

Tribunale di Napoli

XIV Sezione Civile

Ill.mo G.E. dott.ssa Mariarosaria STANZIONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 203/2022 R.G.E.

promossa da

Fallimento GIUDIZIOSO IMPERMEABILIZZAZIONI s.r.l.

contro



Relazione di stima

L'esperto stimatore
dott. ing. Davide Portolano

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 203/2022
RELAZIONE DI STIMA

1 / 44



TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile

Ill.mo G.E. dott.ssa Mariarosaria STANZIONE

Esecuzione Immobiliare n. 203/2022 R.G.E.

Fallimento GIUDIZIOSO IMPERMEABILIZZAZIONI s.r.l. (n. 700/2000 Tribunale Napoli)

contro



RELAZIONE DI STIMA

Sommario

Incarico	4
Operazioni peritali	5
a. Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	6
b. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.....	8
c. Individuazione e descrizione dei beni oggetto di pignoramento	9
d. Identificazione catastale dei beni pignorati	19
e. Provenienza ventennale	23
f. Destinazione urbanistica dell'area	25
g. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio.....	26
h. Regolarizzazione delle difformità edilizie.....	30
i. Dichiarazione di agibilità e APE.....	34
j. Stato di possesso	35
k. Formalità, vincoli ed oneri	35
l. Suolo demaniale	36
m. Pesi o oneri di altro tipo	36
n. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	36
o. Informazioni condominiali.....	37

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 203/2022

RELAZIONE DI STIMA



p. Determinazione del più probabile valore di mercato	38
q. Valutazione della quota indivisa.....	43
r. Residenza e regime patrimoniale.....	43
s. Sussistenza di altre procedure esecutive.....	43
ELENCO ALLEGATI.....	44
A. Documentazione catastale	44
B. Rilievi planimetrici	44
C. Rilievi fotografici.....	44
D. Documentazione urbanistica.....	44
E. Titoli di provenienza	44
F. Documentazione anagrafica.....	44
G. Ispezione Ipotecaria.....	44
H. Altri documenti.....	44
I. Trasmissione alle parti.....	44



Incarico

Con provvedimento comunicato in data 13 aprile 2023, l'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Mariarosaria STANZIONE nominava il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 15614, Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. nel giudizio promosso dal Fallimento GIUDIZIOSO IMPERMEABILIZZAZIONI s.r.l. (n. 700/2000 Tribunale di Napoli) contro [REDACTED], iscritto al n. 203/2022 R.G.E. del Tribunale di Napoli.

Il G.E. invitava lo scrivente a procedere all'accettazione dell'incarico nel termine di cinque giorni dalla data del deposito del provvedimento di nomina e a provvedere al deposito della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza di comparizione fissata per il 23 novembre 2023.

Lo scrivente, in data 17 aprile 2023, procedeva all'accettazione dell'incarico e al giuramento di rito con modalità telematiche, prendendo atto del contenuto dell'incarico conferitogli e delle prescrizioni formulate dal G.E.



Operazioni peritali

Ai fini dell'espletamento del mandato il sottoscritto ha espletato le seguenti attività:

- acquisizione e studio preliminare della documentazione agli atti del fascicolo telematico;
- acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate;
- accesso materiale presso l'immobile pignorato in data 9 giugno 2023 con effettuazione di rilievi planimetrici e fotografici ed accertamento dell'attuale stato di manutenzione e di possesso;
- accertamento della provenienza dei beni e delle formalità pregiudizievoli su di essi gravanti previa indagine ipotecaria;
- esame della regolarità urbanistica dei beni nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze agli uffici tecnici competenti;
- indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;
- determinazione del più probabile valore degli immobili.

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente relazione che, per comodità espositiva, è stata articolata in separati capitoli rispondenti alla numerazione dei quesiti.



a. Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La procedura esecutiva in oggetto trae origine dal pignoramento immobiliare eseguito dal Fallimento GIUDIZIOSO IMPERMEABILIZZAZIONI s.r.l. (n. 700/2000 del Tribunale di Napoli) notificato ex art. 140 c.p.c. a [REDACTED] in data 4 aprile 2022 e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Napoli 2 in data 14 aprile 2022 ai nn. 18134/13894.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della certificazione notarile redatta dal notaio Stefania MOSCA aggiornata al 19 maggio 2022 e depositata agli atti della procedura in data 8 giugno 2022.

In detta certificazione il notaio risale ad un atto *inter vivos* a carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e, nella fattispecie, all'atto di compravendita per notaio Pietro PIROLO del 04.01.1980, trascritto a Napoli 2 in data 15.01.1980 ai nn. 1394/1212, rettificato (per la errata indicazione del giorno di nascita dell'acquirente) con atto per notaio Mario COLELLA, trascritto a Napoli 2 in data 23.09.2013 ai nn. 37009/28710, mediante cui l'immobile pignorato è pervenuto a [REDACTED], nato a Ercolano il 20.12.1940, dante causa dell'odierno esecutato.

Il notaio dà, inoltre, atto della trascrizione dell'accettazione espressa di eredità nascente dall'atto per notaio Stefano PALADINI del 25.01.2019, trascritto a Napoli 2 in data 05.02.2019 ai nn. 5235/4017, mediante cui l'esecutato [REDACTED] ha accettato puramente e semplicemente l'eredità del padre [REDACTED] sopra generalizzato.

Per l'esatta ricostruzione della provenienza ventennale si rimanda al capitolo e.

Quanto ai dati catastali, nella certificazione notarile risultano correttamente indicati gli attuali identificativi del bene (di fatto rimasti immutati fin dalla costituzione catastale dello stesso) ed è allegata la visura storica catastale.

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente risulta, pertanto, completa.



Va, infine, precisato che, non risultando depositati agli atti della procedura il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio dell'esecutato, lo scrivente ha provveduto ad acquisirne copia presso il competente ufficio del Comune di San Giorgio a Cremano (cfr. allegati F-1 e F-2).



b. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Oggetto dell'odierno pignoramento è la seguente unità immobiliare (cfr. atto di pignoramento immobiliare agli atti della procedura):

- ❖ proprietà per l'intero (1000/1000) sull'unità immobiliare sita in San Giorgio a Cremano (NA) alla via Cavalli di Bronzo n. 16, piano 1°, attualmente censita nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 5, particella 80, subalterno 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, via Cavalli di Bronzo n. 16, piano 1.

L'immobile staggito confina:

- a **nord** con vicoletto Langella;
- a **est** con via Cavalli di Bronzo;
- a **sud** con proprietà comunale (Villa Bruno);
- a **ovest** con proprietà aliena (in Catasto Terreni, foglio 5, particella 35).

Trattandosi di un'unica unità immobiliare non divisibile in natura, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un **unico lotto per la vendita**.

Si precisa che i dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali non essendo intervenuta, in data successiva al pignoramento, alcuna variazione degli identificativi.



c. Individuazione e descrizione dei beni oggetto di pignoramento

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in via Cavalli di Bronzo nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA), comune italiano di circa quarantaduemila abitanti della città metropolitana di Napoli, classificato come terzo comune italiano per densità di popolazione (dopo Casavatore e Portici afferenti alla medesima città metropolitana).

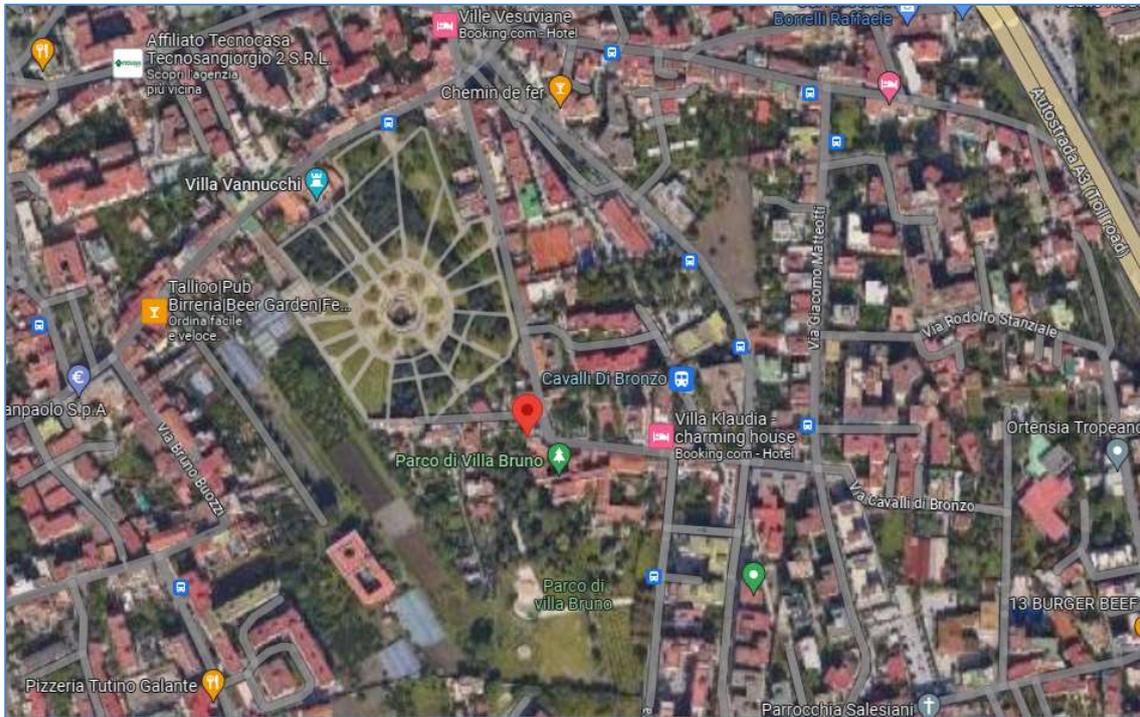


Figura 1. Individuazione del fabbricato su scala vasta (Fonte: Google Maps).

Trattasi della zona urbana centrale di San Giorgio a Cremano, caratterizzata da un buon numero di esercizi commerciali (principalmente negozi di vendita al dettaglio) e servita da una discreta rete di linee di trasporto pubblico sia su gomma che su ferro (si segnala, in particolare, la stazione “Cavalli di Bronzo” della Linea ferroviaria della Circumvesuviana posta a circa 200 m dall’immobile).

La densità edilizia è, come detto, molto elevata, circostanza che, unitamente alla presenza di un elevato numero di esercizi commerciali, determina quotidianamente elevati volumi di traffico veicolare non bilanciati da una adeguata offerta di aree di parcheggio (sono quasi del tutto assenti parcheggi gratuiti e i parcheggi stradali, tutti a pagamento, non sono sicuramente sufficienti a coprire la domanda).



Il Comune di San Giorgio a Cremano è noto, in particolare, per la presenza delle ville storiche vesuviane afferenti al cosiddetto Miglio d'Oro, tra cui spicca "Villa Bruno", pure denominata "Palazzo della Cultura Vesuviana", oggi di proprietà comunale (e sede di alcuni uffici comunali quali il settore tecnico), su cui prospetta l'immobile oggetto di valutazione lungo il confine sud.

Lo stesso edificio cui afferisce il bene pignorato consta di una villa vesuviana, dichiarata di interesse storico con Decreto Ministeriale del 19.10.1976 ai sensi del D.Lgs. 42/2004, parte seconda (che ha ripreso in continuità quanto precedentemente disciplinato dal D.Lgs. 490/1999 e, prima ancora, dalla Legge 1089/1939), nota come "Villa Giulia" o "Villa de Marchi", realizzata in epoca settecentesca quale residenza rustica.

Essa presenta una struttura portante in muratura di tufo e si compone di tre livelli principali fuori terra (piano terra, primo e secondo), oltre suppeni e cantinato.

La villa si sviluppa con una peculiare configurazione di facciata che, in parte, arretra al di sopra del portale di ingresso. Il prospetto principale est su via Cavalli di Bronzo, interamente intonacato e tinteggiato, presenta al piano terra una decorazione a fasce mentre il piano primo e secondo sono caratterizzati, oltre che dalle porte-finestre con relative cornici aggettanti e balconcini con ringhiere semplici in ferro battuto, da singolari aperture ovoidali di diversa dimensione.



Figura 2. Prospetto est edificio su via Cavalli di Bronzo e androne comune d'ingresso.

L'ingresso dal civico 16 di via Cavalli di Bronzo è segnato da un ampio portone in legno a doppia anta che accede all'androne comune caratterizzato da volte a vela ribassate e



aperto sul lato ovest (antistante il portone di ingresso) su un agrumeto di proprietà aliena (pertinenziale ad altra unità afferente al medesimo edificio).

Tanto i prospetti esterni che le parti comuni interne alla villa presentano uno stato conservativo complessivamente **scadente**, dovendosi segnalare diffusi ammaloramenti della tinteggiatura, fessurazioni e distacchi dell'intonaco (soprattutto in corrispondenza del cornicione, in parte rivestito con reti di contenimento) nonché diffuse efflorescenze e macchie di umidità (sia per infiltrazione che per risalita) in modo particolare nell'androne di ingresso.

Quanto alle parti comuni del fabbricato, esse sono quelle previste dall'art. 1117 del codice civile non essendovi pattuizioni contrarie nei titoli di provenienza acquisiti, ciò a meno dei lastrici solari che, stando a quanto riportato nella nota di trascrizione dell'atto di acquisto dell'unità immobiliare ubicata al secondo e ultimo piano dell'edificio (atto di permuta per notaio Manlio CASCINI del 30.10.1985, cfr. allegato G-2) distinta con il subalterno 5/80/5 ed estranea all'odierna procedura esecutiva, risulterebbero annessi a detta unità immobiliare.

All'immobile pignorato, sviluppantesi al piano primo dell'edificio, si accede mediante una scala posta sul lato sud dell'androne (entrando sulla sinistra), chiusa con un cancelletto in ferro.

L'immobile presenta due porte di ingresso, l'una frontale all'altra, poste a sinistra e destra del pianerottolo di smonto del piano primo.



Figura 3. Scala posta a sud dell'androne e porte di accesso all'immobile pignorato.



Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola in allegato B-2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n] con la relativa superficie utile) e ai rilievi fotografici riportati in allegato C-1, è possibile rendere la seguente descrizione del bene.

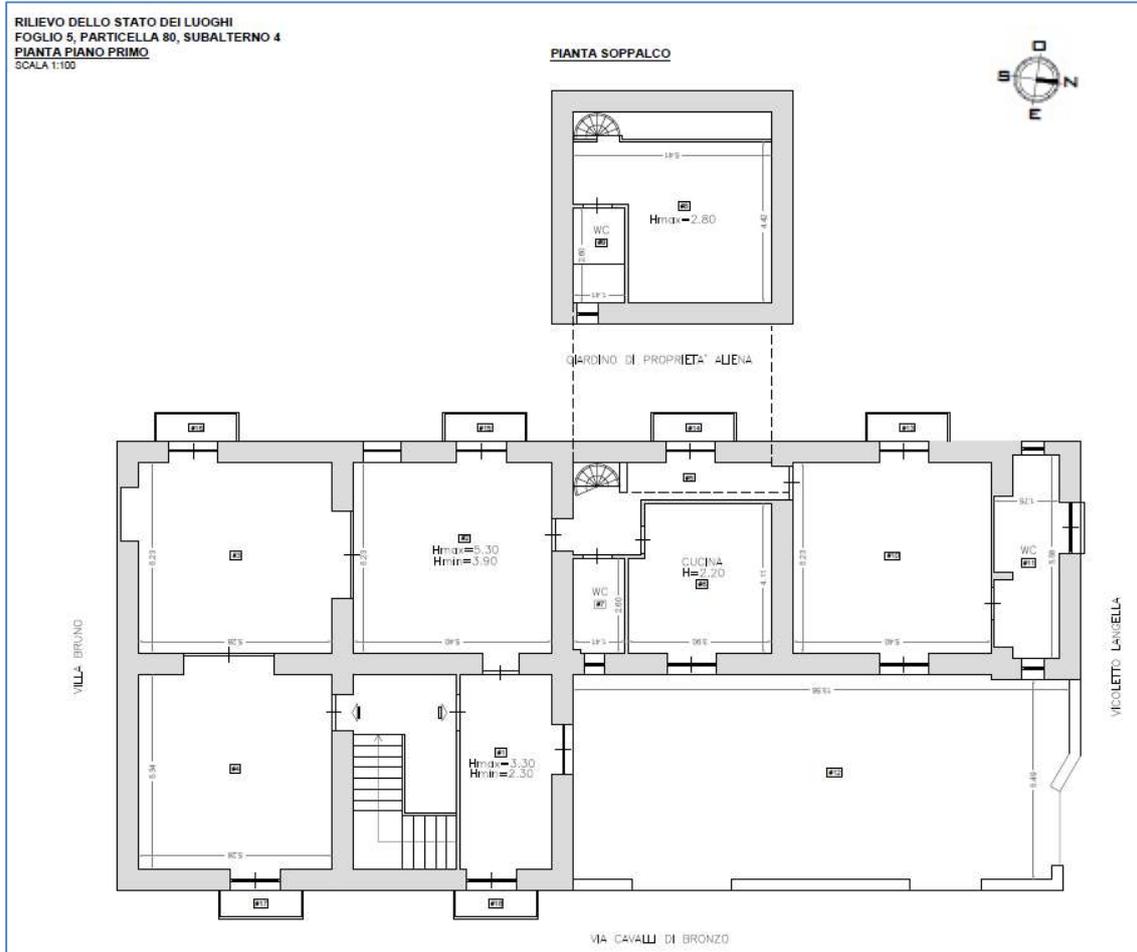


Figura 4. Rilievo planimetrico dell'unità immobiliare (cfr. tavola B-2).

La porta posta a destra salendo sul pianerottolo, accede ad un primo ambiente di ingresso [#1] di superficie utile pari a 13,4 mq, dotato di porta-finestra con piccolo balcone [#18] di 1,6 mq prospettante a est su via Cavalli di Bronzo. Dall'ambiente di ingresso innanzi descritto si accede a ovest ad un primo salone [#2], di superficie utile pari a 29,2 mq, dotato di una finestra e una porta-finestra con balconcino [#15] di 1,6 mq, prospettanti a ovest sul giardino di proprietà aliena retrostante l'edificio. Tramite un ampio varco sulla parete sud si accede al secondo salone [#3], di superficie utile pari a 29,9 mq, attualmente adibito a sala da pranzo, dotato di camino sulla parete sud e di

porta-finestra con balconcino [#16] di 1,6 mq prospettante a ovest sul giardino sopra menzionato.

Da tale secondo salone, mediante un ulteriore ampio varco, si accede ad est ad un terzo salone [#4] di superficie utile pari a 29,8 mq, dotato di porta-finestra con balconcino [#17] di 1,6 mq prospettante a est su via Cavalli di Bronzo. Sulla parete nord di tale terzo salone si segnala la presenza dell'altra porta di ingresso all'immobile posta a sinistra salendo sul pianerottolo (come detto frontale a quella che accede all'ambiente [#1]).



Figura 5. Da sinistra in alto e in senso orario: ingresso [#1], salone [#2], pranzo [#3], disimpegno [#5].

Dal primo salone [#2], a nord, si accede ancora ad un disimpegno [#5], di superficie utile pari a 8,3 mq, dotato di porta-finestra con balconcino [#14] di 1,6 mq, dal quale è possibile accedere alla cucina [#6], di superficie utile pari a 15,7 mq, ad un bagno [#7] di



3,6 mq, nonché, mediante una scala a chiocciola in legno, al sovrastante soppalco sviluppantesi in verticale al di sopra della cucina e del bagno pocanzi descritti, articolato in un ambiente [#8] di superficie utile pari a 19,3 mq fungente da camera da letto con affaccio sul sottostante disimpegno, e da un bagno [#9] di 3,7 mq. Sempre dal disimpegno [#5] si accede, inoltre, ad un'ampia camera da letto [#10], di superficie utile pari a 29,0 mq, dotata di porta-finestra con balconcino [#13] di 1,6 mq prospettante a ovest sul giardino di proprietà aliena, con attiguo bagno [#11] di superficie utile pari a 8,9 mq dotato di tre finestre rispettivamente ubicate sui lati est, nord e ovest.

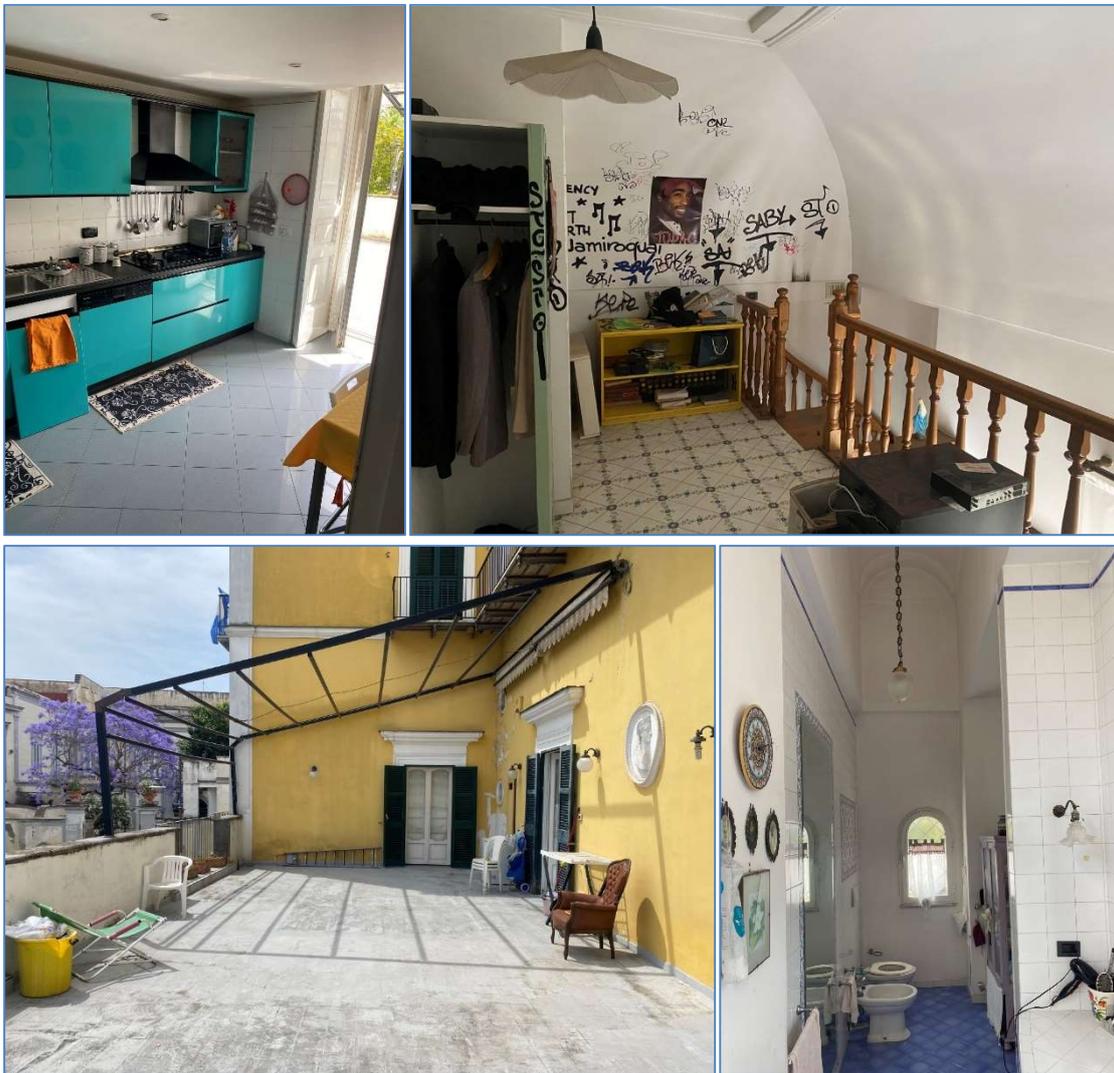


Figura 6. Da sinistra in alto e in senso orario: cucina [#6], camera su soppalco [#8], terrazzo [#12] e bagno [#11].

Completa l'immobile un ampio terrazzo a livello [#12] di superficie pari a 76,5 mq, con affaccio a est su via Cavalli di Bronzo e a nord su vicioletto Langella, sul quale



prospettano, mediante porte-finestre, l'ambiente di ingresso [#1], la cucina [#6] e la camera da letto [#10]. Si segnala la presenza di una struttura in alluminio per l'alloggiamento di una tenda da sole, bullonata alla parete perimetrale del fabbricato e ai parapetti in muratura, che insiste su circa metà della superficie del terrazzo.

Quanto alle finiture, che seppure di pregevole fattura appaiono visibilmente risalenti nel tempo e in complessivo **mediocre** stato manutentivo, è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è in piastrelle di ceramica con decorazioni; la cucina e i bagni presentano un rivestimento in piastrelle; il terrazzo presenta una pavimentazione in piastrelle visibilmente degradata; le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate in vari colori; i soffitti a volta sono tinteggiati di bianco e presentano, in più ambienti, evidenti lesioni e segni di infiltrazione di acque meteoriche (in particolare nel primo salone, nella camera da letto principale e nell'ultimo bagno); le porte interne di ingresso sono in legno; le porte interne sono in legno (alcune con riquadri in vetro); gli infissi interni sono in legno con scuri e vetro singolo, ad eccezione dell'ultimo bagno che presenta infissi in materiale plastico; gli infissi esterni constano di persiane del tipo "napoletane" in legno, visibilmente danneggiate.



Figura 7. Particolare delle infiltrazioni del soffitto nel primo salone e nella camera. Particolare delle persiane.

Quanto agli impianti è, altresì, possibile riferire quanto segue: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e alimentato da contatore indipendente; l'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia, alimentato da un unico contatore comune a tutte le unità ricomprese nell'edificio; la produzione di acqua calda avviene mediante caldaia



esterna a gas; è presente impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato sempre dalla caldaia esterna; non sono presenti unità per il raffrescamento dell'aria.

In merito alla conformità normativa degli impianti (elettrico, idrico, termico) va riferito che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli stessi. Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e/o verifiche strumentali, si è quindi proceduto unicamente ad un'indagine di tipo visivo, concludendo per un mediocre stato degli stessi (tutti visibilmente obsolescenti). Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08) risulta, dunque, necessario procedere ad uno specifico intervento di revisione (circostanza di cui si terrà conto nell'ambito della determinazione del valore venale del bene mediante un opportuno coefficiente correttivo).

*

Quanto alla determinazione della **superficie commerciale** (parametro utilizzato nelle compravendite) dell'unità immobiliare sopra descritta, si è fatto riferimento ai criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni in oggetto.

Ciò premesso, per il computo della superficie commerciale andranno considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda" (con la precisazione che, trattandosi nel caso di specie di fabbricato caratterizzato da murature portanti di spessore assai significativo, al fine di garantire la congruità della stima si è ritenuto opportuno assumere un valore massimo della "superficie coperta lorda" pari al 25% in più della superficie netta);



- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate “superfici di ornamento” (nel caso di specie, per i balconi è stato adottato un coefficiente di incidenza pari a 0,30 mentre per il terrazzo a livello, sempre in ossequio a quanto disposto dall’OMI, è stato assunto un coefficiente pari a 0,30 fino a 25 mq e pari a 0,10 per la parte eccedente);
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell’unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate “superfici vani accessori” (nel caso di specie non presenti).

Ciò premesso, di seguito si riporta una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti descritti, l’attuale utilizzazione, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, la superficie commerciale.

AMBIENTE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE
		[mq]	[mq]		[mq]
#1	ingresso	13,40	16,75	1,00	16,75
#2	salone	29,20	36,10	1,00	36,10
#3	sala da pranzo	29,90	36,40	1,00	36,40
#4	salone	29,80	37,25	1,00	37,25
#5	disimpegno	8,30	10,38	1,00	10,38
#6	cucina	15,70	19,20	1,00	19,20
#7	bagno	3,60	4,50	1,00	4,50
#8	camera su soppalco	19,30	24,13	0,00 (*)	0,00
#9	bagno su soppalco	3,70	4,63	0,00 (*)	0,00
#10	camera da letto	29,00	35,40	1,00	35,40
#11	bagno	8,90	11,13	1,00	11,13
#12	terrazzo a livello	25,00	25,00	0,30	7,50
#12	terrazzo a livello	51,50	51,50	0,10	5,15
#13	balcone	1,60	1,60	0,30	0,48
#14	balcone	1,60	1,60	0,30	0,48
#15	balcone	1,60	1,60	0,30	0,48
#16	balcone	1,60	1,60	0,30	0,48
#17	balcone	1,60	1,60	0,30	0,48
#18	balcone	1,60	1,60	0,30	0,48
TOTALE					222,6

(*) superfici abusive realizzate su soppalco da assoggettare a demolizione.

Si precisa che, per quanto concerne la superficie degli ambienti realizzati sul soppalco, trattandosi di manufatto realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio, non suscettibile di sanatoria e, quindi, da assoggettare a demolizione (per le ragioni di cui si



dirà diffusamente nel capitolo h), è stato assunto un coefficiente di incidenza pari a 0,00 così da escluderne del tutto il contributo in termini di consistenza commerciale.

La consistenza commerciale del bene oggetto di valutazione, al netto delle superfici abusive e non sanabili e a seguito di arrotondamento, risulta, dunque, pari a 223 mq.



d. Identificazione catastale dei beni pignorati

Il bene pignorato risulta attualmente censito con i seguenti identificativi catastali (cfr. allegato A-2):

- ❖ unità immobiliare riportata nel **C.F. del Comune di San Giorgio a Cremano (NA), al foglio 5, particella 80, subalterno 4**, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 94 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita 516,46 €, indirizzo via Cavalli di Bronzo n. 16, piano 1, intestata a [REDACTED], nato a Ercolano (NA) il 20.12.1940, C.F. [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

Si osserva:

- la visura reca una erronea indicazione della superficie catastale (da prassi inserita d'ufficio sulla base delle planimetrie catastali in atti), ciò, con ogni probabilità, a causa dell'erronea acquisizione ottica della planimetria abbinata all'immobile;
- l'intestazione catastale è ancora in ditta del dante causa dell'odierno esecutato, ciò a motivo dell'ineseguita voltura automatica a valle dell'accettazione espressa dell'eredità (cfr. capitolo e).

Quanto alla cronistoria catastale della suddetta unità immobiliare, dalla lettura della relativa visura storica si desume che essa deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987 e non risulta aver mai subito alcuna variazione dei dati catastali essenziali (foglio, particella e subalterno). Va, inoltre, rilevato che in data 15.06.2004 è annotata in visura una *variazione per presentazione planimetria mancante* con contestuale presentazione della planimetria catastale (corrispondente a quella tutt'oggi in essere). L'odierna unità immobiliare è ricompresa nel fabbricato insistente sul suolo attualmente censito in C.T. del Comune di San Giorgio a Cremano, al foglio 5, particella 80, *ente urbano* di are 03.20, derivante da impianto meccanografico del 01.12.1979 (cfr. allegato A-1).

Il bene pignorato non risulta, inoltre, interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.



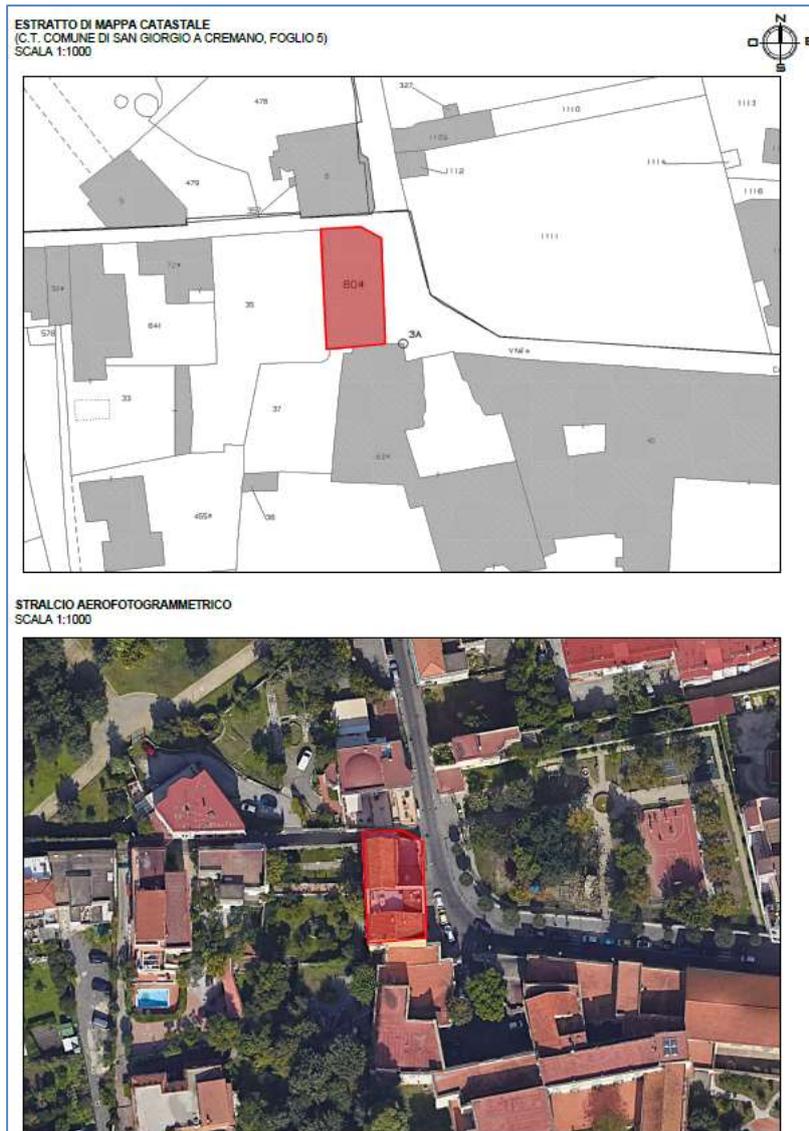


Figura 8. Inquadramento catastale e territoriale del fabbricato (cfr. allegato B-1).

Tutto ciò premesso va riferito che i dati indicati nell'atto di pignoramento sono congruenti con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, pertanto non sussistono "difformità formali".

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria catastale abbinata all'unità immobiliare in oggetto, come detto, recante quale data di presentazione il 15.06.2004, si rileva invece la sussistenza delle seguenti "difformità sostanziali" (cfr. tavola all'uopo predisposta in allegato B-3):



- spostamento di una delle due porte d'ingresso: nella planimetria catastale le due porte di ingresso all'immobile sono poste l'una a sud (a sinistra salendo sul pianerottolo), l'altra a ovest (parete frontale salendo sul pianerottolo); quest'ultima risulta, però, non presente ma dislocata sulla parete nord (a destra salendo sul pianerottolo);
- mancata rappresentazione di due finestre: nella planimetria catastale, in luogo della finestra prospettante a ovest attualmente presente nel salone [#2], attigua alla porta-finestra con balconcino afferente al medesimo ambiente, è riportata una nicchia chiusa sul lato esterno; la planimetria catastale manca, inoltre, della rappresentazione della finestra ad arco posta a est del bagno [#11]; in entrambi i casi si ritiene che trattasi di un errore della planimetria catastale (ossia di un errore del tecnico all'epoca incaricato della presentazione della planimetria), come facilmente può evincersi sia dalla tipologia degli infissi, analoga a quella delle altre bucaure, che dall'osservazione dei prospetti esterni (rispettivamente lato ovest e lato est) che, anche in corrispondenza di tali finestre, recano cornici in gesso di tipologia del tutto analoga a quella delle altre bucaure (si vedano foto seguenti);



Figura 9. Finestra salone [#2] sul prospetto ovest e finestra bagno [#11] sul prospetto est.



- spostamento della porta di accesso al bagno: la planimetria catastale reca una diversa ubicazione della porta di accesso al bagno [#11], che sembrerebbe traslata di circa un metro lungo la medesima parete;
- realizzazione del soppalco: la planimetria catastale manca della rappresentazione dei vani sul soppalco, evidentemente realizzati in epoca successiva (in assenza di titolo abilitativo edilizio per quanto si dirà nei successivi capitoli) e mai oggetto di accatastamento.

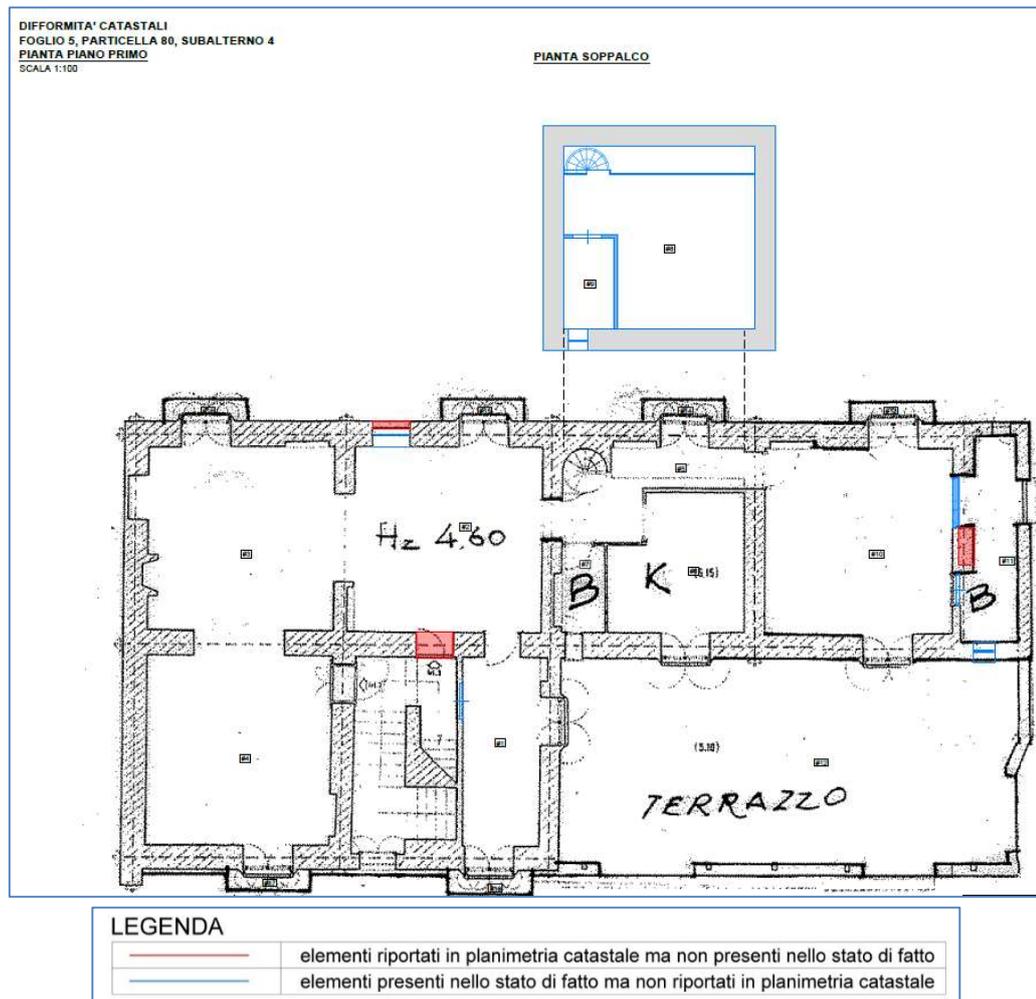


Figura 10. Rilievo delle difformità catastali (estratto Tavola B-3).

Quanto alla necessità di provvedere all'allineamento catastale delle sopra descritte difformità, dal momento che trattasi di discrasie analoghe o comunque correlate a quelle sussistenti anche sotto il profilo urbanistico, si rimanda alle determinazioni del successivo capitolo **h**.



e. Provenienza ventennale

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti a far data dal primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

- ❖ con di atto di compravendita per notaio Pietro PIROLO di Napoli del 4 gennaio 1980, repertorio n. 197216, raccolta n. 12590, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 15 gennaio 1980 ai nn. 1394/1212 (cfr. allegato E-1), il signor [REDACTED] (nato a Napoli il 27 ottobre 1947) vendeva al signor [REDACTED] (nato ad Ercolano il 20 dicembre 1940, indicato erroneamente 23 dicembre 1940), l'immobile oggetto di pignoramento (già censito con gli odierni identificativi catastali);
- ❖ in data 19 settembre 2013 con atto di rettifica per notaio COLELLA Mario di Casoria, repertorio n. 61113, raccolta n. 2243, trascritto a Napoli 2 in data 23 settembre 2013 ai nn. 37009/28710 (cfr. allegato E-2), si rettificava l'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Pietro PIROLO del 4 gennaio 1980 innanzi citato, e precisamente la data di nascita del signor [REDACTED], erroneamente indicata quale 23 dicembre 1940, veniva corretta nel 20 dicembre 1940;
- ❖ in data 3 dicembre 2013 è deceduto *ab intestato* in San Giorgio a Cremano (NA) il signor [REDACTED], lasciando a sé superstiti, quali unici eredi, la moglie signora [REDACTED] (nata ad Ercolano il 5 aprile 1947) ed i due figli [REDACTED] (nato a Cercola il 13 agosto 1975) e [REDACTED] [REDACTED] (nato a Napoli il 26 gennaio 1980), la cui denuncia di successione non risulta trascritta;
- ❖ in data 26 febbraio 2014 con atto ai rogiti del Notaio CACCAVALE Ciro di Ercolano repertorio n. 8734, registrato a Napoli 3 in data 27 febbraio 2014 al n. 1587, i signori [REDACTED] e [REDACTED] rinunciavano all'eredità del padre signor [REDACTED];



- ❖ a seguito di azione ex art. 481 c.c. promossa dal Fallimento Giudizioso Impermeabilizzazioni s.r.l. (n. 4652/2017 RG, registro Volontaria Giurisdizione), la chiamata [REDACTED] lasciava decorrere inutilmente il termine assegnatole per accettare o rinunciare all'eredità del de cuius [REDACTED], talché essa chiamata è decaduta dal diritto di accettare detta eredità;
- ❖ in data 25 gennaio 2019 con atto per notaio PALADINI Stefano di Napoli, repertorio n. 6604, raccolta n. 4569, registrato a Napoli in data 25 gennaio 2019 al n. 1692/1T e trascritto a Napoli 2 in data 5 febbraio 2019 ai nn. 5235/4017, il signor [REDACTED] ha revocato anzidetta sua rinuncia all'eredità del padre signor [REDACTED] accettando puramente e semplicemente l'eredità (inclusiva, tra gli altri, del bene oggetto di pignoramento).

Ad oggi, quindi, l'immobile oggetto di pignoramento risulta di piena ed esclusiva proprietà del signor [REDACTED] innanzi generalizzato.



f. Destinazione urbanistica dell'area

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) prot. 40820/2023 del 04.08.2023, n. 29/2023, all'uopo acquisito dallo scrivente presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di San Giorgio a Cremano (cfr. allegato D-1), si evince che l'area sulla quale insiste il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile oggetto di pignoramento (in Catasto Terreni di detto Comune al foglio 5, particella 80), è classificata come segue:

- rientra in zona **"A – aree edificate di carattere storico"**, disciplinata dall'articolo 15 delle NTA del vigente PRG;
- rientra in zona **"P.I. – Protezione Integrale"** (disciplinata dall'articolo 11 delle NTA del vigente PTP);
- rientra nella Perimetrazione del Centro Abitato approvato con deliberazione di C.C. n. 82/1982;
- rientra in **"Zona CLASSE II – Prevalentemente residenziale"** del Piano di Zonizzazione Acustica;
- non rientra nell'elenco recante il Censimento dei Siti Potenzialmente Contaminati nell'ex SIN "Aree del Litorale Vesuviano" del Piano Regionale di Bonifica della Campania;
- rientra nella zona **"E2 – Valore esposto medio"** della Carta del Valore Esposto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- rientra nella zona **"0,150 – 0,175"** della Carta dei Valori di Pericolosità Sismica del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- Classificate secondo la D.G. della Regione Campania n. 5447 del 07/11/2002, come tutto il Comune di San Giorgio a Cremano, in **"Zona Sismica 2"**.

che con la Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 pubblicata sul B.U.R.C. n. 59 del 15/12/2003, art. 5 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale come definiti dall'art. 2;

che l'intero territorio del Comune di San Giorgio a Cremano è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – ex L. 1497/1939;



g. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio

Per quanto riguarda la verifica della regolarità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima, sulla scorta delle informazioni desumibili dal PRG attualmente in vigore, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza nonché dalle certificazioni acquisite presso il competente ufficio tecnico comunale nonché presso la competente Soprintendenza, è possibile riferire quanto segue.

Il fabbricato in cui è ricompreso il cespite oggetto di valutazione consta di una villa settecentesca dichiarata di interesse storico con specifico decreto ministeriale, sicché non vi è dubbio che trattasi di costruzione antecedente al 31.10.1942, data di entrata in vigore della prima legge urbanistica nazionale n. 1150/1942 che ha introdotto l'obbligo di richiedere un'autorizzazione - la licenza edilizia - per qualunque edificazione, sia essa nuova costruzione, sia ristrutturazione dell'esistente.

Lo scrivente, come da prassi, ha comunque formulato una specifica istanza al Servizio Unico Edilizia del Comune di San Giorgio a Cremano (assunta al prot. 32166 del 20.06.2023) che, con certificazione prot. 46301 del 18.09.2023, all'esito della consultazione dei database informatici dell'ente, ha comunicato che (cfr. allegato D-2):

- non sono state riscontrate le licenze edilizie;
- per i nominativi di interesse non risultano DIA, CILA, SCIA o PdC;
- per i nominativi di interesse non risultano domande di condono;
- "Villa Giulia", fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, è ricompreso nell'"Elenco delle Ville Vesuviane del XVIII Secolo da restaurare", approvato con Decreto del Ministero Per i Beni Culturali e Ambientali del 19.10.1976, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 5 del 7 gennaio 1977.

Al riguardo va segnalato che, nel corso dell'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso detto ufficio tecnico comunale, è stata data in visione allo scrivente la pratica edilizia relativa al PdC n. 5 del 21.11.2007 avente ad oggetto il completamento delle opere di consolidamento e restauro di parte dei locali posti al piano terra dell'edificio (quindi esterne al perimetro pignorato), laddove vi è menzione di un più ampio e remoto progetto di consolidamento di "Villa Giulia" eseguito ai sensi della Legge n. 219/1981



(norma relativa agli interventi in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981), autorizzato dal Comune, previo nulla osta della competente Soprintendenza, nel gennaio 1993. Tale pratica edilizia, tuttavia, stando a quanto comunicato dall'ufficio tecnico, non risulta rinvenibile presso l'archivio comunale.

Dal momento che anche nei titoli di provenienza non si fa alcuna menzione di eventuali titoli abilitativi edilizi riferiti all'immobile in esame, gli unici documenti mediante cui poter risalire, seppure indirettamente, alla storia edilizia del cespite pignorato sono, dunque, la visura storica e la planimetria catastale riferite all'unità immobiliare staggita. A valle dell'esame di tali documenti catastali nonché alla luce delle informazioni di carattere urbanistico sopra esposte è, dunque, possibile riportare le seguenti considerazioni:

- i. l'immobile pignorato, ricompreso in zona A del vigente PRG, risulta realizzato in epoca settecentesca, quindi anteriormente al 31.10.1942 (entrata in vigore della prima legge urbanistica nazionale n. 1150/1942) e risulta da sempre destinato ad uso abitativo (anche sotto il profilo catastale, risultando sempre censito in categoria A/2);
- ii. non essendo possibile reperire alcun grafico progettuale relativo a detto immobile, onde procedere alla verifica della congruità urbanistica del bene staggito, anche in forza di quanto esplicitamente previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (che prevede espressamente che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), si ritiene, dunque, non possa che farsi riferimento alla planimetria catastale presentata in data 15.06.2004 che, quandanche non risalente al primo accatastamento del fabbricato verosimilmente effettuato nel 1939 ai sensi del Regio D.L. 13 aprile 1939 n. 652, in mancanza di pregresse planimetrie può essere di fatto considerata alla stregua di una planimetria di primo impianto; ciò, d'altra parte, trova riscontro nella stessa articolazione del bene che, per come configurato (e, in particolare, per la



presenza delle volte e delle mura portanti), difficilmente si presta ad una variazione della distribuzione interna, la quale, dunque, a meno delle difformità appresso segnalate, può ritenersi immutata fin dalla sua realizzazione;

iii. dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria catastale, emerge la sussistenza delle difformità già segnalate nel capitolo **d**, di seguito riportate per un più immediato riscontro:

- spostamento di una delle due porte d'ingresso: nella planimetria catastale le due porte di ingresso all'immobile sono poste l'una a sud (a sinistra salendo sul pianerottolo), l'altra a ovest (parete frontale salendo sul pianerottolo); quest'ultima risulta, però, attualmente murata, essendo stata realizzata una nuova porta d'ingresso sulla parete nord (a destra salendo sul pianerottolo);
- mancata rappresentazione di due finestre: nella planimetria catastale, in luogo della finestra prospettante a ovest attualmente presente nel salone [#2], attigua alla porta-finestra con balconcino afferente al medesimo ambiente, è riportata una nicchia chiusa sul lato esterno; la planimetria catastale manca, inoltre, della rappresentazione della finestra ad arco posta a est del bagno [#11]; in entrambi i casi si ritiene, però, che trattasi di un improprio accatastamento (ossia di un errore nel rilievo effettuato dal tecnico all'epoca incaricato della presentazione della planimetria) come facilmente può evincersi sia dalla tipologia degli infissi, analoga a quella delle altre bucatore, che dall'osservazione dei prospetti esterni (rispettivamente lato ovest e lato est) che, anche in corrispondenza di tali finestre, recano cornici in gesso di tipologia del tutto analoga a quella delle altre bucatore;
- spostamento della porta di accesso al bagno: la planimetria catastale reca una diversa ubicazione della porta di accesso al bagno [#11], che sembrerebbe traslata di circa un metro lungo la medesima parete;



- realizzazione del soppalco: la planimetria catastale manca della rappresentazione dei vani sul soppalco, struttura evidentemente realizzata in epoca successiva;
 - realizzazione della tenda da sole sul terrazzo: sul terrazzo a livello è presente una struttura in alluminio per l'alloggiamento di una tenda da sole, insistente per la metà circa della superficie del terrazzo, bullonata alle pareti perimetrali del fabbricato nonché al parapetto in muratura (trattasi di difformità soltanto urbanistica, non rilevata sotto il profilo catastale, tenuto conto che non vige obbligo di riportare siffatte strutture in planimetria catastale).
- iv. quali uniche discrasie effettivamente rilevanti sotto il profilo urbanistico (senza considerare, quindi, quelle riconducibili a mere imprecisioni in fase di redazione della predetta planimetria) devono, quindi, segnalarsi l'apertura della nuova porta di ingresso, lo spostamento della porta di accesso al bagno nonché la realizzazione del soppalco e della struttura per l'alloggiamento della tenda da sole sul terrazzo, interventi per i quali non risulta richiesta né ottenuta alcuna autorizzazione edilizia (nemmeno in sanatoria).

Quanto alla possibilità di procedere alla regolarizzazione urbanistica delle predette difformità, in ossequio a quanto richiesto nel provvedimento di conferimento incarico, si rimanda alle determinazioni riportate nel successivo capitolo **h**.



h. Regolarizzazione delle difformità edilizie

La difformità edilizia più rilevante consta certamente della **abusiva realizzazione del soppalco**, opera che, secondo consolidato orientamento giuridico¹, rientra, nel complesso, nella fattispecie degli *interventi di ristrutturazione edilizia* di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001, di regola subordinati a permesso di costruire o, in alternativa, alla c.d. super DIA (art. 10, comma 1, lettera c ed art. 22, comma 1, lettera a del DPR 380/2001).

Quanto alla possibilità di procedere alla regolarizzazione urbanistica di tale manufatto abusivo, deve anzitutto rilevarsi che le caratteristiche dimensionali derivate dall'inserimento di tale elemento strutturale sono tali da rendere certamente insussistenti i requisiti minimi di abitabilità sanciti dal D.M. 5 luglio 1975, ciò con particolare riferimento all'altezza interna che, in corrispondenza della porzione immobiliare sottostante il soppalco (laddove essa misura 2,20 m) risulta inferiore rispetto a quella minima dei locali di abitazione fissata nel succitato decreto. In ogni caso il fabbricato risulta storicamente vincolato oltre che inserito in un contesto territoriale soggetto a vincolo paesaggistico, paesistico e vulcanico, sicché è da ritenersi assolutamente non assentibile qualsivoglia aumento del carico urbanistico, pure se minimo. Non risulta, quindi, possibile prospettare la sanatoria c.d. "ordinaria" di cui all'art. 36 o 37 del DPR 380/2001, non sussistendo l'indispensabile requisito della *doppia conformità*. Non risulta, d'altra parte, possibile procedere nemmeno alla sanatoria c.d. "straordinaria" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, ciò sia per la sussistenza dei suddetti vincoli (che si tradurrebbe nella formulazione di pareri ostativi al rilascio della sanatoria da parte degli enti preposti), sia perché l'epoca di realizzazione degli abusi, tenuto conto che la planimetria

¹ Recente giurisprudenza amministrativa (v. TAR Veneto, n. 1363/2012; TAR Sardegna, n. 952/2011) ha stabilito che la realizzazione di un soppalco, determinando una modifica della superficie utile dell'immobile con conseguente aggravio del carico urbanistico, deve essere ricondotta al novero degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001, di regola subordinati a permesso di costruire o, in alternativa, della c.d. super DIA (art. 10, comma 1, lettera c ed art. 22, comma 1, lettera a del DPR 380/2001).



catastale risulta depositata in data 15.06.2004, risulta con ogni probabilità successiva al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), sia ancora perché la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è individuabile nella sentenza n. 6659/2005 depositata il 14.06.2005 (si veda atto di pignoramento) risultando, quindi, successiva al 02.10.2003, data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.

Non resta, dunque, che prospettare il ripristino dello stato dei luoghi che andrà attuato dall'aggiudicatario mediante la demolizione dell'intero soppalco abusivo di superficie lorda pari a circa 30 mq.

Si evidenzia che l'intervento di ripristino prospettato rientra nella fattispecie degli "interventi di restauro e di risanamento conservativo" se non addirittura in quella degli "interventi di ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR n. 380/2001, subordinati a SCIA ai sensi dell'art. 22 del medesimo DPR. L'aggiudicatario dovrà, quindi, dapprima provvedere alla predisposizione di idoneo progetto delle opere a farsi da presentare agli uffici competenti (Soprintendenza per il rilascio del necessario nulla osta, ufficio tecnico, genio civile per le opere strutturali, etc.), previo assolvimento degli oneri amministrativi previsti.

Quanto alla determinazione dei costi di ripristino, sulla scorta del Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Campania (da ultimo aggiornato al 2023) nonché dell'esperienza acquisita dallo scrivente nell'ambito di analoghi interventi edilizi, per la demolizione del soppalco può essere considerato un costo unitario pari a 400,00 €/mq, oltre alle spese tecniche (progettazione e direzione lavori), ai costi amministrativi per l'istruttoria delle pratiche edilizie necessarie presso tutti gli enti preposti, ai costi necessari all'adeguamento degli impianti nonché alle correlate opere murarie di ripristino e dei costi di smaltimento dei materiali di risulta, il tutto **per un costo complessivo pari a circa 20.000,00 €.**

Parimenti, sempre in forza della sussistenza del suddetto regime vincolistico (in particolare del vincolo paesaggistico e di quello paesistico) dovrà procedersi alla



rimozione della struttura in alluminio realizzata sul terrazzo al livello, intervento il cui costo può ritenersi ragionevolmente compreso in quello sopra determinato per la demolizione del soppalco.

Per quanto concerne, invece, **lo spostamento della porta d'ingresso e della porta di accesso al bagno**, trattasi di difformità che rientrano nelle fattispecie degli *“interventi di manutenzione straordinaria”* di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e smi, di regola subordinati alla segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) ai sensi dell'art. 22 del citato DPR che ricomprende (comma 1, lettera a) *“gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio”*.

Il futuro aggiudicatario, fermo rimanendo la necessità di provvedere preliminarmente alla demolizione del soppalco e a meno di non prevedere la realizzazione di ulteriori modifiche interne subordinate alla presentazione di apposita pratica urbanistica, sarà, quindi, tenuto a presentare tutti gli uffici competenti (Soprintendenza, Genio Civile, Comune, etc.) una specifica pratica **SCIA in sanatoria** secondo le modalità di cui all'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001, previo versamento della sanzione pecuniaria (commisurata all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, in misura non inferiore a 516,00 € e non superiore a 5.164,00 €), oltre ai diritti di istruttoria e segreteria.

Nel caso di specie, non essendo ravvisabile alcun significativo incremento di valore dell'immobile a seguito delle opere realizzate, la sanzione pecuniaria ammonterebbe, presumibilmente, ad un massimo di 1.000,00 €, cui vanno aggiunti, oltre ai diritti di segreteria e di istruttoria, le spese tecniche (particolarmente onerose trattandosi di plurime pratiche da sottoporre ai rispettivi enti di competenza) e i costi di **allineamento catastale, il tutto stimabile in circa 5.000,00 €**.

Per quanto banale si segnala che, qualora uno soltanto degli enti (in particolare la Soprintendenza) dovesse addurre motivi ostativi al rilascio del titolo in sanatoria, l'aggiudicatario sarà tenuto a procedere al ripristino dello stato dei luoghi riportando le



porte alla loro originaria ubicazione (intervento avente un costo parimenti stimabile in circa 5.000,00 €).

A seguito delle opere di ripristino sopra prospettate, della positiva evasione delle pratiche in sanatoria, dell'allineamento catastale nonché della messa a norma degli impianti, il futuro aggiudicatario, sarà infine tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la **segnalazione certificata di agibilità** secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222. I costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica e dei costi tecnici, il tutto **per un onere complessivo stimabile in ulteriori 2.000,00 €**.

In definitiva, può essere considerato il seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica, di cui si terrà conto nella formulazione del più probabile valore di mercato del cespite pignorato:

▪ Demolizione soppalco e opere abusive:	20.000,00 €
▪ Regolarizzazione opere sanabili:	5.000,00 €
▪ Agibilità:	2.000,00 €
▪ Totale costi di regolarizzazione urbanistica:	27.000,00 €



i. Dichiarazione di agibilità e APE

Non risulta rubricata alcuna dichiarazione di agibilità e/o di abitabilità riconducibile all'immobile pignorato.

A seguito delle opere di ripristino prospettate nel precedente capitolo nonché della messa a norma degli impianti (cfr. capitolo **h**), il futuro aggiudicatario, previo allineamento catastale del bene, sarà quindi tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222.

I costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità sono già stati determinati, per ragioni di opportunità, nel precedente capitolo.

Va, infine, riferito che l'unità immobiliare non risulta essere dotata di attestato di prestazione energetica (APE), per acquisire il quale è necessaria una spesa stimabile in circa 500,00 €.



j. Stato di possesso

All'atto del sopralluogo effettuato in data 9 giugno 2023 (cfr. verbale di accesso in allegato H-1) l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutato [REDACTED] che dichiarava di utilizzare l'immobile quale propria casa di abitazione.

Stando a quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate su espressa richiesta dello scrivente, tanto all'esecutato che al dante causa [REDACTED] non risultano intestati eventuali contratti di locazione (cfr. allegato H-2).

k. Formalità, vincoli ed oneri

Risultano sussistere provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici.

Lo scrivente ha acquisto dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli (cfr. allegato D-3) specifica certificazione nella quale viene attestato che:

- ❖ l'immobile in oggetto risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse artistico e storico in forza del D.M. 19 ottobre 1976 ai sensi del D.Lgs. 42/2004, parte seconda, "beni culturali" (che ha ripreso in continuità quanto precedentemente disciplinato dal D.Lgs. 490/1999 e, prima ancora, dalla Legge 1089/1939), sicché la vendita è soggetta alla condizione sospensiva legale di cui agli art. 59 e segg. del medesimo D.Lgs. 42/2004 (acquisto in via di prelazione da parte dello Stato);
- ❖ rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.M. 28 marzo 1985, ex L. 431/1985, pubblicato sulla G.U. del 26.04.1985, che tutela l'intero territorio comunale di San Giorgio a Cremano, oggi sottoposto alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004, parte terza, "beni paesaggistici";
- ❖ rientra nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. del 4 luglio 2002, pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18.09.2002.

Per il dettaglio delle formalità pregiudizievoli e degli oneri condominiali si rimanda ai successivi capitoli **n** ed **o**.



I. Suolo demaniale

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

m. Pesì o oneri di altro tipo

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

n. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla certificazione notarile in atti può desumersi la sussistenza dei seguenti gravami (con omissione di quelli cancellati e/o non rinnovati nel ventennio), opportunamente verificati dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria per nominativo (dell'esecutato e suoi danti causa nel ventennio) e per immobile (inserendo i dati catastali del cespite pignorato) riprodotta per un diretto confronto in allegato G-1 (elenchi formalità) e G-2 (note di iscrizione e trascrizione in ordine cronologico).

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

1. costituzione di fondo patrimoniale trascritta a Napoli 2 in data 25 marzo 1997 ai nn. 10682/8697, per atto ai rogiti del notaio Antonio FORMISANO del 24 marzo 1997 repertorio n. 35089, annotato di inefficacia parziale nei confronti della collettività dei creditori del Fallimento GIUDIZIOSO IMPERMEABILIZZAZIONI s.r.l. in data 24 gennaio 2022 ai nn. 2757/297 in forza di sentenza passata in giudicato n. 6659/2005 in data 14 giugno 2005 del Tribunale di Napoli;
2. domanda giudiziale di revocatoria ordinaria articolo 2901 codice civile trascritta a Napoli 2 in data 28 marzo 2002 ai nn. 12305/9491, presentata al Tribunale di Napoli in data 18 marzo 2002 repertorio n. 2, a favore del Fallimento GIUDIZIOSO IMPERMEABILIZZAZIONI s.r.l. e contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], avente per oggetto la dichiarazione di inefficacia ai sensi dell'articolo 2901 codice civile della costituzione del fondo patrimoniale innanzi indicato;
3. Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
4. Non risultano sussistere provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.



5. Non risultano sussistere altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione);
6. non risulta costituito un condominio.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nella procedura

1. verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 2 in data 9 aprile 2013 ai nn. 15174/11457, dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli il 14 marzo 2013 repertorio n. 7999/2013, a favore del Fallimento GIUDIZIOSO IMPERMEABILIZZAZIONI s.r.l. e contro [REDACTED] (trattasi di pignoramento originante la procedura esecutiva n. 461/2013 R.G.E. del Tribunale di Napoli, sospesa per opposizione in data 02.02.2014 e, da ultimo, dichiarata estinta in data 21.07.2023).
2. verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 2 in data 14 aprile 2022 ai nn. 18134/13894, dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli il 4 aprile 2022 repertorio n. 7010/2022, a favore del Fallimento GIUDIZIOSO IMPERMEABILIZZAZIONI s.r.l. e contro [REDACTED] (trattasi del pignoramento originante l'odierna procedura esecutiva).

o. Informazioni condominiali

Stando a quanto dichiarato dall'esecutato in sede di accesso (cfr. verbale in allegato H-1), non risulta costituito alcun condominio né trascritto alcun regolamento condominiale.



p. Determinazione del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche del bene e delle problematiche riscontrate soprattutto in ordine alla verifica della conformità urbanistica dello stesso.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, l'immobile è occupato dall'esecutato e non risultano intervenuti, almeno in epoche recenti, eventuali contratti di locazione. Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con il bene in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

Lo scrivente ha, quindi, esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.



- ❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2022): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia "Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE SUD - OCCIDENTALE" (codice zona C3) del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto. Per le abitazioni civili, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 1.650 a 2.550 €/mq, con un valore medio pari a 2.100 €/mq.



Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIORGIO A CREMANO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE SUD - OCCIDENTALE

Codice zona: C3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1650	2550	L	5,1	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1700	L	3,4	5,2	L
Box	Normale	960	1450	L	3,6	5,4	L

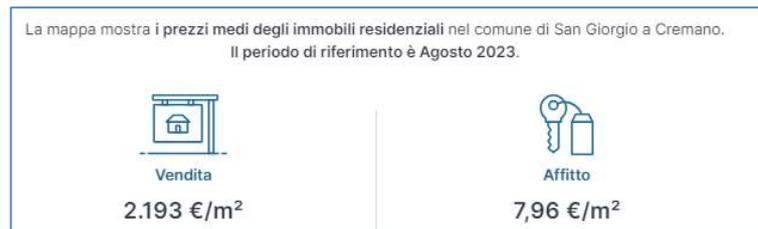


- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati ad agosto 2023): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona in oggetto. Per la categoria delle abitazioni in stabili di fascia media, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 1.660 e 2.755 €/mq, con un valore medio pari a 2.208 €/mq.

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.660	Euro 2.208	Euro 2.755



- ❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati ad agosto 2023): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse nel periodo di riferimento. Il prezzo medio unitario ottenibile dagli immobili ad uso abitazione attualmente sul mercato nel Comune di San Giorgio a Cremano risulta pari a 2.193 €/mq; tale prezzo, depurato di un’alea contrattuale del 5%, restituisce un valore medio unitario pari a circa 2.085 €/mq.



Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) del bene in oggetto, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** corrispondente a quello medio restituito dalle quotazioni sopra riportate **pari a circa 2.130,00 €/mq**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche del bene (condizioni del fabbricato, finiture e stato di conservazione, impianti, etc.) mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito all’unità immobiliare in esame può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:



Caratteristica		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Storica	1,05	1,05
		Civile	1,00	
		Economica	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,85
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
Scadente		0,85		
Pessimo		0,80		
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	1,05
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,90	
	Stato manutentivo finiture e impianti	Ottimo	1,10	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
		Pessimo	0,80	
	Livello di piano (senza ascensore)	Seminterrato	0,70	1,00
		Terra	0,80	
		Ammezzato	0,90	
		Primo	1,00	
		Secondo	0,95	
		Terzo	0,90	
		Quarto e ultimo	0,80	
	Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,02	1,02
		Centrale	1,00	
		Assente	0,98	
	Impianto aria condizionata	Autonomo tutti i vani	1,02	0,98
		Autonomo parziale	1,00	
		Assente	0,98	
	Infissi	Termo-acustici	1,02	0,98
		Doppi vetri	1,00	
		Assenti/altro	0,98	
	Panoramicità	Panoramico di pregio	1,10	1,00
Panoramico		1,05		
Doppio/ordinario		1,00		
Su strada pubblica		0,95		
Su cortile interno		0,90		
Orientamento prevalente	nord	0,98	1,00	
	nord-est/nord-ovest	0,99		
	est-ovest	1,00		
	sud-est/sud-ovest	1,01		
	sud	1,02		
Coefficiente globale				0,83

Si ottiene, in definitiva, un valore medio di mercato unitario pari a:

$$2.130,00 \text{ €/mq} \times 0,83 \approx 1.770,00 \text{ €/mq}$$



Nota la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato pari a 223 mq, si ottiene dunque la seguente determinazione del valore di stima:

$$1.770,00 \text{ €/mq} \times 223 \text{ mq} = \mathbf{394.710,00 \text{ €}}$$

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	394.710,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	19.735,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono difformità catastali e urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere con alcuni lavori di ripristino nonché con la presentazione di idonee pratiche edilizie e successivo accatastamento. Il costo complessivo di siffatta regolarizzazione è stato stimato in 27.000,00 €.	27.000,00
Oneri per APE	L'immobile pignorato non risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, per acquisire la quale è stimabile un costo pari a 500,00 €.	500,00
Stato d'uso, manutenzione e revisione degli impianti	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo di finiture e impianti, sia relativamente al fabbricato che alle specifiche unità immobiliari. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	Il bene è occupato dall'esecutato, sicché non si ritiene debba essere applicata alcuna decurtazione per lo stato di possesso dal momento che l'aggiudicatario potrà procedere con l'immediata liberazione dell'immobile.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	L'immobile è assoggettato a vincolo storico in forza di espresso decreto ministeriale. È evidente che l'assoggettamento alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, parte seconda, comporta inevitabilmente una minore appetibilità del bene rispetto a beni di analoga tipologia ubicati nella medesima area territoriale, ciò soprattutto in considerazione delle limitazioni imposte dalla norma citata in termini di utilizzazione e di possibilità di trasformazione del bene nonché del più complesso iter burocratico cui sarà soggetta qualsivoglia pratica di tipo edilizio e amministrativo. Tali limitazioni suggeriscono l'applicazione di una decurtazione forfettariamente stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	19.735,50
Spese condominiali insolute	Non risulta costituito alcun condominio.	0,00
Totale correzioni	-	66.971,00
Valore finale	-	327.739,00



Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 66.971,00 €.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

=328.000,00 €=
(trecentototomila/00EURO)

q. Valutazione della quota indivisa

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

r. Residenza e regime patrimoniale

Dal certificato di residenza storico acquisito presso il Comune di San Giorgio a Cremano (cfr. allegato F-1) si evince che l'esecutato [REDACTED] risulta residente presso il bene pignorato (via Cavalli di Bronzo n. 16, piano 1, interno 4).

Presso il medesimo Comune è stato, altresì, acquisito, l'estratto di matrimonio con annotazioni (cfr. allegato F-2) da cui si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 8 settembre 2005 optando per il regime della separazione legale dei beni.

s. Sussistenza di altre procedure esecutive

Non risultano attualmente pendenti altre procedure esecutive aventi ad oggetto i medesimi beni pignorati (risultava pendente la procedura esecutiva n. 461/2013 R.G.E. del Tribunale di Napoli, sospesa per opposizione in data 02.02.2014 e, da ultimo, dichiarata estinta in data 21.07.2023, cfr. capitolo n).



Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 13 ottobre 2023

Il CTU

dott. ing. Davide Portolano

ELENCO ALLEGATI

- A. Documentazione catastale**
 - A-1. Visura area di sedime ed estratto di mappa
 - A-2. Visura catastale storica
 - A-3. Planimetria catastale
- B. Rilievi planimetrici**
 - B-1. Inquadramento catastale e territoriale
 - B-2. Rilievo dello stato dei luoghi
 - B-3. Difformità catastali
- C. Rilievi fotografici**
 - C-1. Rilievi fotografici
- D. Documentazione urbanistica**
 - D-1. Certificato Destinazione Urbanistica
 - D-2. Attestazione Ufficio Tecnico
 - D-3. Certificazione Soprintendenza
- E. Titoli di provenienza**
 - E-1. Atto di compravendita del 04.01.1980 (trascrizione)
 - E-2. Atto di rettifica del 19.09.2013 (trascrizione)
 - E-3. Atto di accettazione eredità del 25.01.2019
- F. Documentazione anagrafica**
 - F-1. Certificato residenza esecutato
 - F-2. Estratto matrimonio esecutato
- G. Ispezione Ipotecaria**
 - G-1. Elenchi formalità
 - G-2. Note di iscrizione e trascrizione
- H. Altri documenti**
 - H-1. Verbale di accesso
 - H-2. Verifica contratti locazione
- I. Trasmissione alle parti**
 - I-1. Trasmissione alle parti e ricevute consegna

