

**LOTTO 2****RISPOSTA AI QUESITI**

**1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567 2° comma c p c : estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

Lo scrivente Esperto ha verificato i dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, in particolare delle certificazioni notarili redatte in data 17.3.2023 ed in data 30.4.2024 dal Notaio dott.ssa XXX. Nelle certificazioni in atti si attesta la titolarità del compendio pignorato in capo agli esecutati XXX, XXX, XXX, XXX, come di seguito:

- per la quota di 1/6 ciascuno della proprietà, in virtù di successione non trascritta in morte di XXX nata il XXX a XXX e deceduta in data XXX, per la quale risulta trascritta in data 4.2.2022 ai nn. 4812/3708 accettazione tacita di eredità. Come evidenziato nella relazione notarile, l'accettazione d'eredità riguarda i cespiti di cui alla procedura RG 75/2023 ma non riporta l'immobile di cui alla procedura riunita RG200/2024;
- per la quota di 1/12 ciascuno della proprietà, unitamente alla quota di 1/6 della proprietà in capo a XXX, in virtù di successione non trascritta in morte di XXX nato il XXX a XXX e deceduto in data XXX, per la quale risulta trascritta in data 4.2.2022 ai nn. 4811/3707 accettazione tacita di eredità. Come evidenziato nella relazione notarile, l'accettazione d'eredità riguarda i cespiti di cui alla procedura RG 75/2023 ma non riporta l'immobile di cui alla procedura riunita RG 200/2024.

Nelle certificazioni notarili si risale al primo titolo a carattere intervivos anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, costituito da atto di compravendita del 27.2.1980 rep. 4899 raccolta 4359 per Notaio XXX trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 29.2.1980 ai nn.5640/4942, acquisito in copia dallo scrivente (cfr. Allegato 2 - doc.3), si certificano le formalità nel ventennio e si da atto dei dati catastali del compendio pignorato.

**2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).**

L'Esperto ha provveduto ad acquisire copia del titolo a carattere intervivos anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, costituito da atto di compravendita del 27.2.1980 rep. 4899 raccolta 4359 per Notaio XXX (cfr. Allegato 2 – doc.3).

**3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.**

L'immobile risulta bene personale dei debitori.

**4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.**

Agli atti vi sono certificazioni notarili redatte in data 17.3.2023 ed in data 30.4.2024 dal Notaio dott.ssa XXX (cfr. Allegato 1 – doc.2) come dettagliato alla risposta al quesito n.1, nelle quali si attesta la titolarità del compendio pignorato in capo agli esecutati, in virtù delle citate accettazioni di eredità e si giunge al primo titolo a carattere intervivos anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

**- B -**

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

**1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati previo accesso ai luoghi all'uopo indicando: - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; la superficie commerciale ed utile; la loro tipologia e natura, reale e catastale; tutti i riferimenti catastali attuali; almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli**

**catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.**

Identificazione del LOTTO 2

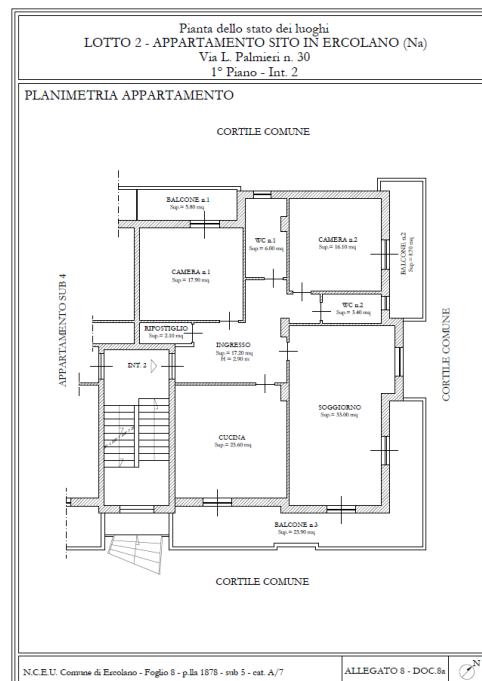
• **LOTTO 2** composto dai seguenti beni:

**Bene n.1) APPARTAMENTO** in Ercolano alla via Luigi Palmieri n.30 posto al primo piano, int.2, a destra salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, cucina e ripostiglio.

Dati catastali

N.C.E.U. comune di Ercolano Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 5 - categoria A/7 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale 148 mq (escluse aree scoperte 139 mq) – Rendita € 766,94 – indirizzo catastale Luigi Palmieri n.30 - int. 2 - piano 1.

**Bene n.2) proporzionali diritti di 250/1000 del terreno agricolo** identificato al NCT Comune di Ercolano - Foglio 8 – P.lla 1601 – Sup. 20 mq – Reddito Dominicale € 0,37 - Reddito Agrario € 0,22, costituente la parte antistante al cancello di ingresso del cortile comune.



Rilievo dell'immobile pignorato

Corrispondenza dei dati catastali con i dati del pignoramento e dei titoli

I dati catastali attuali non divergono da quelli indicati nel pignoramento.

Con l'atto di compravendita del 27.2.1980 rep. 4899 raccolta 4359 per Notaio XXX (cfr.

Allegato 2 – doc.3), costituente il titolo a carattere intervivos anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, veniva trasferito il terreno alle p.lla 1878, 1807 e 1601 su parte delle quali è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato.

#### Confini

L'appartamento al sub 5 confina a nord con cortile comune, a sud con cortile comune, ad est con cortile comune ad ovest con vano scala ed appartamento di proprietà aliena al sub 4.

Il terreno alla p.lla 1601 confina a nord con cortile comune, a sud con p.lla 1808, ad est con cortile comune, ad ovest con strada di accesso.

#### Descrizione del contesto in cui è ubicato il bene

Il compendio è ubicato in zona agricola, alla via Luigi Palmieri n.30, nelle immediate vicinanze di via Benedetto Cozzolino, arteria di collegamento tra i comuni vesuviani di Ercolano e Portici, in un contesto prevalentemente agricolo-residenziale con attività commerciali dislocate esclusivamente lungo la citata via Benedetto Cozzolino.

#### Descrizione del bene

##### APPARTAMENTO SUB 5

L'immobile è parte di un piccolo fabbricato privo di ascensore e composto da tre livelli fuori terra, con al piano terra i locali deposito e garage ed ai due livelli superiori, due appartamenti per piano distribuiti dalla cassa scale accessibile dalla corte comune. Il fabbricato, realizzato (come si evince dalla domanda di condono) alla metà degli anni '80, si trova in mediocri condizioni di manutenzione e presenta distacchi di intonaco ai parapetti dei balconi ed ai sottobalconi.

L'appartamento è posto al primo piano, all'int. 2, a destra salendo la scala unica del fabbricato ed è composto da ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, cucina e ripostiglio. L'accesso avviene in un ampio ingresso che disimpegna tutti gli altri ambienti che costituiscono il cespite. A sinistra entrando nell'ingresso si rinvengono: la camera n. 1 dotata di balcone con esposizione a nord ed affaccio sul cortile comune; il bagno (wc n.1) dotato di finestra, accessoriato con vasca, mobile lavabo, vaso, bidet e rivestito, a tutta altezza, con mattonelle di colore beige alle pareti che si rinvengono anche a pavimento.

Di fronte entrando nell'ingresso si rinvengono: la camera da letto n. 2 dotata di balcone con affaccio est sul cortile comune; il bagno di servizio (wc n.2) dotato di finestra, accessoriato

con doccia, lavabo, vaso e rivestito alle pareti con mattonelle di colore chiaro; il soggiorno doppio nel quale si rinvengono due porte-finestre con accesso alla balconata d'angolo con esposizione sud-est sul cortile comune ed una finestra con affaccio posteriore sul cortile.

A destra entrando nell'ingresso si rinviene la cucina abitabile dotata di porta-finestra con accesso alla stessa balconata d'angolo accessibile dal soggiorno e di un camino, rifinita alle pareti con intonaco al civile e tinteggiatura di colore giallo ocra ad eccezione della zona cottura/lavorazione rivestita a parete con mattonelle di colore beige.

In adiacenza alla porta di ingresso è situato un piccolo ripostiglio cieco.

L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, con finiture medie, pareti tinteggiate al civile, pavimenti a lastroni di colore beige chiaro, infissi esterni in alluminio anodizzato e napoletane in legno e porte interne in legno con riquadratura in vetro di vecchia fattura.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in ghisa, di impianto gas e gli impianti elettrici ed idrici non appaiono di recente fattezza. L'intero fabbricato è privo di allaccio alla fogna pubblica e pertanto utilizza una fossa biologica sottoposta a periodico espurgo.

Per gli impianti elettrici ed idrici non è stato fornito certificato di conformità, la cui verifica ed aggiornamento alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a €500,00, oltre opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, aggiornato e redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Le consistenze rilevate, relative alle superfici nette sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup.calpestabile	Coef.	Sup.Ragguagliata
Ingresso	1	Residenziale	17.20 mq	1	17.20 mq
Soggiorno	1	Residenziale	33.00 mq	1	33.00 mq
Camera n.1	1	Residenziale	17.90 mq	1	17.90 mq
Camera n.2	1	Residenziale	16.10 mq	1	16.10 mq
Wc n. 1	1	Residenziale	6.00 mq	1	6.00 mq
Wc n. 2	1	Residenziale	3.40 mq	1	3.40 mq
Cucina	1	Residenziale	23.60 mq	1	23.60 mq
Ripostiglio	1	Residenziale	2.10 mq	1	2.10 mq
<b>Tot. sup. netta</b>			<b>119.30 mq</b>		

Balcone n.1	1	Balcone	5.80 mq	0.25	1.45 mq
Balcone n.2	1	Balcone	8.70 mq	0.25	2.20 mq
Balcone n.3	1	Balcone	23.90 mq	0.25	6.00 mq
Terreno p.lla 1601			1/4 x 20.00 mq	0.10	0.50 mq

per una superficie netta calpestabile dell'appartamento, arrotondata, pari a 119.00 mq, una superficie complessiva dei balconi pari a 38.40 mq.

### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale dell'immobile è pari, arrotondata, a **147.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'appartamento pari a 137.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a  $5.80 \text{ mq} \times 0.25 = 1.45 \text{ mq}$ ,  $8.70 \text{ mq} \times 0.25 = 2.20 \text{ mq}$  e  $23.90 \text{ mq} \times 0.25 = 6.00 \text{ mq}$ , per una superficie complessiva ragguagliata dei balconi pari a 9.70 mq;
- √ superficie del terreno, valutata nella quota del 25% (diritti proporzionali), ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.10, ovvero pari a  $20 \text{ mq} \times 0.25 = 5.00 \text{ mq}$ ,  $5.00 \text{ mq} \times 0.10 = 0.50 \text{ mq}$ .

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

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

La vendita è da considerarsi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente trovasi, unitamente ad ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, diritti, oneri,

comunioni e servitù, sia attive che passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti ai debitori e come riportato nei titoli di provenienza e nei più remoti titoli cui si rimanda integralmente (cfr. Allegato 2 - doc.3).

Con particolare riguardo al cortile che circonda l'immobile identificato dalla p.lla 1878 (ente urbano al C.T.), particella graffata al fabbricato, si specifica che rimane comune a tutti gli immobili facenti parte del fabbricato di cui ai lotti da n. 1 a n. 4.

Si rappresenta inoltre che in sede di accesso si è riscontrata, all'interno del cortile comune (lato posteriore nord-est) sulla p.lla 1878, la presenza di un manufatto in muratura composto da due ambienti ed un wc in stato di ristrutturazione ed un manufatto coperto da lamiera con setti murari attualmente utilizzato per ricovero animali. Entrambi gli immobili risultano privi di identificativi catastali e realizzati sul cortile comune a tutti i cespiti.

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

La tipologia di immobile pignorato non necessita del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001. Ad ogni modo si è provveduto a richiedere ed allegare alla presente relazione, certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Ercolano per le p.lle 1878 e 1601, corrispondenti alle p.lle di terreno sulle quali è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato (cfr. Allegato 1 - doc.3).

### **Identificazione progressa dei beni**

**1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con: - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ; - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole; - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra, allegghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.**

- Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno) e successivamente al pignoramento non hanno subito variazioni (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- Nel titolo di acquisto a favore degli esecutati, costituito da accettazione tacita di eredità, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno). Si ribadisce che le accettazioni d'eredità riportano esclusivamente i dati degli immobili pignorati alla procedura RG 75/2023.
- Nel titolo di acquisto ultraventennale, veniva trasferito il terreno alle p.lle 1878, 1807 e 1601 su parte del quale è stato successivamente edificato il fabbricato al cui interno sono ubicati i cespiti pignorati.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa e copia del titolo di provenienza riportati in allegato alla presente relazione (cfr. Allegato 2 e Allegato 7).

#### APPARTAMENTO SUB 5

L'immobile, a partire dall'impianto meccanografico, non ha subito variazioni quanto a foglio, p.lla e subalterno e la planimetria catastale associata ancora oggi al compendio pignorato è stata depositata in data 14.3.1987.

#### TERRENO P.LLA 1601

Il terreno, a partire dall'impianto meccanografico del 1985, è identificato con gli stessi dati, quanto a foglio e particella ed in seguito a FRAZIONAMENTO del 24/02/1979 Pratica n. 712195 in atti dal 02/11/2001 MOD. 51 N. 15 (n. 818.2/1979), la consistenza è variata da 74 mq a 20 mq.

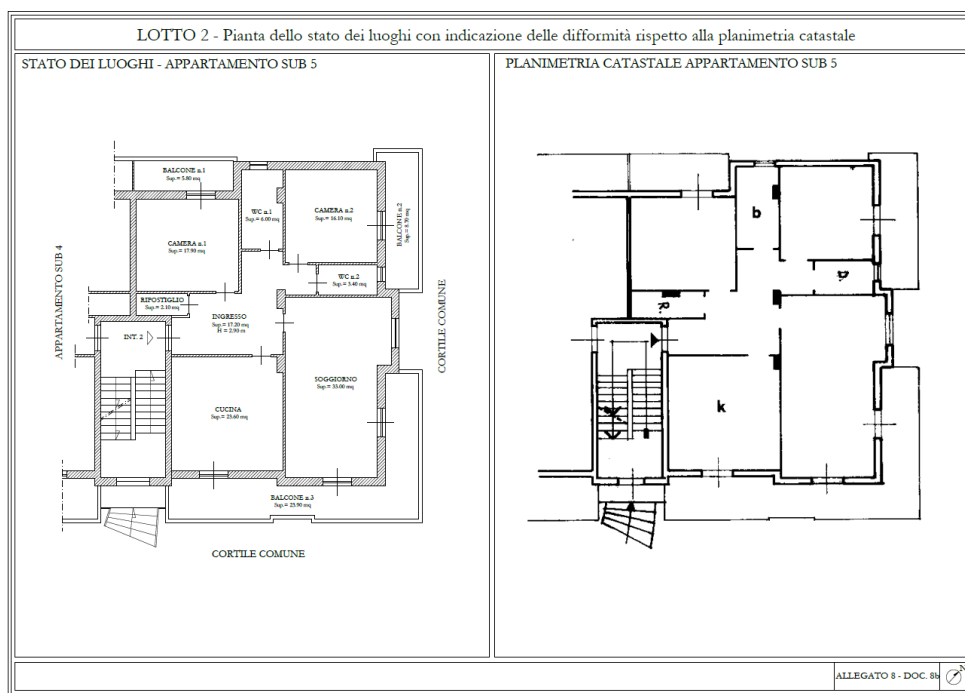
**2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 D L 31 maggio 2010 n 78,**



conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

#### APPARTAMENTO SUB 5

Lo stato dei luoghi attuale dell'appartamento corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale (cfr. Allegato 8 - doc. 8b).



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare (cfr. Allegato 1 - doc.6), si è riscontrato che il LOTTO 2 è parte di un piccolo fabbricato catastalmente graffato alla maggiore consistenza della p.lla in NCT alla p.lla 1878 del foglio 8 di cui è parte il cortile comune, quest'ultimo identificato anche dalla p.lla 1601.



Sovrapposizione mappa catastale – immagine satellitare

- C-

### Stato di possesso

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

L'appartamento ed il locale deposito, come verificato in sede di accesso unitamente al custode giudiziario, sono occupati dall'esecutato XXX.

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

A seguito di interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate si è preso atto dell'assenza di contratti di locazione (cfr. Allegato 1 - doc.7).

**Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.**

▪ **DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

La determinazione del canone di locazione avverrà attraverso il “metodo sintetico comparativo” che conduce alla definizione della locazione facendo esclusivo riferimento all’andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare.

Ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell’immobile pignorato, è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall’Agenzia del Territorio

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall’Agenzia del Territorio:

valore min € 4,20 valore max € 6,30

I valori medi riportati Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall’Agenzia del Territorio sono pari ad € 5,25/mq/mese.

Considerato lo stato di manutenzione del cespite, si ritiene congruo valutare il seguente valore derivante dall’applicazione del valore medio rinvenuto ponderato attraverso il seguente coefficiente correttivo:

Coefficienti di merito	
Stato di manutenzione	0.80

$$V = € 5,25 \times 0,80 = € 4,20$$

Il valore ottenuto, rapportato alla superficie lorda dell’appartamento, conduce ad un canone di locazione mensile pari a:

$$V_{\text{locazione}} = € 4,20 \times 147,00 \text{ mq} = € 617,40$$

ovvero, arrotondato

**CANONE DI LOCAZIONE**

**€ 600,00/mese**

**- D -**

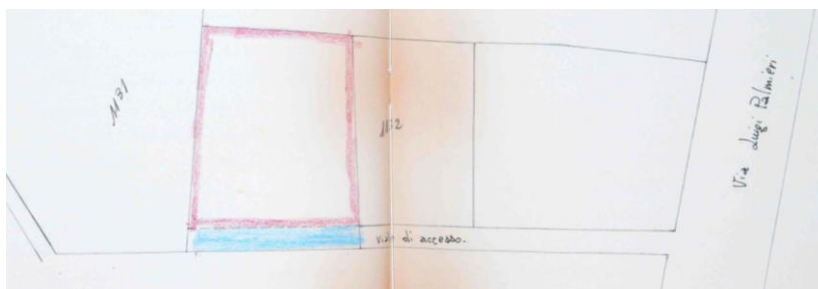
**Esistenza di formalità, vincoli o oneri  
anche di natura condominiale**

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

**favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - sequestri penali ed amministrativi; - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché conversione convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.**

L'accesso al fabbricato avviene percorrendo la strada interpoderale che si diparte dal civ. 30 di via L. Palmieri, contraddistinta dalle p.lla 1879 e 1878/parte, fino a raggiungere il cancello carrabile che immette nella corte comune a tutte le unità immobiliari ivi presenti.

Nello specifico, il tratto finale della strada interpoderale (striscia larga quattro metri e posta lungo il muro di recinzione davanti al cancello di ingresso alla corte comune, colorata in azzurro nello schema sottostante) è parte della p.lla 1878 sulla quale è stato edificato il fabbricato. Detta striscia di terreno, facente parte della p.lla 1878 (cfr. atto di compravendita del terreno per notaio XXX del 1980) è gravata da servitù di passaggio, acquedotto, elettrodotto e fognatura a favore delle limitrofe p.lle di proprietà aliena.



Estratto dell'allegato all'atto di compravendita per notaio XXX del 1980

Ancora come riportato nel titolo per notaio XXX del 1980, la strada interpoderale che si diparte dalla via L. Palmieri fino alla p.lla 1878, è gravata da servitù attiva di passaggio

pedonale e carraio e servizi (acquedotto, elettrodotto e fognatura e sotto servizi) in favore della p.lla 1878 e 1601 e si legge che *“le opere di riparazione e di manutenzione dell'intero viale suddetto, del cancello d'ingresso, e dei muretti di recinzione del viale saranno ripartite proporzionalmente alla superficie di terreno di proprietà di ciascuno tra tutti gli utenti del viale stesso”*.

Riguardo ai vincoli urbanistici si rimanda alla risposta al quesito E.

Non risulta costituito alcun condominio.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ubicato, non è gravato da censo, usi civici come da ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e Molise 5.3.1928.

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e, come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato non ricade tra gli immobili di proprietà dello Stato.

#### Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 – doc.1)

- Iscrizioni

**ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 17.8.2006 Registro Generale 64573 Registro Particolare 24143 in virtù di Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 del 8.8.2006 repertorio 166592/71 per complessivi € 714.510,70 a fronte di un capitale di € 357.255,35

**a favore** XXX con sede in XXX C.F. XXX per la 1/2 della proprietà

**contro** XXX nato a XXX (Na) il XXX C.F. XXX per la 1/2 della proprietà

**grava su:**

- terreno in Ercolano (NA) Via L. Palmieri in N.C.T. Foglio 8 - Particella 1878;
- terreno in Ercolano (NA) Via L. Palmieri in N.C.T. Foglio 8 - Particella 1601;
- terreno in Ercolano (NA) Via L. Palmieri in N.C.T. Foglio 8 - Particella 1807

#### **NOTE**

Trattasi dei terreni sui quali è stato edificato il compendio pignorato.

- Iscrizioni

**ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 23.9.2006 Registro Generale 68878 Registro Particolare 25926 in virtù di Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 del 12.9.2006 repertorio 171696/71 per complessivi € 464.335,98 a fronte di un capitale di € 232.167,99

**a favore** XXX con sede in XXX C.F. XXX per la 1/2 della proprietà

**contro** XXXnata a XXX il XXX C.F. XXX per la 1/2 della proprietà

**grava su:**

- Abitazione in villino in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 4 – piano 1;
- Abitazione in villino in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 5 – piano 1;
- Abitazione in villino in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 6 – piano 1

• Iscrizioni

**ipoteca in rinnovazione** iscritta presso la Conservatoria dei RR II di Napoli 2 il 8.7.2011 Registro Generale 29829 Registro Particolare 4860 in virtù di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo repertorio 7191/91 per complessivi € 516.456,90 a fronte di un capitale di € 413.165,52

**a favore** XXX con sede in XXX C.F. XXX per la 1/1 della proprietà

**contro (tra altri)**

- XXX nata a XXX (Na) il XXX C.F. XXX per la 1/2 della proprietà
- XXX nato a XXX (Na) il XXX C.F. XXX per la 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.2

**grava su (tra altri)**

UNITA' NEGOZIALE N.2

- terreno in Ercolano (NA) Via L. Palmieri in N.C.T. Foglio 8 - Particella 1878;
- terreno in Ercolano (NA) Via L. Palmieri in N.C.T. Foglio 8 - Particella 1601;
- terreno in Ercolano (NA) Via L. Palmieri in N.C.T. Foglio 8 - Particella 1807

• Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Napoli del 24.5.2016 repertorio 12575/2016 trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Napoli 2 il 15.7.2016 Registro Generale 31205 Registro Particolare 24015

**a favore** XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

**contro**

- XXX nata a XXX (Na) il XXX C.F. XXX per la 1/6 della proprietà;
- XXX nato a XXX (Na) il XXX C.F. XXX per la 1/6 della proprietà;
- XXX nato a XXX (Na) il XXX C.F. XXX per la 1/6 della proprietà

**grava su:**

- Abitazione in villino in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 4 – piano 1;
- Abitazione in villino in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 5 – piano 1;
- Abitazione in villino in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 6 – piano 1;
- Magazzino in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 2;
- Autorimessa in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 3

- Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Napoli del 7.7.2016 repertorio 16269/2016 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 7.9.2016 Registro Generale 37981 Registro Particolare 29437

**a favore** XXX con sede in XXX C.F. XXX per diritto di proprietà per la quota di 1/2

**contro**

- XXX nata a XXX (Na) il XXX C.F. XXX per la 1/2 della proprietà;

**grava su:**

- Abitazione in villino in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 4 – piano 1;
- Abitazione in villino in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 5 – piano 1;
- Abitazione in villino in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 6 – piano 1;
- Abitazione in villino in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 7 – piano 1;
- Magazzino in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 2;

- Autorimessa in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 3

- Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Napoli del 20.1.2023 repertorio 1213/2023 trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Napoli 2 il 22.2.2023 Registro Generale 9526 Registro Particolare 6899

**a favore** XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro**

- XXX nata a XXX (Na) il XXX C.F. XXX per la 1/4 della proprietà
- XXX nata a XXX (Na) il XXX C.F. XXX per la 1/4 della proprietà;
- XXX nato a XXX (Na) il XXX C.F. XXX per la 1/4 della proprietà;
- XXX nato a XXX (Na) il XXX C.F. XXX per la 1/4 della proprietà

**grava su:**

- Abitazione in villino in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 4 – piano 1;
- Abitazione in villino in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 5 – piano 1;
- Abitazione in villino in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 6 – piano 2;
- Abitazione in villino in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 7 – piano 2;
- Autorimessa in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 3;
- Laboratorio in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 9;
- Laboratorio in Ercolano (NA) Via L. Palmieri n. 30 in N.C.E.U. Foglio 8 - Particella 1878 – sub 8



- Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili nascente da atto del Tribunale di Napoli del 22.3.2024 repertorio 5430/2024 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 17.4.2024 Registro Generale 19578 Registro Particolare 15506

**a favore** XXX con sede in XXX C.F. XXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1  
**contro**

- XXX nata a XXX (Na) il XXX C.F. XXX per la 1/4 della proprietà
- XXX nata a XXX (Na) il XXX C.F. XXX per la 1/4 della proprietà;
- XXX nato a XXX (Na) il XXX C.F. XXX per la 1/4 della proprietà;
- XXX nato a XXX (Na) il XXX C.F. XXX per la 1/4 della proprietà

**grava su:**

- Terreno in Ercolano (NA) in N.C.T. Foglio 8 - Particella 1601

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

Non risulta costituito alcun condominio. Il cortile identificato alla p.lla 1878, sul quale si rinvencono due manufatti non identificati catastalmente e non pignorati (uno dei quali costituisce il locale box in corpo distaccato oggetto di sequestro ed ordinanza di demolizione come meglio indicato in risposta al successivo quesito sulla regolarità urbanistica), risulterà comune ai singoli lotti, come la fossa biologica per lo smaltimento liquami domestici ed il lastrico solare.

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

**1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca**

**copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile specifichi se essa compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.**

#### Strumentazione Urbanistica

Il fabbricato edificato sulle p.lle 1878 e 1601, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Ercolano (cfr. Allegato 1 – doc.3) ricade in:

- zona “Agricola” del PRG del Comune ai sensi dell’art. 7 della L. 1150/42 modificato dall’art. 1 della L. 1187/68;
- in zona “Ambito III – Frammento urbano e produttivo commerciale” nel Piano Urbanistico Strutturale;
- in zona “RUA Recupero Urbanistico-edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale – art. 13 N.T.A.”

Inoltre l'intero territorio del comune di Ercolano è sottoposto alle norme e prescrizioni del Decreto Legislativo n. 42/2004, con il quale il comune è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/39, è sottoposto alle norme del PTP dei comuni Vesuviani, ricade in zona sismica di grado 2, in zona a rischio Vulcanico dell'Area Vesuviana ai sensi della L.R. 21/2003 ed in zona rischio elevato potenziale del Rischio idraulico.

#### Urbanistica

Il fabbricato in cui ricade il compendio oggetto della procedura, è stato edificato in assenza di titolo edilizio ed in data 1.3.1995 sono state presentate, da richiedenti diversi per quanto il proprietario dell'intero fabbricato fosse unico, n. 4 istanze di condono ai sensi della L. 724/94.

In particolare in data 1.3.1995 al prot. n. 12083, per il LOTTO 2, è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 724/94 pratica 387/bis (cfr. Allegato 10). L'istanza presentata

originariamente nel 1995, era priva di grafici ed era corredata dalla relazione tecnica con calcolo delle superfici, atto unilaterale d'obbligo (art. 34 L. 47/85), dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, certificato di idoneità statica, perizia giurata, bollettini per il pagamento dell'oblazione autodeterminata pari a L. 1.485.000 e del costo di costruzione pari a L.200.000. Nell'istanza si indicava una superficie utile residenziale complessiva pari a 119.66 ed una superficie non residenziale pari a 42.48 mq, per complessivi 440,19 mc.

All'interno del fascicolo messo a disposizione dall'ufficio condono, si è rinvenuta documentazione integrativa datata 7.5.2008 prot. 19355, con la quale si descrive l'abuso relativo all'appartamento al primo piano int. 2 – sub 5, per una superficie utile abitabile pari a 119.66 mq ed una superficie non residenziale pari a 42.48 mq (balconi), per una superficie totale, tra residenziale e non residenziale, di 145.14 mq.

In sede di accesso si è riscontrata la presenza, sul cortile comune, di un locale box in corpo staccato ed un manufatto in muratura con copertura in lamiera, per ricovero animali, realizzato abusivamente. Riguardo al locale box in corpo distaccato edificato sulla corte comune, si rappresenta che è stato oggetto di accertamento da parte della polizia municipale del comune di Ercolano in data 13.9.2001 prot. 1378/A 2870 PE e di conseguente ordinanza di demolizione delle opere abusivamente eseguite. Dall'accertamento, risulta che sul manufatto, in assenza di concessione amministrativa, veniva sostituita la lamiera grecata con travetti in c.a. prefabbricati. In data 17.9.2001 prot. 2869, veniva presentata istanza di autorizzazione in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 ed in data 19.9.2001, il GIP del Tribunale di Napoli disponeva il sequestro del manufatto descritto nel verbale di sequestro.

**2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s m i precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt.**

**40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art 40 comma 6 della legge n 47/85 ovvero dall'art 46 comma 5 del DPR n 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

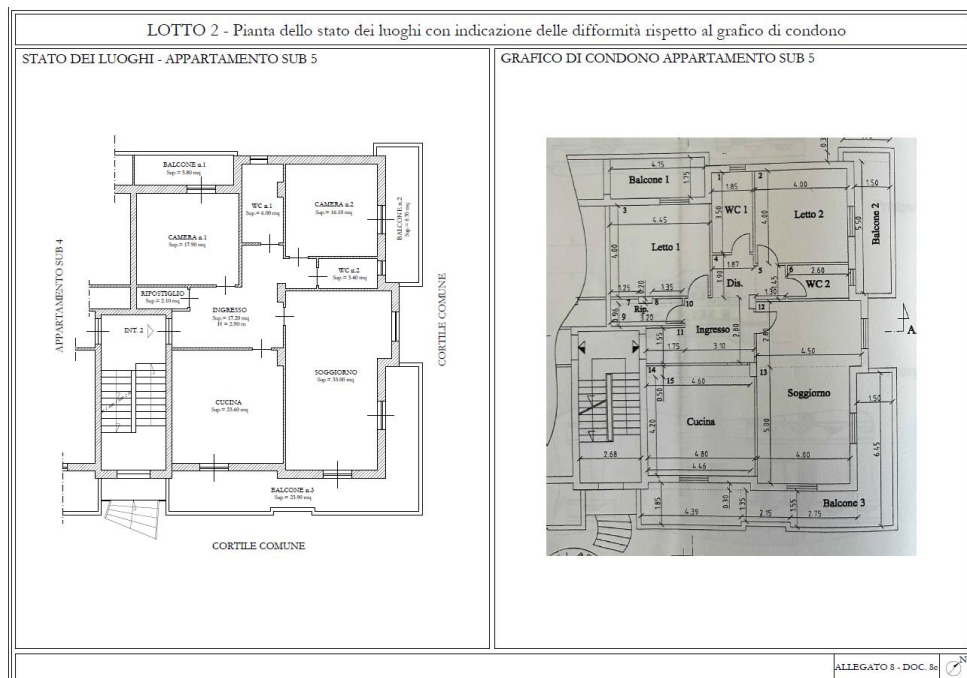
Come sopra indicato, il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato, è stato edificato in assenza di concessione edilizia e per il LOTTO 2 è stata presentata in data 1.3.1995 al prot. n. 12083, dal dante causa degli esecutati, istanza di condono ai sensi della L. 724/94 pratica 387/bis (cfr. Allegato 10). L'istanza di condono di cui detto ai punti precedenti, è ancora oggi inevasa, pertanto, al fine di istruire la pratica, indipendentemente dall'esito finale e fatto salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e dell'ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico (il quale potrebbe anche non concedere autorizzazione in sanatoria) alle quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni, è necessario integrare la pratica mediante redazione della documentazione tecnica eventualmente necessaria ed il versamento di almeno ulteriori € 4.500,00 per oneri concessori integrativi cui aggiungere gli interessi legali pari almeno ad € 3.500,00 e l'indennità risarcitoria per danno ambientale che sarà calcolata dalla commissione edilizia per i B.B. A.A. C.C. Al solo fine di determinare il valore di stima finale, si determinerà l'indennità risarcitoria per danno ambientale che si decurterà dal valore finale, pari almeno a € 3.500,00 (ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004), specificando che il conteggio definitivo potrebbe essere integrato e sarà operato ad esclusiva discrezione della commissione edilizia per i B.B. A.A. C.C. E' in ogni caso fatto salvo il potere di controllo delle autorità competenti, le quali potrebbero ricalcolare gli importi delle oblazioni autodeterminate ed esigere l'integrazione di quanto non versato, in caso di mancanza dei requisiti da parte dell'aggiudicatario richiedente. Va evidenziato, come detto, che l'intero fabbricato (composto da n. 4 abitazioni e due locali al piano terra ad uso deposito) è stato edificato in assenza titolo autorizzativo e che sono

state presentate n. 4 istanze di condono ai sensi della L. 724/94. Per quanto ogni singola istanza di condono sia stata presentata da richiedenti differenti e riguardi un abuso di cubatura inferiore al limite di 750 mc previsto dalla normativa citata (come dichiarato dai richiedenti nelle istanze di condono), va rappresentato che il proprietario, all'epoca della presentazione delle istanze, era unico (XXX), come è possibile riscontrare nelle stesse istanze di sanatoria. Tale circostanza potrebbe indurre gli enti preposti all'istruttoria delle pratiche, a considerare il limite di 750 mc come imposto dalla legge 724/94, articolo 39 – comma 1, non con riguardo alla singola istanza di sanatoria, ma all'intero fabbricato, la cui cubatura (pari a circa 2.321 mc), supera il limite indicato dalla L.724/94. Tale circostanza, unitamente alla presenza del vincolo paesaggistico ed alla presenza dell'elevato potenziale del rischio idraulico, rende fortemente incerto il rilascio dei provvedimenti in sanatoria che potrebbero dunque allo stato, essere diniegati da parte degli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni ai quali è demandato il parere finale sulle autorizzazioni.

### Confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici dell'istanza di condono

#### APPARTAMENTO SUB 5

Dal confronto tra lo stato dei luoghi relativo all'appartamento ed il grafico allegato all'istanza di condono, non emergono difformità (cfr. Allegato 8 – doc.8c).



Confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici dell'istanza di condono

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

Come detto ai punti precedenti, al fine di istruire la pratica di condono ad oggi inevasa, indipendentemente dall'esito finale e fatto salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e dell'ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico (il quale potrebbe anche non concedere autorizzazione in sanatoria) alle quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni, è necessario integrare la pratica mediante il versamento di almeno ulteriori € 4.500,00 per oneri concessori integrativi cui aggiungere gli interessi legali pari almeno ad € 3.500,00 e l'indennità risarcitoria per danno ambientale che sarà calcolata dalla commissione edilizia per i B.B. A.A. C.C. Al solo fine di determinare il valore di stima finale, si determinerà l'indennità risarcitoria per danno ambientale che si decurterà dal valore finale, pari almeno a € 3.500,00, specificando che il conteggio definitivo sarà operato ad esclusiva discrezione della commissione edilizia per i B.B. A.A. C.C. E' in ogni caso fatto salvo il potere di controllo delle autorità competenti, le quali potrebbero ricalcolare gli importi delle oblazioni autodeterminate

**4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.**

La tipologia di immobile pignorato non necessita del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001. Ad ogni modo si è provveduto a richiedere ed allegare alla presente relazione, certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Ercolano per le p.lle 1878 e 1601, corrispondenti alle p.lle di terreno sulle quali è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato (cfr. Allegato 1 - doc.3).

- F-

### Formazione dei lotti

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

#### INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Analizzate le caratteristiche tipologiche degli immobili pignorati (trattasi di immobili indipendenti e singolarmente censiti in N.C.E.U.), viste le singole istanze di condono presentate ai sensi della L. 724/94 con le quali sono state accorpate le pertinenze alle abitazioni principali, si ritiene opportuna la formazione dei seguenti n.4 LOTTI ed in particolare del seguente LOTTO 2:

- **LOTTO 2 composto dai seguenti beni:**

**Bene n.1) APPARTAMENTO** in Ercolano alla via Luigi Palmieri n.30 posto al primo piano, int.2, a destra salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, cucina e ripostiglio.

#### Dati catastali

N.C.E.U. comune di Ercolano Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 5 - categoria A/7 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale 148 mq (escluse aree scoperte 139 mq) – Rendita € 766,94 – indirizzo catastale Luigi Palmieri n.30 - int. 2 - piano 1.

**Bene n.2) proporzionali diritti di 250/1000 del terreno agricolo** identificato al NCT Comune di Ercolano - Foglio 8 – P.lla 1601 – Sup. 20 mq – Reddito Dominicale € 0,37 - Reddito Agrario € 0,22, costituente la parte antistante al cancello di ingresso del cortile comune.

#### Confini

L'appartamento al sub 5 confina a nord con cortile comune, a sud con cortile comune, ad est con cortile comune ad ovest con vano scala ed appartamento di proprietà aliena al sub 4.

Il terreno alla p.lla 1601 confina a nord con cortile comune, a sud con p.lla 1808, ad est con cortile comune, ad ovest con strada di accesso.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai

**relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 c p c dagli artt 720 722 727 e 1114 c c e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.**

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 del diritto di proprietà in capo agli esecutati.

**- G -**

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

**1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

#### **LOTTO 2**

##### Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato



rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

#### *Determinazione di Sc*

##### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale dell'immobile è pari, arrotondata, a **147.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'appartamento pari a **137.00 mq** comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a  $5.80 \text{ mq} \times 0.25 = 1.45 \text{ mq}$ ,  $8.70 \text{ mq} \times 0.25 = 2.20 \text{ mq}$  e  $23.90 \text{ mq} \times 0.25 = 6.00 \text{ mq}$ , per una superficie complessiva ragguagliata dei balconi pari a **9.70 mq**;
- √ superficie del terreno, valutata nella quota del 25% (diritti proporzionali), ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.10, ovvero pari a  $20 \text{ mq} \times 0.25 = 5.00 \text{ mq}$ ,  $5.00 \text{ mq} \times 0.10 = 0.50 \text{ mq}$ .

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

#### *Determinazione di Pm*

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.350,00    valore max € 2.050,00

Indagini dirette:

valore medio €1.3000 - € 1.700,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

## Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento via Giuseppe Semmola - 80 mq	€ 158.000,00	€ 134.300,00	€ 1.678,75	€ 1.975,00
N.2- Appartamento via L. Palmieri - 200 mq	€ 180.000,00	€ 153.000,00	€ 765,00	€ 900,00
N.3- Appartamento via Giuseppe Semmola - 153 mq	€ 330.000,00	€ 280.500,00	€ 1.833,33	€ 2.156,86
N.4- Appartamento via Giuseppe Semmola - 105 mq	€ 195.000,00	€ 165.750,00	€ 1.578,57	€ 1.857,14
N.5- Appartamento via Benedetto Cozzolino - 138 mq	€ 239.000,00	€ 203.150,00	€ 1.472,10	€ 1.731,88
Valori medi			€ 1.465,55	€ 1.724,18

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via L.Palmieri, evidenzia valori unitari medi di 1.470,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.700,00/mq (sul prezzo offerto).

## ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via L. Palmieri, ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Vendita	Valore unitario sul prezzo Vendita
N.1- Appartamento Venduto - Marzo 2022 - Zona D3 - 82 mq	€ 88.000,00	€ 1.000,00
N.2- Appartamento Venduto - Maggio 2022 - Zona D3 - 87 mq	€ 170.000,00	€ 1.954,02
N.3- Appartamento Venduto - Settembre 2022 - Zona D3 - 92 mq	€ 110.000,00	€ 1.195,65
N.4- Appartamento Venduto - Novembre 2022 - Zona D3 - 74 mq	€ 70.000,00	€ 945,95
N.5- Appartamento Venduto - Marzo 2023 - Zona D3 - 94 mq	€ 120.000,00	€ 1.276,60
Valori medi unitari		€ 1.274,44

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo medio unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 1.300,00/mq.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	165 750	170 000	
Data (mesi)	12	12	

Superficie principale (mq)	146	150	147
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Giardino (mq)			
Livello di piano	2	1	2
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	1	1	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	2	2	2
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	5	4

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	165 750,00	170 000,00
Data (mesi)	414,38	425,00
Superficie principale (mq)	1 133,33	1 133,33
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	3 315	3 400
Impianto ascensore	12 500	12 500
Riscaldamento autonomo	1 167	1 167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5 000,00	5 000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	165 750,00	170 000,00
Data (mesi)	-4 972,50	-5 100,00
Superficie principale (mq)	1 133,33	-3 400,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		

Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	0	3 400
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	-1 167	-1 167
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)		-30 000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 160 744,17	€ 133 733,33

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 1.000,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 147.000,00

## VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 11.500,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 147 000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 11 500,00 = € 134 400,00$$

### Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato (realizzato abusivamente)**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;
- √ **presenza di istanza di condono non ancora definita presentata ai sensi della L.724/94 con superamento dei limiti di cubatura previsti per l'itero fabbricato in area sottoposta a tutela paesaggistica e sottoposta al parere della Soprintendenza**;

√ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;

√ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;

√ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **35%** e quindi pari a:

$$€ 134 400,00 \times 35 \% = € 47 040,00$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = € 134 400,00 - € 47 040,00 = € 87 360,00$$

ovvero arrotondato a:

<b>VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2</b>	<b>€ 87.000,00</b>
<b>ALIQUOTA APPARTAMENTO</b>	<b>€ 86.700,00</b>
<b>ALIQUOTA TERRENO</b>	<b>€ 300,00</b>

**2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente : il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.**

Il fabbricato in cui ricade il compendio oggetto della procedura, è stato edificato in assenza di titolo edilizio ed in data 1.3.1995 sono state presentate, da richiedenti diversi per quanto il proprietario dell'intero fabbricato fosse unico, n. 4 istanze di condono ai sensi della L. 724/94. In particolare in data 1.3.1995 al prot. n. 12083, per il LOTTO 2, è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 724/94 pratica 387/bis. I costi per le regolarizzazioni urbanistiche sono indicati in risposta alla regolarità edilizia lettera E quesito 3).

**3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss.**

**c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.**

Il pignoramento la quota di 1/1 della proprietà in capo agli esecutati.

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

**ALLEGATI COMUNI AI LOTTI****Allegato 1**

- doc.1 – Ispezioni ipotecarie
- doc.2 – Relazione notarile agli atti
- doc.3 – Certificato di destinazione urbanistica comune di Ercolano
- doc.4 – Estratto di mappa catastale - Visura catastale – Foglio 8 - p.lla 1601
- doc.5 – Inquadramento urbano
- doc.6 – Sovrapposizione mappa catastale – satellitare
- doc.7 – Corrispondenza Agenzia delle Entrate su interrogazione contratti
- doc.8 – Corrispondenza Procura su procedure RESA

**Allegato 2 – Titoli di provenienza**

- doc. 1 - Trascrizione accettazione tacita di eredità trascritta il 4.2.2022 ai nn. 4812/3708
- doc. 2 – Trascrizione accettazione tacita di eredità trascritta il 4.2.2022 ai nn. 4811/3707
- doc. 3 – Atto di compravendita Notaio XXX del 27.2.1980 rep. 4899

**LOTTO n.1****Allegato 3 – Visure catastali**

- doc.3a – Visura catastale – Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 4
- doc.3b – Visura catastale – Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 8
- doc.3c – Planimetria catastale - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 4
- doc.3d – Planimetria catastale - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 8

**Allegato 4 - Rilievo dell'immobile oggetto del pignoramento**

- doc.4a – Pianta di rilievo - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 4
- doc.4b – Pianta di rilievo - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 8
- doc.4c – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 4
- doc.4d – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 8
- doc.4e – Confronto tra stato dei luoghi e grafico allegato all'istanza di condono - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 4
- doc.4f – Confronto tra stato dei luoghi e grafico allegato all'istanza di condono - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 8

**Allegato 5 – Rilievo fotografico - Lotto 1****Allegato 6 – Istanza di condono pratica 383/bis prot. 12076 del 1.3.1995****LOTTO n.2****Allegato 7 – Visure catastali**

- doc.7a – Visura catastale – Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 5
- doc.7b – Planimetria catastale - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 5

**Allegato 8 - Rilievo dell'immobile oggetto del pignoramento**

- doc.8a – Pianta di rilievo - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 5
- doc.8b – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 5
- doc.8c – Confronto tra stato dei luoghi e grafico allegato all'istanza di condono - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 5

**Allegato 9 – Rilievo fotografico - Lotto 2****Allegato 10 – Istanza di condono pratica 387/bis prot. 12083 del 1.3.1995****LOTTO n.3****Allegato 11 – Visure catastali**

- doc.11a – Visura catastale – Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 6
- doc.11b – Visura catastale – Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 3
- doc.11c – Visura catastale – Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 9
- doc.11d – Planimetria catastale - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 6
- doc.11e – Planimetria catastale - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 3
- doc.11f – Planimetria catastale - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 9

**Allegato 12 - Rilievo dell'immobile oggetto del pignoramento**

- doc.12a – Pianta di rilievo - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 6
- doc.12b – Pianta di rilievo - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 3
- doc.12c – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 6

doc.12d – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 3  
doc.12e – Confronto tra stato dei luoghi e grafico allegato all'istanza di condono - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 6  
doc.12f – Confronto tra stato dei luoghi e grafico allegato all'istanza di condono - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 3  
**Allegato 13 – Rilievo fotografico - Lotto 3**  
**Allegato 14 – Istanza di condono pratica 384/bis prot. 12074 del 1.3.1995**

**LOTTO n.4**

**Allegato 15 – Visure catastali**

doc.15a – Visura catastale – Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 7

**Allegato 16 - Rilievo dell'immobile oggetto del pignoramento**

doc.16a – Pianta di rilievo - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 7

doc.16b – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 7

doc.16c – Confronto tra stato dei luoghi e grafico allegato all'istanza di condono - Foglio 8 - p.lla 1878 - sub 7

**Allegato 17 – Rilievo fotografico - Lotto 4**

**Allegato 18 – Istanza di condono pratica 386/bis prot. 12070 del 1.3.1995**

Con osservanza

Napoli, li 20 settembre 2024

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono