.U.A).
3. **È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti**, con le esclusioni di cui ai successivi punti 5 e 6 del presente articolo; è vietata la coltivazione delle cave esistenti in zona. È vietato il taglio e l'espianto di alberi di alto fusto; le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze se non estranee al contesto paesistico-culturale. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. È fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte delle competenti Soprintendenze.
4. **Gli Interventi ammissibili** sono quelli volti alla conservazione del verde agricolo residuale, interventi per la ricostituzione del verde secondo l'applicazione dei principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione delle aree. Interventi per la realizzazione di opere di difesa del suolo. Interventi finalizzati alla

riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, che possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali.

5. Per le attrezzature pubbliche negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione dovranno essere individuati suoli ed edifici esistenti di proprietà comunale da destinare, previo recupero, ad attrezzature pubbliche per il rispetto degli standards urbanistici ai sensi delle leggi statali e regionali. Qualora detti immobili non risultino idonei alla destinazione programmata possono essere individuati suoli o edifici privati da destinare a tale scopo. 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 del terreno; divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e, comunque, non potrà superare i 10 metri. Sono consentite le opere di sistemazione delle aree e le infrastrutture primarie di pertinenza delle attrezzature da realizzare per il raggiungimento degli standards urbanistici di settore.

6. **Per il Recupero Edilizio esistente**, negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedersi, oltre che interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire secondo le limitazioni e prescrizioni dettate dall'art. 7 punto 6 e art. 9 lettera a) della presente normativa, interventi per l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative. Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario delle predette unità abitative, non dovranno superare il limite massimo del 20% (venti per cento) della superficie residenziale esistente e potranno essere

concessi una sola volta per la stessa unità abitativa. Pertanto la concessione ad edificare va trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno). L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quella degli edifici al contorno. Per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non può prevedersi adeguamento che comporti ampliamento volumetrico. Per le aree ricadenti nella zona disciplinata dal presente articolo (R.U.A.) ed esterne ai perimetri dei centri storici e dei nuclei e complessi rurali di valore storico ed ambientale, individuati ed approvati secondo le disposizioni di cui all'art. 5 punto 2 della presente normativa, i Comuni potranno redigere appositi piani particolareggiati finalizzati al recupero e alla riqualificazione paesistico-ambientale del tessuto edilizio ed urbano, nel limite della volumetria complessiva esistente, fatti salvi gli ampliamenti per adeguamento di cui ai precedenti commi del presente punto 6, secondo le categorie degli interventi di recupero di cui all'art. 7 della presente normativa. L'altezza di eventuali edifici di nuova costruzione non dovrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno. Nelle more dell'approvazione di detti piani particolareggiati sul patrimonio edilizio esistente potranno effettuarsi interventi di cui ai punti 2, 3, 4, 5 e 6 dell'art. 7 della presente normativa.

Infine si attesta che dalle verifiche effettuate dallo strumento Urbanistico comunale è stato dichiarato che l'intero territorio di Ercolano (NA), è zona sismica ai sensi del D.M. del 07.03.1981 e quindi è soggetto alle prescrizioni della L.R.C. n. 9/83 e della legge 02.02.1974 n. 64 e successive modificazioni e/o integrazioni, Classificato Sismico con grado n. 2.

Per quanto concerne eventuali vincoli, l'intero territorio del comune di Ercolano (NA) ricade inoltre nell'ambito delle aree vincolate ai sensi dell'ex

Legge 1497/39 "Protezione delle bellezze naturali" e del D.M. del 25.01.1958 n. 33, oggi regolamentate dal D.lgs. 42/2004 del 22.01.2004 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali).

L'intero territorio del Comune di Ercolano 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, ed è sottoposto ai vincoli ed alla disciplina riportata nella stessa legge regionale.

Per l'intero territorio del Comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del **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. BB.AA.CC. approvato con D.M. 04.07.2002, pubblicato sulla G.U. del 18.09.2002 serie generale n.219. Il Piano Territoriale Paesistico, in applicazione dell'art. 23 R.D. 1357 /40, costituisce norma immediatamente vincolante e prevalente nei confronti degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali, 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.

Per l'intero territorio del Comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del **PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO** redatto dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale è stato adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015;

Su parte del territorio del Comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del **PIANO del PARCO NAZIONALE del VESUVIO**, approvato dal Consiglio Regionale Campania con deliberazione n.117 /2010, pubblicata su B.U.R.C. n.9 del 27.01.2010 e G.U. n.179 del 03.08.2010;

L'attuale destinazione d'uso dell'intero fabbricato e quindi dell'unità immobiliare pignorata è **“Residenziale”** così come riportato anche nella denuncia di accatastamento registrata all'U.T.E. di Napoli.

Dal punto di vista urbanistico quindi, l'attuale destinazione d'uso **“Residenziale”**, risulta non compatibile con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale poiché la zona urbanistica ove è compreso il fabbricato costituito dagli immobili pignorati è la **Zona “Ambito III – che comprende Insediamenti Frammento urbano e produttivo commerciale”** che prevede una destinazione d'uso degli immobili prevalentemente diversa.

Per l'immobile pignorato, trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, **non occorre il certificato di destinazione urbanistica**, come invece, previsto per i terreni.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile

a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo (Cfr. All.to n. 1 - Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 03.12.2020 dal Custode Giudiziario), si è potuto accertare che l'immobile pignorato risulta nella disponibilità del debitore esecutato il sig. [REDACTED]

che ne ha la residenza, circostanza che viene confermata anche dagli atti depositati dal creditore procedente nel fascicolo telematico.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, verificare se sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento). In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura, nonché da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale e inoltre dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Napoli 3, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 27.06.2019 ed in ogni caso a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto in data 13.05.2022 ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che per il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare:

- **non pendono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e pertanto non vi sono pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene;
- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali che interessano in parte o tutto il bene oggetto di espropriazione;
- **non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- **non è gravato** da diritti reali a favore di terzi;
- **non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere a favore di terzi o di Enti;
- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Ercolano (Edilizia Privata e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile pignorato:

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*"Tutela delle cose di interesse artistico o storico"*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*"Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali"*);
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presenta** pesi o limitazioni d'uso.
- **non presenta** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato pignorato:

- **rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato ed integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;

- **ricade in zona “R.U.A.” recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale**, regolata dall’art. 13 delle Norme di Attuazioni vigenti del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con decreto del 4 luglio 2002 del Ministero per i beni ed attività culturali di concerto con il Ministero dell’Ambiente e Tutela del Territorio, pubblicato in data 18.09.2002 sulla G.U. della Repubblica Italiana – serie generale n. 219 – registrato alla Corte dei Conti il 05.08.2002 – uffici di controllo preventivo sui ministeri dei servizi alla persona e dei beni culturali, registro n. 6, foglio n. 54;
- **ricade all’interno** del vincolo imposto dall’autorità del Bacino del Sarno ai sensi della normativa di salvaguardia di cui al piano straordinario;

Per quanto riguarda invece eventuali vicoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell’acquirente, l’unità immobiliare pignorata **non** è gravata da alcun vincolo specifico condominiale **né** vincoli di destinazione ovvero limitazioni all’utilizzo specifico a cui è destinato, fatta eccezione a quanto disposto dall’art. 1117c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso.

Nello specifico come precedentemente detto il piccolo fabbricatino, costituito nel suo insieme dai tre immobili pignorati, è edificato su un lotto di terreno interamente appartenente al debitore esecutato, a lui pervenuto con atto di donazione, sul quale insiste anche ad un ulteriore fabbricato sempre appartenente al debitore esecutato. Nell’insieme quindi trattasi di un contesto unifamiliare, dove le aree esterne costituiscono pertinenza di entrambi i fabbricati pertanto, nell’ipotesi che il fabbricatino pignorato sia aggiudicato per effetto della presente procedura, lo stesso per quanto disposto dall’art. 1117c.c. conterrà i suoi proporzionali diritti sulle parti comuni e quindi dell’intera

superficie cortilizia, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso. L'intero contesto unifamiliare risulta privo di Amministrazione Condominiale, quindi non munito né di "Tabelle Millesimali" né di "Regolamento Condominiale".

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame delle certificazioni notarili attestante le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento depositato agli atti della procedura, nonché sulla scorta delle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, risultano le seguenti formalità:

- **trascrizione di pignoramento immobiliare di rettifica presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 29496/21624 del 05/08/2020** dell'atto esecutivo cautelare di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della UNEP del Tribunale di Napoli in data 14.05.2020, repertorio n. 3453/2020 a favore della "MAIOR SPV S.r.l.", con sede legale in Conegliano (MI), Via Vittorio Alfieri n. 1, Partita IVA e Codice Fiscale numero 04951650268, contro i signori "SCOGNAMIGLIO Patrizia nata a Portici (NA) il 23/09/1956 C.F. SGS PRZ 56P63 G902O" e "DI FRANCO Emanuele nato a Napoli il 21/02/1988 C.F. DFR MNL 88B21 F839K", titolari della quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, gravante sull'intera unità immobiliare oggetto della presente relazione sottoposta ad espropriazione immobiliare;
- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 13691/2196 del 05/04/2011 per la somma di Euro 210.605,00, a garanzia della restituzione di un mutuo di Euro 105.302,00 a favore della** [REDACTED] **con sede in Torre del Greco**

al C.so Vittorio Emanuele 92/100 - Palazzo Vallelonga, Codice Fiscale numero 00423310630 contro i signori [REDACTED]

[REDACTED] (debitore Ipotecario) e

[REDACTED]

[REDACTED] (debitore non datore di Ipoteca), gravante sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione sottoposta ad espropriazione immobiliare;

• **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II.**

di Napoli 2 ai nn. 31516/24656 del 27/06/2019 dell'atto esecutivo cautelare di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 03.06.2019, repertorio n. 12775/2019 a favore della [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Torre del Greco al C.so Vittorio Emanuele 92/100 - Palazzo Vallelonga, Codice Fiscale numero 00423310630 contro il sig. "[REDACTED]"

[REDACTED] (debitore Ipotecario), gravante sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione sottoposta ad espropriazione immobiliare.

9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Ercolano (Dipartimento Pianificazione Urbanistica), della Regione Campania Ufficio difesa del suolo, nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati **non ricadono** su suolo demaniale.

10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile - per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto

privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Sulla base degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Napoli 3, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 27.06.2019 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, nonché dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Ercolano (Dipartimento Pianificazione Urbanistica) e l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, si è potuto accertare che gli immobili pignorati **non sono** gravati da censo, livello o uso civico pertanto, il debitore esecutato detiene tali beni in diritto di piena proprietà.

11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Gli immobili pignorati costituiti da un appartamento, un locale box auto e un locale deposito, costituenti nel loro insieme un piccolo fabbricato inserito in un contesto unifamiliare di due fabbricati di cui è titolare il solo debitore

esecutato, è chiaramente privo di un contesto condominiale, pertanto non vi sono oneri di natura condominiale a carico degli immobili staggiti.

12. Valutazione dei beni.

Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Si procederà preliminarmente, alla determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato, considerando un **UNICO LOTTO** costituito dall'appartamento dal locale box auto e dal locale deposito, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà e per l'intero, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire all'intero lotto sarà pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al risultato finale saranno applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche degli immobili valutati.

Nella fattispecie, al valore commerciale di stima determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno apportate le opportune decurtazioni, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde consentire il professionista delegato alla vendita di poterle porre distintamente come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1. Nello specifico, al valore di mercato così ottenuto, si applicherà un'ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene, quest'ultima decurtazione, imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015.

Infine il valore di mercato ottenuto, verrà ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per l'eventuale stato di possesso, eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita ex art. 63 disp. Art. c.c. se esistenti.

Nel caso specifico per la determinazione del valore di stima degli immobili pignorati, si è tenuto conto del fatto che gli stessi si trovano in un contesto unifamiliare costituito da due fabbricati, realizzati su un unico lotto di terreno, fabbricati che dovranno quindi condividere in maniera proporzionale, aree comuni destinate a cortile, viali di camminamento e zone a verde, in uno alle strutture di perimetramento dell'area su cui sorgono, come muri di recinzione cancelli di ingresso al lotto, sottoservizi elettrici delle aree comuni e sistemi fognari sia delle acque chiare che nere.

Valutare un bene significa stabilire in termini di prezzo il suo valore. Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di valore viene compiuta. Appare evidente che nel dare il valore ad una abitazione per fissare il prezzo in una compravendita, asta pubblica e similari o per calcolare l'IMU o in caso di successione ereditaria usiamo criteri profondamente diversi.

Sarebbe inverosimile, infatti, stabilire come prezzo di vendita di un immobile quello catastale. Possiamo dire che, in questo caso, l'estimo abbandona la precisione scientifica del processo di formulazione del giudizio ed abbraccia il metodo euristico, tipico delle discipline finalizzate. Il principio viene comunemente definito come: "dipendenza del valore di stima in base allo scopo per il quale viene redatta". Il valore della stima dipende dal suo scopo, tuttavia, qualsiasi sia questo fine, il metodo utilizzato è sempre e universalmente riconosciuto come identico per tutti i periti, cioè quello basato sulla comparazione dei dati raccolti. Il principio viene definito "la comparazione dei

dati come unico metodo estimativo”. In altre parole, per arrivare a stabilire il prezzo occorre rilevare il maggior numero di prezzi di transazione di beni con scopi simili a quello oggetto di stima. Una volta scelto tra questi, quello “più simile” tra i “simili”, il suo valore sarà quello prescelto.

Formulare un prezzo inteso come rapporto tra il bene e la moneta, è uno dei fondamenti dell’attività estimativa. Pertanto possiamo definire un altro principio dell’estimo “il prezzo è il fondamento di ogni giudizio di stima”. Nel caso di beni immobili la formulazione non avviene in maniera reale, bensì ipoteticamente (ogni giudizio è solo basato su ipotesi). In altre parole, il prezzo è un valore di scambio di un bene, il giudizio di stima è invece solo una potenzialità di scambio. La stima è nient’altro che una previsione di prezzo, ma presupposto fondamentale perché la previsione abbia valore è che gli elementi di base utilizzati per la formulazione del giudizio di stima permangano pressoché uguali nel tempo. Altro principio è che “le condizioni di stima devono essere quelle ordinarie”. Occorre riferirsi, infatti, alle condizioni ordinarie, cioè alla condizione media, la quale è sempre una condizione “ideale” determinata matematicamente e difficilmente riscontrabile in un soggetto reale.

Analizzando i criteri di stima, i quali servono, invece a scegliere il procedimento per mezzo del quale determinare il valore di un immobile, ci accorgiamo subito che essi purché molteplici si basano tutti principalmente su due fondamentali classificazioni, necessarie per indirizzare il perito estimatore verso quel criterio di stima più adatto allo scopo per il quale si appresta ad operare.

La classificazione tra i criteri di stima va fatta tra valore di costo e valore di mercato.

Il valore di costo è dato da tutte le voci di spesa che intervengono nella sua produzione. Nella valutazione del valore di costo ogni voce che concorre alla formulazione del valore finale discende da listini prezzi precisi o comunque da tabelle. Si può adottare il valore di costo per quei beni che presentano la

capacità ad essere prodotti e pertanto il suo utilizzo si ha solo nel caso di preventivazione della convenienza economica ad edificare o meno un immobile.

Al valore di mercato si perviene, invece per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene. Occorre costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare ad un prezzo, il più probabile valore di mercato. Adotteremo il valore di mercato per quei beni che presentano la capacità ad essere direttamente scambiati per l'utilità che essi possono dispiegare e pertanto il suo utilizzo si avrà nel caso di compravendita, **asta pubblica** divisione o successione, e similari.

Nel valutare, qui di seguito l'appetibilità commerciale dell'immobile, sia per fini locativi sia per acquisto, si è tenuto conto non solo delle condizioni di manutenzione in cui esso si trova, ma anche e soprattutto della zona in cui è ubicato.

Il lotto oggetto di vendita giudiziaria, è un piccolo fabbricato composto nel suo insieme dai tre immobili pignorati consistenti in un appartamento per civile abitazione su due livelli con annesso box auto e locale deposito, il tutto facente parte di un contesto unifamiliare, costituito da due fabbricati che condividono nei proporzionali diritti le aree comuni di pertinenza, ubicato in Via Arena San Vito civ. 4, del Comune di Ercolano. Rispetto alla zona di appartenenza, l'immobile si colloca in una microzona di particolare interesse, l'intera area è posta a poca distanza dal centro della città, luogo che rappresenta uno scrigno di inestimabile bellezza, ricco di storia, di cultura, di arte e di natura, tanto da rientrare nel "*Patrimonio Umanitario dell'UNESCO*". Queste caratteristiche hanno contribuito allo sviluppo turistico della città, infatti, negli ultimi anni diversi appartamenti e/o piccoli fabbricati presenti in zona, soprattutto nella parte periferica della città, come quella in cui insistono i beni pignorati, sono stati convertiti in "bed and breakfast" o affittacamere, per consentire un

comodo appoggio e ristoro al forte flusso turistico che raggiunge durante tutto il periodo dell'anno, la città per visitare i famosi scavi di Ercolano e all'adiacente Parco Nazionale del Vesuvio.

Gli immobili pignorati si collocano, dunque, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona di particolare interesse per la vicinanza al centro della città.

La valutazione del prezzo di stima è stata quindi determinata analizzando tutti quei fattori che caratterizzano il mercato immobiliare della zona e soprattutto del circondario in cui sono ubicati i beni staggiti.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima del compendio immobiliare in esame ho proceduto ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quello da stimare, ad indagare sulle condizioni del bene, ad individuare la sua capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori predominanti, sia nel bene da stimare che nel comprensorio in cui il bene stesso è situato, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto, è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare gli immobili, nella fattispecie:

- la superficie;
- il numero dei vani;
- la sua destinazione;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la distanza dal centro cittadino;
- la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Nel caso in esame la stima è riferita ad un fabbricato su due livelli senza ascensore, costituito da un appartamento per civile abitazione, da un box e da deposito, in uno ad aree comuni facente parte di un contesto monofamiliare costituito da due fabbricati, il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata, in buono stato di conservazione e manutenzione. Tuttavia però i cespiti, pur appartenendo ad un'unica palazzina indipendente, essendo inserita in un contesto unifamiliare in cui si inserisce un ulteriore fabbricato, ancorché appartenente allo stesso debitore ma escluso dalla presente procedura, dovendo condividere aree comuni di pertinenza come vialetti di accesso, spazi di camminamento, verde ecc., potrebbe avere una più difficile appetibilità sul mercato immobiliare, con tempi di attesa di vendita abbastanza lunghi, lo stesso potrebbe quindi incontrare una non facile commerciabilità in sede di vendita all'asta, soprattutto per le ragioni poc'anzi esposte, al contrario però presenta un alto potenziale economico per quanto concerne la redditività che lo stesso potrà produrre con il passare degli anni. In definitiva, facendo seguito a quanto precedentemente esposto, ho ritenuto equo determinare il valore degli immobili pignorati, considerati in un unico lotto, adottando i due diversi metodi di stima di seguito elencati:

- 1 - Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;
- 2 - Stima mediante la capitalizzazione del "reddito ordinario".

-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-

STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del probabile valore di mercato degli immobili pignorati, ho prioritariamente adottato la "stima sintetica comparativa in base al valore di mercato" assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla "**superficie commerciale**" degli immobili. Tale parametro è di uso comune nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima in quanto "**la superficie commerciale**" si considera sia in