

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Tribunale di Napoli
V SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA:

n° R.G.E. 517/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott. Gabriele Montefusco

CREDITORE PROCEDENTE:

LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI:

-

RELAZIONE DELL'ESPERTO



Indice

1.0 PREMESSE	pag. 4
2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO	pag. 5
A.1 Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, C.P.C.	pag. 5
A.2 Titolo di acquisto a favore del <i>debitore esecutato</i>	pag. 7
A.3 Regime patrimoniale del <i>debitore esecutato</i>	pag. 7
A.4 Vicende traslative nel ventennio ed elenco cronologico delle formalità pregiudizievoli	pag. 7
B.1 Identificazione e descrizione dei beni pignorati – Conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi	pag. 8
B.2 Pertinenze ed accessori dell'immobile pignorato	pag. 11
B.3 Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni)	pag. 12
B.4 Verifiche sulla descrizione ed identificazione dei beni pignorati (confronto con l'atto di pignoramento e con il titolo di provenienza a favore del <i>debitore esecutato</i>)	pag. 12
C.1 Attuale stato di occupazione dell'immobile pignorato	pag. 14
C.2 Esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile pignorato	pag. 14
C.3 Valore locativo dell'immobile pignorato	pag. 14
D.1 Sussistenza di diritti reali e/o vincoli sull'immobile pignorato ovvero di diritti demaniali e/o usi civici e relativi oneri di affranco	pag. 15
D.2 Sussistenza di vincoli condominiali sull'immobile pignorato	pag. 15
D.3 Ammontare medio delle spese condominiali – Esistenza di spese straordinarie già deliberate o di cause in corso – Sussistenza e importo di quote condominiali insolute	pag. 16
E.1 Conformità urbanistica dell'immobile pignorato – Accertamento di violazioni	pag. 17
E.2 Possibilità di regolarizzare le riscontrate violazioni della normativa urbanistico-edilizia	pag. 19
E.3 Costi necessari per la sanatoria o per la rimozione degli abusi	pag. 20
E.4 Verifica della destinazione urbanistica (terreni e/o fabbricati rurali)	pag. 23
F.1 Possibilità di effettuare la vendita per lotti e relativa individuazione	pag. 24
F.2 Divisibilità dei beni staggiti in ragione del pignoramento pro quota	pag. 25
G.1 Valore di mercato dell'immobile pignorato, considerato perfettamente lecito dal punto di vista urbanistico, nonché libero da vincoli e/o da persone	pag. 26
G.2 Decurtazioni al valore di stima e valore finale netto dell'immobile pignorato	pag. 30
G.3 Valutazione della quota pignorata e dell'intero in caso di pignoramento pro-quota	pag. 31
3.0 TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI INTERESSATI	pag. 32



Appendice

A. Verbale del sopralluogo effettuato in data 10 gennaio 2024

Allegati

1. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n° 517/2023 pendente innanzi alla V Sezione Civile del Tribunale di Napoli
2. Certificazione notarile depositata agli atti della procedura
3. Titolo di provenienza ultraventennale
4. Atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*
5. Certificato "contestuale" intestato al *debitore esecutato* comprovante stato civile e residenza del soggetto
6. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano con i seguenti estremi: foglio 11, particella 974, subalterno 230
7. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano con i seguenti estremi: foglio 11, particella 974, subalterno 230
8. Rilievi fotografici
9. Nota recapitata dall'attuale Amministratore PT del Condominio costituito nel fabbricato comprendente l'immobile pignorato e istanza inoltrata dall'esperto
10. Documentazione catastale relativa all'area di sedime della costruzione comprendente l'immobile pignorato (estratto di mappa e visura censuaria storica)
11. Documenti comprovanti le indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate finalizzate ad accertare l'esistenza di contratti di locazione riconducibili all'immobile pignorato
12. Certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania
13. Incartamenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano (Concessione n° 63/1978 e stralci grafici d'interesse)
14. Attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano
15. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
16. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati



1.0 PREMESSE

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Montefusco, della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Capuano, con studio in Napoli alla Via Consalvo n° 8 ed iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 9662, del ruolo di *esperto stimatore* nella procedura indicata in epigrafe.

L'attività compiuta dallo scrivente, al fine di dare risposta ai molteplici quesiti del mandato, è consistita nell'ispezione dell'immobile d'interesse e nell'espletamento di accurate indagini presso svariati uffici pubblici¹.

Il cespite pignorato è stato visionato in data 10 gennaio 2024.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza dell'Avv. Valeria Palomba (*custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E.) e del [REDACTED] (*debitore esecutato*), ritualmente identificato in quella sede.

In fase di sopralluogo si è proceduto a:

- verificare l'attendibilità della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto;
- riscontrare l'attuale stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile pignorato;
- effettuare i rilievi fotografici del caso;
- appurare la presenza di pertinenze ad uso comune;
- accertare lo stato di occupazione del cespite staggito.

Al termine del sopralluogo è stato redatto un *verbale*, controfirmato da coloro che vi hanno presenziato, in cui sono state brevemente riepilogate le operazioni compiute *in loco* e precisamente annotate le dichiarazioni acquisite in quella sede (cfr. documento riportato in appendice A al presente elaborato).

Negli allegati numerati da 1 a 16 sono riportati alcuni dei documenti acquisiti nell'ambito delle indagini effettuate (gli incartamenti visionati ed appresi sono ben più numerosi; per ovvie ragioni di brevità l'allegazione è stata limitata a quelli espressamente richiesti dal G.E. ed a quelli ritenuti particolarmente significativi dall'*esperto*).

Agli stessi si farà costante riferimento nel prosieguo, ogni volta che l'esposizione dei fatti renderà ciò necessario.

¹ Conservatoria dei Registri Immobiliari; Archivio Notarile di Napoli; Uffici tecnici, anagrafici e di stato civile del Comune di Ercolano; Uffici Catastali ed Erariali dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Usi Civici della Regione Campania; Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio.



2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO

Nel presente paragrafo saranno esaminati separatamente, secondo l'ordine con cui sono stati formulati, i diversi punti del mandato conferito dal Giudice dell'Esecuzione.

In via preliminare si evidenzia che la procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 517/2023, promossa da "LUZZATTI POP NPLS s.r.l." in danno di [REDACTED] scaturisce da atto di pignoramento repertorio n° 17293 del 5 ottobre 2023.

La consistenza immobiliare risultante dall'atto di pignoramento è la seguente:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a [REDACTED] di unità immobiliare sita in Ercolano (NA), alla Via IV Novembre n. 250 (già n. 152) nel fabbricato A e, precisamente, appartamento al secondo piano della scala B, distinto dal numero interno 3, composto di sei vani e mezzo catastali, confinante con appartamento interno n. 4, con viali, con cassa scale ed ascensore, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano con i seguenti estremi salienti: foglio 11, particella 974, subalterno 230, categoria A/2.

Il numero civico riportato nel titolo esecutivo è quello che contrassegna il fabbricato all'interno di un più ampio complesso immobiliare distinto invece dalla targa civica 252A.

Nel titolo esecutivo non v'è alcun riferimento (neanche di rito) alle pertinenze della suddetta unità immobiliare.

L'atto di pignoramento è stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 27 ottobre 2023 ai nn. 51623/40136.

In allegato 1 alla presente relazione è riportata la nota di trascrizione (già depositata agli atti della procedura).

I dati riportati nella nota di trascrizione (indirizzo, peculiare numero civico, tipologia immobile, estremi catastali e quota sottoposta a pignoramento) corrispondono a quelli riportati nel titolo esecutivo.

A.1 Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, C.P.C.

Agli atti della procedura risulta depositata una certificazione notarile datata 16 novembre 2023, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure dei registri catastali ed immobiliari.

Il documento è altresì riportato per comodità di consultazione in allegato 2 alla presente relazione.



Non essendo stato autorizzato a eseguire ulteriori ispezioni ipotecarie, l'esperto non può pronunciarsi sulla completezza e sulla correttezza dell'indagine espletata dal Notaio relatore.

Apparentemente il periodo ispezionato dal Notaio relatore si estende a ritroso sino alla data del titolo di provenienza *inter vivos* che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

La continuità delle trascrizioni è apparentemente rispettata.

Gli estremi catastali riportati dal Notaio relatore sono corretti.

Il titolo di provenienza ultraventennale deve ritenersi l'atto di donazione rogato dal Notaio Francesco Quarantelli di Ercolano in data 27 giugno 1985, rep. n° 10054, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 25/07/1985 ai nn. 18880/15448.

L'atto è stato acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli ed è riportato in allegato 3 alla presente relazione.

Oggetto della donazione – a favore di tale [REDACTED], all'epoca coniugato in regime di comunione legale – era la piena proprietà di una <unità facente parte del complesso immobiliare sito in Ercolano alla Via 4 Novembre n. 152 e, precisamente nel Fabbricato A, appartamento al secondo piano della scala "B", distinto con il numero interno "3"> confinante – tra gli altri – <con viali e cassa scala: dichiarato per l'accatastamento il 10 luglio 1981 con scheda 1290>.

La descrizione riportata nel titolo corrisponde ai luoghi visionati (all'epoca la numerazione civica era diversa).

Alla scheda di accatastamento provvisorio protocollo 1290 dell'anno 1981 citata nell'atto sono stati successivamente attribuiti nell'anno 2002 (pratica n. 649560) gli estremi catastali che attualmente identificano l'immobile pignorato in N.C.E.U. di Ercolano.

Nel titolo non si rinvencono esplicite previsioni sul fatto che il cespite oggetto della donazione dovesse confluire nella comunione legale del donatario.

Agli atti della procedura non risultano acquisite la visura e la planimetria catastale dell'immobile pignorato e l'attestazione dello stato civile del debitore esecutato al momento dell'acquisto dell'immobile d'interesse.

I suddetti documenti mancanti sono stati reperiti dall'esperto e sono riportati negli allegati di cui si dirà appresso.

A.2 Titolo di acquisto a favore del debitore esecutato

Il titolo di acquisto a favore del debitore esecutato è l'atto di donazione rogato dal Notaio Gianmario Angelino di Napoli in data 18 settembre 2015, repertorio n° 17146, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 25/09/2015 ai nn. 34804/27648, con cui il mentovato [REDACTED] (debitore esecutato) la piena ed esclusiva proprietà di una <consistenza immobiliare ubicata nel comune di Ercolano (NA) facente parte del fabbricato distinto con la lettera "A" alla Via IV Novembre nro 250 e precisamente: appartamento ubicato al secondo piano della scala "B", contraddistinto con il numero interno 3 (tre)>; confinante – tra gli altri – <con viali e cassa scala>; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA) con i seguenti estremi salienti <foglio 11, particella 974, sub 230 (già protocollo 1290 dell'anno 1981)>.

Il titolo è stato acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli ed è riportato in allegato 4 alla presente relazione. I luoghi descritti nell'atto – meglio illustrati dalla planimetria catastale allegata al titolo – rimandano a quelli visionati in fase di sopralluogo.

Gli estremi catastali nell'atto coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione), nonché con gli odierni identificativi catastali del bene staggito.

A.3 Regime patrimoniale del debitore esecutato

In allegato 5 alla presente relazione è riportato il Certificato rilasciato dai competenti uffici comunali attestanti che il [REDACTED] alla data del mese di dicembre 2023 era di stato libero.

L'immobile pignorato deve ritenersi, pertanto, di piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato.

A.4 Vicende traslative nel ventennio ed elenco cronologico delle formalità pregiudizievoli

Stante l'esplicito dettato del mandato, si rimanda alla certificazione notarile depositata agli atti della procedura (altresì riportata in allegato 2 alla presente relazione), precisando – in ogni caso – che a far data dal mentovato titolo di provenienza ultraventennale v'è stato un solo passaggio proprietà, consistito nell'acquisto da parte del debitore esecutato.



B.1 Identificazione e descrizione dei beni pignorati – Conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi

Il diritto reale pignorato riguarda l'intera proprietà di un appartamento di tipo residenziale facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Ercolano (prov. NA) e dislocato all'interno di un più ampio complesso immobiliare distinto dal civico 252A di Via IV Novembre.

Lo stabile comprendente l'immobile pignorato è identificato nell'ambito del suddetto complesso come "fabbricato A" ed è ivi contrassegnato da altra targa recante il civico 250.

L'appartamento staggito è ubicato al 2° piano della "scala B" del suddetto "fabbricato A" ed è ivi distinto con il numero interno 3.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare il *debitore esecutato*.

I luoghi ricadono in zona centrale di Ercolano.

Il contesto territoriale è pienamente urbanizzato e completamente attrezzato dal punto di vista commerciale.

La strada denominata Via IV Novembre è l'arteria che si diparte da Piazza Pugliano e che si collega al ben noto Corso Resina.

I luoghi si trovano a brevissima distanza dalla piazza, laddove la strada è a senso unico di marcia.

Nelle immediate vicinanze si trovano una nota area mercatale ed una delle fermate della Circumvesuviana.

L'insediamento avente accesso dal civico 252A di Via IV Novembre è composto da due fabbricati prevalentemente adibiti all'uso residenziale ed aree scoperte ad uso dei residenti.

L'edificio d'interesse è quello dislocato sulla destra percorrendo il viale carrabile che si diparte dal cancello di accesso dalla strada pubblica.

Trattasi di una costruzione di tipo civile risalente alla fine degli anni '70 del secolo scorso.

Lo stabile è caratterizzato da una sagoma articolata e si eleva per quattro piani fuori terra, oltre seminterrato.

I piani in elevazione sono serviti da tre casse di scale, denominate "A" "B" e "C", ciascuna attrezzata con ascensore.

Non c'è portiere.

Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche dell'edilizia per civile abitazione (strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato; solai del tipo latero-cementizio; tompagnature perimetrali in laterizio).

Parimenti standard sono le finiture (facciate esterne semplicemente tinteggiate; androne e ballatoi di piano pavimentati in grès; scale rifinita con lastre di pietra naturale; muri degli spazi comuni interni in parte tinteggiati ed in parte rifiniti con una perlinatura in legno).



Alla "scala B" d'interesse si accede tramite il corridoio che si diparte a sinistra dell'androne in cui immette il primo portone che s'incontra lungo il viale.

Lo stato di conservazione del fabbricato è nel complesso accettabile.

A vista non sono stati riscontrati gravi segni di criticità strutturali, ma i classici sintomi di ammaloramento dei vecchi fabbricati in cemento armato (degrado *frontalini e sottobalconi*), che necessitano – in ogni caso – di attenzione e d'interventi di risanamento mirati.

====

L'immobile pignorato confina:

- a nord-est con cassa scale e con appartamento int. 4 ubicato al 2° piano della "scala B" (sub 231);
- a sud-est con il viale interno al complesso immobiliare distinto dal civico 252A di Via IV Novembre;
- a sud-ovest con appartamento int. 4 ubicato al 2° piano della "scala C" (sub 237);
- a nord-ovest con aree scoperte estranee all'insediamento.

====

All'appartamento pignorato si accede dalla prima porta a destra del ballatoio al 2° piano salendo a piedi la scala, ovvero dalla prima porta a sinistra uscendo dall'ascensore.

Sulla porta di caposcala v'è la targa recante il numero interno 3 che lo identifica nell'ambito di questa porzione dell'edificio condominiale.

Il cespite è composto da salone doppio, tre camere da letto (una nettamente più piccola), cucina abitabile, due bagni e piccolo ripostiglio "cieco", oltre corridoio di disimpegno.

Funzionalmente si tratta di 5 vani, cucina e doppi servizi.

La superficie abitabile è di circa 130 mq.

L'altezza interna è generalmente di 2,90 ml (nella camera più piccole è un pò di meno meno, poiché l'ambiente è rialzato rispetto al resto dell'appartamento).

Completano la soluzione immobiliare due balconi: uno affaccia sul viale interno del parco (lato est dell'appartamento); l'altro affaccia sulle aree scoperte estranee all'insediamento e gode di veduta semipanoramica (lato ovest dell'appartamento).

La superficie pertinenziale scoperta assomma a 38 mq, di cui 8 mq circa occupati dalla veranda realizzata sulla più ampia balconata asservita alla cucina ed alle camere da letto.



La planimetria dell'immobile attualmente depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 7 alla presente relazione, rispecchia pressochè perfettamente l'odierno stato dei luoghi interni (il varco di accesso al salone è conformato con un muretto basso non meglio evidenziato dal grafico).

Nella planimetria catastale non è raffigurata la veranda realizzata sulla più ampia balconata.

Si precisa da subito che il manufatto in oggetto è frutto di opere abusive, non è condonabile e dovrà essere rimosso.

===

Le finiture e le dotazioni impiantistiche rinvenute *in loco* possono essere così concisamente elencate:

- pavimenti in marmo, tranne nei bagni e nella cucina ove sono in grès;
- muri e soffitti tinteggiati con pitture lavabili (talora a toni accesi);
- parete dell'angolo cottura e pareti del bagno rivestite con piastrelle in grès;
- porte interne in legno con specchiature in vetro, *icto oculi* vecchiotte (quella della cameretta è del tipo "a scrigno");
- infissi esterni di fattura assai variegata (nel salone e in cucina sono in pvc con "effetto legno" e sono di fattura moderna; quello della cameretta è in alluminio anodizzato semplice di fattura moderna; nelle camere da letto sono del tipo "doppio" e di vecchissima fattura: in legno all'interno e in alluminio tipo "ottonato" all'esterno; nei bagni sono in legno e sono vecchi);
- persiane avvolgibili in PVC a corredo di tutti gli infissi esterni;
- porta di caposcala in ferro (no blindata);
- bagno padronale attrezzato con vasca;
- bagno di servizio completo di tutti i pezzi, ma attrezzato con piatto-doccia;
- impianto idrico, di scarico e del gas;
- impianto di forza motrice ed illuminazione;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e radiatori a piastre (la caldaia provvede anche alla produzione dell'acqua calda per usi igienico-sanitari);
- condizionatori tipo split (vecchi) nella cucina e nel salone;
- impianto antifurto.



Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento può ritenersi – nel complesso – discreto, pur risultando evidente che talune finiture sono vecchiotte e necessitano di essere rimodernate.

Gli impianti elettrici sono posati sottotraccia, sicchè “a vista” non è possibile fornire un parere compiuto sull'idoneità dell'installazione, rendendosi comunque certamente necessario un accurato intervento di revisione generale in ragione della riscontrata obsolescenza di alcune apparecchiature.

Dell'incidenza di costo dell'operazione si terrà conto in fase estimativa.

Le fotografie riportate in allegato 8 rendono adeguata testimonianza del tutto (ubicazione territoriale, tipologia del fabbricato di appartenenza, configurazione e condizioni dell'appartamento pignorato).

==

Non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo per la predisposizione del documento da parte di un tecnico abilitato in materia è quantificabile in 500 euro circa al lordo dell'I.V.A. (ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito).

==

B.2 Pertinenze ed accessori dell'immobile pignorato

Nel fabbricato comprendente l'immobile pignorato risulta costituito un Condominio.

L'esperto ha ritualmente contattato l'attuale Amministratore P.T. per sapere – tra l'altro – dell'esistenza di eventuali dotazioni ad uso comune di tipo particolare, ma il soggetto non ha inteso rispondere (cfr. nota e istanza riportate in allegato 9).

Agli atti del Catasto non risulta acquisito il cosiddetto “elaborato planimetrico”, da cui desumere natura e consistenza di eventuali “beni comuni non censibili” (i.e. delle parti comuni della costruzione).

Nelle aree scoperte interne al complesso immobiliare sono ricavati vari posti-auto che – stando a ciò che è stato possibile capire – sono affittati a pagamento.

Non è dato sapere se gli stalli coprano i fabbisogni dell'intero insediamento e, in caso negativo, se esistano criteri di “rotazione” delle locazioni.

==



B.3 Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni)

L'immobile pignorato non è un terreno e nemmeno un fabbricato rurale.

===

B.4 Verifiche sulla descrizione ed identificazione dei beni pignorati (confronto con l'atto di pignoramento e con il titolo di provenienza a favore del debitore esecutato)

Gli estremi catastali attuali e completi dell'immobile pignorato sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano: foglio 11, particella 974, subalterno 230, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile - N.d.R.), classe 6, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale 159 mq (escluso aree scoperte 150 mq), rendita 553,90 €, indirizzo Via Quattro Novembre n° 250, edificio A Scala B Interno 3 Piano 2.

La documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano acquisiti sia il certificato censuario che la planimetria (cfr. incartamenti riportati negli allegati 6 e 7).

Gli odierni estremi salienti ("foglio", "particella" e "subalterno") corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché a quelli menzionati nel titolo di acquisto a favore del debitore esecutato, e sono stati attribuiti d'Ufficio nell'anno 2002 (pratica n. 649560).

Fino ad allora l'immobile era catastalmente identificato dalla scheda di accatastamento provvisorio protocollo 1290 dell'anno 1981 menzionata nel titolo di provenienza ultraventennale.

Il certificato censuario dell'immobile pignorato è correttamente intestato al debitore esecutato [REDACTED]

La "categoria catastale" risultante dalla visura (abitazioni di tipo popolare) è coerente con le destinazioni d'uso assentite dalla normativa urbanistica di "zona" (vedi *infra*).

La planimetria dell'immobile pignorato depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 7 alla presente relazione, rispecchia sostanzialmente l'odierno stato dei luoghi.

Nel grafico non è rappresentata la veranda realizzata su una delle balconate pertinenziali.

L'esperto non ritiene necessario prevedere aggiornamenti della tavola attualmente depositata nella banca-dati catastale, poiché la veranda in oggetto è un manufatto abusivo, non sanabile che dovrà essere rimosso.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Alla luce dell'argomento trattato, ed allo scopo di fornire la più ampia informazione possibile, si rappresenta infine quanto segue:

1. L'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene o "comuni" o comunque non pignorate.
2. Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.
3. L'immobile sottoposto a pignoramento non deriva da una maggiore consistenza.
4. Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.
5. L'area di sedime della costruzione comprendente l'immobile pignorato ricade sull'attuale particella 974 del foglio 11 del Catasto dei Terreni del Comune di Ercolano, classificata come "ente urbano" a seguito di tipo mappale del 26 giugno 2001, pratica n. 387346, con cui sono state altresì contestualmente ridefinite le sue dimensioni (in allegato 9 sono riportati l'estratto di mappa e la visura catastale storica).



C.1 Attuale stato di occupazione dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato deve ritenersi occupato ad uso residenza dal debitore esecutato ed altri tre soggetti inquadrati nel medesimo stato di famiglia (cfr. certificato riportato in allegato 5).

In fase di sopralluogo all'esperto è stata esibita una bolletta di utenza intestata ad uno di tali altri soggetti (cfr. foto n. 38 dell'allegato 8).

===

C.2 Esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile pignorato

All'esito delle indagini svolte presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione a nome del debitore esecutato.

In allegato 12 alla presente relazione è riportata la corrispondenza intercorsa con gli uffici dell'Ente.

A nome del *debitore esecutato* risultano registrati numerosi contratti, tutti diligentemente consegnati all'esperto (invero a "più riprese").

Nessuno di essi riguarda l'immobile pignorato (in ognuno dei contratti recapitati sono specificati dati catastali diversi da quelli d'interesse).

===

C.3 Valore locativo dell'immobile pignorato

L'attuale più probabile valore locativo di una soluzione immobiliare simile a quella pignorata (stessa dislocazione territoriale; stessa tipologia edilizia in parco; stessa ampia quadratura; stesso discreto stato di conservazione, ma da rimodernare) si aggira intorno ai 1.100 €/mese, non meno.

L'indagine di mercato è stata condotta secondo la stessa metodologia impiegata ai fini dell'individuazione del più probabile valore di unitario di compravendita che sarà illustrata in dettaglio a breve.

===



D.1 Sussistenza di vincoli sull'immobile pignorato, ovvero di diritti demaniali e/o usi civici e relativi oneri di affranco

Dalla Certificazione Notarile depositata agli atti della procedura non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'immobile pignorato, nè trascrizioni di domande giudiziali e neppure trascrizioni di sequestri (di tipo civile, penale o amministrativo).

L'immobile pignorato ricade in zona del territorio comunale gravata da un vincolo di tipo paesaggistico ai sensi della legge n° 1497/1939 imposto con D.M. 28 marzo 1985.

I luoghi ricadono in zona R.U.A. (Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale) del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani riapprovato con D.M. 4 luglio 2002 febbraio 1999, risultando quindi sottoposti alla relativa disciplina di "piano", che in questa "zona" vieta - in generale - gli interventi che comportano l'incremento delle volumetrie esistenti.

Sull'immobile pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime, non gravano vincoli di tipo storico-artistico, oppure di tipo archeologico, oppure di tipo idro-geomorfologico (eccettuati quelli connessi alla vicinanza del Vesuvio).

Non risultano vincoli di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici, alberghieri).

Non si ha notizia di diritti demaniali, di "censi", di "livelli", di "servitù attive e passive".

In allegato 12 alla presente relazione è riportato il certificato acquisito presso l'ufficio regionale competente per materia attestante che nel territorio del Comune di Ercolano non vi sono terreni gravati da "usi civici".

L'immobile pignorato ricade nella cosiddetta "zona rossa Vesuvio" a rischio in caso di eruzione vulcanica.

D.2 Sussistenza di vincoli condominiali sull'immobile pignorato

L'attuale Amministratore P.T. del fabbricato ha specificato che non esiste un Regolamento Condominiale di riferimento (cfr. nota riportata in allegato 9).

Sebbene in ogni caso compulsato sull'argomento, il predetto soggetto non ha inteso riferire dell'esistenza di vincoli particolari di natura condominiale (cfr. istanza formulata dall'esperto in calce alla nota riportata in allegato 9).



D.3 Ammontare medio delle spese condominiali – Esistenza di spese straordinarie già deliberate o di cause in corso – Accertamento di quote condominiali insolute

Le notizie rese dall'Amministratore possono essere così compendiate (cfr. nota riportata in allegato 9):

- La quota ordinaria mensile a carico dell'immobile pignorato è di 72,80 €.
- La quota straordinaria mensile a carico dell'immobile pignorato per spese già deliberate ed in corso di riscossione è di 119,55 €.
- Alla data del 30 gennaio 2024 gli oneri condominiali insoluti (ordinari e straordinari) a carico dell'immobile pignorato, relativamente agli ultimi due anni, ammontavano complessivamente a 1.677,59 €.
- Alla data del 30 gennaio 2024 non esistevano spese straordinarie già deliberate, ma in attesa di bollettazione.
- Alla data del 30 gennaio 2024 il Condominio non era coinvolto in vertenze giudiziarie.
- Alla data del 30 gennaio 2024 il Condominio aveva un debito di 1.856,84 € nei confronti di una certa ditta di ascensori e un debito di 5.426,36 € nei confronti di un precedente Amministratore.

==



E.1 Conformità urbanistica dell'immobile pignorato – Accertamento di violazioni

La storia urbanistica del fabbricato comprendente l'immobile pignorato inizia nell'anno 1974.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano sono stati rinvenuti diversi fascicoli, conservati in modo assolutamente informale e confusionario, poiché relativi all'intero complesso immobiliare che annovera anche altro diverso fabbricato.

Con non poca fatica si è riusciti a capire che l'ultimo e definitivo titolo edilizio rilasciato per la costruzione del fabbricato d'interesse, e per la parte fuori terra, è la Concessione n° 63 del 24 aprile 1978.

In allegato 13 alla presente relazione sono riportati il provvedimento, uno stralcio della planimetria generale e lo stralcio della planimetria del "piano tipo" corrispondente alla porzione dell'odierna "scala B" occupata dall'immobile pignorato.

La costruzione è stata realizzata in modo leggermente difforme.

Il progetto assentito prevedeva tre unità immobiliari al "piano tipo", ma alla fine ne sono state realizzate solo due, più grandi del previsto.

E' stata soppressa quella che secondo il progetto autorizzato doveva avere accesso dalla porta di caposcala di fronte alla rampa, confluita quasi interamente nell'odierno appartamento pignorato (cfr. annotazioni esplicative aggiunte nello stralcio grafico del "piano tipo").

E' noto che l'irregolarità "più grave" è quella si risolve in un aumento delle unità immobiliari, poiché in un caso del genere aumenta il cosiddetto "carico urbanistico".

In questa specifica zona² del fabbricato, la sagoma esterna e la volumetria della costruzione sono rimaste praticamente identiche.

Per effetto della riorganizzazione del numero di abitazioni al piano sono variate le bucaure sui prospetti, ma invero in modo oggettivamente minimale.

Dal lato del viale (prospetto est) ne sono rimaste quattro, poiché al posto di una finestra grande ne sono state realizzate due piccole nello stesso punto della facciata ed una finestra piccola prevista dal progetto assentito è stata eliminata.

Sul fronte opposto (prospetto ovest) è stata realizzata una finestra in più.

Le posizioni di talune aperture già previste sono state leggermente spostate in conseguenza della diversa distribuzione interna.

² L'unica, ovviamente, che l'esperto è riuscito a rilevare in modo compiuto.

Gli ingombri delle balconate – poco leggibili in ragione della modesta qualità dei grafici – si sono conservati (lo sporto dell'unità immobiliare soppressa è oggi asservito ai due unici appartamenti al piano ed è stato diviso con una ringhiera vetrata a tutt'altezza).

L'esperto non ha rinvenuto titoli edilizi legittimanti le trasformazioni poste in essere, né istanze di sanatoria riconducibili alla vicenda in oggetto ed ai soggetti³ che si sono succeduti nella titolarità del fabbricato à far data dalla costruzione (cfr. attestato riportato in allegato 14).

La pratica di condono menzionata nell'attestato rilasciato dall'U.T.C. – pure diligentemente visionata – allude al piano seminterrato dell'edificio e a tutt'altre questioni.

Le difformità risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato devono ritenersi, pertanto, abusive.

La veranda ritrovata sulla più ampia balconata di pertinenza dell'immobile pignorato costituisce un altro tipo di abuso, trattandosi di un manufatto chiaramente realizzato in un momento storico successivo alla costruzione del fabbricato.

L'esperto non ha ritrovato pratiche edilizie legittimanti il suddetto ampliamento volumetrico e neppure istanze di sanatoria (invero mai presentate secondo quanto dichiarato dallo stesso *debitore* in fase di sopralluogo⁴).

Per giusta completezza, si precisa che agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano non risultano pratiche sanzionatorie – tipo Ordinanze di demolizione e/o Ordinanze di acquisizione al patrimonio comunale– riconducibili all'immobile d'interesse ed ai soggetti³ che si sono succeduti nella titolarità a far data dalla costruzione (cfr. attestato riportato in allegato 14).

L'Ufficio Tecnico Comunale non ha reperito il carteggio della pratica di agibilità (cfr. attestato riportato in allegato 14).

Nei numerosi fascicoli d'ufficio esaminati *de visu* non è stato ritrovato alcun incartamento al riguardo (neppure le domande a suo tempo presentate dagli interessati).

Con ogni probabilità l'agibilità non esiste.

³ Tutti opportunamente investigati.

⁴ Cfr. dichiarazione annotata nel verbale riportato in appendice A.



E.2 Possibilità di regolarizzare le riscontrate violazioni della normativa urbanistico-edilizia

All'esito della disamina svolta nel paragrafo E.1 che precede, bisogna distinguere tra gli abusi contestuali alla costruzione del fabbricato (diverse bucatore dei prospetti e variazioni interne connesse alla riduzione delle unità immobiliari previste dal progetto assentito con Concessione n° 63/1978) e quelli compiuti successivamente (veranda esterna).

Si procederà separatamente.

➤ ABUSI CONTESTUALI ALLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Le specifiche informazioni assunte presso i competenti ufficio tecnici comunali autorizzano ad affermare che le violazioni riscontrate sui luoghi sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R n° 380/2001 (c.d. "accertamento di conformità" per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso).

Non è possibile procedere ai sensi dell'art. 37 del citato D.P.R. (riguardante gli abusi minori), poiché alcune difformità riguardano le aperture in facciata, la cui modifica avrebbe presupposto – all'epoca – una variante della "concessione" (oggi "permesso di costruire").

Il conseguimento della sanatoria presuppone l'implementazione di un'apposita pratica edilizia (unica, sia per regolarizzare le modifiche dei prospetti che le variazioni interne) e l'acquisizione della compatibilità paesaggistica (da richiedere al Comune e normalmente rilasciata per casi del genere, come riferito all'esperto).

➤ ABUSI SUCCESSIVI ALLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

La veranda esterna non è in alcun modo sanabile.

Nello specifico:

- Non è possibile procedere tramite sanatorie speciali (i.e. condoni), poiché le ragioni del credito per cui si procede sono certamente successive al 2 ottobre 2003 (termine ultimo previsto dalla più recente Legge n° 326/2003 in materia).

Dall'atto di pignoramento si evince, infatti, che la presente procedura scaturisce da un contratto di mutuo dell'anno 2012.



- Non è possibile procedere per via alternativa, tramite il cosiddetto “accertamento di conformità” ai sensi degli artt. 36-37 del D.P.R. n° 380/2001, poiché l’attuale normativa urbanistica di “zona” non consente di rispettare il requisito della “doppia conformità” (alle norme vigenti alla data in cui è stato commesso l’abuso ed a quella vigente al momento di presentazione dell’istanza in sanatoria).

I luoghi ricadono attualmente in “zona R.U.A.” del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani riapprovato con D.M. del 4 luglio 2002.

In tale “zona” è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti.

Le eccezioni consentite (limitati ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari) non sono riconducibili alla fattispecie, poiché l’appartamento è già bene attrezzato.

La veranda dovrà essere rimossa.

E.3 Costi necessari per la sanatoria o per la rimozione degli abusi

Facendo seguito alla trattazione svolta nel paragrafo E.2 che precede, si procede separatamente.

➤ **ABUSI CONTESTUALI ALLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO**

Il costo per il conseguimento della sanatoria delle riscontrate difformità ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 è ragionevolmente quantificabile in 7.300 € circa.

Nell’importo in parola devono ritenersi ricompresi:

1. L’oblazione di 2.500 €, pari al doppio del contributo di costruzione, che nel caso in specie è limitato al solo costo di costruzione (non essendo variate le volumetrie incidenti sugli oneri di urbanizzazione).

Il costo di costruzione equivale al costo dei lavori abusivamente posti in essere (realizzazione di nuove o diverse aperture in facciata; realizzazione di nuove tramezzature interne e consequenziali modifiche impiantistiche).

L’esperto ritiene di poter fare riferimento al parametro di 300 €/mq, solitamente utilizzato per la stima di lavori di ristrutturazioni similari.

La superficie da considerare è quella corrispondente all’incremento di dimensioni dell’immobile previsto dalla Concessione n° 63/1978 (circa 50 mq).



Sviluppando i calcoli secondo le indicazioni della Delibera di Giunta Municipale n° 231/2018, il contributo di costruzione risulta di 1.250 € circa (da raddoppiare).

2. I diritti di ufficio di 516 € stabiliti dal Comune di Ercolano per questo genere di pratiche (cfr. Delibera C.C. n° 10 del 28 maggio 2014);
3. La sanzione prevista dall'art. 167, comma 5, del D. Lgs. n° 42/2004, pari a 1.250 €.

La sanzione in oggetto è pari al maggiore importo tra il "danno arrecato" e il "profitto" conseguito mediante la trasgressione.

Il calcolo del "profitto" è codificato all'art. 3 D.M. 26/9/1997 ed è commisurato al 3% del valore catastale, da intendersi – nel caso in specie – come il maggior valore catastale connesso all'ampliamento (*i.e.* alla maggior superficie dell'appartamento realizzato in ultimo).

La rendita catastale dell'appartamento è ricavabile dalla visura censuaria.

Ragionando proporzionalmente, è possibile calcolare l'aliquota associata alla maggior superficie.

Sviluppati i conteggi catastali del caso assumendo cautelativamente che non si tratti di "1^a casa" del futuro aggiudicatario, il "profitto" risulta di circa 700 €.

Il calcolo del "danno arrecato" non è parimenti codificato.

Stando alle specifiche informazioni assunte presso i competenti uffici comunali, lo stesso può essere assimilato al costo – teorico – che sarebbe necessario per la demolizione delle opere e per il ripristino dello stato dei luoghi.

Nel caso in specie, i lavori a farsi dovrebbero consistere – teoricamente – nella rimozione del finestrino aggiunto sul prospetto ovest (non potendosi logicamente riconoscere alcun concreto "danno ambientale" al lieve spostamento di altre aperture già previste, ovvero al fatto che al posto di una finestra grande ne siano state realizzate due più piccole).

Ipotizzando non più di una giornata e mezza di lavoro di un operaio qualificato ed un operaio comune per smontare il finestrino e la tapparella, per tamponare la bucatura della facciata e per ritoccare in tinta il paramento esterno, l'importo del "danno arrecato" risulta⁵ di 1.250 €.

E' a quest'ultimo, dunque, che occorre dunque far riferimento.

⁵ Costi orari della manodopera ricavati dal vigente tariffario regionale.
Costo materiale di consumo (mattoni e pitture) desunto dal listino internet della catena LEROY MARLIN
Incidenza forfettaria trasporti a rifiuto (finestrino e persiana rimossi): 100 €.
I.V.A.: 22%



4. I diritti di ufficio di 500 € stabiliti dal Comune di Ercolano per le pratiche di accertamento di “compatibilità paesaggistica” ai sensi dell’art. 167, comma 4, del D. Lgs. n° 42/2004 (cfr. Delibera C.C. n° 10 del 28 maggio 2014);
5. Il costo del professionista incaricato della pratica edilizia, quantificabile secondo le usuali tariffe di mercato in non meno di 2500 € circa (al lordo degli oneri fiscali e previdenziali).

➤ ABUSI SUCCESSIVI ALLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Il costo dei lavori a farsi per eliminare la veranda esterna è ragionevolmente⁶ quantificabile in economia in 1.600 € circa, al lordo dell’I.V.A..

~~~~~

**Complessivamente, dunque, l’onere economico da sostenere per la regolarizzazione delle difformità risalenti all’epoca di costruzione del fabbricato e per la rimozione della veranda abusiva realizzata successivamente assomma a poco meno di 9.000 € (7.300 € + 1.600 €).**

**Restano fermi eventuali diversi conteggi sviluppati dai competenti uffici comunali all’atto dell’istruttoria.**

Ai fini della compiuta regolarizzazione urbanistica ed amministrativa del cespite si rende necessario – ad opinione dell’esperto – presentare una specifica “Segnalazione Certificata di Agibilità”, da affidare ad un tecnico del settore dovendosi certificare varie cose e vari impianti.

Il prezzo generalmente richiesto sul mercato si aggira intorno ai 1.500 €, al lordo degli oneri fiscali e previdenziali, a cui aggiungere i diritti di segreteria di 100 € previsti dal Comune di Ercolano (cfr. Delibera C.C. n° 10 del 28 maggio 2014).

~~~~~

⁶ Stimate fino a 2 giornate di lavoro di una “squadra tipo” formata da operaio qualificato e operaio comune. Costi orari della manodopera ricavati dal vigente tariffario regionale.
Incidenza materiale di consumo: nessuna.
Trasporti a rifiuto ed oneri di discarica: fino a 200 € (prezzo massimo di mercato richiesto in casi del genere).

E.4 Verifica della destinazione urbanistica (terreni e/o fabbricati rurali)

L'immobile pignorato non è un terreno e nemmeno un fabbricato rurale, risultando quindi superflua l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica.

Ciò posto, per giusta completezza si precisa che l'immobile pignorato ricade nell'ambito territoriale I – Centro Storico del Piano Urbanistico Comunale “strutturale” approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 22 luglio 2020, nonché in “zona intensiva di espansione” del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 2376 del 14 maggio 1975.

I due strumenti si devono ritenere entrambi vigenti non essendo stato ancora adottato il PUC “programmatico”, valendo le norme di salvaguardia previste dall'art. 10 della L.R. n° 16/2004 e s.m.i. e le norme transitorie allegate al PUC “strutturale”, a cui si rimanda per i dettagli.

Le residenze rientrano tra le destinazioni d'uso ammesse.

La categoria catastale dell'immobile pignorato (A/2) e l'attuale destinazione d'uso devono ritenersi congruenti.

~~~~~



### **F.1 Possibilità di effettuare la vendita per lotti e relativa individuazione**

La configurazione plano-architettonica del cespite pignorato non si presta – ad opinione dell'esperto – ad una divisione conveniente e, consequenzialmente, alla possibilità di una vendita frazionata per lotti.

L'eventuale frazionamento comporterebbe solo il depauperamento della pregevole soluzione immobiliare esistente e, invero, anche l'inevitabile mantenimento di un ingresso ed un disimpegno "comuni", non essendo fisicamente possibile realizzare un'altra porta di caposcala.

Alla luce di quanto sopra, si prevede il seguente lotto di vendita:

- **LOTTO DI VENDITA UNICO**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Ercolano (prov. NA) distinta come int. 3 al II° piano della "scala B" del "fabbricato A" facente parte del complesso avente accesso dal civico 252A di Via IV Novembre.

Composta da 5 vani, cucina e doppi servizi oltre balconi, per una superficie abitabile di circa 130 mq e una superficie pertinenziale scoperta di 38 mq.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano con i seguenti estremi salienti: foglio 11, particella 974, subalterno 230, categoria A/2.

Confinante: a nord-est con cassa scale e con appartamento int. 4 ubicato al 2° piano della "scala B" (sub 231); a sud-est con il viale interno al complesso immobiliare distinto dal civico 252A di Via IV Novembre; a sud-ovest con appartamento int. 4 ubicato al 2° piano della "scala C" (sub 237); a nord-ovest con aree scoperte estranee all'insediamento.

Occupata dal *debitore esecutato*.

Nel complesso in discreto stato di conservazione.

La planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto rispecchia in modo sostanziale l'odierno stato dei luoghi interni e non raffigura la veranda abusiva realizzata su uno dei balconi pertinenziali.

L'immobile è pervenuto al *debitore esecutato* – all'epoca di stato libero – in virtù di atto di donazione rogato dal Notaio Gianmario Angelino di Napoli in data 18 settembre 2015, repertorio n° 17146, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 25/09/2015 ai nn. 34804/27648.





Il fabbricato di appartenenza è stato costruito in virtù di Concessione n° 63 rilasciata dal Comune di Ercolano in data 24 aprile 1978.

La parte di costruzione comprendente l'unità immobiliare pignorata è stata realizzata in modo leggermente difforme dal progetto a suo tempo assentito.

Le difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001.

La veranda esistente sulla balconata lato ovest è un manufatto abusivo realizzato in un momento storico successivo, non sanabile in alcun modo e che deve essere rimosso.

L'onere economico da sostenere per la regolarizzazione delle difformità risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e per la rimozione della veranda abusiva realizzata successivamente assomma a circa 9.000 €.

L'unità immobiliare è verosimilmente sprovvista di certificato di agibilità.

L'immobile fa parte di un Condominio.

L'Amministratore P.T. ha comunicato che alla data del 30 gennaio 2024 esistevano oneri condominiali insoluti per 1.677,59 €, relativi agli ultimi due anni ed a quote ordinarie e straordinarie.

---

## **F.2 Divisibilità dei beni staggiti in ragione del pignoramento pro quota**

La presente procedura esecutiva non riguarda un pignoramento pro quota.

---



### **G.1 Valore di mercato dell'immobile pignorato, considerato perfettamente lecito dal punto di vista urbanistico, nonché liberi da vincoli e da persone**

La metodologia estimativa adottata dall'esperto consiste nel criterio sintetico-comparativo.

Non sono stati volutamente impiegati altri metodi (tipo quello cosiddetto "analitico", basato sulla capitalizzazione dei redditi dispiegabili dal bene), ritenendo il criterio sintetico-comparativo maggiormente rappresentativo dell'attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare e più rispondente alla finalità di rendere immediatamente percepibile la correlazione tra questi ultimi ed il valore del cespite oggetto di stima.

Il criterio in parola si fonda, invero, sull'analisi comparativa dei prezzi attuali di mercato di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della stima e sull'esistenza di un parametro tecnico di raffronto.

Trattasi, di fatto, dello stesso principio alla base del cosiddetto "*market comparison approach*" (comparazione con un campione di beni analoghi di cui è noto il recente prezzo di vendita).

Per l'individuazione dei prezzi attuali di mercato si è fatto riferimento alle proposte commerciali correnti, in ragione delle difficoltà interpretative dei prezzi riportati negli atti notarili (in cui, a differenza degli annunci immobiliari, non sono mai riportate informazioni sulle condizioni dei cespiti compravenduti).

Gli atti notarili sono stati utilizzati essenzialmente come strumento di verifica e controllo.

Seguendo le classiche indicazioni dei testi di bibliografia<sup>7</sup> è stata adottata la "superficie commerciale (Sc)" quale parametro tecnico di raffronto.

La "superficie commerciale" comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm), la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali (fino ad un massimo di 25 cm) e le superfici ponderate (o "ragguagliate") delle eventuali pertinenze di proprietà esclusiva.

Nel caso in specie le pertinenze in parola consistono nei due balconi che corredano l'immobile (ivi inclusa l'area della veranda da rimuovere).

Il coefficiente prudenziale di ponderazione tipicamente indicato in letteratura per siffatti accessori è 0,25.

<sup>7</sup> Solo per citarne alcuni:

- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.
- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A. Prestinzenza Puglisi e L. Prestinzenza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.



Alla luce di tutto quanto sopra, e in virtù dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, il calcolo della “superficie commerciale” si sviluppa come segue:

LOTTO DI VENDITA UNICO (appartamento sito in Ercolano alla Via IV Novembre n° 252A; int. 3 scala B fabbricato A; estremi N.C.E.U. Ercolano: fol. 11 – p.lla 974 – sub 230)

|                                                                               |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| – Superficie utile ( $S_U$ )                                                  | 130,00 mq        |
| – Superficie lorda ( $S_L$ )                                                  | 145,90 mq        |
| – Superficie ragguagliata pertinenze esclusive ( $S_P$ )                      | 9,50 mq          |
| – <u>Superficie commerciale di riferimento (<math>S_C = S_L + S_P</math>)</u> | <u>155,40 mq</u> |

Stabilita la “superficie commerciale di riferimento ( $S_C$ )”, il passo successivo è consistito nella determinazione del “più probabile valore medio di mercato” riferito all’unità di detta “superficie”.

Nell’intento di pervenire a questo valore sono state preliminarmente consultate le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona e gli annunci pubblicati su internet.

Le indagini sono state condotte tenendo ben presenti la dislocazione del cespite pignorato nell’ambito del territorio comunale e la sua ampia quadratura, al fine di minimizzare il ricorso a coefficienti di aggiustamento.

In allegato 15 sono riportate alcune inserzioni che, ad opinione dell’esperto, rendono l’idea del valore immobiliare ricercato.

Al fine di incrementare il campione di dati, sono state consultate le più recenti quotazioni per immobili ad uso residenziale ricadenti in quest’ambito territoriale pubblicate dall’Osservatorio del Mercato dell’Agenzia delle Entrate e dai ben noti portali “Borsino Immobiliare e “Metroquadrato” (cfr. schede riportate in ultimo nell’allegato 15).



Ponderate ragionevolmente tutte le informazioni acquisite, tenendo conto – cioè – delle differenti peculiarità degli immobili attualmente proposti in vendita (taluni in buono stato, altri da ristrutturare), di un verosimile margine di trattativa<sup>8</sup> degli annunci ritrovati e – soprattutto – del fatto che molte inserzioni alludono alla quadratura utile (notoriamente più piccola della “superficie commerciale”), l'esperto ritiene che il “più probabile valore unitario di mercato” riferibile alla tipologia immobiliare d'interesse e ad uno stato di conservazione “normale” sia il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO                      1.500,00 €/mq

Nel maggio 2023 è stato venduto un appartamento facente parte dell'altro fabbricato ricompreso nel medesimo complesso immobiliare, unitamente ad un posto-auto scoperto ricavato nel viale d'ingresso all'insediamento. L'atto completo è reperibile tramite l'applicativo SISTER (estremi ricerca: formalità 28497/21894 del 5/6/2023).

Nel titolo è specificato che gli acquirenti si sono avvalsi della possibilità di commisurare l'imposta del registro al valore catastale.

Il prezzo dichiarato può ritenersi, insomma, in linea di principio abbastanza attendibile.

All'atto sono allegate le planimetrie catastali degli immobili venduti (appartamento e posto-auto), sicchè è stato possibile comprendere la tipologia dell'appartamento (affaccio prevalente nel viale) e calcolare con buona approssimazione la corrispondente “superficie commerciale”.

Rapportando il prezzo dichiarato alla “superficie commerciale” si ritrae una quotazione di circa 1.365 €/mq che è significativamente prossima al valore unitario individuato dallo scrivente (il leggero scarto per difetto potrebbe dipendere da uno stato di conservazione dell'appartamento non proprio eccelso; nel titolo, come al solito, non si rinvengono informazioni in tal senso).

La ricerca di altre compravendite non dato risultati.

L'Agenzia delle Entrate rende disponibile un servizio che consente di conoscere i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2019 per i vari ambiti cittadini, permettendo – addirittura – d'impostare la ricerca sulla mappa.

<sup>8</sup> Secondo una pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata “Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia” e relativa al 3° trimestre 2023, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.



Le più recenti transazioni hanno riguardato la vicina zona di Via Pugliano, caratterizzata da fabbricati decisamente più fatiscenti e da tutt'altro contesto.

Il parametro ritenuto rappresentativo del valore unitario medio di mercato (1.500 €/mq) deve essere in ogni caso rettificato, in ragione delle peculiarità intrinseche del cespite oggetto di stima.

Gli aspetti presi in esame ed i relativi coefficienti sono stati desunti dalla già citata bibliografia e sono compendati nella tabella 1 che segue.

**Tabella 1:** Coefficienti di adeguamento della quotazione unitaria media di zona

|                                                                                                                  |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero                                                                   | 1,000        |
| QUADRATURA UTILE IMMOBILE: normale (80 mq - 130 mq)                                                              | 1,000        |
| DISLOCAZIONE IMMOBILE: secondo piano in edificio con ascensore                                                   | 1,000        |
| VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: balcone lato ovest leggermente panoramico                                             | 1,025        |
| LUMINOSITA' IMMOBILE: adeguata e commisurata alla configurazione dell'immobile; si reputa normale                | 1,000        |
| QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: adeguata e commisurata alla configurazione dell'immobile; si reputa normale      | 1,000        |
| QUALITA' FINITURE: pavimenti in marmo                                                                            | 1,030        |
| DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: standard                                                                      | 1,000        |
| STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: discreto ma con impianti elettrici da revisionare e alcune finiture da rimodernare | 0,925        |
| PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna degna di nota                                                                   | 1,000        |
| CARATTERISTICHE EDIFICIO: edificio in c.a. in accettabile stato di conservazione                                 | 1,000        |
|                                                                                                                  | <b>0,977</b> |

Il valore ricercato è stato quindi ricavato mediante la seguente banale formula:

$$V_M = V_{UM} \times S_C \times K$$

essendo:

- $V_M$  il valore di mercato del lotto di vendita;
- $V_{UM}$  il "più probabile valore medio di mercato per unità di superficie di riferimento";
- $S_C$  la "superficie commerciale" del cespite costituente il lotto (assunta a riferimento);
- $K$  il coefficiente correttivo totale connesso alle peculiarità intrinseche dell'immobile.



Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times 155,40 \text{ m}^2 \times 0,977 = 227.738,70 \text{ €}$$

In conclusione, l'attuale più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'unità immobiliare pignorata sita in Ercolano (prov. NA), distinta come int. 3 al II° piano della "scala B" del "fabbricato A" facente parte del complesso avente accesso dal civico 252A di Via IV Novembre, riportata in N.C.E.U. di detto Comune come foglio 11, particella 974, subalterno 230, considerata libera e perfettamente commerciabile, è di 230.000,00 Euro (in cifra tonda).

~\*~\*~

## **G.2 Decurtazioni al valore di stima e valore finale netto dell'immobile pignorato**

In conformità al dettato della Legge n° 132/2015, si evidenziano le seguenti decurtazioni al valore di stima individuato al precedente paragrafo G.1:

- Stato di occupazione: 0 € (l'immobile è occupato dal nucleo familiare del *debitore esecutato* e non sono stati rinvenuti contratti di locazione opponibili al futuro aggiudicatario).
- Oneri connessi alla sanatoria dei difformità urbanistiche regolarizzabili ed alla rimozione di abusi non sanabili: 9.000 € (come innanzi specificati e quantificati).
- Oneri condominiali insoluti: 1.677,59 € (come comunicati dall'Amministratore P.T.).
- Assenza della garanzia per vizi occulti: 23.000 €, pari al 10% dell'individuato attuale più probabile valore di mercato dell'immobile considerato libero e perfettamente commerciabile  
La percentuale è stata scelta come da prassi e tenendo conto delle ulteriori spese da affrontare (conseguimento agibilità, predisposizione A.P.E.) e delle incertezze connesse al perfezionamento della pratica di sanatoria.
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0 € (fattispecie ritenuta nel caso in specie insussistente o comunque non degna di valutazione).

**Al netto di tali decurtazioni, il valore finale dell'immobile pignorato si riduce a 196.000,00 Euro in cifra tonda.**



*Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257*

I costi per le formalità da cancellare risultanti dalla certificazione notarile versata in atti saranno calcolati dal Delegato alla vendita.

~~~~~

G.3 Valutazione della quota pignorata e dell'intero in caso di pignoramento pro quota

La presente procedura non riguarda un pignoramento pro quota.

~~~~~



### **3.0 TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI INTERESSATI**

In data 24 febbraio 2024, rispettando i termini all'uopo stabiliti, l'*esperto* ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

- Avv. Antonella Merola, difensore costituito del *creditore procedente*.
- [REDACTED]
- Avv. Valeria Palomba, *custode giudiziario*.

Le trasmissioni ai legali sono state effettuate a mezzo di Posta Elettronica Certificata.

La trasmissione al *debitore esecutato* è stata effettuata a mezzo di posta raccomandata.

In allegato 16 sono riportate le ricevute comprovanti l'operazione.

~~~~~

Ritenendo di aver adempiuto l'incarico ricevuto, l'*esperto* resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Napoli, 18 marzo 2024

L'*esperto*
Dott. Ing. Daniele Capuano

