

GAETANO AMODIO  
ARCHITETTO  
Via Tasso 175 - 80127 Napoli  
Consulente esperto del Tribunale di Napoli  
Sezione Civile albo n.8252

tel. 0817617916 - cell.3394439627  
mail: arch.amodio@libero.it  
pec. gaetano.amodio@archiworldpec.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE QUINTA CIVILE**

**Ill. mo G. E. Dot. Mario Ciccarelli**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDIMENTO n. 925/2017**

**Creditore: Frontis NPL s.p.a.**

Debitore: 

*Il CTU arch. Gaetano Amodio*

Napoli dicembre 2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il sottoscritto arch. Gaetano Amodio, con studio in Napoli alla via Tasso n.175, nominato C.T.U. dal sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli V<sup>^</sup> Sezione Civile, dott. Mario Ciccarelli, nella procedura di espropriazione immobiliare n. 925/2017 regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli col n. 5383 avendo prestando giuramento di rito in data 02/04/2018 riceveva il seguente mandato:

*"Il Giudice incarica l'esperto di provvedere a:*

**- A -**

***Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.***

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
  - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
  - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .*

- B -

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;  
descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca per i terreni pignorati e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato, e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

### **Identificazione pregressa dei beni**

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c.;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

### **Stato di possesso**

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

**3) Determini il valore locativo del bene.**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.*

*Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

**- D -**

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

*1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

*- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*

*- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*

*- domande giudiziali e giudizi in corso;*

*- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

*- sequestri penali ed amministrativi;*

*- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, disp. att. c.p.c. 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.*

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;*

*nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della

*vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.*

*4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

**- F-**

### **Formazione dei lotti**

1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*

*proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

**-G-**

### **Valore del bene e costi**

1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente:*

GAETANO AMODIO

ARCHITETTO

Via Tasso 175 - 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

tel. 0817617916 - cell.3394439627

mail: arch.amodio@libero.it

pec. gaetano.amodio@archiworldpec.it

*il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.* \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



### - svolgimento delle operazioni peritali

Dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., faceva seguito l'attività di ricerca per l'acquisizione di documentazione necessaria all'espletamento della perizia e i sopralluoghi sul bene oggetto di pignoramento.



- Il giorno 21 febbraio 2019 lo scrivente si recava presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli dove acquisiva copia della planimetria e visura storica dell'immobile in oggetto. (allegato n.2).
- Il giorno 28 febbraio 2019 alle ore 10 si procedeva con il custode giudiziario, avv. Marco Avecone, al primo accesso nell'immobile oggetto di pignoramento in via Vesuvio n.69, Ercolano, ove venivamo accolti dall'avv. ██████████. Nel corso del sopralluogo si procedeva ad una prima ispezione dei luoghi (allegato n.1a).
- Il giorno 14 marzo 2019 lo scrivente richiedeva presso lo studio del Notaio Di Liegro atti di provenienza del debitore e ne riceveva copia il 21 marzo 2019 (allegato n.6).
- Il giorno 22 marzo 2019 (protocollato al n. 22494 del 16.04.2019) lo scrivente inoltrava presso il Settore Pianificazione Urbanistica del Comune di Ercolano istanza circa la presenza di pratiche edilizie e istanze di condono relative all'immobile oggetto di perizia sull'immobile in oggetto. In data 30 aprile riceveva copia di Istanza di Condono, relazione sullo stato della stessa e n. 1 pratica edilizia. In data 31.05.2019 pratica relativa ad una ordinanza di demolizione del 1983 (allegato nn. 7,8,9,10).
- Il giorno 25 marzo e 01 aprile 2019 lo scrivente richiedeva presso all'Archivio notarile gli atti di provenienza del debitore e ne riceveva copia (allegato nn.3,4,5).
- Il giorno 04 aprile 2019 lo scrivente inviava all'Ufficio Certificazione energetica degli edifici della Regione Campania istanza circa l'esistenza di A.P.E. In data 10/04/2019 riceveva attestazione circa l'assenza dell'A.P.E. (allegato n.11).



- Il giorno 10 maggio 2019 lo scrivente richiedeva presso lo studio del Notaio Gallavresi contratto di mutuo e ne riceveva copia (allegato n.12).
- Il giorno 06 giugno 2019, alle ore 10.00, si procedeva al secondo accesso nell'immobile oggetto di pignoramento. L'accesso ai luoghi ci veniva consentito dall' avv. Carpinelli. Nel corso del sopralluogo è stato eseguito rilievo grafico e fotografico (allegato n. 1b).
- Il giorno 10 giugno 2018 lo scrivente inoltrava presso il T.A.R. della Campania richiesta di copia della Sentenza n. 163 del 1978, ricevendone copia il 13 giugno 2019 (allegato n.13).
- Il giorno 20 giugno 2019 lo scrivente effettuava visura storica nel registro delle imprese (allegato n.14.).
- Il giorno 21 giugno 2019 (protocollato al n. 35584) lo scrivente CTU inoltrava presso il Settore Pianificazione Urbanistica del Comune di Ercolano integrazione all'istanza del 07 maggio 2019 al fine di ricevere L.E. n. 62/9958 del 29 aprile 1974 ed eventuali altre pratiche edilizie. In pari data riceveva copia conforme di parte della fascicolo di costruzione abusiva n. 125 (allegato n.16).
- Il giorno 09 luglio 2019, alle ore 10.00, si procedeva al terzo accesso nell'immobile oggetto di pignoramento. L'accesso ai luoghi ci veniva consentito dall' avv. ██████████. Nel corso del sopralluogo è stato eseguito rilievo grafico e fotografico (allegato n. 1c).
- Il giorno 05 agosto 2019 lo scrivente riceveva dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli (da ora Soprintendenza per l'area Metropolitana di Napoli –SABAP-), a mezzo raccomandata, risposta negativa all'istanza (inoltrata il 15 maggio 2019) circa la presenza negli archivi del fascicolo n. 20841 relativo all'immobile in oggetto. (allegato n.17).
- Il giorno 05 settembre 2019 lo scrivente inoltrava presso il Settore Pianificazione Urbanistica del Comune di Ercolano istanza al fine di ricevere copia della L.E. presentata da ██████████ il 20.03.1975 prot. 4482, della DIA prot. 17434 del 20.04.2011 e del certificato di agibilità relativo alla L.E. 62/1974. In data 02 ottobre 2019 riceveva attestato in merito alle pratiche edilizie presenti e copia della DIA prot 17434 del 20.04.2011 (allegato nn.18, 19).

- Il giorno 09 settembre 2019 lo scrivente eseguiva ispezione ipotecaria presso i competenti uffici (allegato n.20).
- Il giorno 04 ottobre 2019 lo scrivente inoltrava presso il Genio Civile di Napoli istanza per visionare ed estrarre copia del fascicolo relativo all'immobile pignorato. In 29 novembre visionava la documentazione e in data 6 dicembre ritiravo le copie (allegato n.21).
- Il giorno 29 ottobre 2019 lo scrivente inoltrava presso il Settore affari legali del Comune di Ercolano istanza per visionare ed estrarre copia del fascicolo relativo all'immobile pignorato, ricevendo il data 11 novembre risposta negativa in quanto il fascicolo non è stato rinvenuto nell'archivio (allegato n.23).
- Il giorno 25 novembre 2019 lo scrivente inoltrava presso l'Ufficio Archivio Penale del Tribunale di Napoli istanza per visionare ed estrarre copia del fascicolo relativo all'immobile pignorato ricevendo risposta negativa in merito alla ricerca degli atti in data 09.12.2019 (allegato n.22).

Eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso con l'accesso presso i pubblici uffici, provveduto ai rilevamenti grafici e fotografici, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter riferire in maniera esauriente, in ordine ai quesiti posti in mandato.

## Risposte ai quesiti del mandato



### - Quesito A -

#### *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc*

1) L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per l' immobile pignorato sito in Ercolano (NA), alla via Vesuvio n.69 i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo ed originario precedente il ventennio, come attestato nella certificazione notarile del Notaio Massimiliano Passerelli Pula del 19.12.2017 (allegato n. 15), presente in atti.

I dati risultanti dalla relazione notarile presente agli atti, corrispondono a quelli effettivi.

Dalla lettura della relazione notarile e della documentazione catastale si evince l'avvenuta individuazione dell'immobile, come ubicato alla via Vesuvio n. 69 Ercolano (NA) e catastalmente identificato al Comune di Ercolano, foglio 9, particella 268, va precisato che, anche se non lede l'individuazione del bene, nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita in atti, l'indirizzo del cespite, via Vesuvio è senza numero civico, mentre in catasto l'indirizzo dell'immobile "via Nazionale 367" è errato.

Dalle indagini compiute presso l'Archivio Notarile di Napoli e dalla lettura del certificato notarile, è risultato che l'immobile in oggetto è pervenuto:

- in data 17 settembre 2015 alla società [REDACTED] con sede in Castellammare di Stabia (NA), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza del progetto di scissione parziale della società [REDACTED] a favore della società beneficiaria [REDACTED], per atto a rogito Notar Domenico Di Liegro del 17 settembre 2015, rep n. 1945. Racc n. 1339, registrato all'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia il 24.09.2015 al n. 7615, e trascritto alla Conservatoria di Napoli 2 il 24.09.2015, Reg gen 34687-Reg part. 27561 (allegato n. 6);
- in data 03 novembre 2010 alla società [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, per acquisto fattone da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Diego Ciro Vanacore di Torre Annunziata del 03 novembre 2010 rep. n. 37806, racc. n. 16485, registrato alla Agenzia

delle Entrate di Castellammare di Stabia il 19.11.2010 n. 3956 rie IT, e trascritto all'Agenzia del Territorio Napoli 2 il 22.11.2010 Reg.gen 50718. Reg part.34365 (allegato n. 5);

- in data 19 dicembre 1974 al sig.ri [REDACTED] la quota di 1/2 del diritto di proprietà, per acquisto fattone da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Saverio D'Orsi di Napoli del 19 dicembre 1974 rep. n.57327, prog. N. 7418, registrato a Castellammare il 03.01.1975 al n. 42 e trascritto il 04.01.1975 al n. 252 (allegato n. 4). In seguito a quest'atto il sig. [REDACTED] già in possesso di 1/2 del diritto di proprietà (cfr atto Notaio Muti), veniva in possesso della quota di 1/1 del diritto di proprietà del cespite in oggetto;

- in data 28 giugno 1966 ai sig.ri [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, per acquisto fattone da [REDACTED] con atto di compravendita del Notaio Vincenzo Muti di Napoli del 28 giugno 1966 rep. n.87368, racc. n. 9629, registrato a Portici il 06.07.1966 al n.682, trascritto a Napoli il 09.07.1966 Reg. gen. 34616 Reg. part. 24038 (allegato n. 3);

**È quindi verificata la continuità delle trascrizioni.**

Dall'ispezione ipotecaria (allegato n.20) risultano le seguenti formalità pregiudiziarie:

- Pignoramento Immobiliare trascrizione del 14/12/2017 - Registro Particolare 42151 Registro Generale 54295 in base ad atto di pignoramento del Tribunale di Napoli notificato in data 05/10/2017 repertorio 30481 a favore della Società "[REDACTED] srl" e a carico della società "[REDACTED]" in Atti.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 18/03/2008 - Registro Particolare 2989 Registro Generale 15504. Rogito del Notaio Roberto Gallavresi di Garbagnate Milanese del 5 marzo 2008 rep. n.11825, racc. 6805 registrato il 18.03.2008 form.2989, mediante il quale la società "DEUTSCHE BANK MUTUI spa" con sede in Milano ha concesso a titolo di mutuo fondiario alla società [REDACTED] la somma di euro 2.200.000,00 (duemilioniduecentomila/00). L'ipoteca è iscritta a carico di [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca, sull'immobile in oggetto per complessivi euro 860.000,000 (Allegato n.12).

2) E' stato acquisito l'atto di compravendita in favore del debitore dal quale risulta che l'immobile oggetto di perizia è pervenuto alla società "[REDACTED]" con sede in Castellammare di Stabia (NA), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,

in forza del progetto di scissione parziale della società [REDACTED] a favore della società beneficiaria [REDACTED] srl, per atto a rogito Notar Domenico Di Liegro del 17 settembre 2015, rep n. 1945. Racc n. 1339, registrato all'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia il 24.09.2015 al n. 7615, e trascritto alla Conservatoria di Napoli 2 il 24.09.2015, R.g. 34687-R.p.27561 (allegato n. 6).

Sono stati acquisiti anche gli atti di provenienza con i quali l'immobile era pervenuto:

- alla società [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, per acquisto fattone da [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio Diego Ciro Vanacore di Torre Annunziata del 03 novembre 2010 rep. n. 37806, racc. n. 16485, registrato alla Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia il 19.11.2010 n. 3956 rie IT, e trascritto all'Agenzia del Territorio di Napoli 2 il 22.11.2010 al R.g. 50718- Rp.34365 (allegato n. 5);

- al sig. [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, per acquisto fattone da [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Saverio D'Orsi di Napoli del 19 dicembre 1974 rep. n.57327, prog. N. 7418, registrato a Castellammare il 03.01.1975 al n. 42 e trascritto il 04.01.1975 al n. 252 (allegato n. 4). E per la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà, per acquisto fattone da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Muti di Ercolano del 28 giugno 1966 rep. n.87368, racc. n. 9629, registrato a Portici il 06.07.1966 al n.682 e trascritto a Napoli il 09.07.1966 Rg.34616-Rp.24038 (allegato n. 3).

3) E' stata acquisita la visura camerale storica del debitore, [REDACTED] (allegato 14).

4) Agli atti è presente certificato notarile redatto dal Notaio Massimiliano Passerelli Pula il 19.12.2017 (allegato 15).

**- Quesito B -**

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**1) Identificazione del bene**

Tipologia:

Il bene oggetto del pignoramento è una abitazione in villa sita in Ercolano (NA), alle pendici del Vesuvio, composta da un piano seminterrato, due piano fuori terra e un piccolo attico a livello dei lastrici solari. Essa sorge in un lotto di circa 14 are e 50 ca. (circa 1450,00 mq.) con vialone di accesso, ampio giardino, due terrazzamenti degradanti, di cui una con piscina, il tutto costituente pertinenza esclusiva

dell'immobile in oggetto. La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale, abitazione in villa.

Ubicazione:

Ercolano, via Vesuvio n.69

Superficie commerciale dell'immobile circa mq 658,00.

Superficie utile lorda dell'immobile circa mq 614,00

Superficie del lotto mq. circa mq. 1450,00

Riferimenti catastali (allegato n. 2):

NCEU di Ercolano (NA) con i seguenti dati:

Al catasto fabbricati: l'immobile è censito al Comune di Ercolano, fl.9; particella 268; Cat. A/8 – Cl. U – Cons. 20,5 vani, sup. cat. tot.: 533 mq, totale escluse aree scoperte : 513 mq, R.C. € 4.023,20 L. 7.790.000; via Nazionale 367 [l'indicazione toponomastica è errata] piano S1-T-1

intestata a: [REDACTED] con sede in Castellammare di Stabia per la quota di 1/1 di proprietà.

Al catasto terreni: il lotto nel quale ricade l'immobile, è censito al Comune di Ercolano, fl.9; particella 268, qualifica classe Ente Urbano, sup. ha 00, 14 are, 50 ca;

Confini abitazione:

l'immobile sorge all'interno di un lotto confinante a Nord con la part. 174 e parte della 285, a Est con parte delle particelle 285 e 286 e Sud con le particelle 4, 148 e parte della 286, a Ovest con via Vesuvio.

**In conclusione**

Rilevati i seguenti errori e difformità:

a) l'indicazione toponomastica riportato in catasto, "via Nazionale 367", è errato.

L'indirizzo corretto è via Vesuvio 69 (già via Vesuvio 57, già Contrada Pironi/Piana delle Ginestre strada provinciale Torre del Greco- Vesuvio);

b) dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si evince che:

- la rappresentazione del piano attico è incompleta e vi sono delle piccole difformità da correggere;
- vanno inserite le altezze in alcuni vani.

c) il giardino e il viale di accesso non sono stati accatastati.

Tanto rilevato,

**è necessario procedere all'allineamento catastale.** La spesa per l'inserimento di una nuova planimetria e per la correzione dei dati errati, compresi eventuali diritti istruttoria e segreteria, ammonta approssimativamente a circa 1.500,00 €;

## **2) Descrizione del bene**

### Caratteristiche di localizzazione

Il fabbricato è localizzato nel Comune di Ercolano, alle pendici del Vesuvio, in un contesto naturalistico con numerosi punti panoramici. La zona a monte dell'immobile, verso il cono del vesuvio, è un ambiente naturale (parco Nazionale del Vesuvio) punteggiato da alcune attività ricettive (allegato 25 foto 46). La zona a valle è caratterizzata da zone verdi alternate a numerose ville che si sviluppano intorno a via Palmieri (allegato 25 foto 47). Il cespite de quo è situato a circa 3 km, in linea d'aria, dai principali centri urbani (Ercolano, Torre del Greco, S.Antanastasia), in una zona priva di negozi al dettaglio, scuole, chiese, attrezzature sportive ecc.. L'area è servita da autobus ed è distante dalla autostada A3 e dalle stazioni della ferrovia Circumvesuviana.

### Caratteristiche tipologiche

Il bene oggetto del pignoramento ricade in un lotto di circa 1.450,00 mq., è una villa composta da piano seminterrato, due piano fuori terra, un piccolo attico a livello dei lastrici solari ed è circondata da un ampio giardino, terrazzamenti e piscina il tutto costituenti pertinenze esclusive (cfr. fig.1).

Esso è composto da un corpo di fabbrica preesistente, da ora denominato corpo A (fig.1), con struttura mista in c.a. e muratura di tufo, radicalmente ristrutturato nel 1974 (L.E. 62/9958 del 29.04.1974).

Detto corpo di fabbrica è stato successivamente ampliato con l'aggiunta di due nuove costruzioni, denominate da ora corpo B e C (fig.1), oggetto di istanza di Condono Edilizio ai sensi della 47/85 (allegato n.8). Nello specifico: il corpo B, realizzato in aderenza alla facciata Ovest del corpo A, in data ignota, è costituita da un piano seminterrato in muratura portante di tufo e soprastante veranda in ferro e vetro (fig.1). Il corpo C, edificato in aderenza alla facciata Est del corpo A nel 1983, è costituito da un piano seminterrato e due piani fuori terra con una struttura con pilastri e travi in acciaio, solai in ferro e calcestruzzo, tamponature perimetrali in laterizi e vetri. Sul lato nord del fabbricato sono state realizzate, in data ignota, due terrazzamenti di cui una con piscina.

### Stato di conservazione

Prima di passare alla descrizione è necessario evidenziare che il fabbricato, più volte vandalizzato, versa in pessimo stato di conservazione. Al fine di comprendere il livello di degrado del cespite si metteranno a confronto, di seguito, le foto attuali con quelle rinvenute in alcune pratiche edilizie. Nel dettaglio:

- Prospetti ovest del corpo A, prospiciente via Vesuvio (fig.2). La vetrata che rivestiva l'angolo NO non esiste più, mentre la veranda è priva delle vetrate

perimetrali. Gli infissi esterni in legno versano in mediocri condizioni mentre quelli in alluminio anodizzato, del piano seminterrato, in pessimo stato di conservazione. Le persiane sono state asportate.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

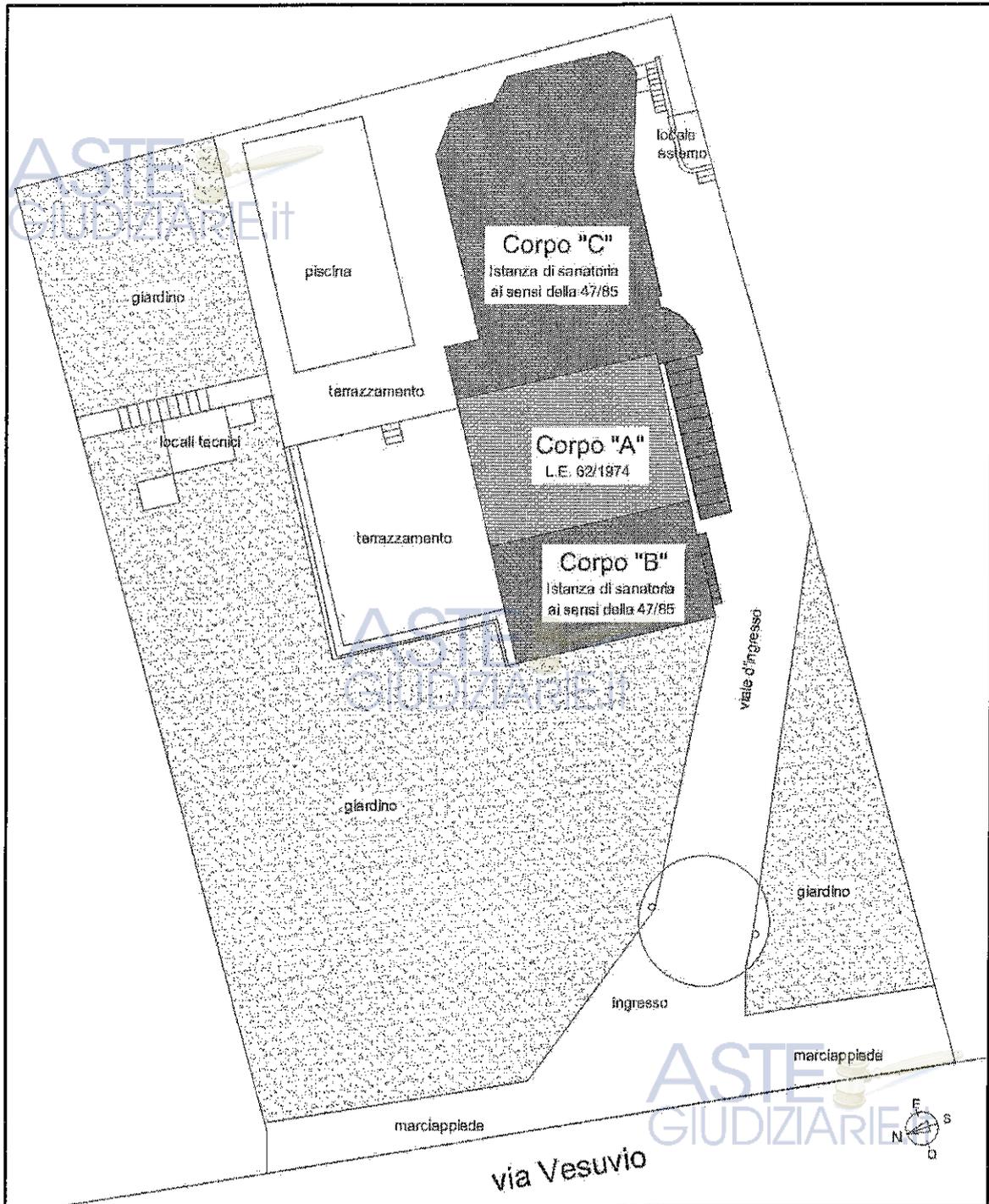
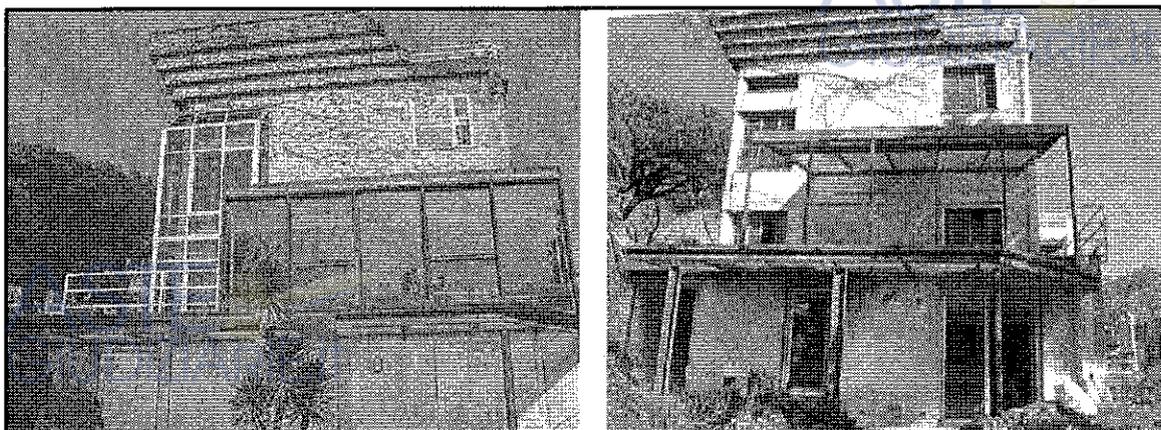


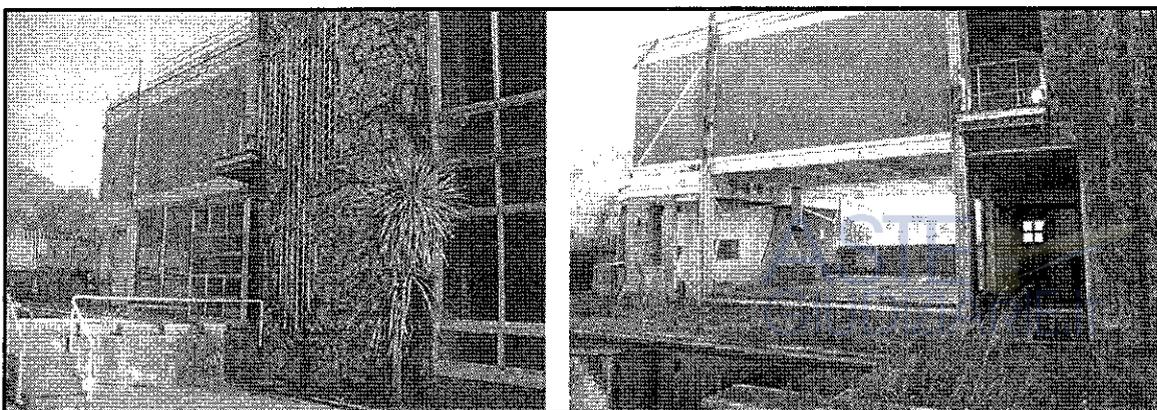
Figura 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Figura 2. Prospetto Ovest su via Vesuvio. Raffronto tra una foto tratta dalla DIA prot.17434 del 2011 (allegato 19) e lo stato attuale.*

- Prospetto nord, prospiciente la piscina (fig. 3), prospetto sud prospiciente il viale (fig.4) e prospetto est. Le due facciate nord e sud sono prive delle vetrate che chiudevano le pareti del piano rialzato e del primo piano. In tutti i prospetti gli infissi esterni, qualora ancora presenti, e alcune parti delle tamponature sono state gravemente danneggiate. Le strutture in ferro sono ossidate mentre le murature perimentrali sono scrostate, prive di intonaco in alcune zone e con infiltrazioni di acqua in altre. Gli scuarci dei vani di porte e finestre, dai quali sono stati asportati gli infissi, sono danneggiati.



*Figura 3 Prospetto Nord sulla piscina. Raffronto tra una foto tratta dalla DIA prot.17434 del 2011 (allegato n.19) e lo stato attuale.*

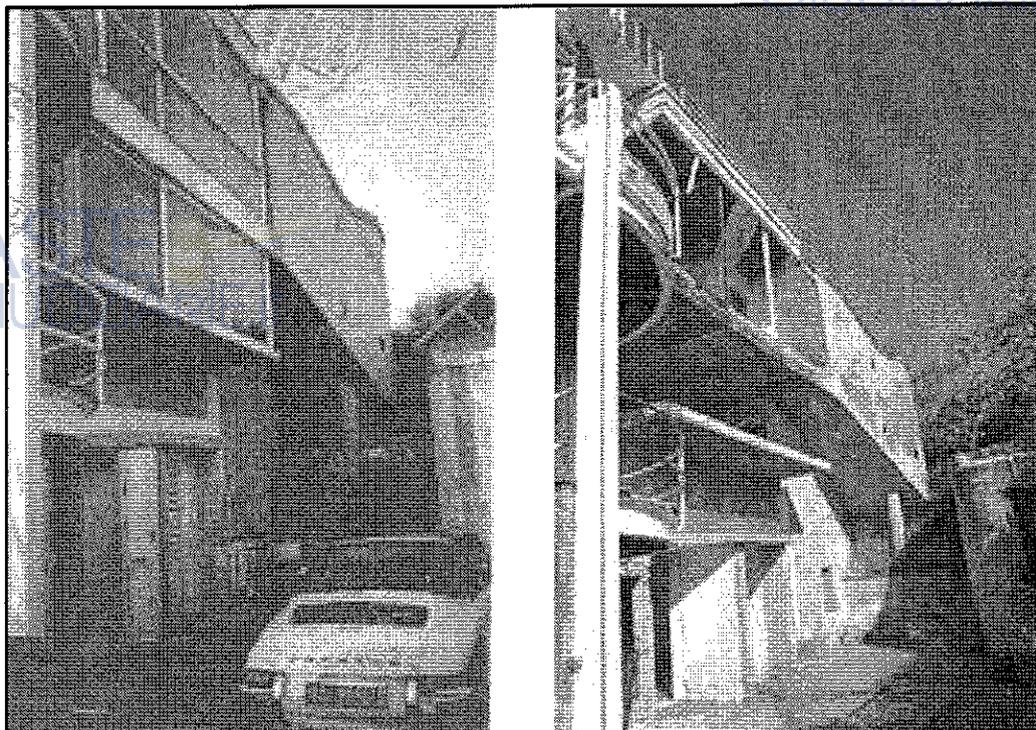


Figura 4 Prospetto Sud. Raffronto tra una foto tratta dall'Autorizzazione prot.18301 del 1998 (allegato n. 10) e lo stato attuale.

- Ambienti interni. Gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento sono in pessimo stato di conservazione e in gran parte divelti, così come i sanitari e i radiatori. I rivestimenti e la pavimentazione sono per la maggior parte danneggiati. La tramezzatura interna è scrostata, mostra segni di ampie infiltrazione di acque meteoriche ed è danneggiata in più punti. Gli infissi interno sono in pessime condizione di conservazioni, danneggiati, divelti o asportati. La balaustra in vetro e muratura della scala interna del corpo A è danneggiata in più punti. Le controsoffittature in doghe di alluminio del corpo C sono state quasi del tutto asportate.
- Spazi esterni. Giardino, viale di accesso e terrazzamenti sono in stato di abbandono, degradati e invasi dalla vegetazione spontanea. La piscina è piena di acqua melmosa.

### Descrizione

#### ► Sistemazione esterna (fig.1 e allegato n.24 - tav.1)

All'immobile si accede da un cancello carrabile arretrato rispetto alla strada e coperto da un'ampia tettoia circolare. Varcato l'ingresso un viale, pavimentato con sanpietrini, si addentra nella proprietà costeggiando da un lato il prospetto sud del fabbricato e dall'altro il muro di confine (allegato n.25, foto da 1 a 3).

Dal viale di accesso una stretta scala in ferro, sulla sinistra, permette di accedere ad una terrazza, che si estende lungo il lato ovest dell'edificio, in gran parte coperta da una tettoia con struttura in ferro e lastre di plastica trasparente che originariamente costituivano la veranda (fig.2 - allegato n. 25 foto 4-5).

Girato l'angolo nord-ovest (originariamente caratterizzato da una vetrata a tutta altezza ora scomparsa fig.2) la terrazza prosegue lungo il lato nord del fabbricato su due livelli collegati da una piccola scala. Il livello superiore, prospiciente il corpo C, ospita un'ampia piscina (allegato n.25, foto da 5 a 9).

Il giardino si estende lungo il lato nord e ovest del lotto, tra i terrazzamenti ed il muro di cinta (allegato n.25, foto 1, 10). All'interno del giardino, in prossimità della piscina sorgono alcuni manufatti in muratura destinati presumibilmente a locali tecnici.

#### ► Piano seminterrato (fig.5 e allegato n.24 -tav.2)

Il piano seminterrato si sviluppa lungo i lati ovest e sud del fabbricato, prospicienti il viale d'ingresso (allegato n.25, foto 11-12).

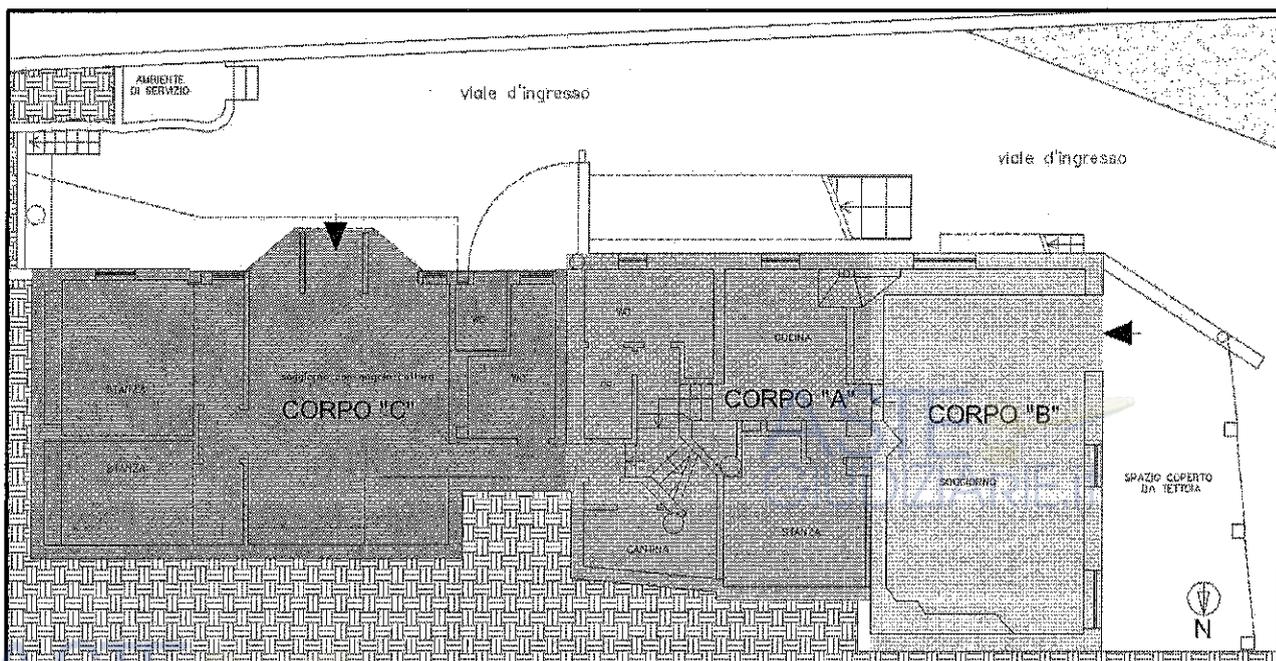


Figura 5 Planimetria del piano seminterrato.

Di fronte il cancello d'ingresso, una tettoia in ferro e lastre alveolari trasparenti in policarbonato proteggono l'ingresso ad una costruzione ad un piano in muratura, il corpo B, sottostante la veranda. La tettoia è presumibilmente abusiva non essendo presente nell'istanza di condono e non essendo stato rinvenuto alcun titoli autorizzativi (allegato n.25, foto 3).

Entrati nel corpo di fabbrica B si accede in un ambiente a due livelli. Il più basso destinato a soggiorno (h. 2,50 m. ca.) sul quale affacciano la cucina (h. 2,15 m. ca) e una stanza senza finestre (h. 2,00 m. ca.). Sono presenti un camino, armadi a muratura in legno e alcuni mobili della cucina, il tutto in cattivo stato di conservazione (allegato n.25, foto 13).

Dalla cucina delle scale permettono l'accesso al piano superiore e alla restante parte del piano seminterrato. Al livello del primo pianerottolo è un wc con finestrino (h. 2,55 m. ca.) e ripostiglio (allegato n.25, foto 14). Al livello del secondo pianerottolo si diramano due scale; quella sulla sinistra sale, come detto, al piano superiore, mentre quella sulla destra prosegue al piano seminterrato (allegato n.25, foto 15).

Discesa la scala, sulla destra, si accede ad un corridoi (h. 210 m. ca. le altezze del corpo C sono misurate dal piano di calpestio all'estradosso della trave in acciaio) con a sinistra l'accesso alla cantina (allegato n.25, foto 16) e a destra ad un wc con finestrino sul viale (allegato n.25, foto 17-18). Alle spalle di detto locale è un piccolo wc con accesso dall'esterno.

Il corridoio termina in un ampio ambiente, presumibilmente una soggiorno con angolo cottura (h. 2,50 m. ca.) con una grande apertura verso il viale (allegato n.25, foto 18).

Sul fondo di questo ambiente vi sono due stanze (h 2,25/2,50 m. ca.), quella di sinistra, cieca, con una finestra che affaccia nella cucina (allegato n.25, foto 20), quella di destra con due finestra verso il viale (allegato n.25, foto 19).

Tutti gli ambienti del seminterrato sono pavimentati con piastrelle di ceramica smaltata così come i rivestimenti delle pareti dei bagni, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, i sanitari sono in gran parte asportati o demoliti, le porte, ove ancora presenti, sono in legno con specchiature; la controsoffittatura in doghe di alluminio è stata quasi del tutto rimossa, gli infissi esterni sono stati divelti e asportati ovunque tranne che nel soggiorno del corpo B dove sono in pessimo stato.

► Piano rialzato (fig.6 e allegato n.24 - tav.3)

Al piano rialzato si accede dal viale sia attraverso una stretta scala in ferro che conduce al corpo A, che attraverso un'ampia scala metallica che conduce direttamente al corpo C (allegato n.25, foto 3).

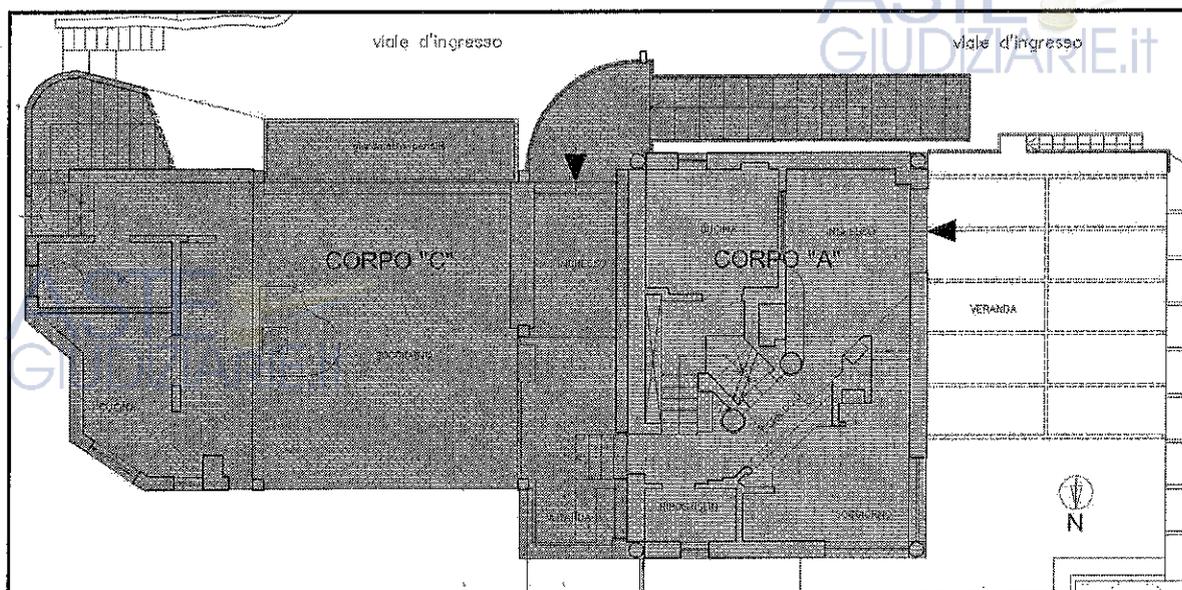


Figura 6 Planimetria del piano rialzato

Salendo la scala stretta, cfr fig. 1) e di qui, attraverso una porta finestra, al corpo A i cui ambienti si articolano, a tutti i livelli, intorno ad un scala aperto a tutt'altezza compreso tra due grandi pilastri circolari (allegato n.25, foto 22, 25).

Al piano rialzato, intorno alla scala si sviluppano, a diverse quote, l'ingresso con corridoio (quota 0.00; h. 4,15 m. ca. - allegato n.25, foto 21, 22, 24), sul quale affacciano una stanza/soggiorno (quota +0,40 m.; h. 2,55 m. ca.) di forma triangolata con finestra angolare (allegato n.25, foto 22- 24), un ripostiglio con finestriano, una scala di accesso al piano seminterrato (allegato n.25, foto 24) e un cucina (quota + 1.20 m.; h. 2,95 m. ca.) alla quale si accede attraverso la prima rampa del corpo scala. La cucina rivestita con piastrelle di ceramica smaltata presenta una finestra verso il viale e una, interna, verso l'ambiente d'ingresso (allegato n.25, foto 26). Gli ambienti, appena descritti, sono caratterizzati da pavimentazione in cotto, mobili in legno incassati nelle pareti e infissi in legno il tutto di buona fattura ma in mediocre stato di conservazione e un camino. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

Sul fondo del corridoio una porta, con alcuni scalini, permettono l'accesso all'ingresso/disimpegno del corpo C, di forma rettangolare allungata (quota + 0.80 m.; h. 2,40/3,30 m. ca.), al quale si ha accesso anche dal viale attraverso la scala in ferro grande (allegato n.25, foto 27). Sul lato corto di questo ambiente, prospiciente la piscina, vi era una piccola veranda vetrata, sottoposta al balcone del primo piano,

GAETANO AMODIO

ARCHITETTO

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

tel. 0817617916 – cell.3394439627

mail: arch.amodio@libero.it

pec: gaetano.amodio@archiworldpec.it

oggi del tutto asportata (fig. 3 - allegato n.25, foto 7). Dal ingresso/disimpegno si accede in un ampio soggiorno rettangolare (quota + 1,20 m. - h. 2,90 m. ca.) che affaccia da un lato verso la piscina e dall'altro, con un giardinetto pensile, verso il viale (allegato n.25, foto 7, 12, 28, 29). Le vetrate che chiudevano entrambe le pareti sono state rimosse (fig. 3-4). Il soggiorno presenta le pareti tinteggiate di bianco, una pavimentazione di pietra e sul fondo un camino dietro al quale, a quota più bassa (-0,20 m. circa) si sviluppa una zona di servizio con cucina (con due finestre) e wc (con una finestra) pavimentati e rivestiti con piastelle in ceramica smaltata.

Alla destra della zona servizi un corridoio, con una porta che apre sul retro del fabbricato sul fondo, conduce ad una scala che sale al primo piano.

► Primo piano (fig.7 e allegato n.24 - tav.4)

Attraverso la seconda rampa della scala centrale del corpo A (allegato n.25, foto 30) si accede ad un ambiente triangolare adibito a soggiorno (h. 2,95 m.), posta ad un livello intermedio tra piano rialzato e primo (quota + 3.15m. circa), con un lato aperto sul corpo scala e, il lato opposto, con un'ampia finestra in angolo (allegato n.25, foto 30-31).

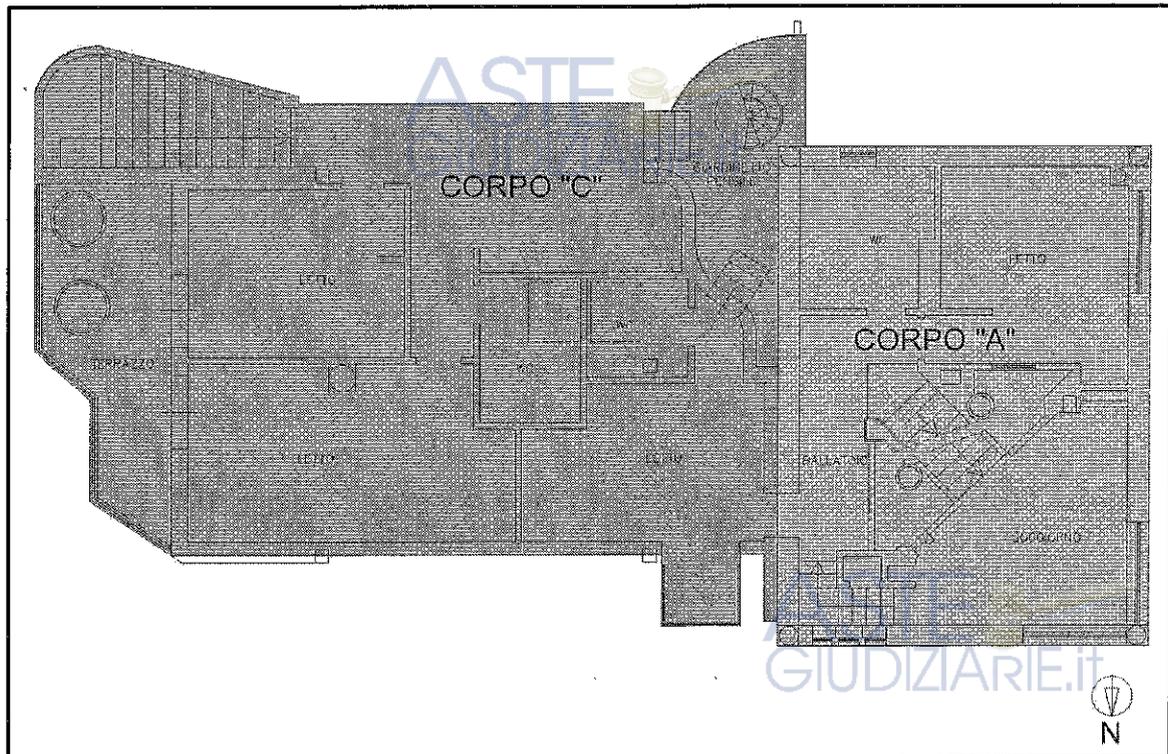


Figura 7 Planimetria del primo piano

Sulla sinistra, entrando nella stanza, una stretta scala (allegato n.25, foto 32) conduce al ballatoio del primo piano (quota + 4,45 m. circa) che affaccia nel corpo scala (allegato n.25, foto 33). Appena saliti sul ballatoio, sulla sinistra, vi è una porta che conduce in una stanza da letto del corpo C, con annesso wc illuminato da un lucernaio (allegato n.25, foto 40, 41, 42). Dalla stanza si ha accesso ad un piccolo balcone che affaccia sulla piscina e ad un giardinetto pensile, a quota inferiore, con una scala a chiocciola che sale ai lastrici solari (allegato n.25, foto 11). Sul fondo del ballatoio vi è un disimpegno sul quale affacciano una stanza da letto con finestra (h. 2,95 m. ca.) e un bagno con finestra (h. 2,95 m. ca.). Questo livello presenta pavimentazione e rivestimento di piastrelle in ceramica smaltata e pareti tinteggiate di bianco.

Al primo piano del corpo C (h. 2,80 m. ca.) si accede dalla scala del soggiorno prospiciente la piscina.

Uscito dalla scala si entra in un ampio ambiente, chiuso verso il viale da una vetrata a tutta altezza a tutt'oggi scomparsa (fig. 4), con sul fondo un scaletta che scede al giardinetto pensile con scala a chiocciola che sale ai lastrici solari (allegato n.25, foto 35-36-11). Da questo grande ambiente si ha accesso a due stanze da letto. La prima, attigua alla scala principale, è una stanza da letto, con pareti rivestite di parato, che affaccia su un terrazzo (allegato n.25, foto 37) con ringhiera in ferro e due lucernai che illuminano il wc e il corridoio di accesso alla scala del piano inferiore. La seconda, alla quale si accede attraverso un breve corridoio affaccia anche essa sul menzionato terrazzo (allegato n.25, foto 38). Dal corridoio si accede anche ad un wc a servizio del piano, illuminato da un lucernaio (allegato n.25, foto 39).

Questo livello del corpo C si presenta notevolmente degradato, come già descritto, la pavimentazione è in cotto, le pareti tinteggiate con pittura lavabile, i bagni presentano pavimentazione e rivestimenti in pastrelle di ceramica smaltate; il tutto gravemente danneggiato. Tutto il piano era controsoffittato con doghe metalliche quasi del tutto rimosse.

► Piano Attico/lastrici solari (fig.8 e allegato n.24 - tav.5)

Tornando nel corpo A, l'ultima rampa di scale conduce al piccolo attico caratterizzato da un'ampia vetrata sul corpo scala (allegato n.25, foto 43) e da una stanza triangolare con finestra angolare e un piccolo servizio dal quale si accede sul lastrico solare (allegato n.25, foto 44).



**Al catasto terreni** il lotto nel quale ricade l'immobile è censito al Comune di Ercolano, fl.9; particella 268, qualifica classe Ente Urbano, sup. ha 00, 14 are, 50 ca;

La part. 268, alla quale è aggraffata il fabbricato, deriva dalla soppressione e variazione delle part.lle 8, 13, 171, 173, 177 avvenuta con "Tipo mappale del 13.07.1995 in atti dal 11.02.1998 TM 2510/95 (n.13891.1/1995) (allegato n. 2).

2) Cronistoria dell'iter amministrativo e delle vicende giudiziarie del bene

Nel corso degli accertamenti circa la regolarità urbanistica ed edilizia del bene è emerso che il cespite è stato oggetto di abusi edilizi, procedimenti amministrativi e condoni.

Pertanto, prima di passare a rispondere ai quesiti successivi, è necessario ripercorrere gli eventi salienti dell'iter amministrativo del bene attraverso la documentazione e le notizie reperite, dallo scrivente CTU, presso l'archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Ercolano, l'archivio della Soprintendenza per l'area Metropolitana di Napoli -SABAP-, l'archivio del Genio Civile di Napoli, l'archivio Notarile di Napoli e l'Ufficio archivio Penale del Tribunale di Napoli.

Il bene in oggetto era originariamente costituito da un lotto di terreno sul quale insisteva "un piccolo fabbricato rurale composto di pianoterra di un solo vano con camera in 1° piano ed accessori" (allegato n. 4 p.2).

**In data 28 giugno 1966** il bene venne **acquistato**, in parti uguali, dai dott.ri ~~\_\_\_\_\_~~ con atto per Notaio Vincenzo Muti (allegato n. 3).

**In data 29 aprile 1974** venne rilasciato ai proprietari L.E. n. 62/1974 prot.9958 con allegato parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti della Campania n.24732 del 9 gennaio 1974 e deposito dei calcoli al Genio Civile prot. 24033 del 10.12.1974. L'intervento prevedeva "la ristrutturazione, dell'immobile preesistente" (Allegato n. 16). Va sottolineato che detto edificio corrisponde alla parte di fabbricato che abbiamo indicato come "Corpo A".

**In data 19 dicembre 1974** con atto di compravendita per Notar D'Orsi, il dott. ~~\_\_\_\_\_~~ **acquista la quota del dott. ~~\_\_\_\_\_~~** del bene in oggetto diventandone unico proprietario (Allegato n. 4).

**In data 13 gennaio 1975** prot.973, nel corso dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, viene effettuato un sopralluogo, da funzionari del Comune di Ercolano, al cantiere di via Vesuvio dal quale emerge una **difformità al**

**progetto approvato con L.E. n. 62/1974** che *“autorizzava la ristrutturazione dell’immobile preesistente in dimensioni m. 6,00x 7,50 e di altezza 9,00, mentre la nuova costruzione risulta di dimensioni 6,70x7,50 [ndr. nel rilievo allegato e negli atti successivi le dimensioni sono di 6,70 x 9,30] e di altezza m. 11,90 da piano di campagna eseguita con struttura in c.a.”* (Comune di Ercolano, nota del 13.01.1975 prot. 973 con relazione e rilievo, cfr in allegato n. 16 ) *“la vecchia costruzione era costituita da muratura di pietrame a secco, con divisione orizzontale a volte in muratura”* (Comune di Ercolano, relazione di sopralluogo allegata alla nota del 13.01.1975 prot. 973, cfr in allegato n. 16).

**In data 20 marzo 1975 prot. 4482** il dott. ██████████ inoltra **istanza di Licenza Edilizia**, presumibilmente una variante, respinta dalla Soprintendenza ai Monumenti della Campania in data 01 luglio 1975, non rinvenuta presso l’archivi dell’Edilizia Privata del Comune di Ercolano (allegato 18), né presso l’archivio della Soprintendenza per l’area Metropolitana di Napoli –SABAP- (allegato 17)

**In data 5 giugno 1975** viene emessa una **sentenza della Pretura di Portici sulle difformità riscontrate con la quale viene applicata una sanzione pecuniaria di lire 7.000.000**. La notizia è stata tratta dalla Sentenza del TAR n. 163/78, nella quale si legge *“Della vicenda si occuparono sia la Pretura di Portici che il Comune di Ercolano, i quali, però, concordemente ravvisarono [...] soltanto gli estremi della ipotesi di cui all’art. 13, lettera A, della legge 6 agosto 1967 n.765, l’una in questo senso avendo derubricato, con la citata sentenza 7 giugno 1975, a imputazione di costruzione senza licenza formulata originariamente a carico del ██████████ e il secondo nello stesso senso, a sua volta, promosso la procedura per l’applicazione della sanzione pecuniaria di cui al secondo comma del cetto art.13, sanzione determinata poi, dall’Ufficio Tecnico erariale di Napoli nella misura di lire 7.000.000 (settemilioni)”* (allegato n. 13 p. 5) .

**In data 09 febbraio 1976** viene emesso dal **Ministero dei Beni Culturali e Ambientali decreto di demolizione** (allegato n. 16).

**In data 15 febbraio 1978**, in seguito all’impugnazione davanti al **TAR Campania** del decreto di demolizione, viene emessa **sentenza n. 169** con la quale viene **annullato il decreto di demolizione** emesso dal Ministero dei Beni Culturali e Ambientali (allegato n. 13).

**Nel 1978 la Pretura di Portici apre un procedimento penale** in relazione alla Licenza Edilizia n. 62 del 1974 (cfr. nota 21.06.1978 prot. 11012 inviata dal

Comune di Ercolano alla Pretura di Portici, in allegato n.16). Le ricerche eseguite presso l'ufficio Archivio Penale del Tribunale Napoli, al fine di rinvenire notizie o il fascicolo, hanno dato esito negativo (allegato 22).

**Nel 1979 la Procura della Repubblica di Napoli**, apre, presumibilmente, un procedimento in relazione alla suddetta Licenza Edilizia (cfr. nota 27.07.1979 prot. 13617 inviata dal Comune di Ercolano alla Procura della Repubblica di Napoli, in allegato n.16). Le ricerche eseguite presso l'ufficio Archivio Penale del Tribunale Napoli, al fine di rinvenire notizie o il fascicolo, hanno dato esito negativo (allegato 22).

**In data 30 novembre 1983 prot.3482 i VV.UU. del comune di Ercolano inviano all'Ufficio Tecnico relazione del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto durante il quale veniva riscontrato che la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ivi residente, e moglie di [REDACTED], stava realizzando, senza concessione amministrativa, un manufatto in aderenza a quello preesistente.** Dalla descrizione e schizzo planimetrico allegato al verbale si evince che detto manufatto corrisponde al corpo posteriore C con struttura in acciaio (allegato n. 9).

**In data 09 dicembre 1983 il Sindaco del Comune di Ercolano emanava Ordinanza di demolizione n.283/83 con la quale si ordinava alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] la demolizione delle opere realizzate abusivamente (allegato n. 9).**

**In data 08.02.1986 prot. 8247, fascicolo 1127, la sig.ra sig.ra [REDACTED] [REDACTED] presentava istanza di Condono Edilizio ai sensi della 47/85 per gli abusi di cui all'Ordinanza Sindacale di demolizione n.283/83.** In data 03.04.1986 e, successivamente, in data 10.05.2011 prot. 20728 il Comune di Ercolano richiedeva integrazione documentale (allegato n. 8).

**In data 29.03.1994 il Rip. 4/abusivismo al fine di procedera ad un'eventuale provvedimento di acquisizione dei cespiti abusivi al patrimonio chiede con note 15617, n. 15894/X/I, rispettivamente all'avvocatura del Comune di Ercolano, se è stato presentato ricorso al TAR all'Ordinaza di Demolizione n.283/83 e alla Conservatoria del registro immobiliare, copia di note di trascrizione a favore e contro l'immobile in oggetto (allegato n. 9).**

**In data 04.06.1998 prot. 18301, il sig. [REDACTED] presenta richiesta di autorizzazione relativi a lavori di manutenzione straordinaria relative al ripristino dell'impermeabilizzazione dei terrazzi e delle pluviali.** L'autorizzazione venne concessa dal Rip. 4/abusivismo del Comune di Ercolano con nota prot. n. 18301 del 04.06.1998. (allegato n. 10).

In data 03 novembre 2010 la società [REDACTED] acquista l'immobile da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Diego Ciro Vanacore (allegato n. 5);

In data 20.04.2011, la società [REDACTED], in persona del suo legale rappresentante [REDACTED], presenta al Comune di Ercolano, Settore Pianificazione Urbanistica, D.I.A. prot. 17434 per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria per il risanamento dell'immobile (allegato n. 19).

In data 17 settembre 2015 la società [REDACTED] acquisisce l'immobile in oggetto per atto a rogito Notar Domenico Di Liegro, in seguito al progetto di scissione parziale della società a [REDACTED] (allegato n. 6).

*- Quesito C -  
Stato di possesso*

1- 2) A seguito dei sopralluoghi effettuati dal CTU è stato accertato che l'U.I. oggetto di pignoramento è libera.

3) Determinazione del valore locativo del bene.

Premesso che

**considerato lo stato di degrado in cui verte l'immobile, la stima del più probabile valore locativo si effettuerà considerando necessariamente l'immobile ristrutturato nonché in condizione di legittimità urbanistica.**

Tanto premesso

l'immobile è stato pignorato per la intera quota della piena proprietà, per cui si provvederà alla stima del valore locativo dell'intero relativamente al lotto unico indicato.

Consistenza

Per determinare il presumibile valore locativo del cespite in oggetto è necessario calcolare la consistenza del bene ovvero la superficie utile lorda.

La superficie utile lorda o locativa è determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI EN 15733/2011 che sostituisce la norma UNI 10750/2005) e nel manuale della banca dati dell'OMI opportunamente adattate in base alle specifiche caratteristiche del bene in oggetto (*"Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, allegato 2 Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ..."*)

<b>SUPERFICIE LOCATIVA</b>				
	Livello/pertinenza	Superficie mq.	Percentuale di Omogenizzaz.	Superficie mq. omogeneizzata
Superficie Utile Lorda Residenziale (SUIr)	Piano seminterrato	147,00		147,00
	Piano rialzato	154,00		154,00
	Piano primo	137,00		137,00
	Piano attico	20,00		20,00
	<b>totale</b>			<b>461,00</b>
Superficie non Residenziale (Snr)	Balconi, terrazzi e simili	342,12	Il 30% fino a 25 mq., il 10% per l'eccedente	39,21
	Giardino	907,53	10%	90,75
	Veranda	32,30	60%	19,38
	Cantina	6,70	50%	3,35
	<b>totale</b>			<b>152,69</b>
<b>Superficie Locativa</b>	<b>SUIr + Snr = 461,00 mq. + 152,69 mq.</b>			<b>613,69 mq.</b>
<b>Superficie Locativa ragguagliata a cifra tonda</b>				<b>614,00 mq</b>

**La superficie locativa è pari a 614,00 mq.**

#### Metodo di stima

La disciplina estimativa, fondamentalmente, comprende due procedimenti o metodi che possono essere identificati come il metodo diretto o sintetico e il metodo indiretto o analitico.

Il metodo di stima diretto o sintetico si basa sulla comparazione e si usa ogni volta che sia possibile ricavare, direttamente dal mercato, una scala di valori noti riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima.

Si ricorre invece, al metodo di stima indiretto o analitico quando ci si trova nell'impossibilità di formare una scala di valori noti ed è, quindi, necessario cercare elementi analitici diversi ed eterogenei che, opportunamente elaborati, consentono di determinare il valore del bene da valutare.

Il metodo di stima indiretto o analitico è da escludere che possa applicarsi nel caso in esame, poiché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente;

esiste, cioè, incertezza tra reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Nei riguardi dell'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore locativo, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

La metodologia estimativa per la determinazione del "più probabile valore locativo di mercato" del bene in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione.

La stima del valore locativo di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di locazione comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro norma in comune o un elemento di confronto. Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare la superficie utile lorda dell'immobile come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di locazione alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore locativo medio di mercato dell'immobile per unità di superficie.

Provvederò quindi alla stima del bene in oggetto col metodo di confronto (stima sintetica).

#### Procedimento Stima Sintetica con il metodo di comparazione diretta

Il metodo sintetico comparativo verrà applicato sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona quali prezzi di locazione per unità similari, appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, ottenute dalle informazioni assunte sul posto e dalle informazioni ricevute da agenzie immobiliari locali nonché dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, OMI, dell'Agenzia delle Entrate (allegato 26).

Come si argomenterà in modo più dettagliato nella punto e) della risposta al quesito G, nella zona R1, nella quale ricade l'immobile, non sono presenti quotazioni relative alla tipologia residenziali "Ville e villini" (allegato n.26), pertanto si prenderà come valore di riferimento la zona D4 (allegato 26), confinate con R1 che, nella parte a ridosso del cespite in oggetto, presenta caratteristiche di localizzazione simili alla zona R1.

Tanto premesso ai fini dell'individuazione di un Valori di Mercato si ritiene equo determinare il più probabile valore di locazione dell'unità immobiliare

(Vlm) di cui si tratta, nell'ordine di un min. di 3,8€/mq x mese e un max di 5,7 €/mq x mese valori OMI (cfr allegato 26). Pertanto si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto, considerato in buone condizioni, **una valutazione media di 4,8 €/mq x mese.**

Tenuto conto che il l'immobile ha una superficie utile di circa mq 614,00, il valore locativo del ben risulta essere:

**Valore locativo mensile:**

4,8€/mq/mese x 614,00mq = **2.947,20€/mese** (duemilanovecentoquarantasette/20)

**Valore locativo annuo:**

2.947,20€ x 12 mesi = **35.366,40 €/anno** (trentacinquemilatrecentosessantasei/40)

**- Quesito D -**

***Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale***

1) E' stata riscontrata l'esistenza di:

a) Patti e condizioni.

- Nell'atto di compravendita del Notaio Vincenzo Muti di Napoli del 28 giugno 1966 rep. n.87368, racc. n. 9629, registrato a Portici il 06.07.1966 al n.682 (allegato n. 3) con il quale i sig.ri. ~~XXXXXXXXXX~~, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e ~~XXXXXXXXXX~~, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, acquitano il cespite oggetto di pignoramento dai signori ~~XXXXXXXXXX~~ all'art. 5 viene stabilito tra le parti quanto segue:

- 1) *Gli acquirenti sono condomini di tutti i viali di accesso dalla strada provinciale Torre del Greco - Vesuvio [attuale via Vesuvio] che saranno tracciati e livellati a cura e spese dei venditori entro due anni da oggi [28 giugno 1966] ed avranno la larghezza di metri cinque;*
- 2) *I venditori si riservano di cedere a terzi il passaggio attraverso i costruendi viali senza alcuna ingerenza da parte degli acquirenti.*
- 3) *Gli acquirenti sono obbligati ad arretrare l'eventuali loro costruzioni di metri uno e cinquanta dal ciglio del viale principale che parte dalla strada provinciale Torre del Greco - Vesuvio e arriva al confine Nord della zona di*

*terreno dei venditori. Il detto spazio dovrà essere adibito a marciapiede a cura e spese dei comproprietari non appena tracciato e livellato il viale.*

- 4) *Gli acquirenti autorizzano sin da ora i venditori a redigere un regolamento condominiale dei viali con le relative tabelle millesimali degli oneri, regolamento che approvano ora per allora senza altra notifica o conferma.*
- 5) *Gli acquirenti non potranno adibire i locali terranei a stalla, depositi immondi e attività artigianali rumorose o moleste.*

A riguardo dei citati patti e condizioni è bene precisare che i lotti intorno all'immobile sono, attualmente, dei terreni incolti privi di viali e costruzioni (cfr. aerofoto e vax, allegati 2 e 25).

#### b) Vincoli urbanistici-ambientali

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore Pianificazione Urbanistica del Comune di Ercolano (allegato n. 18) risulta che l'intero territorio del Comune di Ercolano:

- è sottoposto al P.R.G. del Comune di Ercolano approvato con DPGR Campania n. 2376 del 14.05.1975 e pubblicato sulla G.U. n. 177 del 05/07/1975.
- è sottoposto alle norme e prescrizioni del **Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004**; in virtù dei DD.MM. 17/08/1961 e 28/03/1985 (in GG.UU. n. 212 del 28/08/1961 e n. 98 del 26/04/1985), con i quali fu dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della **legge n. 1497 del 29 giugno 1939**;
- risulta **Classificato Sismico con grado n. 2** in virtù della delibera di G.R. n. 5447 del 07/11/2002
- rientra nella **Zona a Rischio Vulcanico dell'Area Vesuviana**, ai sensi della L.R. n. 21 del 10/12/2003 e s.m.i. pubblicato sul B.U.R. Campania n. 59 del 15/12/2003;
- ricade nel **Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani** approvato con DM per i BB.AA.CC. n.04.07.2002, pubblicato sulla G.U. del 10.09.2002 serie gen. 219;

- ricade nel **Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico** redatto dall'Autorità del Bacino della Campania Centrale e adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015.

La particella 268, foglio 9 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ercolano:

- ricade in **"Zona Agricola" del vigente P.R.G** del Comune di Ercolano normata dall'art. 14 delle N.T.A.
- ricade in **"Zona P.I.R."** (Protezione integrale con restauro paesistico-ambientale) del **Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani** normata dall art. 12 delle N.T.A.;
- ricade in **Zona C. Area di Protezione; Zona/unità di Paesaggio C3** (paesaggio agrario del Vesuvio Occidentale di tutela ecologica e idrogeologica -rischio frane) del **Piano del Parco Nazionale del Vesuvio** normata dall'art. 14 delle NTA, della tav P2.2d di zonizzazione;
- ricade in **zona a rischio frane R1 (moderato)** e in **zona a pericolosità frana P1 (bassa)** del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (Vincolo dell'Autorità del Bacino del Sarno di cui alla legge 226/99, aggiornato con Delibera n. I del 23/02/2015, pubblicato sul BURC del 23/03/2015, del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale).

2) Trattandosi di una villa unifamiliare non è stato costituito condominio.

**- Quesito E -**

**Regolarità edilizia ed urbanistica**

Dal certificazione rilasciata dal Settore Pianificazione Urbana, sez. Edilizia Privata del Comune di Ercolano (allegato 18) risultano presenti le seguenti pratiche edilizie in relazione all'U.I. in oggetto:

- l'edificio originario, corpo "A", è stato realizzato con L.E. n. 62/1974 prot.9958 rilasciata in data 29 aprile 1974 (cfr fig.5 e allegato 16);
- non risulta rilasciata Licenza di Abitabilità relativa alla L.E. n. 62/1974 prot.9958;
- In data 20 marzo 1975 prot. 4482 il dott. ~~XXXXXXXXXXXX~~ inoltrava istanza di Licenza Edilizia respinta dalla Soprintendenza ai Monumenti

della Campania in data 01 luglio 1975. Il fascicolo non è stato rinvenuto presso l'archivi dell'Edilizia Privata del Comune di Ercolano.

- l'immobile è oggetto di istanze di condono edilizio ai sensi della 47/85" presentata dalla sig.ra ██████████ in data 08.02.1986 prot. 8247 fasc. 1127, che interessa i corpi "B" e "C (cfr fig.5 e allegato 8);
- in data 04.06.1998 prot. 18301, il sig. ██████████ presenta richiesta di autorizzazione, poi concessa, per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria relative al ripristino dell'impermeabilizzazione dei terrazzi e delle pluviani (allegato n. 10).
- in data 20.04.2011, la società ██████████ in persona del suo legale rappresentante ██████████ presenta al Comune di Ercolano, Settore Pianificazione Urbanistica, D.I.A. prot. 17434 per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria per il risanamento dell'immobile (allegato n. 19).

1) L.E. n. 62/1974 prot.9958 rilasciata in data 29 aprile 1974

Il corpo di fabbrica "A" è stato realizzato con L.E. n. 62/1974 prot.9958 rilasciata in data 29 aprile 1974 con allegato parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti della Campania n.24732 del 9 gennaio 1974 e deposito dei calcoli al Genio Civile prot. 24033 del 10.12.1974 (allegato 16). Il progetto fu redatto dagli arch.tti B. Borga e Franco Sabetti, quest'ultimo anche Direttore dei Lavori.

Premesso che

- non è stato possibile reperire, presso il Comune di Ercolano, i grafici di progetto. L'incartamento relativo al suo iter di approvazione e la documentazione completa relativa alle vicende giudiziarie e amministrative fu acquisito dalla Procura delle Repubblica di Napoli in originale nel 1979. Una ricerca compiuta presso l'Ufficio Archivio Penale del Tribunale di Napoli, al fine di avere notizie dei procedimenti penali e reperire la documentazione acquisita, ha avuto esito negativo (allegato 22). Allo stesso modo non hanno prodotto alcun risultato le ricerche effettuate presso l'archivio della Soprintendenza per l'area Metropolitana di Napoli -SABAP - (allegato 17), e del Settore Affari Legale del Comune di Ercolano (allegato 23) al fine di avere notizie in merito alla controversia tra il Comune di Ercolano e i proprietari;
- il grafico di progetto allegato all'autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza ai Monumenti della Campania, presente in originale nell'Archivio del Comune

di Ercolano (allegato n.16), dovrebbe rappresentare un progetto riferibile a quello approvato con L.E. 62/74;

- non si può far riferimento ai grafici di progetto rinvenuti nell'archivio del Genio Civile di Napoli (allegato n. 21) in quanto difformi dai grafici allegati al parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti (allegato 16) e conseguentemente da doversi ritenere difformi a quelli della L.E. 62/1974. Per maggiore precisione si è riscontrato che il fabbricato rappresentato nei grafici del Genio Civile (allegato n. 21) è difforme da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati (allegato 24).

considerato che:

- come si legge nella sentenza del Tar Campania n. 169/1978, gli abusi per difformità al progetto assentito con L.E. 62/1974 sono da ritenersi sanati in seguito al pagamento di una sanzione pecuniaria: **“sia la Pretura di Portici che il Comune di Ercolano, [...] concordemente ravvisarono [...] soltanto gli estremi della ipotesi di cui all’art. 13, lettera A, della legge 6 agosto 1967 n.765, l’una in questo senso avendo derubricato, con la citata sentenza 7 giugno 1975, a imputazione di costruzione senza licenza formulata originariamente a carico del [redacted] e il secondo nello stesso senso, a sua volta, promosso la procedura per l’applicazione della sanzione pecuniaria di cui al secondo comma del detto art.13, sanzione determinata poi, dall’Ufficio Tecnico erariale di Napoli nella misura di lire 7.000.000 (settemilioni)”** (allegato n. 13 p. 5).

- il TAR Campania con sentenza n. 169 del 15 febbraio 1978 n. 169 del 15 febbraio 1978 annullava il decreto di demolizione, emanato dal Ministero ai BB.AA., per difformità al progetto approvato.

Tanto premesso e considerato

E’ desumibile che il corpo di fabbrica “A” sia legittimo in forza della sanzione pecuniaria (ai sensi del secondo comma dell’art. 13 della Legge 765/1967) inflitta per l’esecuzione dei lavori in difformità al progetto approvato con L.E. n. 62/1974 prot.9958, e della sentenza del TAR Campania n. 169 /1978 che ha annullato il decreto di demolizione della Ministero ai BB.AA. emesso proprio per le difformità al progetto approvato dalla Soprintendenza ai Monumenti della Campania.

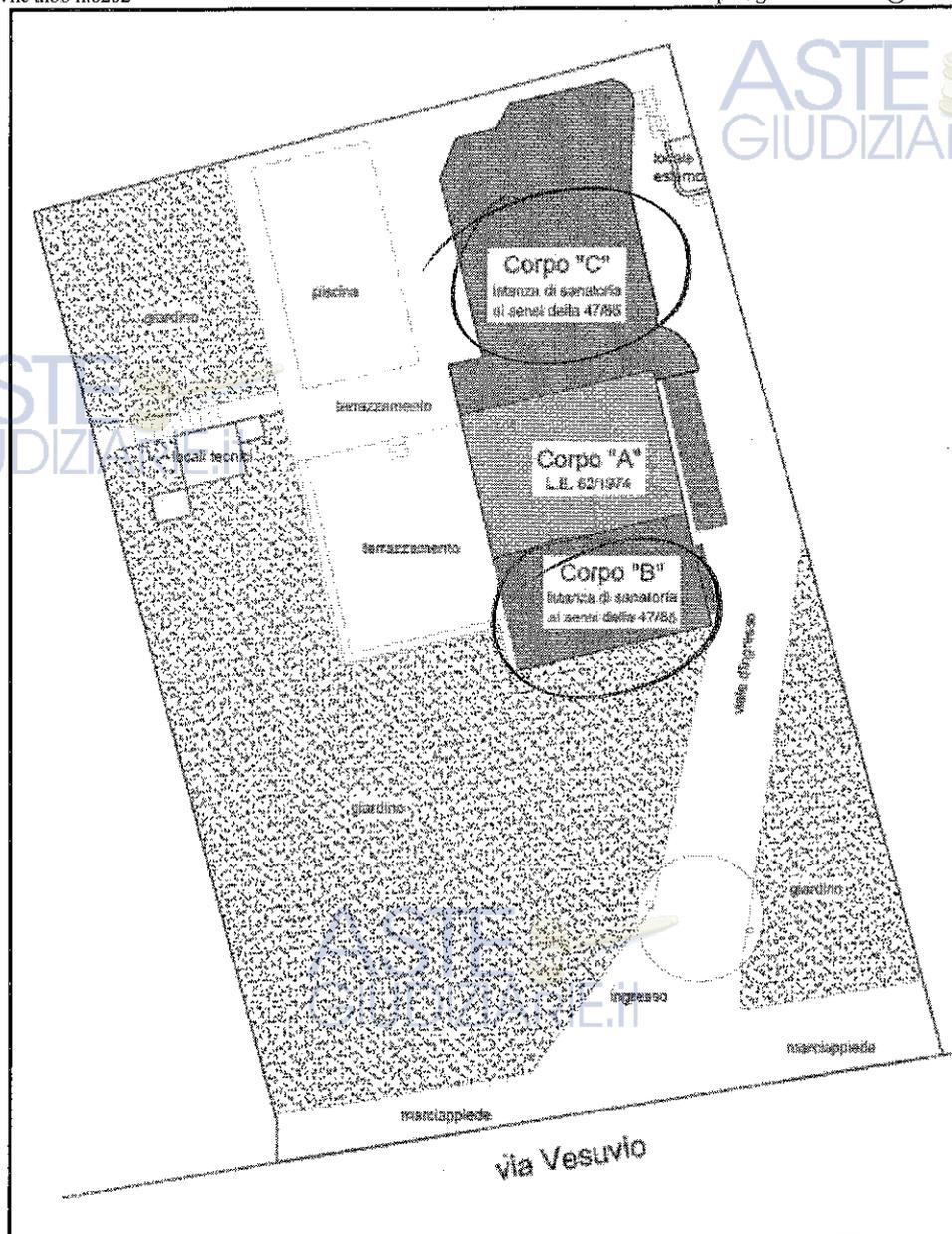


Figura 9

2) Istanze di condono edilizio prot. 8247 fasc. 1127 ai sensi della 47/85 presentata da ██████████ in data 08.02.1986 (allegato 8)

Il corpo "B", composto da un piano seminterrato con sovrastante veranda, e il corpo "C", composto da un piano seminterrato, e due piani fuori terra, sono stati realizzati senza alcun titolo autorizzativo in aderenza al corpo "A" (fig.9).

Per sanare i corpi di fabbrica "B" e "C" è stata presentata istanze di condono edilizio ai sensi della 47/85 in data 08.02.1986 prot. 8247 fasc. 1127 dalla sig.ra

~~XXXXXXXXXX~~ (moglie di ~~XXXXXXXXXX~~, proprietario del fabbricato) ivi residente.

Va segnalato che nei grafici è indicato, tra i volumi da condonare, anche una sopraelevazione dell'attico che non è stata realizzata (cfr. allegato n. 25 foto 1, 44 e allegato n.8 -grafici).

a) Come attestato dal Comune di Ercolano (allegato n. 8):

• **L'istanza di condono edilizio è in itinere, non è stata ancora eseminata e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria.**

• L'immobile ricade in un'area soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04;
- Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani;
- Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico;
- Piano del Parco nazionale del Vesuvio;
- Zona a rischio Vulcanico dell'area - zona Rossa.  
[- Sismico di cui alla L. 64/74 e s.m.i.]

• Il rilascio del titolo in sanatoria resta comunque vincolato, ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85, al parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo;

• ai sensi del D.M. 26.09397 del Ministero dei BB.AA.CC. è dovuta l'indennità risarcitoria per danno paesaggistico nella misura fissata dal D.M. stesso ed in conformità all'art. 167 del D.lgs 42/2004 e dell'eventuale Regolamento dell'Ente, nei limiti di cui alla L. 308/04.

• Per detta pratica:

- è stata versata l'oblazione di € 7.506,44, autodeterminata dal richiedente a titolo di anticipazione;
- sono stati versati gli oneri concessori per € 6.610,04 autodeterminati dal richiedente a titolo di anticipazione;
- non sono stati versati i diritti di segreteria corrispondenti ad € 516,00;

b) Come si legge nella richiesta di integrazione documentaria del 10.05.2011 prot. 20728 (allegato 8), presente nel fascicolo del condono edilizio, la pratica necessita di essere integrata mancando la seguente documentazione:

- Documentazione fotografica completa con coni ottici, realizzata da tutti i lati e nel contesto urbano e paesaggistico in cui si trova;
- Certificato di idoneità statica e collaudo
- Visura catastale recente;

- Stralcio planimetrico per l'ubicazione precisa dell'abuso e la planimetria del lotto con l'indicazione dell'area di sedime dell'immobile oggetto dell'istanza e indicazione dei fabbricati limitrofi;
- Scheda tecnica relativa all'abuso (relazione tecnico-descrittiva dell'abuso, scheda sintetica e calcolo oneri e/o oblazione);
- Certificazione di residenza e stato di famiglia storico (il condono venne richiesto per prima abitazione del proprietario richiedente).
- certificato di destinazione urbanistica;
- certificato casellario giudiziale;
- relazione paesaggistica redatta ai sensi del D.L.42/2004
- la voltura della pratica al nuovo proprietario
- Atto di proprietà del nuovo proprietario
- Pareri delle autorità preposte alla tutela dei vincoli ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85

c) Motivo ostativo al rilascio della pratica di condono

**Motivi ostativi al rilascio dell'istanza di condono edilizio in oggetto sono i seguenti vincoli ai quali è soggetta l'area nel quale ricade l'immobile:**

- **Zona a rischio Vulcanico – zona Rossa.** La L.R. 21 del 10 dicembre 2003 prevedeva il divieto di emanare atti del condono nei territori ricadenti in Zona Rossa, tuttavia, attualmente, con le modifiche apportate alla L.R. 21/2003 dall'art. 3, commi 5 e 6, della L.R. 4 dicembre 2019 n.26 (pubblicata sul BURC n. 73 del 05/12/2019) deve intendersi decaduto il divieto per il rilascio delle istanze di sanatoria ai sensi della 47/85.

- **Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico.** La zona nella quale ricade l'immobile è interessata da rischio frana R1 (moderato) e da pericolosità frana P1 (bassa);

### 3) Opere abusive

La piscina, con relativi locali tecnici, i terrazzamenti esterni, la pensilina davanti l'ingresso del corpo "B" e il locale esterno sul viale d'ingresso sono opere che:

- non sono rappresentate nel grafico di progetto allegato all'autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza ai Monumenti della Campania, presenti in originale nell'Archivio del Comune di Ercolano (allegato n.16), che dovrebbe rappresentare un progetto riferibile a quello approvato con L.E. 62/74;

- non sono rappresentate nei grafici rinvenuti presso il Genio Civile (allegato n. 21) che riguardano un progetto già variato rispetto a quello assentito con L.E.; 62/74;
- non sono oggetto dell'istanze di condono edilizio ai sensi della 47/85 prot. 8247 del 08.02.1986, fasc. 1127 o di altra istanza di condono;
- non sono oggetto di alcun titolo edilizio legittimante.

Le suddette opere, che si configurano come interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale, non sono conformi;

- al P.R.G. del Comune di Ercolano, vigente dal 1975, ricadendo in Zona Agricola, normata dall'art. 14 delle NTA che prevede per i fabbricati esistenti esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, e la trasformazione interna;
- alla L.R. Campania n. 21 del 10 dicembre 2003 e s.m.i..

Pertanto la piscina con relativi locali tecnici, i terrazzamenti esterni, la pensilina davanti l'ingresso del corpo "B" e il locale esterno sul viale, non sono sanabili con un accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01.

#### **In conclusione**

**al fine di poter stimare l'immobile oggetto di pignoramento è necessario considerare le spese necessarie a rimuovere le opere abusivi ed integrare l'Istanza di Condono Edilizio relativa ai corpi B e C.**

Gli oneri da sostenere si possono computare in totale in circa €25.000,00 così suddivisi:

- la spese per l'integrazione della documentazione delle istanze di condono e il pagamento degli aggiornamenti dei diritti di segreteria ammonta approssimativamente a circa 5.000,00 €;
- le spese per la demolizione della piscina, con relativi locali tecnici, i terrazzamenti esterni, la pensilina davanti l'ingresso del corpo "B" e il locale esterno sul viale, ammonta approssimativamente a circa 20.000,00 €;

#### **4) Attestato di prestazione energetica**

Non risulata esistere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile come attestato dall'Ufficio Certificazione Energetica degli Edifici della Regione Campania. (allegato 11).

Le spese per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ammontano a circa 150,00 €.



Il manuale OMI dedica il punto 3) "Intero edificio" al calcolo della consistenza di interi edifici in cui sono compresi gli edifici di tipo unifamiliare -abitazione in villa e villini - con le seguenti indicazioni di carattere generale.

La superficie commerciale di ville e villini risulta dalla somma:

1) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

2) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie;

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
	Livello/pertinenza	Superficie mq.	Percentuale di Omogeneizzaz.	Superficie mq. omogeneizzata
Superficie Residenziale (Sr)	Piano seminterrato	166,06		166,06
	Piano rialzato	170,40		170,40
	Piano primo	150,00		150,00
	Piano attico	25,75		25,75
	<b>totale</b>			
Superficie non Residenziale (Snr)	Balconi, terrazzi e simili	261,23	Il 30% fino a 25 mq., il 10% per l'eccedente	31,12
	Giardino + area dei terrazzamenti demoliti	907,53	10%	90,75
	Veranda	32,30	60%	19,38
	Cantina	8,69	50%	4,34
	<b>totale</b>			
<b>Superficie commerciale</b>	<b>Sr + Snr = 512,21 mq. + 145,59 mq.</b>			<b>657,80 mq.</b>
<b>Superficie commerciale ragguagliata a cifra tonda</b>				<b>658,00 mq</b>

**b) Scelta del metodo di stima**

Per stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, è necessario determinare il Valore di Trasformazione (VDT) del cespite, che coincide con il più probabile Valore di Mercato.

L'immobile di via Vesuvio 69, presentandosi in stato di degrado, non esprime un'utilità diretta nella sua configurazione attuale; esprime invece una utilità indiretta in relazione ad un possibile intervento di trasformazione, nel caso attuale di ristrutturazione. Pertanto il valore che esprime è strettamente connesso alle possibilità di poter trasformare/ristrutturare il bene; da qui la scelta di stimare il suo più probabile Valore di Trasformazione, che rappresenta e coincide con il più probabile Valore di Mercato.

Per **Valore di Trasformazione (VDT)** si intende la differenza tra il Valore di Mercato del prodotto ottenibile post-trasformazione (Vmpt) ed il costo necessario per la trasformazione stessa (Ct). Il Valore di Trasformazione rappresenta comunque un Valore attuale (concettualmente un Valore di Mercato alternativo) dell'immobile non in relazione alla sua utilità diretta (Valore di Mercato tradizionale), ma in funzione della sua utilità indiretta, che si manifesta nella possibilità concreta di poterlo trasformare, nell'attuale caso ristrutturare.

$$VTR = Vmpt - Ct$$

**c) Andamento del mercato immobiliare**

Il 2° Rapporto 2019 dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Numisma afferma che, nonostante un clima di fragilità del quadro economico interno, continua la risalita del settore immobiliare che, dopo la pesantissima crisi, sta ora faticosamente recuperando le posizioni perse durante la lunga parentesi recessiva. La crescita del settore è dovuto non solo all'incremento delle compravendite, ma anche alla contrazione di tempi di vendita e sconti praticati e - per la prima volta - alla timida risalita dei valori delle abitazioni usate (+0,2% in media su base semestrale). "Seppure in un contesto meno favorevole, il settore immobiliare sembra mantenere intatta la vigoria dimostrata negli ultimi anni" - fa notare Numisma per cui il rischio di un nuovo ripiegamento non può dirsi del tutto scongiurato, soprattutto se la prospettiva economica del prossimo biennio dovesse confermarsi debole come paventato. "In tale quadro, il contenimento delle tensioni finanziarie - conclude l'istituto - rappresenta un elemento imprescindibile per il ripristino di un clima di fiducia idoneo a favorire investimenti nel settore immobiliare, evitando implicazioni sistemiche che avrebbero come effetto un nuovo inaridimento del canale creditizio e la

conseguente penalizzazione del massiccio fabbisogno dipendente da esso”. Secondo l’istituto bolognese è proprio l’inversione di tendenza dei prezzi a rappresentare un elemento di potenziale irrobustimento della congiuntura favorevole che ha caratterizzato il mercato negli ultimi anni. Nel dettaglio, il 2018 ha visto 691mila compravendite con la componente abitativa che incide per l’84% del totale. Il maggior gruppo di acquirenti per gli immobili residenziali è rappresentata dalla fascia d’età compresa tra i 18 e 35 anni (29,4% del totale): nel 2018, su 572.732 abitazioni compravendute, è stata chiesta l’agevolazione per la prima casa per 367.209 immobili, dato che conferma il trend secondo cui in Italia ben oltre la metà delle abitazioni viene acquistata come abitazione principale. La tendenza espansiva del mercato residenziale, in atto dal 2014, si conferma anche nei primi tre mesi del 2019 con una variazione tendenziale delle quantità scambiate pari al +8,8%, leggermente inferiore a quella registrata nel trimestre precedente (+9,3%): a trainare la crescita sono stati principalmente i comuni capoluogo del Nord-Est. Passando ai dati delle otto principali città italiane, si nota come i due mercati più significativi, Roma e Milano, abbiano incrementato i volumi di compravendita in modo rilevante (tasso superiore all’11%), mentre sono Bologna e Genova ad avere i tassi di espansione più elevati (+15,2% e +12,9%). Per quanto riguarda le altre quattro città analizzate, Torino e Palermo presentano variazioni più contenute (entrambe +2%) mentre in due casi - Firenze e Napoli - il segno è negativo (-5,2% e -1,3%). Considerando i tempi medi di vendita delle abitazioni, ci sono mercati che presentano tempi di assorbimento piuttosto dilatati, in particolare quelli di Catania, Roma e Venezia Terraferma, mentre sono Milano, Napoli e Venezia Laguna le città che mediamente hanno tempi di assorbimento meno dilatati. In media, nei primi sei mesi del 2019 per vendere e affittare un immobile residenziale sono stati necessari rispettivamente 6,2 e 2,9 mesi (fonte Teleborsa).

#### d) Considerazioni valutative generali

Al punto b) è stato argomentato circa la coincidenza tra Valore di Mercato e Valore di Trasformazione in immobili che presentano la loro principale utilità nella possibilità di essere trasformati, nell’attuale caso, ristrutturato. L’applicazione del Valore di Trasformazione, sotto un profilo metodologico, deve avvenire considerando dati e parametri di riferimento sulla base di documentazione di accertata validità; nonostante ciò, sono limitati i documenti

istituzionali nei quali sono indicati dati e parametri utili per la stima del Valore di Trasformazione.

Con riferimento al procedimento richiamato si è reso quindi necessario reperire tutti i dati necessari al fine di individuare il Valore di Mercato post trasformazione e Costi della ristrutturazione.

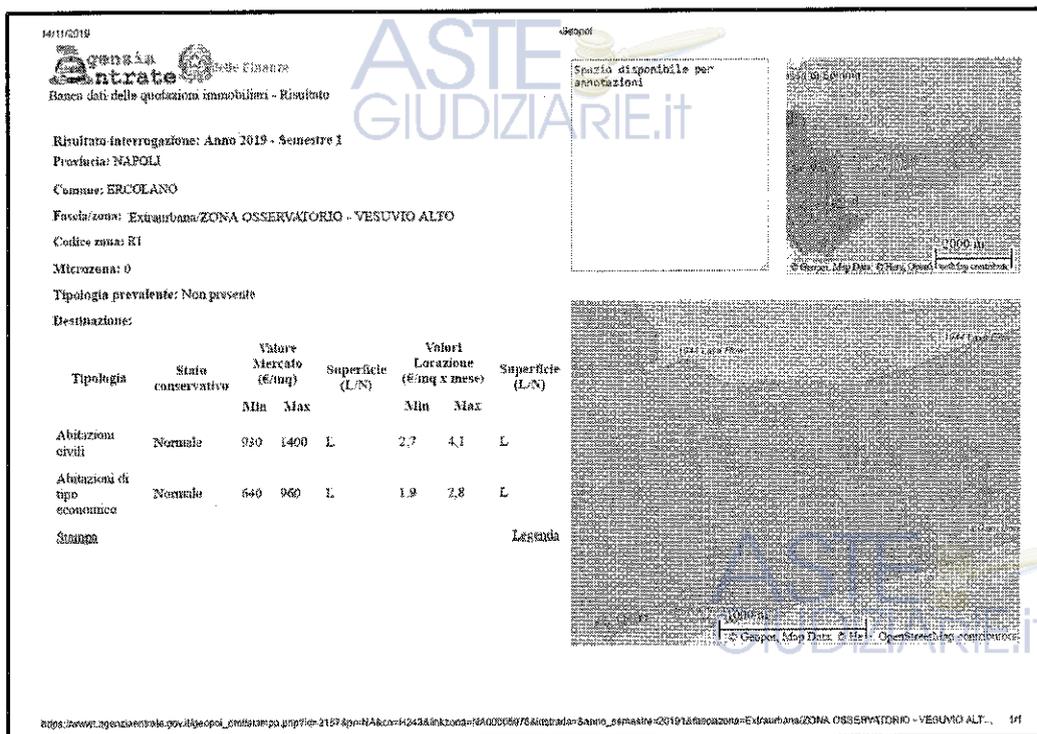
e) Valore di Mercato post trasformazione

Il Valori di Mercato post trasformazione (Vmpt), ovvero del prodotto edilizio finito, è stato desunto, per la destinazione residenziale, dalle quotazioni OMI (allegato 26).

Va osservato che nella zona R1, nella quale ricade l'immobile, non sono presenti quotazioni relative alla tipologia residenziali "Ville e villini" (fig.10).

Tuttavia premesso che:

- l'immobile sorge nella zona R1 confinate con la zona D4 (figura 11-12);
- la zona D4 presenta, soprattutto della parte a ridosso del cespite in oggetto, caratteristiche di localizzazione simili alla zona R1 (panoramicità, spazi verdi, lontananza dal centro urbano, etc.);
- il valore di mercato di "Ville e villini" della zona D4, è compreso tra un minimo di 1.300,00 €/mq e un massimo di 1.950,00 €/mq.



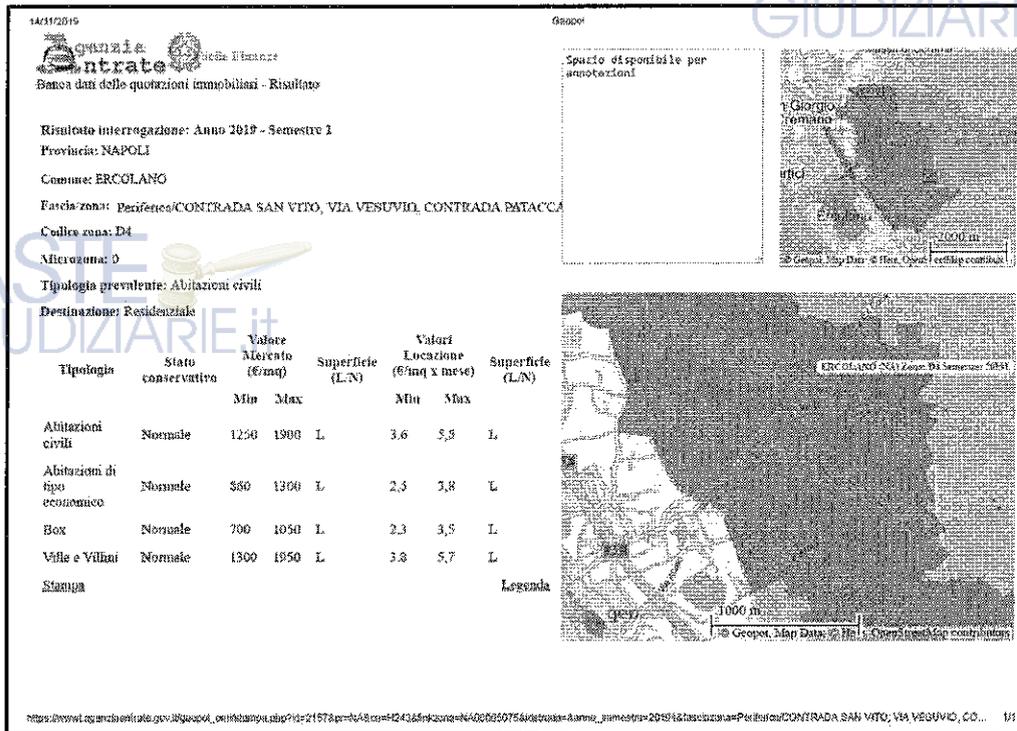


Figura 11 scheda della Zona D4 adiacente alla Zona R1 (GEOPOI dell'OMI)

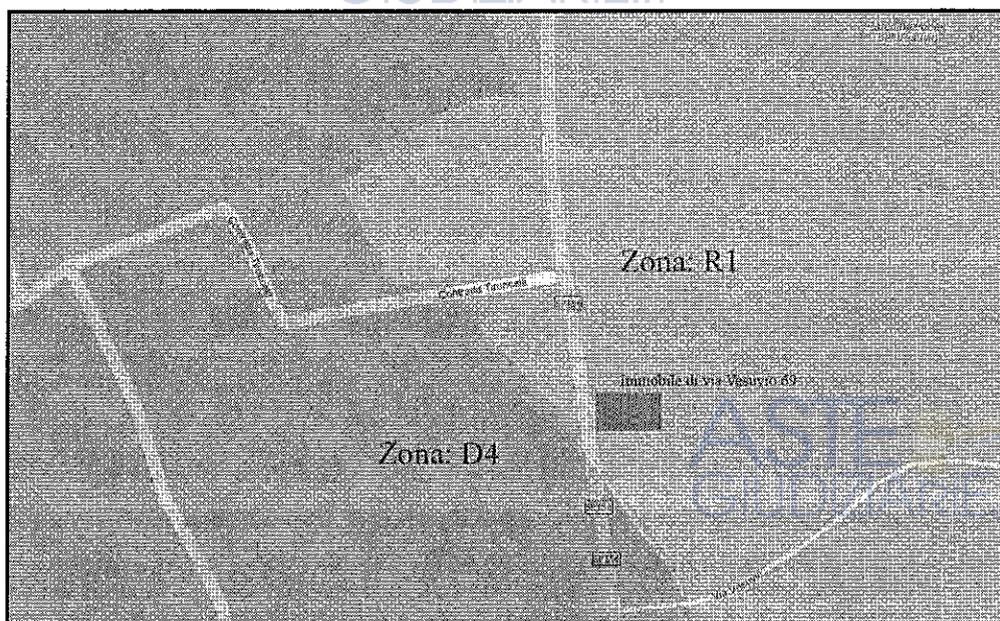


Figura 12 Individuazione dell'immobile nel Sistema GEOPOI dell'OMI.

Tanto premesso ai fini dell'individuazione di un Valori di Mercato post Trasformazione di riferimento è stato scelto un parametro pari a circa la media del valore minimo, 1.300,00€/mq. e massimo, 1950,00€/mq., attribuito dall'OMI a "ville e villini" (stato conservativo coincidente con ottimo) di € 1.650,00 €/mq. Tale parametro è stato scelto anche a seguito di un'indagine presso le agenzie immobiliari di zona.

$$Vmpt = 1.650,00 \text{ €/mq} \times 658,00 \text{ mq} = 1.085.700,00 \text{ €}$$

**Va evidenziato che il valore di mercato post trasformazione è stato effettuato considerando, necessariamente, l'immobile legittimo sotto il profilo urbanistico essendo il cespite soggetto ad istanza di condono edilizio ex. L 47/85 non ancora esitata. Tuttavia, l'istanza di condono edilizio ex. L 47/85, ancora non esitata, non è esente da fattori ostativi alla condonabilità dell'immobile come già argomentato in precedenza.**

f) Costo di ristrutturazione

Atteso che, come rilevato al punto d), la determinazione del costo di ristrutturazione (Cr), sotto un profilo metodologico, deve avvenire considerando dati e parametri di riferimento sulla base di documentazione di accertata validità, e che, nonostante ciò, sono limitati i documenti istituzionali nei quali sono indicati dati e parametri utili per la stima del Valore di Trasformazione.

Le fonti utilizzate al fine della determinazione del costo di ristrutturazione sono la "Tabella dei costi di costruzione/ristrutturazione di manufatti edilizi per il 2017" redatta dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto (allegato 27a) e il "Secondo rapporto sul recupero edilizio in Italia e nuovi formati digitali" realizzato nel marzo 2018 dall'Istituto indipendente di studi e ricerca Scenari Immobiliari (allegato 27b).

Relativamente al prezzo di una ristrutturazione:

- l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto stima che il costo di ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo medio in un edificio realizzato a partire dal 1960 è di 808,00 €/mq.
- l'Istituto di ricerca Scenari Immobiliari stima che il costo di una ristrutturazione radicale di un immobile di circa di 60 mq. è di 600,00 - 750,00 €/mq. a cui vanno aggiunte i costi per la realizzazione di velette di arredo e controsoffitti, un nuovo impianto di riscaldamento/condizionamento d'aria e i costi delle forniture.

- inoltre sempre “Istituto di ricerca Scenari Immobiliari” rileva che il costo medio per la ristrutturazione di un immobile di circa di 60 mq. a Napoli è di circa 500,00 €.

Alla luce dei suddetti dati e rilevato che l'intervento in oggetto è localizzato in una zona periferica di un comune della provincia di Napoli, interessa un edificio unifamiliare (le opere riguardano sia l'interno che l'esterne) e considerato lo stato di degrado in cui versa l'immobile e il livello di finiture, si è scelto un costo di ristrutturazione pari a 650,00 €/mq.

ASTE GIUDIZIARIE.it SUPERFICIE DA RISTRUTTURARE				
	Livello/pertinenza	Superficie mq.	Percentuale di Omogenizzaz.	Superficie mq. omogeneizzata
Superficie Residenziale Utile netta (SUNr)	Piano seminterrato	138,00		138,00
	Piano rialzato	147,00		147,00
	Piano primo	125,00		125,00
	Piano attico	26,00		26,00
	<b>totale</b>			
Superficie non Residenziale (Snr)	Balconi, terrazzi, lastrici solari e simili	246,63	60%	147,97
	Veranda	32,30	60%	19,38
	Cantina	8,69	60%	5,21
	<b>totale</b>			
Superficie da ristrutturare	<b>SUNr+ Snr = 436,00 mq. + 172,56 mq.</b>			<b>608,56 mq.</b>
<b>Superficie da ristrutturare ragguagliata a cifra tona</b>				<b>609,00 mq.</b>

$$Ct = 650,00 \text{ €/mq.} \times 609,00 \text{ mq.} = 395.850,00 \text{ €}$$

g) Valore di Trasformazione

In conclusione il **Valore di Trasformazione** considerato come un Valore attuale (concettualmente un Valore di Mercato alternativo) dell'immobile non in relazione alla sua utilità diretta (Valore di Mercato tradizionale), ma in funzione della sua utilità indiretta, che si manifesta nella possibilità concreta di poterlo ristrutturare, corrisponde a **689.850,00 €**

$$VTR = Vmpt - Ct = 1.085.700,00 \text{ €} - 395.850,00 \text{ €} = \mathbf{689.850,00 \text{ €}}$$

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14 , comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

-assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto

Da decurtare il 5% pari a circa € 34.492,50  
(689.850,00 € x 0,05)

-regolarizzazioni catastale

Da decurtare circa € 1.500,00

-regolarizzazioni urbanistiche - demolizione di opere abusive

Da decurtare circa € 20.000,00

- Integrazione istanza di condono edilizio

Da decurtare circa € 5.000,00

- Attestazione di Prestazione Energetica

Da decurtare circa € 150,00

-stato di possesso

Nessuna decurtazione è da computare in quanto il cespite risulta libero.

- oneri condominiali

Nessuna decurtazione da computare in quanto non è stato costituito condominio;

- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili

Nessuna decurtazione è da computare

### Valore Finale del bene

**Valore di stima** = (689.850,00 € - 34.492,50 € - 1.500,00 € - 20.000,00 € - 5.000,00 € - 150,00 €) = € 628.707,500

ragguagliata a cifra tonda € **630.000,00** (seicentotrentamila/00)

che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite “de quo”

Il prezzo suindicato si riferisce all’immobile libero non occupato.