

TRIBUNALE DI NAPOLI
QUINTA SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT.SSA MARIA LUISA BUONO

PERIZIA IMMOBILIARE

E. I. N° 111/2024 RGE

PROCEDENTE:

DEBITORI:

BENE PIGNORATO: Unità immobiliare identificata nel catasto fabbricati del comune di Ercolano al foglio 11, p.lla 746, sub 36, piano 5, interno 22, cl. 6 cat. A/2, cons. 4,5 vani R.C. € 383,47

Esperto: *Architetto Massimo Augusto Pellegrino*

Custode: *Avv. Paola Capobianco*

Sommario 1. <i>PREMESSA</i>	Error! Bookmark not defined.
2. <i>OPERAZIONI PERITALI</i>	4
3. <i>RISPOSTE AI QUESITI</i>	5
Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	5
Quesito n.1	6
Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	6
Quesito n.2	8
Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	8
Quesito n.3	20
Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	20
Quesito n.4	21
Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	21
Quesito n.5	22
Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	22
Quesito n. 6	24
Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	24
Quesito n. 7	33
Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	33
Quesito n. 8	33
Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	33
Quesito n. 9	35
Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	35
Quesito n. 10	35
Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	35
Quesito n. 11	36
Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	36
Quesito n. 12	36
Valutazione del bene	36
Quesito n. 13	43
Stima della quota indivisa	43
Quesito n. 14	43
Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	43
4. <i>CONCLUSIONI</i>	43

1. PREMESSA.

In data 27/03/2024 il G.E. dott.ssa Maria Luisa Buono, visti gli atti della procedura esecutiva n. 111/2024 R.G.E., nominava il sottoscritto Arch. Massimo Augusto Pellegrino, iscritto all'albo degli architetti della Provincia di Napoli al n. 9569, con studio in Pozzuoli alla Via Vecchia San Gennaro 29, conferendogli l'incarico di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** indicati prosiegua.

La procedura esecutiva in epigrafe è stata promossa ad istanza della [REDACTED], con sede in Conegliano (TV), alla via Alfieri n.1, [REDACTED] con sede in Milano, Bastioni di Porta Nuova n.19, rappresentata e difesa dall'avv.to [REDACTED]

Il titolo esecutivo è costituito dal contratto di mutuo ipotecario, rep. [REDACTED] a rogito del notaio dott. Filippo Improta, del 29/04/2010, registrato a Napoli 3, il 26/05/2008 al n. 10304/1T, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità immobiliare Napoli 2 il 28/05/2010, con numero [REDACTED] con il quale la Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A. ha concesso [REDACTED] a titolo di finanziamento sotto forma di mutuo l'importo di € 195.000,00.

Gli stessi si sono resi inadempienti per non aver provveduto al pagamento di mensilità scadute.

La società creditrice, ha regolarmente notificato [REDACTED] l'atto di precetto, con il quale è stato intimato il pagamento del complessivo importo di € 166.885,51 oltre interessi e spese.

Non avendo gli intimati provveduto al pagamento, la società creditrice, ha notificato in data 22/01/2024 il **pignoramento** ai debitori, avente ad oggetto la piena proprietà del seguente bene sito nel comune di Ercolano (NA) alla via Nicolò Marcello Venuti n.30:

appartamento posto al quinto piano, distinto dal numero interno 22, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con cassa scale, con viale privato, con appartamento interno 23, salvo altri; riportato nel C.F. del comune di Ercolano al foglio 11, p.lla 746, sub 36, piano 5, interno 22, cat. A/2", classe 6, cons. 4,5 vani, R.C. € 383,47.

L'atto è stato trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il **01/03/2024**, ai nn. [REDACTED]

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

2. OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con un attento controllo preliminare del fascicolo al fine di verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c., con le necessarie indagini presso gli uffici pubblici atte al reperimento dei dati e dei documenti essenziali al compimento dell'incarico ricevuto e sono proseguite con i sopralluoghi al cespite pignorato.

SOPRALLUOGO

In data 06/10/2023, lo scrivente esperto stimatore unitamente alla custode avvocata Paola Capobianco, si è recato sui luoghi di causa in Ercolano (NA) alla via Nicolò Marcello Venuti n.30, per eseguire il sopralluogo di rito. Giunti sul posto ed individuato il bene pignorato, è stato eseguito l'accesso. Il bene pignorato è posto al piano quinto del fabbricato.

Sui luoghi oltre al sottoscritto esperto ed al custode era presente, [REDACTED]

Constatato lo stato dei luoghi, è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

Al termine del sopralluogo si è stilato il verbale delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono proseguite presso i pubblici uffici, allo scopo di reperire le informazioni e la documentazione utile per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.

Nello specifico sono state eseguite indagini presso i seguenti uffici:

- Presso l’Agenzia delle Entrate di Napoli Ufficio del Catasto, per l’acquisizione della documentazione catastale;
- Presso l’Agenzia delle Entrate di Napoli, Ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 2 e Napoli 3, per la ricostruzione della provenienza ultraventennale e la verifica delle formalità pregiudizievoli;
- Presso lo Sportello Edilizia Privata, l’Ufficio Condono e Antiabusivismo del Comune di Ercolano, per la verifica di conformità urbanistico edilizia;
- Presso l’Ufficio Urbanistica per definire le previsioni dello strumento urbanistico vigente;

A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto ha dato risposta ai quesiti posti da Giudice.

3. RISPOSTE AI QUESITI.

Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc

Lo scrivente esperto in osservanza alle linee guida del C.S.M. “*Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari*”, dopo aver effettuato un attento controllo preliminare del fascicolo, ha compilato la seguente check-list documentale da cui risulta la seguente documentazione:

Iscrizione a Ruolo registrata in data 26/02/2024

Pignoramento immobiliare depositato il 23/02/2024 (notificato il 22/01/2024, restituito il 22/02/2024, trascritto il 01/03/2024)

Titolo esecutivo e precetto depositato il 23/02/2024

Istanza di vendita depositata il 04/03/2024

Relazione Notarile depositato il 05/03/2024

Nota di trascrizione depositata il 06/03/2024

Si è provveduto poi alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., rappresentata da due certificazioni notarili sostitutive del Notaio Nicolò Tiecco, datate 4 marzo 2024 la prima e 3 giugno 2024 la certificazione integrativa.

La certificazioni riportano le risultanze dei registri catastali e ipotecari relative all'immobile pignorato. Si estendono sino alla successione in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (CS) il 28 maggio 1919 e deceduto il 26 agosto 1989, presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 28 settembre 1989 al numero 5441, volume 3219, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 11 ottobre 1991 ai NN. [REDACTED].

Le certificazioni notarili in oggetto non possono ritenersi complete, perché pur individuando nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e pur ricostruendo la vicenda traslativa del bene pignorato, non risalgono al titolo derivativo *inter vivos* ultraventennale, ma si fermano ad un atto avente natura *mortis causa*, rappresentato dalla trascrizione della successione in morte del signor [REDACTED]

Le certificazioni riportano i dati catastali attuali dell'unità immobiliare e non sono allegate le visure storiche né risulta depositato l'estratto di mappa.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dei debitori esecutati.

La custode, l'avvocata Paola Capobianco, ha acquisito l'Estratto per Riassunto dagli atti di Matrimonio, da cui si rileva che [REDACTED] hanno contratto matrimonio il 23 agosto 2004. Il certificato non riporta annotazioni pertanto i coniugi sono in regime di comunione legale dei beni. (Cfr. All. 5 Estratto di matrimonio);

Quesito n.1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale pignorato è la piena ed intera proprietà del seguente immobile:

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato a cui afferisce il bene pignorato si è proceduto alla sovrapposizione dell'orto foto con l'estratto di mappa catastale.

SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA DEL CATASTO TERRENI FOGLIO 11, P.LLA 746 ALL'IMMAGINE SATELLITARE



Quesito n.2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

In base alle caratteristiche del bene pignorato è stato formato un **lotto unico**:

- Appartamento via Nicolò Marcello Venuti n.30/A, posto al quinto piano, distinto dal numero interno 22, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con cassa scale, con viale privato, con appartamento interno 23, salvo altri; riportato nel catasto fabbricati del comune di Ercolano al **folio 11, p.lla 746, sub 36**, piano 5, interno 22, cat. A/2, classe 6, cons. 4,5 vani, R.C. € 383,47.

Descrizione e caratteristiche della zona

Il bene pignorato è ubicato nella zona nord-est del comune di Ercolano.

Ercolano è uno dei tredici comuni ricadenti nell'area del Parco nazionale del Vesuvio, uno dei più piccoli d'Italia. È famosa per la presenza del parco archeologico, meta fissa di circa 350.000 turisti l'anno. Inoltre il Corso Resina, strada che collega Ercolano a Napoli, nel tratto che va dal Parco archeologico al confine con Torre del Greco, è anche denominato Miglio

d'Oro per la presenza di alcune tra le più belle e sfarzose ville vesuviane del XVIII secolo, costruite o abbellite da celebri architetti come Luigi Vanvitelli e Ferdinando Fuga.

In merito alla dotazione di attrezzature e servizi, nella zona sono presenti numerose attività commerciali di prossimità. L'area è servita dal servizio di trasporto pubblico su gomma a poca distanza è presente l'ingresso all'autostrada A3. Nel raggio di 800 metri sono presenti inoltre luoghi di ristoro, farmacie, banche e scuole.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato cui afferisce l'abitazione pignorata è sito alla via Mario Marcello Venuti civico 30. Varcato il cancello d'ingresso ci si immette in un viale privato connotato da una discreta pendenza. Percorsi circa 20 metri, sulla sinistra c'è il portoncino d'ingresso del palazzo condominiale denominato scala A. Il fabbricato si sviluppa su sei livelli fuori terra ed uno seminterrato. La struttura portante è in calcestruzzo armato. Attualmente il fabbricato appare in discrete condizioni di manutenzione sia interne che esterne. Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con intonaci ordinari a rifinitura liscia in discreto stato di conservazione, la tinteggiatura delle pareti è costituita da pittura anch'essa in discreto stato di conservazione. Il fabbricato è dotato di ascensore e servizio portineria.

Descrizione dell'immobile

L'appartamento pignorato è posto al quinto piano, interno 22. La porta d'ingresso è la prima sulla destra uscendo dall'ascensore. L'appartamento si compone d'ingresso in soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e due balconi.

Riguardo alle finiture, tutti i pavimenti sono costituiti da piastrelle ceramiche di medie dimensioni. Tutte le pareti, ad eccezione di quelle del bagno e della cucina rivestite con piastrelle ceramiche, sono rifinite con pittura color crema. Le porte sono in legno tamburato di colore marrone, le finestre in alluminio con vetrocamera.

Riguardo allo stato di manutenzione lo stesso può essere considerato discreto.

Per la migliore comprensione della distribuzione degli ambienti e delle condizioni di manutenzione delle finiture si rinvia alla planimetria dell'immobile (Cfr. All. 9 Planimetria dello stato dei luoghi) e al repertorio fotografico allegato (Cfr. All. 8 Rilievo fotografico).

Dotazione impiantistica

Riguardo alla dotazione impiantistica dei terranei, sono presenti:

- L'impianto elettrico funzionante;
- L'impianto idraulico funzionante;

Tutti gli impianti presenti non sono dotati della dichiarazione di conformità/rispondenza prevista dal DM 37/2008.

L'attestato di prestazione energetica non è stato rinvenuto.

Computo della superficie

La determinazione della consistenza dell'immobile è stata eseguita nel rispetto della norma UNI 11612/2015 (*stima del valore di mercato degli immobili*) con riferimento al *Sistema italiano di misurazione (SIM), Allegato C del DPR 138/1998*. L'origine dei dati deriva dalla misurazione diretta eseguita in occasione del sopralluogo.

La superficie reale di un immobile si può distinguere in:

Superficie principale: relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile;

Superficie secondaria concernente:

- le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, ecc.;
- le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc.

Criteri di misurazione della superficie. Superficie

interna netta (SIN)

- Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna include:

- - gli spessori delle zoccolature;
- - le superfici del sottofinestra;
- - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;

- - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- - i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni; e non include:
- - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni;
- - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- - i balconi, terrazzi e simili;
- - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri.

Superficie calpestabile

		Superficie netta (m²)
	<i>Ambiente 1</i>	20,48
	<i>Ambiente 2</i>	17,65
	<i>Ambiente 3</i>	14,48
	<i>Cucina</i>	14,75
<i>Sup. principale Bagno</i>	<i>1</i> 5,44	
	<i>Bagno 2</i>	1,86
	<i>Ripostiglio 1</i>	1,93
	<i>Corridoio</i>	4,63
	<i>Disimpegno</i>	7,31
Tot. superficie	interna netta (SIN)	
	Balcone 1	15,00
<i>Sup. secondaria</i>	Balcone 2 4,13	
	Ripostiglio 2	1,87

Superficie esterna lorda (SEL)

- Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- - lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- - i pilastri/colonne interne;
- - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- - i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

e non include

- - le rampe di accesso esterne non coperte;
- - balconi, terrazzi e simili;
- - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; ● - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

Nel caso di specie il criterio di misurazione adottato nel computo della superficie commerciale è quello della superficie esterna lorda (SEL), mentre alle superfici secondarie sono stati applicati i seguenti rapporti mercantili:

Superficie commerciale

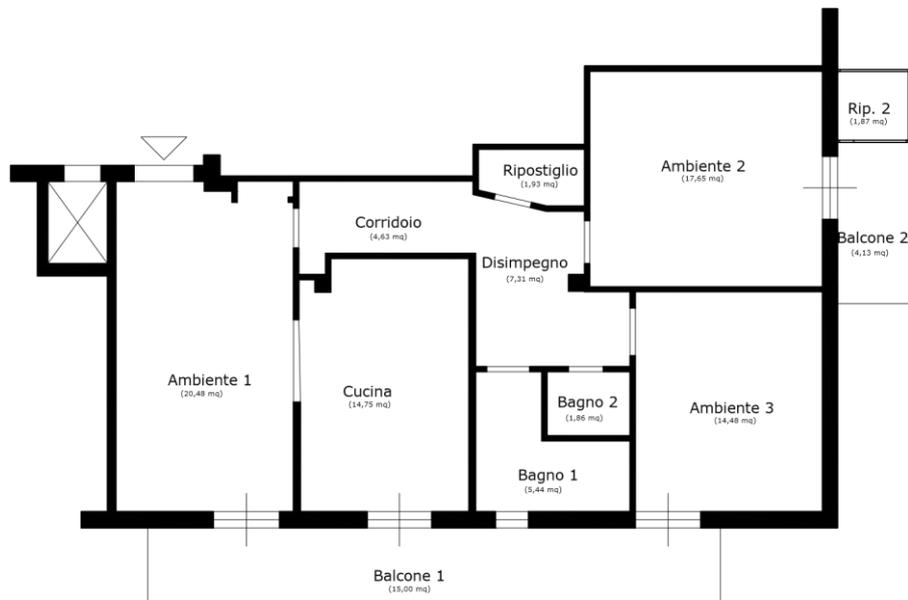
**Superficie
lorda (m²)**

coefficiente

Totale (m²)

Superficie principale (SEL)	101,00	1	101,00
Superficie secondaria	21,00	0.30	6.30
Superficie commerciale			107,30

Planimetria dello stato dei luoghi



Repertorio Fotografico

Foto 1 via Nicolò Marcello Venuti



Foto 2 Ingresso del fabbricato scala A





Foto 3_ambiente 1

Foto 4_ambiente 1



Foto 5_ambiente 2



Foto 6_ambiente 3



Foto 7_cucina



Foto 8_bagno 1



Foto 9_bagno 2



Foto 10_disimpegno



Foto 11_Balcone 1



Foto 11_Balcone 2 vista panoramica

Riferimenti catastali riportati nel titolo di proprietà.

C.F. del comune di Ercolano al **foglio 11, p.lla 746, sub 36**, piano 5, interno 22, cat. A/2 cons. 4,5 vani;

A valle dei riscontri eseguiti è possibile confermare la rispondenza formale tra i dati riportati in pignoramento, nella trascrizione, nel titolo d'acquisto con le risultanze catastali.

Lo scrivente ha estratto la planimetria catastale del bene pignorato. Dal confronto con lo stato attuale dei luoghi sono riscontrabili difformità in ordine alla diversa distribuzione degli ambienti e alla diversa posizione delle porte finestre che danno accesso al balcone sul lato esposto a nord-est

Quesito n.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Il bene pignorato non può essere comodamente diviso in natura, pertanto, si è proceduto alla formazione di un lotto unico.

Prospetto sintetico del lotto.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'Appartamento in via Nicolò Marcello Venuti n.30/A, posto al quinto piano, distinto dal numero interno 22, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con cassa scale, con viale privato, con appartamento interno 23, salvo altri; riportato nel C.F. del comune di Ercolano al **foglio 11, p.lla 746, sub 36**, piano 5, interno 22, cat. A/2", classe 6, cons. 4,5 vani, R.C. € 383,47.

L'immobile è composto da tre ambienti, cucina e bagno, un ripostiglio e corridoio di disimpegno, oltre due balconi. La superficie netta misura 88,52 mq oltre la superficie dei balconi che misurano complessivamente 21,00 mq, la superficie commerciale misura 107,30 mq.

L'immobile è difforme dalla planimetria catastale in ordine alla diversa distribuzione degli ambienti, e alla diversa posizione delle porte finestre che danno accesso al balcone sul lato esposto a nord-est

Il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato è stato realizzato in virtù dell'Autorizzazione n°33 del 2/3/1968, e non è stata rinvenuta l'abitabilità. Dal confronto tra il progetto autorizzato e l'appartamento pignorato, sono riscontrabili difformità. Previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, le difformità riscontrate possono essere sanate ex art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Il prezzo posto a base d'asta è di € 210.000,00

Quesito n.5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ai fini della verifica della provenienza del bene pignorato e della sua storia catastale, lo scrivente ha esaminato e acquisito i titoli e le note di trascrizione nel ventennio antecedente il pignoramento sino al primo titolo derivativo *inter vivos*, nonché l'estratto catastale storico per la verifica di corrispondenza dei dati catastali nel periodo in esame.

Il bene pignorato è pervenuto ai debitori eseguiti [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, in virtù dell'atto di **compravendita** del notaio IMPROTA Filippo del **29/04/2010** [REDACTED] racc. 15380, trascritto presso i RR.II. di Napoli 2 il 28/05/2010 ai nn. [REDACTED], per acquisto dai signori [REDACTED]

Provenienza ultraventennale:

Ai signori [REDACTED] per i diritti pari a 6/45 ciascuno, e alla s [REDACTED] per i diritti di pertinenza, l'appartamento della maggiore consistenza identificato catastalmente al foglio 11, p.la 746, **sub 23**, cat. A/2, classe 6, vani 8, è pervenuto loro per successione in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (CS) il 28 maggio 1919 e deceduto il 26 agosto 1989, presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 28 settembre 1989 al numero 5441 volume 3219, trascritta presso i RR.II. di NAPOLI 2 l'11 ottobre 1991 ai NN. [REDACTED]; Si rileva atto di

accettazione tacita di eredità rogata dal Notaio Improta Filippo il 29 aprile 2010, Repertorio [REDACTED] trascritto presso i RR.II. di NAPOLI 2 il 3 giugno 2024 ai nn. [REDACTED].

- Ai signori [REDACTED] per i diritti pari a 1/9 ciascuno, per successione in morte della signora [REDACTED] nata ad Ercolano (NA) il 05 novembre 1924 e deceduta il 21 novembre 2007, presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 03 aprile 2008 al numero 463 volume 62/8, trascritta presso i RR.II. di NAPOLI 2 il 13 maggio 2008 [REDACTED]. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogata dal Notaio Improta Filippo il 29 aprile 2010, Repertorio [REDACTED] trascritto presso i RR.II. di NAPOLI 2 il 3 giugno 2024 ai nn. [REDACTED].
- Al signor [REDACTED] l'appartamento identificato catastalmente al foglio 11, p.lla 746, **sub 23**, cat. A/2, classe 6, vani 8, da cui è derivato per frazionamento il bene pignorato, è pervenuto per acquisto fattone dal signor [REDACTED] nato a Ercolano il 30/08/1942, per atto di compravendita del 31/08/1970, del notaio COPPOLA Mario, trascritto presso i RR.II. di Napoli 3 al numero di registro generale [REDACTED] dell'anno 1970. Con il medesimo atto il signor [REDACTED] ha acquistato, quale accessorio, il box al piano cantinato contraddistinto con il numero interno 7. Con successivo atto del 25/02/1977, dello stesso Notaio Coppola, il box è stato venduto alla signora [REDACTED]

A valle delle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite per nominativo e per immobile si conferma la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 del c.c. (Cfr. All. 4 Ispezioni ipotecarie).

Al fine di ricostruire la storia catastale del bene *de quo* è stata estratta la visura storica e le planimetrie agli atti del catasto. Di seguito si riportano tutte le variazioni dei dati identificativi e degli intestatari catastali intervenute dalla data di accatastamento ad oggi.

- **Fino al 26/08/1989** l'immobile risulta intestato [REDACTED] nato a [REDACTED] (CS) il 28/05/1919

Nel periodo in esame non sono registrate variazioni. I dati catastali sono: foglio 11, particella 746, **sub 23**, cat. A/2, consistenza 8 vani

Dal 26/08/1989 al 21/11/2007 l'immobile risulta intestato ai signori

Nel periodo in esame non ci sono variazioni essenziali dei dati identificativi catastali;

- Dal 21/11/2007 al 02/10/2008 l'immobile risulta intestato ai signori

Nel periodo in esame l'unità immobiliare foglio 11, p.lla 746, sub 23 è soppressa per frazionamento e diversa distribuzione, con VARIAZIONE del 02/10/2008 Pratica n. NA0806032 in atti dal 02/10/2008; causale: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 57570.1/2008). Con detta variazione è originata l'unità immobiliare pignorata contraddistinta con il sub 36.

Dal 02/10/2008 l'immobile risulta intestato ai

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno. A partire da tale data sino al 27/03/2024, data in cui lo scrivente ha estratto la visura catastale del bene pignorato, non si registrano variazioni dei dati catastali essenziali.

A valle delle indagini eseguite è possibile confermare l'allineamento dei dati risultanti dai registri ipotecari e quelli catastali.

Quesito n. 6

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

L'area in cui ricade il bene pignorato secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, ossia il P.R.G. approvato con DPGRC n. 2376 del 14.05.1975 è classificata – Intensiva esistente.

Inoltre l'intero territorio comunale è soggetto alle norme e ai vincoli del:

- Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione di Giunta Municipale n.373 del 25/10/2019, pubblicata in pari data all'Albo Pretorio al n. prot.3400, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 27/07/2020 che inquadra l'intervento nell'AMBITO II – Città Consolidata;
- Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con D.M. BB.AA.CC. del 4/07/2002, pubblicato sulla G.U. del 18/09/2002, serie generale n.219.
- Ricade nell'ambito di competenza del Piano Stralcio Difesa delle Coste dell'Autorità di Bacino del fiume Sarno.
- Ricade nel Sistema di Sviluppo Territoriale STS - F3 – Miglio d'Oro -Torrese – Stabiese del Piano Territoriale Regionale della Campania (PTR).
- È compreso nel territorio del Piano del Parco Nazionale del Vesuvio.
- Rientra nella Zona Rossa ad alto Rischio Vulcanico della Pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della Protezione civile - Prefettura di Napoli – Osservatorio vesuviano.

La destinazione d'uso del fabbricato e del bene pignorato è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico e con quella censita in catasto.

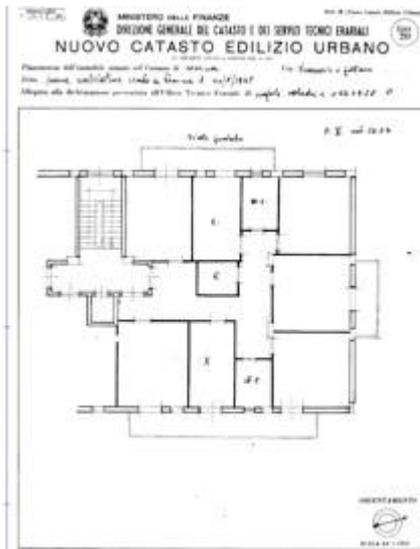
Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha formulato apposita istanza di accesso agli atti (Cfr. All. 6 Documentazione UTC) assunta con Prot. n. 37200 del 18/06/2024 dall'ufficio tecnico del Comune di Ercolano, con la quale chiedeva copia del titolo edilizio in forza del quale è stato costruito il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato, la verifica di eventuali successive pratiche edilizie, condoni, nonché la verifica di eventuali contenziosi amministrativi e relativi provvedimenti sanzionatori. In data 09/07/2024, il "Servizio Edilizia" del comune, in riscontro alla richiesta anzidetta, trasmetteva allo scrivente la seguente documentazione:

- Autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 33 prot.3182 del 02/03/1968, corredata di elaborati grafici;
- Nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti della Campania prot. n. 5025 del febbraio 1968.

Inoltre comunicava che “A seguito di ricerche esperite nell'archivio tecnico Comunale non è stato, fino ad oggi, possibile rinvenire” “...eventuali successivi titoli edilizi (licenze, autorizzazioni, permessi) o comunicazioni (DIA, SCIA, CILA).” “Qualora, a seguito di riorganizzazione dell'Archivio Generale, i medesimi venissero ritrovati, sarà cura di questo ufficio di comunicare tempestivamente quanto richiesto”.

A valle dell'esame dei documenti visionati presso l'ufficio tecnico comunale e trasmessi in copia allo scrivente con PEC del 9/07/2024, nonché dei documenti catastali e dei titoli di provenienza, quanto all'accertamento della regolarità urbanistica del bene pignorato è possibile trarre le seguenti considerazioni.

I. Anzitutto va rilevato che, dall'esame della più remota planimetria catastale, denunciata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli con scheda 0646928 registrata il 10/02/1969 al n. 680, l'immobile pignorato, in origine, era accorpato all'interno 23, con cui formava un'unica unità immobiliare contraddistinta catastalmente con il sub 23. Tale è rimasta la sua consistenza catastale fino al 02/10/2008, quando a seguito di un frazionamento con diversa distribuzione degli ambienti è stata depositata la nuova planimetria catastale.



Planimetria del 1969



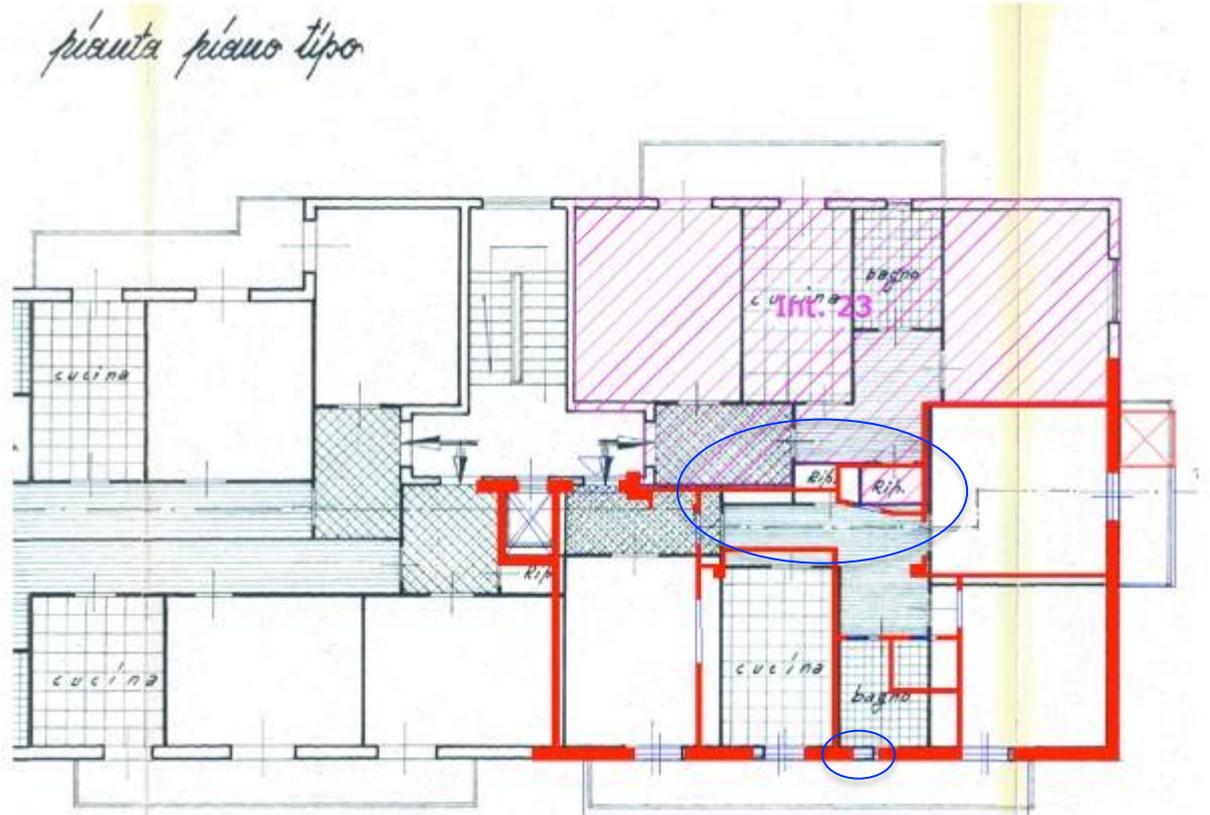
Planimetria del 2008

Sovrapponendo il rilievo dello stato attuale dei luoghi al grafico catastale del 2008, ultima planimetria in atti, si riscontra la diversa distribuzione degli ambienti e una

modesta difformità che riguarda la posizione delle porte-finestre delle due camere che affacciano sul balcone lungo.

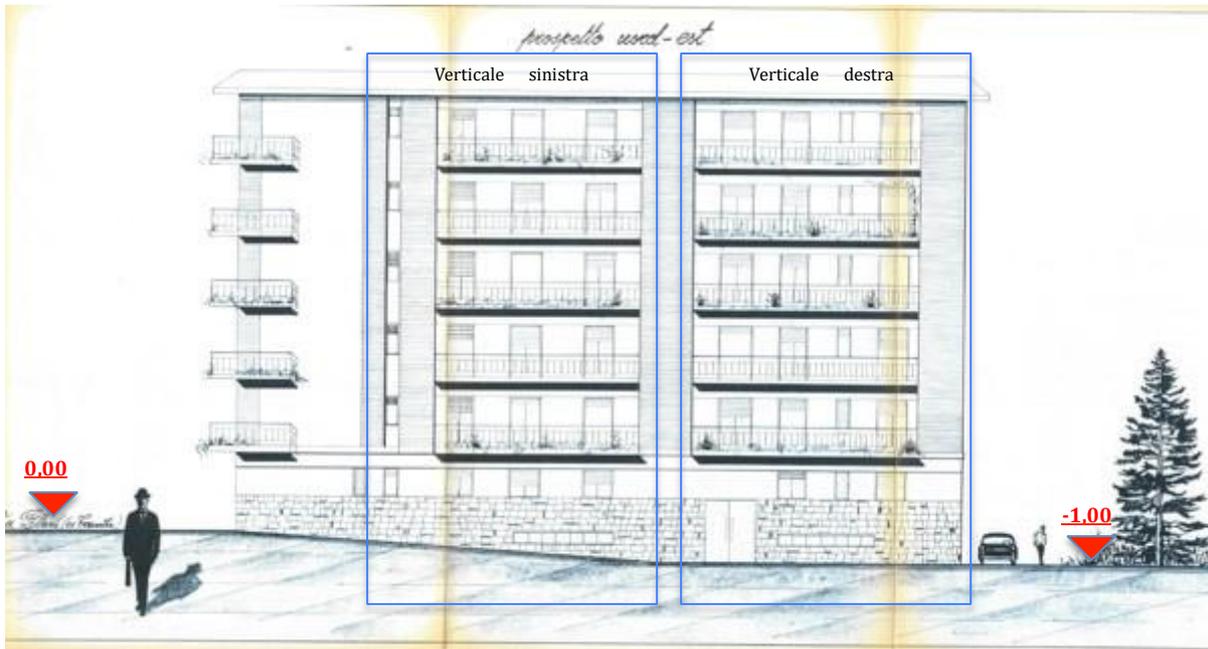
- II. D'altra parte, analizzando la planimetria del piano tipo contenuta nei grafici allegati all'autorizzazione edilizia n. 33, prot. 3182, del 02/03/1968, si riscontra che nelle previsioni progettuali sono rappresentati due appartamenti distinti con perimetro quasi del tutto corrispondente a quello attuale. Sovrapponendo il rilievo dello stato dei luoghi al grafico di progetto, oltre la diversa distribuzione degli ambienti, si rilevano modeste difformità che hanno interessato il perimetro nella zona del ripostiglio, con un lieve sconfinamento dovuto alla diversa giacitura della parete tra i due appartamenti, nonché la diversa posizione della sola finestra del bagno che risulta leggermente traslata verso sinistra. Tale ultima circostanza potrebbe essere addebitabile ad una errata rappresentazione grafica. Si rileva altresì la realizzazione

di un piccolo ripostiglio in alluminio sul balcone che prospetta sul lato sud-est



III. Estendendo l'analisi all'edificio, se si guarda la facciata nord-est, dove è posto l'ingresso del fabbricato, si riscontra un'evidente difformità di composizione del prospetto rispetto alle previsioni di progetto.

La verticale dei balconi sul lato destro, ha un balcone in più e l'ingresso del fabbricato risulta in una posizione diversa e ad una quota più alta, rispetto a quanto rappresentato nel grafico di progetto. Ci appare evidente per la presenza dei gradini non riscontrabili nel grafico.



Stralcio del grafico allegato al titolo edilizio –rappresentazione del prospetto nord-est-

Inoltre il piano di campagna sul lato destro del fabbricato è posto ad una quota più bassa di quanto rappresentato nel grafico allegato al titolo autorizzativo. Ne consegue che, su questo lato, la porzione di fabbricato corrispondente al piano cantinato è completamente fuori terra rispetto alle previsioni di progetto. È ragionevole ipotizzare che nella fase di realizzazione

della costruzione, possa essere stata riscontrata una maggiore pendenza del piano di giacitura rispetto a quanto presunto durante la progettazione.



Viale di accesso

All'esito delle considerazioni sopra esposte è possibile affermare che il fabbricato a cui afferisce l'immobile pignorato, presenta alcune discrasie rispetto al progetto depositato ed autorizzato dall'amministrazione comunale, nonché approvato dall'allora Soprintendenza ai Monumenti della Campania.

Chiarite le criticità di cui è affetto l'immobile pignorato e, per quanto possibile, le criticità di cui è affetto il fabbricato (sarebbe necessario eseguire un rilievo puntuale dell'intero edificio), risulta necessario soffermarsi sulle effettive prospettive di sanabilità del bene pignorato.

Ai fini della regolarizzazione edilizia dell'abitazione pignorata, la fusione, il frazionamento e la diversa distribuzione degli ambienti, rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria ex art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/2001, mentre la diversa posizione della finestra rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3, comma 1, lettera d), dello stesso D.P.R., per cui tali illeciti potrebbero essere sanati ex art. 37 del D.P.R. 380/2001. Il ripostiglio in alluminio posto sul balcone dovrà, invece, essere rimosso.

Si precisa che la richiesta di sanatoria della fusione e frazionamento dovrà essere presentata congiuntamente al titolare di diritti reali sull'unità immobiliare sub 37 e potrà essere rilasciata solo a condizione che la divisione dei vani interessati dal frazionamento, sia stata

eseguita senza il coinvolgimento o la modifica di parti strutturali. Circostanza che allo stato non è riscontrabile perché lo scrivente non ha potuto eseguire l'ispezione dell'altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento. Inoltre per quanto concerne la diversa posizione della finestra del bagno, è necessario ottenere l'autorizzazione paesaggistica, poiché l'area è sottoposta a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

I costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile ammontano complessivamente ad € 5.000,00, comprensivi dell'onorario del professionista, della sanzione amministrativa (da € 516 a 10.329,00) si ipotizza € 1.000,00, dei diritti di segreteria (parere di conformità ex art. 37 e autorizzazione paesaggistica), dell'onorario e dei diritti DOCFA (variazione catastale).

Discorso a parte va invece fatto per quanto riguarda il fabbricato. Le discrasie rilevate in sede di sopralluogo riguardano il piano terra del fabbricato ed interessano sia parti comuni (ingresso del fabbricato) sia parti private (inserimento di balconi). Si ritiene opportuno evidenziare innanzitutto che tali irregolarità non riguardano l'abitazione pignorata e dunque, a parere dello scrivente, non ne inficiano la sua regolarizzazione. Tuttavia in caso di accertamento da parte dell'autorità preposta alla tutela del territorio, delle irregolarità di cui è affetto il fabbricato, l'eventuale contenzioso potrebbe ricadere su tutti i condomini e dunque anche sull'aggiudicatario. Per poter definire con precisione le discrasie tra progetto approvato e quanto realizzato è necessario procedere ad un rilievo puntuale di tutto il fabbricato. Ci premesso è ragionevole ritenere che tali difformità possano integrare l'illecito di difformità parziale ex art. 34 del D.P.R. 380/2001, ovvero nel caso di un'interpretazione più restrittiva, alla luce della sussistenza del vincolo paesistico, si potrebbe integrare l'illecito di difformità con variazioni essenziali dal titolo abilitativo ex art. 31 dello stesso D.P.R.

La sanzione prevista, in ogni caso, è il ripristino dello stato dei luoghi. Tuttavia nell'ipotesi in cui si rientri nei casi di difformità parziale, il dispositivo dell'art. **Art. 34** sancisce al comma 2 che: *“Quando la demolizione non pu avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso*

residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”.

Fermo restando che la valutazione sull'impossibilità di demolire l'abuso va accertata a seguito di un'istruttoria amministrativa, il caso di specie potrebbe rientrare nelle previsioni del comma soprariportato.

Inoltre fino all'irrogazione delle sanzioni, si potrebbe procedere alla sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis, introdotto dal D.L. 69/2024 c.d. "Salva Casa", qualora in sede di istruttoria, le discrasie riscontrate siano ritenute conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda. La sanatoria potrebbe essere richiesta con una semplice SCIA in sanatoria, in caso di assenso in sede di istruttoria tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale e previo parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento. L'eventuale sanatoria sarebbe subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

“a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32....”
“Qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'art. 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42”.

A tale riguardo si precisa che la sanatoria delle parti comuni e i relativi costi ricadrebbero sull'intero condominio e, dunque, in quota parte sull'aggiudicatario.

Quanto, infine all'agibilità dell'unità immobiliare in esame, ad oggi non risulta alcuna certificazione di agibilità, nemmeno del fabbricato.

I costi per la presentazione della Segnalazione certificata per l'agibilità (SCA) sono stimati in € 2.000,00, per diritti di segreteria e onorario del tecnico che la redige.

Alla luce di tutte le considerazioni sopra riportate ai fini della stima del più probabile valore di mercato del bene pignorato, oltre alla decurtazione dei costi stimati per la regolarizzazione dell'abitazione pignorata e quelli stimati per la presentazione della SCA, si

è ritenuto opportuno operare un'ulteriore decurtazione forfettaria pari al 2% del più probabile valore di mercato, in considerazione dell'eventuale regolarizzazione delle parti comuni del fabbricato attraverso la sanatoria ex art. 36 bis, ovvero mediante fiscalizzazione dell'abuso ex art. 34.

Si evidenzia che per tutto quanto sopra riportato, il giudizio espresso dallo scrivente esperto in ordine alla sanabilità o meno del bene de quo è di tipo prognostico ed è fatto salvo il potere autoritativo dell'amministrazione competente, anche in ordine alla diversa quantificazione, integrazione o aggiornamento degli importi indicati dallo scrivente che potranno essere confermati o meno solo nella fase di istruttoria della pratica edilizia.

Quesito n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è occupato dai debitori eseguiti [REDACTED] e dai loro figli minorenni.

L'immobile, pertanto, ai fini della presente procedura esecutiva può essere considerato libero.

Quesito n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie si è riscontrato un **precedente pignoramento** trascritto il 13/11/2023 ai nn [REDACTED] – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio di Napoli 2. A seguito di istanza inoltrata alla cancelleria della V Sezione Civile, dalla custode Avv. Paola Capobianco, per l'attestazione di pendenza di ulteriore procedura esecutiva sul bene pignorato nella procedura in epigrafe, **il cancelliere ha attestato che pendeva altra procedura esecutiva recante RGE n. 544/2023**, promossa dallo stesso creditore procedente, nei confronti degli stessi debitori eseguiti; che **la procedura si è estinta** per inefficacia del pignoramento; provvedimento depositato in data 06/12/2023 dal G.E. dott. [REDACTED]. Non risultano presenti o gravanti sul bene pignorato vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Di seguito si riportano i vincoli ed oneri che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Improta Filippo il 29 aprile 2010, Repertorio [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 28 maggio 2010 ai NN. [REDACTED] di formalità in favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede in Milano (MI) – C.F.03910420961 e contro la signora [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà in regime di comunione legale), per la complessiva somma di Euro 390.000,00 (capitale di Euro 195.000,00). Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata il signor [REDACTED]
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Improta Filippo il 29 aprile 2010, Repertorio [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 07 febbraio 2012 ai NN. [REDACTED] di formalità in favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede in Milano (MI) – C.F.03910420961 e contro i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale), per la complessiva somma di Euro 390.000,00 (capitale di Euro 195.000,00). La presente iscrizione è in rettifica alla nota del 25.05.2010 ai nn. [REDACTED] poiché il signor [REDACTED] non risultava come soggetto contro; Trascrizioni:
- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Napoli il 25 settembre 2023, Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 13 novembre 2023 ai NN. [REDACTED] di formalità in favore di [REDACTED] [REDACTED]. con sede in Conegliano (TV) – [REDACTED] e contro i signori

- [REDACTED]
- [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale);
- Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Corte D'Appello di Napoli il 22 gennaio 2024, Repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 01 marzo 2024 ai NN. [REDACTED] di formalità in favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) [REDACTED] e contro i signori [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale).

Oneri e spese che sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile staggito:

- ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile pignorato, si stimano € 5.000,00
- per l'acquisizione dell'agibilità si stimano € 2.000,00;
- per l'acquisizione della dichiarazione di conformità degli impianti si stimano € 1.500,00;
- per l'acquisizione della certificazione energetica si stimano € 500,00

Quesito n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Quesito n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

Quesito n. 11

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

Al fine di fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso, in data 25/07/2024, lo scrivente contattava a mezzo mail l'amministratore p.t. del condominio di via Nicolò Marcello Venuti 30/A, chiedendo di essere informato circa: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato; Chiedeva altresì di ricevere copia del regolamento condominiale. Con e-mail del 6 agosto 2024, l'amministratore p.t. del condominio comunicava allo scrivente che sussiste una situazione debitoria di € 311,50 per l'anno 2023 e di € 453,65 per l'anno 2024. Ai fini della stima del più probabile valore di mercato bene pignorato, in via prudenziale, si è ritenuto opportuno operare una decurtazione pari al 1% del valore di stima, in considerazione della situazione debitoria che potrebbe sussistere al momento della vendita all'asta del bene pignorato.

Quesito n. 12

Valutazione del bene

PROCEDIMENTO DI STIMA

Al fine della corretta valutazione del bene pignorato, ovvero l'individuazione del prezzo da porre a base d'asta, si è proceduto in conformità ai criteri di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e alle linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Il procedimento di stima adottato è quello derivante dalla comparazione diretta di mercato (Market Approach).

Uno dei postulati fondamentali su cui si basa il giudizio estimativo è che il valore dipende dallo scopo del giudizio di stima;

Lo scopo del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore di vendita forzata. La vendita forzata rappresenta un peculiare ambito del mercato immobiliare in cui il trasferimento della proprietà avviene in condizioni particolari secondo le norme che regolano l'intero processo di vendita.

Comparazione di Mercato (Market Comparison Approach).

Con questo metodo si stima il prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima con immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. È una procedura di comparazione tra l'immobile oggetto di stima (subject) e gli immobili simili (comparables) individuati nello stesso segmento di mercato di prezzo noto che prende come termine di paragone le caratteristiche tecno-economiche, scelte a seconda del loro apprezzamento sul mercato. Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, si determinano gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

Parametri del segmento di mercato.

LOCALIZZAZIONE:

Comune di Ercolano (NA);

Zona OMI: Centrale/CENTRO: VIA NOVEMBRE, CORSO ITALIA, TRATTO CENTRALE CORSO RESINA, VIA VENUTI

Abitazioni civili: valore min € 1.600 valore max € 2.450

DESTINAZIONE: Residenziale

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: Abitazioni civili

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELLA OFFERTA:

- Forma di mercato: monopolistica ristretta
- Domanda: singolo privato
- Offerta: Tribunale
- Motivazione a vendere: Vendita forzata
- Motivazione a comprare: uso, cessione in uso. FASE DEL MERCATO: Attivo e dinamico TIPO DI INTERMEDIAZIONE: Nessuna.

Nella elaborazione del MCA non si è provveduto all'aggiustamento dei prezzi in funzione dei prezzi marginali in quanto il subject ed i comparabili sono sostanzialmente uguali per tipologia edilizia livello di finitura edilizia e livello e dotazione impiantistica.

IMMOBILI COMPARABILI (Cfr. All. 12)

Nel caso in esame sono state individuate tre offerte di vendita, decurtate del 10%. Gli immobili selezionati hanno caratteristiche analoghe e sono posti nello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima.

Comparabile A – Via Nicolò Marcello Venuti 30, Ercolano (NA) 3° piano

Tipo	Offerta
Data	30/07/2024
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Appartamento in condominio
Fonte dei dati	Annuncio sito www.immobiliare.it – Cod. rif 60925500
Superficie	mq 100,00
Prezzo scontato (-10%)	€ 216.000,00

Comparabile B – Via Nicolò Marcello Venuti 30, Ercolano (NA) 2° piano

Tipo	Offerta
Data	16/07/2024
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Appartamento in condominio
Fonte dei dati	Annuncio sito www.immobiliare.it – Cod. rif 60933760
Superficie	mq 70,00
Prezzo scontato (-10%)	€ 166.500,00

Comparabile C – Via Marcello Venuti 67, Ercolano (NA) 6° piano

Tipo	Offerta
Data	02/09/2024
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Appartamento in condominio
Fonte dei dati	Annuncio www.immobiliare.it - Cod. rif 60945612
Superficie coperta	mq 110,00
Prezzo scontato (-10%)	224.100,00

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	216.000,00	166.500,00	224.100,00	?
Data DAT (mesi)	1	2	0	0
Superficie principale SUP (mq)	100,00	70,00	110,00	107,00
Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Deposito DEP (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Locale accessorio ACC (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Box auto BAU (mq)	0	0	0	0
Servizi SER (n)	1	2	1	2
Stato Manutenzione STM (n)	2	2	2	2
Livello piano LIV (n)	3	2	6	5

2.3 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (rivalutazione annuale)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(CAN)/p(SUP)	0,25
p(DEP)/p(SUP)	0,25
p(SUE)/p(SUP)	0,10
p(ACC)/p(SUP)	0,50
p(BAU)/p(SUP)	0,50
Panoramicità (euro)	0,00
Costo servizio a nuovo (euro):	10.000,00
- vetustà subject (anni)	25
- vita media (anni)	25
Costo intervento manutenzione (euro)	
- per passare da stato 0 a 1	10.000,00
- per passare da stato 1 a 2	20.000,00
- per passare da stato 2 a 3	30.000,00
p(LIV)/PRZ	0,005

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI (aestimabilis)

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	180,00	138,75	186,75
p(SUP) (euro/mq)	2.037,27	2.037,27	2.037,27
p(BAL) (euro/mq)	611,18	611,18	611,18
p(CAN) (euro/mq)	509,32	509,32	509,32
p(DEP) (euro/mq)	509,32	509,32	509,32

p(SUE) (euro/mq)	203,73	203,73	203,73
p(SER) (euro/mq)	10.000,00	0,00	10.000,00
p(BAU) (euro/mq)	1.018,64	1.018,64	1.018,64
p(ACC) (euro/n)	1.018,64	1.018,64	1.018,64
Panoramicità (euro)	0,00	0,00	0,00
p(STM) (euro/n)	20.000,00	20.000,00	20.000,00
p(LIV) (euro/n)	1.080,00	832,50	1.120,50

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	216.000,00	166.500,00	224.100,00
DAT (mesi)	-180,00	-208,13	0,00
SUP (mq)	14.260,91	75.379,09	-6.111,82
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
DEP (mq)	0,00	0,00	0,00
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
ACC (mq)	0,00	0,00	0,00
BAU (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	10.000,00	0,00	10.000,00
Panoramicità (euro)	0,00	0,00	0,00
STM (n)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	2.160,00	2.497,50	-1.120,50
Prezzi corretti (euro)	242240,91	244168,47	226867,68
Valore di Mercato (euro)			237759,02
d%			0,80

Sintesi conclusiva.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ci è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta, mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti che deve essere inferiore al 5%. Nel caso in esame la divergenza si ritiene verificata in quanto pari al 0,80%. Il più probabile valore di libero mercato dell'immobile pignorato è pari a € 237.759,02 determinato con stima effettuata nel mese di agosto 2024 in conformità agli IVS

(International Valuation Standards) e alle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'ABI.

Il valore per metro quadrato commerciale è di 2.222,00, in linea con l'intervallo indicato dall'OMI per la stessa tipologia edilizia in riferimento al II semestre 2023 ultimo rilevamento disponibile.

Determinazione del valore di vendita forzata

“Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato” (definizione tratta dalle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'ABI)

Per determinare il prezzo di Vendita Forzata, derivato dal più probabile Valore di Mercato, sono state tenute in conto le condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva. Come previsto dall'art. 568 c.p.c sono stati detratti ed indicati gli adeguamenti e le correzioni ritenute opportune.

Fattori di correzione	Incidenza (%)	Detrazione
<i>Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto</i>	-5,00%	€ 11.887,95
<i>Eventuali oneri condominiali insoluti</i>	-1,00%	€ 2.377,50
<i>Oneri regolarizzazione urbanistica e catastale (appartamento)</i>	-2,94%	€ 7.000,00
<i>Eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica (fabbricato)</i>	-2,00%	€ 4.755,18
<i>Conformità impianti D.M. 37/08</i>	-0,63%	€ 1500,00
<i>Costo acquisizione APE</i>	-0,21%	€ 500,00
Totale da detrarre	-11,78%	€ 28.020,63

Pertanto il valore a base d'asta del LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni sopra indicate, risulta essere in cifra tonda pari a € 210.000,00.

Quesito n. 13
Stima della quota indivisa

Il quesito non concerne il caso di specie perché l'immobile è stato pignorato per la quota dell'intera proprietà.

Quesito n. 14
Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dalla lettura dell'Estratto Per Riassunto da registro degli Atti di Matrimonio, risulta che i signori [REDACTED] hanno contratto matrimonio il 23 agosto 2004. Il certificato non riporta annotazioni pertanto i coniugi sono in regime di comunione legale dei beni (Cfr. All. 5_Estratto di matrimonio).

4. CONCLUSIONI

LOTTO UNICO

Appartamento in via Nicolò Marcello Venuti n.30/A, posto al quinto piano, distinto dal numero interno 22, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con cassa scale, con viale privato, con appartamento interno 23, salvo altri; riportato nel C.F. del comune di Ercolano al **foglio 11, p.lla 746, sub 36**, piano 5, interno 22, cat. A/2, classe 6,

cons. 4,5 vani, R.C. € 383,47.

PREZZO BASE D'ASTA

Euro 210.000,00

(Euro duecentodiecimila/00)

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente al mandato conferitomi, invio la presente relazione invitando le parti a far pervenire eventuali note di osservazione all'elaborato peritale presso lo studio dello scrivente, sito in Pozzuoli (NA) alla Via Vecchia San Gennaro 29, o all'indirizzo PEC massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it.

Si attesta che copia della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio è stata inviata trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti. (Cfr. All. 14 Prova d'invio alle parti dell'elaborato peritale)

Napoli, 1 settembre 2024

Arch. Massimo Augusto Pellegrino

5. ELENCO ALLEGATI

- All. 1 Titolo di proprietà.
- All. 2 Trascrizione titolo ultraventennale.
- All. 3 Documentazione catastale.
- All. 4 Ispezioni ipotecarie.



- All. 5 Estratto per riassunto degli atti di matrimonio.
- All. 6 Documentazione Ufficio Edilizia Privata.

- All. 7 Verbale di sopralluogo.

- All. 8 Rilievo fotografico.

- All. 9 Planimetria dello stato dei luoghi

- All. 10 Planimetria indicazione difformità

- All. 11 Confronto stato dei luoghi e planimetria catastale.

- All. 12 Valori OMI e comparabili.

- All. 13 Comunicazione dell'amministratore del condominio.

- All. 14 Prova di invio alle parti dell'elaborato peritale.