TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia integrativa dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 553/1994 del R.G.E., riunita alla 284/2015 – **LOTTO N. 5**

contro

OMISSIS
(dati identificativi degli esecutati omessi ai sensi della normativa in materia di protezione dei dati personali)

INCARICO

Con ordinanza dell'11/11/2026 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Elisabetta Bernardel, ha assegnato al sottoscritto Ing. Emanuele Sarno, con studio in Casalnuovo di Napoli (NA), Via Roma n. 66, PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Esperto stimatore nella procedura in epigrafe, il termine di trenta giorni per integrare l'elaborato peritale relativo al **lotto n. 5**, ai fini del nuovo tentativo di vendita del bene.

PREMESSA – OGGETTO E LIMITI DEL PRESENTE ELABORATO

Il presente elaborato riguarda esclusivamente il lotto n. 5 ed è redatto in forma autonoma, così da contenere, unitamente agli allegati in esso richiamati, tutte le informazioni rilevanti ai fini della vendita del bene.

Gli accertamenti richiamati nel seguito sono riferiti alle date in cui sono stati eseguiti e **non sono stati rinnovati** ai fini del presente elaborato; in particolare:

- sopralluogo, rilievo metrico e documentazione fotografica: **07/04/2022**;
- visure e documenti catastali: acquisiti tra l'08/06/2021 e il 24/05/2022, alle date riportate su ciascun documento (All. 3);
- ispezioni ipotecarie: per immobile al **21/09/2021** (particella 1225) e al **24/05/2022** (sub. 6); per soggetto, a carico di alcuni esecutati, al **22/07/2024**;
- accesso agli atti presso il Comune di San Giuseppe Vesuviano: istanza prot. n. 34223 del **13/09/2021**;
- certificazione della Regione Campania in materia di usi civici: **09/11/2022**.

SINTESI DELLE AVVERTENZE PER GLI OFFERENTI

- L'immobile è **allo stato abusivo**: il fabbricato di cui fa parte è stato realizzato in assenza di licenza o concessione edilizia.
- Per il fabbricato risulta presentata la domanda di condono L. 47/1985 prot. 15801 del 07/06/1986, per la quale agli atti comunali è documentato il versamento della **sola prima rata** dell'oblazione autoliquidata (un terzo dell'importo dovuto); non risultano provvedimenti comunali conclusivi.
- **Non è possibile stabilire** se, e in quale misura, tale domanda comprenda il lotto 5; la domanda indica inoltre un fabbricato di tre abitazioni, a fronte degli undici appartamenti oggi presenti nel corpo di fabbrica.
- Non sono garantite né la prosecuzione della domanda del 1986, né la possibilità per l'aggiudicatario di essere rimesso in termini per il pagamento, né l'ammissibilità di una nuova domanda di condono, anche in relazione al limite di 750 mc riferito, secondo la giurisprudenza più recente, all'intero fabbricato.
- I costi della regolarizzazione non sono determinabili con precisione; in caso di esito sfavorevole l'immobile è soggetto ai provvedimenti sanzionatori previsti dalla legge (rimessione in pristino, demolizione, acquisizione gratuita al patrimonio comunale), con **possibile perdita integrale dell'investimento**.

DESCRIZIONE

Bene N° 5 – Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA), Via Scopari – Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano secondo.

Abitazione di tipo civile censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Vesuviano al foglio 4, particella 1225, sub. 6, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 101 mq (95 mq escluse le aree scoperte), rendita € 451,90.

L'immobile fa parte del compendio per civili abitazioni di Traversa Cicerone n. 10, articolato su tre scale comuni di accesso, ed è collocato nel corpo di fabbrica est, scala A, al piano secondo. Vi si accede dal lato destro del vano scala ed è composto da corridoio, cucina, bagno e quattro locali, uno dei quali, di mq 1,11, adibito a ripostiglio. Sono presenti due balconi, uno prospiciente la Traversa Cicerone e uno prospiciente il cortile comune.

Quanto alle finiture, l'appartamento presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori tenui, ad eccezione del bagno e della cucina, rivestiti con piastrelle ceramiche fino a un'altezza di circa 1,50 m. Le pavimentazioni sono in parte in marmo-cemento e in parte in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono costituiti da tapparelle avvolgibili e da finestre e porte-finestre a due ante in legno con vetro singolo; le porte interne sono in legno tamburato.

Alla data del sopralluogo il bene risultava occupato e in buone condizioni, con locali curati e puliti; gli impianti erano da ritenersi funzionanti, pur necessitando di adeguamento e ammodernamento. Per il bene non è stato effettuato un accesso forzoso.



Figura 1 – Ortofoto del compendio di Traversa Cicerone n. 10

LOTTO N. 5

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 5** – Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA), Via Scopari – Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano 2, censito al Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 1225, sub. 6.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa.

SITUAZIONE PARTICELLARE

Il compendio di Traversa Cicerone n. 10 è composto da due corpi di fabbrica con cortile comune centrale, insistenti sull'attuale particella 1225 del foglio 4 (subalterni da 2 a 20). L'intera particella è occupata al piano interrato da un locale deposito; il lato ovest è occupato da un fabbricato di tre piani fuori terra servito dalla scala C; il lato est è occupato dal corpo di fabbrica di cui fa parte il lotto 5, anch'esso di tre piani fuori terra, con tre appartamenti al piano terra e quattro su ciascuno dei due piani superiori, serviti a due a due dalle scale A e B.

L'attuale particella 1225 deriva dalla fusione, avvenuta in data 09/12/2013, delle originarie particelle 1225, 1148 e 1313 del Catasto Terreni, all'epoca in ditta a soggetti diversi: la particella 1225 (are 7,84) ai due danti causa (OMISSIS) per la quota di 1/2 ciascuno; le particelle 1148 e 1313 rispettivamente a due distinti soggetti (OMISSIS). In data 18/12/1989 tutte le unità immobiliari erano state accatastate come insistenti unicamente sulla particella 1225 e in ditta a quattro soggetti (OMISSIS) per 1/4 ciascuno.

I piani fuori terra del corpo di fabbrica est, e quindi anche il lotto 5 (sub. 6), insistono **esclusivamente sulla superficie dell'originaria particella 1225**, già di proprietà dei due danti causa per la quota di 1/2 ciascuno.



Figura 2 – Ortofoto con indicazione delle ex particelle 1148, 1225 e 1313

TITOLARITÀ

Il lotto n. 5 è pervenuto, per successione legittima dei due danti causa (OMISSIS), ai soggetti di seguito indicati, nei cui confronti è stato trascritto il pignoramento, per le quote indicate. Le quote dei soggetti deceduti dopo il pignoramento spettano ai rispettivi aventi causa; la loro devoluzione non è stata ricostruita e non incide sull'oggetto della vendita.

Esecutato	Codice fiscale	Quota	Note
OMISSIS	OMISSIS	20/120	deceduta in data successiva al pignoramento
OMISSIS	OMISSIS	8/120	
OMISSIS	OMISSIS	8/120	

Esecutato	Codice fiscale	Quota	Note
OMISSIS	OMISSIS	8/120	
OMISSIS	OMISSIS	8/120	
OMISSIS	OMISSIS	8/120	
OMISSIS	OMISSIS	20/120	deceduta in data successiva al pignoramento
OMISSIS	OMISSIS	10/120	deceduto in data successiva al pignoramento
OMISSIS	OMISSIS	10/120	
OMISSIS	OMISSIS	10/120	
OMISSIS	OMISSIS	10/120	

La somma delle quote è pari all'intero (120/120).

Confini

Il bene confina a nord-ovest con altra unità immobiliare (sub. 5, scala A) e con il vano scala A comune, a nord-est con la Traversa Cicerone (su cui affaccia), a sud-est con il fabbricato insistente sulla particella 1226 (altra proprietà) e a sud-ovest con il cortile comune (su cui affaccia).

Consistenza

Ambiente	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Corridoio	11,95	1,00	11,95
Locale 1	18,39	1,00	18,39
Locale 2	17,57	1,00	17,57
Locale 3	10,76	1,00	10,76
Locale 4 (ripostiglio)	1,11	1,00	1,11
Bagno	6,38	1,00	6,38
Cucina	11,75	1,00	11,75
Balconi (mq 9,31 + 5,17)	14,48	0,30	4,34
Muri non comunicanti	8,31	1,00	8,31
Muri comunicanti	3,42	0,50	1,71
Tramezzi e partizioni	3,13	1,00	3,13
Totale superficie commerciale			**95,40**

Le superfici sono state desunte dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo (All. 2, Grafico 5) e computate secondo i criteri dell'Allegato 2 al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: vani principali e accessori diretti al 100%; muri interni e perimetrali al 100% e muri in comunione al 50%; balconi comunicanti con l'unità al 30% fino a 25 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Intestazione catastale	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico (01/12/1979) al 16/05/2013	OMISSIS (500/1000); OMISSIS (500/1000)	C.T. Fg. 4, Part. 1225, frutteto, are 7,84
Dal 16/05/2013 al 09/12/2013	— (in visura non risultano intestatari per tale situazione)	C.T. Fg. 4, Part. 1225, fr. div. sub., are 7,84
Dal 09/12/2013 (situazione all'08/06/2021)	— (in visura non risultano intestatari per tale situazione)	C.T. Fg. 4, Part. 1225, ente urbano, are 14,47 (a seguito della fusione con le part. 1148 e 1313)
Dal 18/12/1989 (situazione all'08/06/2021)	OMISSIS (250/1000 ciascuno)	C.F. Fg. 4, Part. 1225, Sub. 6, A/2 (costituzione del 18/12/1989; variazione del quadro tariffario dal 01/01/1992; variazione dei dati di superficie dal 09/11/2015)

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati								
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
4	1225	6	A/2	4	5 vani	101 mq (95 mq escl. aree scoperte)	€ 451,90	2

Catasto Terreni				
Foglio	Part.	Qualità	Superficie	Graffato
4	1225	Ente urbano	are 14, ca 47	no

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale quanto alla categoria A/2 (abitazione di tipo civile). Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale (Figura 3; All. 2, Grafico 18; All. 3) si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto. È pertanto necessaria la presentazione di una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, del cui costo si è tenuto conto nella stima.

Si precisa che la corrispondenza catastale non attesta la legittimità urbanistica ed edilizia del bene, per la quale si rinvia al paragrafo «Regolarità edilizia».

Si segnala che la planimetria catastale in atti, associata in banca dati al sub. 6 e recante in calce l'indicazione «sub. 6», riporta nell'intestazione la dicitura manoscritta «SUB 16» e l'indicazione «scala A int. 5»; l'indirizzo catastale è «Via Scopari», senza numero civico. Tali incongruenze potranno essere eliminate con la pratica DOCFA di aggiornamento.

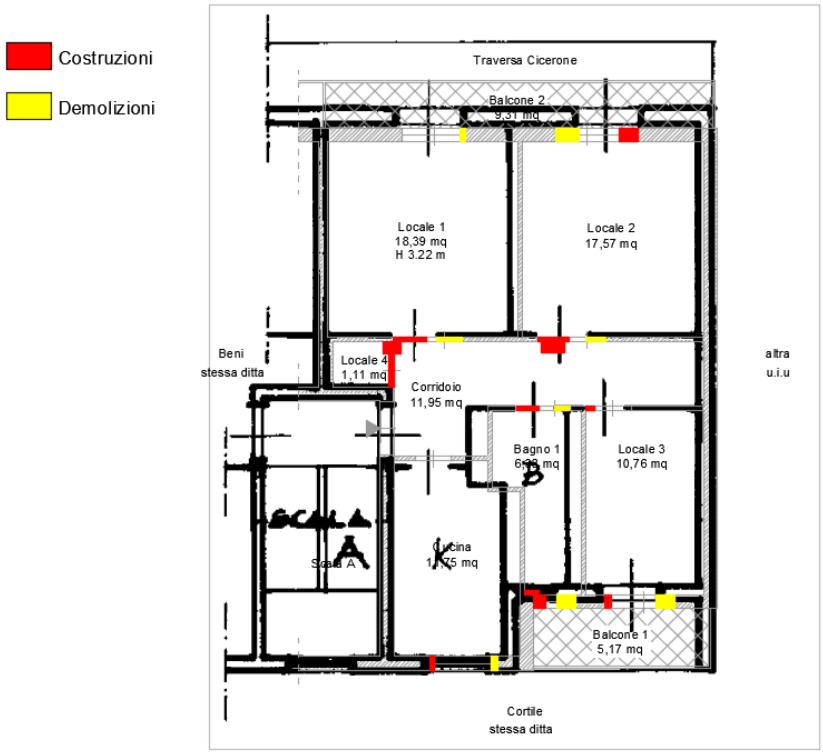


Figura 3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale (Fg. 4, p.lla 1225, sub. 6)

PRECISAZIONI SULL'INTESTAZIONE CATASTALE

Gli intestatari catastali (OMISSIS, per 1/4 ciascuno) non corrispondono all'effettiva titolarità del bene, per le ragioni esposte nei paragrafi «Situazione particellare» e «Titolarità». Si segnalano inoltre, in visura, errori materiali nei dati anagrafici di due intestatari. Sarà necessario predisporre le opportune volture successivamente alle operazioni di vendita.

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. l'androne di accesso, la cassa scale, il lastrico solare e il cortile interno. Alla data del sopralluogo il vano scala e il cortile versavano in stato di abbandono, con aree del cortile prive di pavimentazione e zone del vano scala con distacchi della pitturazione dovuti a infiltrazioni di acqua piovana.

Per la particella 1225 non risulta in atti un elaborato planimetrico: le parti comuni non sono individuate catastalmente come beni comuni non censibili.

Nell'ambito della procedura esecutiva, giusta C.I.L.A. prot. n. 2023/694 del 04/01/2023, sono stati eseguiti e ultimati, sotto la direzione dello scrivente, interventi di manutenzione e messa in sicurezza delle facciate e dei frontalini pericolanti, nonché di rifacimento della guaina impermeabile sugli aggetti in copertura e sui torrini scala dei fabbricati insistenti sulla particella 1225, resisi necessari a fronte del diffuso stato di ammaloramento e distacco degli intonaci esterni emerso nel corso degli accessi. Detti interventi non incidono sulla regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo di fabbrica di cui fa parte il lotto è costituito da una struttura intelaiata in calcestruzzo armato e si compone di tre livelli fuori terra e di un piano interrato.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo il bene risultava in buono stato manutentivo: pavimentazione in tutti gli ambienti, in parte in marmo-cemento e in parte in ceramica; rivestimenti del bagno e della cucina in piastrelle; pareti e soffitti tinteggiati con colori pastello; infissi in legno di colore scuro dotati di avvolgibili funzionanti; impianti funzionanti, con presenza di impianto di condizionamento. Nel complesso il cespite necessitava di interventi di ammodernamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo (07/04/2022) l'immobile risultava occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, e in particolare da un nucleo familiare (OMISSIS). Non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione. Per lo stato di occupazione attuale si rinvia alle risultanze del custode giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atto
Dal 12/09/1970	OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2), per acquisto da OMISSIS	Compravendita – Notaio Maurizio Russo, 12/09/1970, rep. 26228, racc. 4818; registrata a Ottaviano il 21/09/1970 al n. 613, Mod. I, vol. 108; trascritta a Napoli il 03/10/1970 al n. 41466 (C.T. Fg. 4, ex p.lla 1225)
Dal 25/06/1985	Eredi del dante causa deceduto il 25/06/1985: OMISSIS	Accettazione di eredità – Notaio Maria Rosaria Santucci Tozzi, 23/12/1985, rep. 3629; registrata a Nola l'08/01/1986 al n. 46; trascritta il 20/01/1986 ai nn. 2327/1971
Dal 26/09/1986	Eredi del dante causa deceduto il 26/09/1986: OMISSIS	Accettazione di eredità con beneficio d'inventario, resa il 30/11/1989 da OMISSIS in proprio e quale esercente la potestà su due coeredi all'epoca minori (OMISSIS), con dichiarazione ricevuta dal Cancelliere della Pretura circondariale di Napoli – Sezione distaccata di Ottaviano; trascritta il 15/12/1989 ai nn. 37015/27719
Dal 26/09/1986	Eredi del dante causa deceduto il 26/09/1986: OMISSIS	Sentenza del Tribunale di Nola (giudizio R.G. 7463/2016), rep. 1835 del 20/06/2023, di accertamento della qualità di eredi puri e semplici; trascritta il 23/11/2023 ai nn. 56446/43913

Le particelle 1148 e 1313, sulle quali non insistono i piani fuori terra del corpo di fabbrica di cui fa parte il lotto 5, sono pervenute a due distinti soggetti (OMISSIS) con atto del 31/10/1972 per Notaio Maurizio Russo; le tre particelle sono state fuse nell'unica particella 1225 in data 09/12/2013.

Si segnala che tre degli esecutati sono deceduti in data successiva al pignoramento. Allo stato sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 per immobile (particella 1225 al 21/09/2021; sub. 6 al 24/05/2022), integrate da ispezioni per soggetto del 22/07/2024 a carico di alcuni esecutati, sono risultate le seguenti formalità (All. 4):

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritta a Napoli il 05/07/2010 – Reg. gen. 31858, Reg. part. 6018
  Importo: € 1.244.661,13 (capitale € 817.249,02; spese € 59.025,10; interessi € 367.956,01)
  Nota: nel quadro D della stessa nota il capitale è indicato in € 817.680,02, importo coerente con il totale iscritto.
  A favore di S.G.A. S.p.A. – Società per la gestione di attività
  Contro OMISSIS
  Titolo del 24/07/1990, rep. 5576
  Note: la formalità riguarda il terreno (p.lle 1148/1313/1225) su cui insiste il fabbricato.

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritta a Napoli il 05/07/2010 – Reg. gen. 31858, Reg. part. 6016
  Importo: € 1.256.539,64 (capitale € 817.396,58; spese € 71.314,60; interessi € 367.828,46)
  A favore di S.G.A. S.p.A. – Società per la gestione di attività
  Contro OMISSIS
  Titolo del 24/07/1990, rep. 5574/1990
  Note: la formalità riguarda il terreno (p.lle 1148/1313/1225) su cui insiste il fabbricato.

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**
  Iscritta a Napoli il 05/07/2010 – Reg. gen. 31858, Reg. part. 6017
  Importo: € 829.429,78 (capitale € 543.485,64; spese € 41.375,60; interessi € 244.568,54)
  A favore di S.G.A. S.p.A. – Società per la gestione di attività
  Contro OMISSIS
  Titolo del 24/07/1990, rep. 5575/1990
  Note: la formalità riguarda il terreno (p.lle 1313/1225) su cui insiste il fabbricato.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare – Ordinanza di sequestro conservativo penale**
  Trascritta a Napoli il 18/02/2005 – Reg. gen. 7871, Reg. part. 4748
  A favore dell'Erario dello Stato
  Contro OMISSIS
  Titolo del 14/02/2005, rep. 1453/2005
  Note: la formalità riguarda il terreno (p.lla 1225) su cui insiste il fabbricato.

- **Atto esecutivo o cautelare – Rinnovo di trascrizione di pignoramento**
  Trascritta a Napoli l'08/04/2011 – Reg. gen. 14398, Reg. part. 10257
  A favore di S.G.A. S.p.A. – Società per la gestione di attività
  Contro OMISSIS
  Titolo del 05/04/1991, rep. 2039
  Note: la formalità riguarda il terreno (p.lle 1148/1313/1225) su cui insiste il fabbricato.

- **Atto esecutivo o cautelare – Rettifica di rinnovo di trascrizione di pignoramento**
  Trascritta a Napoli il 26/09/2013 – Reg. gen. 37581, Reg. part. 28909
  A favore di S.G.A. S.p.A. – Società per la gestione di attività
  Contro OMISSIS
  Titolo del 29/01/2013, rep. 553/94
  Note: la formalità riguarda il terreno (p.lle 1148/1313/1225) su cui insiste il fabbricato.

- **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritta a Napoli il 29/10/2015 – Reg. gen. 39805, Reg. part. 31609
  A favore di S.G.A. S.p.A. – Società per la gestione di attività
  Contro OMISSIS
  Titolo del 02/10/2015, rep. 5823

- **Atto giudiziario per causa di morte – Accertamento della qualità di eredi puri e semplici**
  Trascritta a Napoli il 23/11/2023 – Reg. gen. 56446, Reg. part. 43913
  A favore di OMISSIS
  Contro OMISSIS
  Titolo del 20/06/2023, rep. 1835

Annotazioni

- Annotazioni di restrizione di beni presentate a Napoli 2 l'11/02/2015, in forza di provvedimento del Tribunale di Nola del 28/02/2012, rep. 28/2012
  Reg. gen. 4628, Reg. part. 381 (a margine della trascrizione n. 10257/2011); Reg. gen. 4629, Reg. part. 382 (a margine dell'iscrizione n. 6018/2010); Reg. gen. 4630, Reg. part. 383 (a margine dell'iscrizione n. 6016/2010); Reg. gen. 4631, Reg. part. 384 (a margine dell'iscrizione n. 6017/2010)
  A favore di S.G.A. S.p.A.; contro OMISSIS
  Le restrizioni riguardano altro immobile, insistente sulle ex p.lle 1269 e 1271 del foglio 4, e non il bene oggetto del presente elaborato.

Nota. Con l'atto di pignoramento del 05/04/1991, trascritto il 20/04/1991 ai nn. 14890/11731, sono state pignorate la particella 1148 e la particella 1313 per la quota di 1/1 ciascuna in danno dei rispettivi titolari (OMISSIS) e la particella 1225 per la quota complessiva di fatto di 102/120 in danno di parte degli eredi dei due danti causa; le quote sono state precisate con la nota di rettifica del rinnovo del 26/09/2013 (nn. 37581/28909). Con l'atto di pignoramento del 02/10/2015, trascritto il 29/10/2015 ai nn. 39805/31609, è stato integrato il pignoramento delle quote mancanti in capo agli eredi non ancora esecutati, pervenendo al pignoramento della particella 1225 per la quota di 1/1 in danno di tutti gli eredi dei due danti causa. Pertanto, per accessione, il lotto 5 risulta di pertinenza della procedura per la piena proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di San Giuseppe Vesuviano è stato adottato con delibera del C.C. n. 36 del 18/05/1979 e approvato con D.P.G.R.C. n. 8327 del 17/10/1983. Lo strumento suddivide il territorio in sei ambiti, per ciascuno dei quali era prevista la redazione di un piano particolareggiato; non essendo mai stati redatti i piani particolareggiati, l'edificazione ex novo non è contemplata e risulta applicabile il solo art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il lotto ricade nell'ambito 3.



Figura 4 – Stralcio del P.R.G.

L'intero territorio comunale è incluso nella Zona Rossa 1 del piano di emergenza dell'area vesuviana (Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 250 del 26/07/2013) e vi si applica la Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003, il cui art. 5 vieta, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici, il

rilascio di titoli edilizi abilitanti interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, fatti salvi gli adeguamenti funzionali e igienico-sanitari degli immobili esistenti.

L'area è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sicché ogni intervento è soggetto al parere della Soprintendenza, e ricade nella zona R.U.A. (Recupero Urbanistico-edilizio e restauro paesistico-Ambientale) del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, nella quale è vietato qualsiasi intervento comportante incremento dei volumi esistenti, salvo gli adeguamenti consentiti. Il Comune è classificato in zona sismica 2 (Delibera della Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Fonti documentali e limiti della verifica

La verifica è stata condotta esclusivamente sulla documentazione rilasciata dal Comune di San Giuseppe Vesuviano a seguito dell'istanza di accesso agli atti prot. n. 34223 del 13/09/2021 (All. 6, pagg. 2-8). Non può escludersi l'esistenza, presso gli archivi comunali, di ulteriori titoli o atti non resi disponibili allo scrivente; le valutazioni che seguono sono pertanto riferite allo stato degli atti esaminati.

Titoli edilizi

Il fabbricato di cui fa parte il lotto 5 è stato realizzato **in assenza di licenza o concessione edilizia**. L'epoca di ultimazione dichiarata è il 1973.

Si segnala che l'atto di compravendita del 12/09/1970 (All. 5) reca la dichiarazione secondo cui «il terreno venduto è munito di licenza edilizia rilasciata dal comune di San Giuseppe Vesuviano», senza indicarne gli estremi. Tale licenza non è stata rinvenuta tra gli atti rilasciati dal Comune e, nella domanda di condono del 1986, le opere sono dichiarate realizzate in assenza di licenza. Ove un titolo fosse reperito, la sua eventuale pertinenza al fabbricato e la conformità delle opere realizzate dovrebbero essere oggetto di specifica verifica.

La domanda di condono prot. 15801 del 07/06/1986

Per il fabbricato è stata presentata, ai sensi della L. 47/1985, la domanda di condono prot. 15801 del 07/06/1986 (pratica comunale n. 2374), intestata a uno dei due danti causa (OMISSIS), con la quale si chiede di sanare (All. 6, pagg. 9-31):

- superficie utile abitabile di mq 228,00 e superficie non residenziale di mq 69,63, per n. 1 appartamento di 4 camere e 2 accessori (Mod. 47/85-A);
- superficie non residenziale di mq 564,87, per porzione di fabbricato (Mod. 47/85-A);
- superficie di mq 234,36, per opere che hanno determinato il mutamento della destinazione d'uso di porzione di fabbricato (Mod. 47/85-B).

Dal Mod. 47/85-R (All. 6, pag. 27) risulta una superficie complessiva, calcolata ai fini dell'oblazione (superficie utile più il 60% della superficie non residenziale), di mq 608,70 per i due Mod. 47/85-A e di mq 234,36 per il Mod. 47/85-B. La domanda non risulta definita: agli atti non vi è alcun provvedimento comunale di rilascio della concessione in sanatoria né di diniego.

Riferibilità della domanda al lotto 5

La domanda (All. 6, pag. 10) localizza le opere in «Trav. Via Scopari» e riporta, quale unico riferimento catastale, il foglio 4, mappale 1225 del Catasto Terreni, particella che all'epoca identificava il terreno sul quale insiste il corpo di fabbrica est, nel quale ricade il lotto 5. La domanda non riporta, tuttavia, identificativi del Catasto Fabbricati (subalterni), né è corredata di elaborati grafici, documentazione

fotografica o descrizione delle opere che consentano di individuare le singole unità immobiliari interessate.

Il primo Mod. 47/85-A dichiara una sola abitazione di 4 stanze e 2 accessori (superficie utile mq 228,00; volume dichiarato mc 752,40); il secondo Mod. 47/85-A indica, quale numero di abitazioni comprese nel fabbricato, n. 3, a fronte degli undici appartamenti oggi presenti nel corpo di fabbrica. **Non è pertanto possibile stabilire se, e in quale misura, il lotto 5 rientri tra le porzioni per le quali è stata richiesta la sanatoria.** Non può inoltre escludersi che l'attuale configurazione del fabbricato derivi, in tutto o in parte, da opere successive alla presentazione della domanda e non comprese in essa.

Stato dei versamenti dell'oblazione

Dal Mod. 47/85-R risulta un'oblazione autoliquidata complessiva di L. 11.748.980 (€ 6.067,84). Agli atti comunali esaminati è documentato il versamento della **sola prima rata**, pari a L. 3.916.326 (€ 2.022,61), corrispondente a un terzo dell'importo dovuto, eseguito con bollettino (All. 6, pag. 28) sul c/c postale n. 255000 intestato ad «Amministrazione P.T. – Oblazione abusivismo edilizio». Il richiedente aveva optato per la rateizzazione; agli atti esaminati non risultano attestazioni di versamento della seconda e della terza rata.

Voce	Lire	Euro
Oblazione autoliquidata (intera domanda)	11.748.980	6.067,84
Versamento documentato (1ª rata)	3.916.326	2.022,61
Differenza nominale non documentata come versata	**7.832.654**	**4.045,23**

Conversione al cambio di L. 1.936,27 per euro.

La scheda comunale di verifica documentale della pratica n. 2374 (All. 6, pagg. 30-31) indica le attestazioni di versamento dell'oblazione come «da completare» e, tra la documentazione non allegata, la descrizione delle opere, la documentazione fotografica, i prospetti, le piante, le sezioni, la planimetria del lotto, la prova della presentazione della documentazione per l'accatastamento e gli elementi relativi agli oneri concessori. Nella documentazione esaminata non risultano una determinazione degli oneri concessori né attestazioni del relativo versamento.

Le rate dell'oblazione erano versate su conto corrente postale e non direttamente al Comune: l'assenza delle ricevute nel fascicolo comunale non consente di attestare l'avvenuto versamento delle rate successive, né consente, da sola, di escludere in assoluto pagamenti eventualmente eseguiti e non presenti nel fascicolo. Lo scrivente non dispone di strumenti per verificare tale circostanza presso l'Erario o Poste Italiane.

Disciplina applicabile in caso di oblazione non integralmente versata

Senza svolgere valutazioni giuridiche, che restano riservate all'Autorità giudiziaria e all'Amministrazione comunale, si rileva che:

- l'art. 39, comma 6, della L. 724/1994, come modificato dall'art. 2, comma 37, della L. 662/1996, prevedeva per le domande presentate ai sensi della L. 47/1985 con oblazione non integralmente corrisposta il versamento, in luogo della somma residua, del triplo della differenza tra la somma dovuta e quella versata, in unica soluzione entro il 31/03/1996, a pena di improcedibilità della domanda;
- l'art. 2, commi 40-42, della L. 662/1996, come sostituiti dall'art. 1, comma 9, della L. 449/1997, ha previsto, in caso di mancato pagamento nei termini, l'applicazione dell'interesse legale annuo sulle somme dovute, da corrispondere entro sessanta giorni dalla notifica, da parte del Comune,

dell'obbligo di pagamento, subordinando il rilascio del titolo in sanatoria all'integrale pagamento dell'oblazione, degli oneri concessori, ove dovuti, e degli interessi.

Negli atti esaminati non risulta alcuna notifica comunale dell'obbligo di pagamento. La portata di tali disposizioni nel caso concreto, l'eventuale procedibilità della domanda e la misura delle somme dovute non possono essere determinate dallo scrivente e sono rimesse alla verifica dell'Amministrazione comunale.

Ipotesi sfavorevole

Ai fini della formulazione dell'offerta, l'offerente deve considerare anche l'ipotesi più sfavorevole, ossia che la domanda prot. 15801/1986 non comprenda il lotto 5, ovvero che essa sia stata o venga ritenuta improcedibile per il mancato versamento dell'oblazione nei termini di legge e che **non sia consentito all'aggiudicatario di essere rimesso in termini per il pagamento**. In tale ipotesi la domanda del 1986 non potrebbe costituire titolo per la regolarizzazione del lotto 5, che resterebbe privo di qualsiasi copertura e potrebbe essere regolarizzato soltanto mediante una nuova domanda, ove ammissibile. In mancanza, l'immobile resterebbe abusivo e soggetto ai provvedimenti sanzionatori previsti dalla legge, fino alla demolizione o all'acquisizione gratuita al patrimonio comunale, con possibile perdita integrale dell'investimento.

Possibilità di presentazione di una nuova domanda

Per i trasferimenti derivanti da procedure esecutive, l'art. 40, comma 6, della L. 47/1985, richiamato dalle successive leggi di condono, consente, in presenza dei relativi presupposti, la presentazione della domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono invocata e le opere rientrino nelle previsioni di sanabilità di quest'ultima.

Nel caso in esame le ragioni di credito poste a base del pignoramento rep. 2039 del 05/04/1991 derivano da titoli del 25/06/1980 (Notaio Trinchillo), del 10/02/1982 (Notaio Luigi Mauro), del 22/09/1986 e del 28/10/1986 (Notaio Giovanna Esposito) e del 29/09/1989 (Notaio Enrico Santangelo), come richiamati nell'atto di pignoramento, e le opere risultano dichiarate ultimate nel 1973. Tali elementi sono temporalmente compatibili con la disciplina della L. 724/1994 e, limitatamente ai crediti anteriori al 17/03/1985, con quella della L. 47/1985; essi consentono di affermare soltanto l'esistenza di una **possibilità astratta**, non la certezza dell'ammissibilità né dell'accoglimento della domanda.

Ove il lotto 5 risultasse compreso nella domanda del 1986, dovrà essere verificata con il Comune la possibilità per l'avente causa di proseguirne l'istruttoria, integrando la documentazione mancante e corrispondendo le somme che saranno determinate.

Vincoli

Qualsiasi ipotesi di regolarizzazione resta in ogni caso subordinata al parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004), all'eventuale corresponsione dell'indennità per danno ambientale e alla compatibilità con la disciplina della Zona Rossa (L.R. Campania 21/2003) e del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani; esiti che lo scrivente non è in grado di prevedere. Si rende inoltre espressamente edotto l'acquirente che, nel territorio vesuviano, le istruttorie delle domande di condono allo stato non vengono portate a compimento dai Comuni e restano pendenti, sicché l'esito stesso di qualsiasi domanda è affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del titolo in sanatoria è tutt'altro che scontato.

Costi della regolarizzazione

I costi della regolarizzazione non sono determinabili con attendibilità, dipendendo dall'esito delle verifiche sopra indicate. Essi possono comprendere, tra l'altro: le somme eventualmente ancora dovute per la domanda del 1986 (residuo dell'oblazione, maggiorazioni e interessi), da determinarsi a cura del Comune; l'oblazione e gli oneri concessori relativi a un'eventuale nuova domanda; l'indennità per danno ambientale; i diritti di istruttoria; le spese tecniche; la certificazione di idoneità statica e gli eventuali interventi di adeguamento prescritti; l'aggiornamento catastale.

La differenza nominale di € 4.045,23 indicata nella tabella che precede è riferita all'intera domanda e ha valore meramente documentale: l'importo eventualmente dovuto, comprensivo delle maggiorazioni e degli interessi previsti dalla legge, potrebbe risultare sensibilmente superiore e non può essere attribuito pro quota al lotto 5, non essendo dimostrata la riferibilità della domanda a tale unità.

A titolo puramente indicativo, ove si ritenesse applicabile la previsione dell'art. 39, comma 6, della L. 724/1994 e la domanda risultasse ancora procedibile, il triplo della differenza nominale, riferito all'intera domanda, ammonterebbe a L. 23.497.962 (€ 12.135,68), oltre agli interessi legali eventualmente dovuti; anche tale importo è riferito all'intera domanda e non può essere attribuito pro quota al lotto 5.

Esito sfavorevole

L'esito sfavorevole dei procedimenti di sanatoria, o l'impossibilità di attivarli, può condurre all'emissione di un'ordinanza di rimessione in pristino da parte del Comune che, in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno quanto all'acquisizione gratuita del bene al patrimonio comunale; in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale.

Verifiche raccomandate agli offerenti

Si raccomanda a chiunque intenda partecipare alla vendita di verificare preventivamente, presso l'Ufficio Condono del Comune di San Giuseppe Vesuviano e con l'assistenza di un tecnico di propria fiducia:

1) lo stato aggiornato della pratica n. 2374 (prot. 15801 del 07/06/1986) e l'eventuale esistenza di provvedimenti, richieste di integrazione o notifiche comunali;
2) l'ammontare delle somme eventualmente ancora dovute a titolo di oblazione, maggiorazioni, interessi e oneri concessori;
3) la concreta percorribilità di ciascuna delle ipotesi di regolarizzazione descritte, ivi compresa l'ammissibilità di una nuova domanda ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985;
4) i pareri e gli adempimenti richiesti in relazione ai vincoli gravanti sull'area;

Le indicazioni contenute nel presente elaborato non sostituiscono tali verifiche.

Agibilità

L'immobile non risulta agibile.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non ha un condominio costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Su istanza dello scrivente, la Regione Campania – U.O.D. Ambiente, Foreste e Clima, Sezione Usi Civici – ha rilasciato in data 09/11/2022 una certificazione (All. 7) attestante che nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 17/04/1936, relativo al Comune di San Giuseppe Vesuviano, fra i terreni assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della L. 1766/1927, sono indicati i terreni distinti in catasto al foglio 4, particelle originarie all'impianto catastale 200, 2582, 2596 e 7276.

STIMA

CRITERIO DI STIMA

Per il bene è stato utilizzato il criterio della **comparazione diretta**, al cui risultato sono state applicate le decurtazioni di seguito indicate, tra cui una decurtazione forfettaria in considerazione della natura abusiva del cespite e dell'incertezza in ordine alla sua regolarizzazione, come descritta nel paragrafo «Regolarità edilizia». La stima non attribuisce alcun valore alla pendenza della domanda di condono del 1986 né alla possibilità di presentare una nuova domanda.

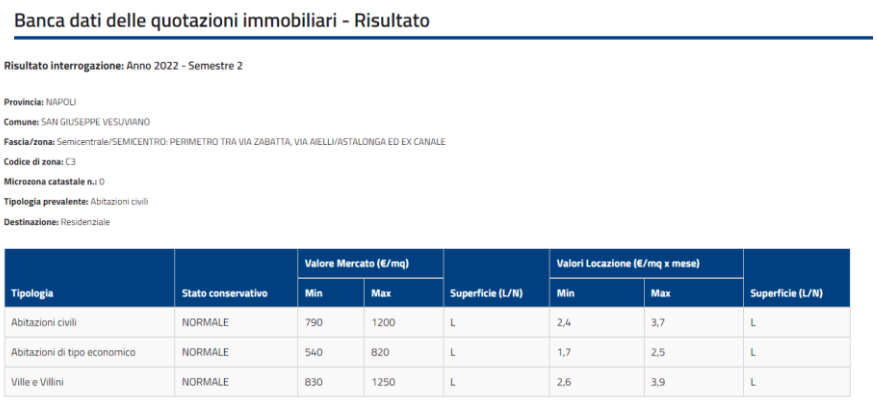
La decurtazione tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere sia dell'alea relativa all'esito dei procedimenti; essa **non costituisce stima né limite massimo** di tali costi e rischi, che potrebbero risultare superiori, fino alla perdita integrale dell'investimento. **La stima per comparazione diretta è stata pertanto adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.**

VALORE UNITARIO

A seguito di indagini svolte nella località interessata, presso i competenti uffici tecnico-finanziari e presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.), è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa, per le abitazioni ricadenti nella zona semicentrale di San Giuseppe Vesuviano, un prezzo medio di **€ 1.260,28** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Annunci immobiliari di zona		
Prezzo richiesto (€)	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)
179.000,00	150,00	1.193,33
115.000,00	80,00	1.437,50
115.000,00	100,00	1.150,00
Media		**1.260,28**

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), per il Comune di San Giuseppe Vesuviano, fascia semicentrale (codice di zona C3), anno 2022 – 2° semestre, indica per le abitazioni civili in stato conservativo normale valori compresi tra 790 e 1.200 €/mq, con un **valore medio di 995 €/mq**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO
Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: PERIMETRO TRA VIA ZABATTA, VIA AIELLI/ASTALONGA ED EX CANALE
Codice di zona: C3
Microzona catastale n.: 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	790	1200	L	2,4	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	820	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	830	1250	L	2,6	3,9	L

Figura 5 – Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (anno 2022, 2° semestre)

La banca dati del Borsino Immobiliare indica, per le abitazioni in stabili di fascia media nel Comune di San Giuseppe Vesuviano, un **valore medio di 962 €/mq**.

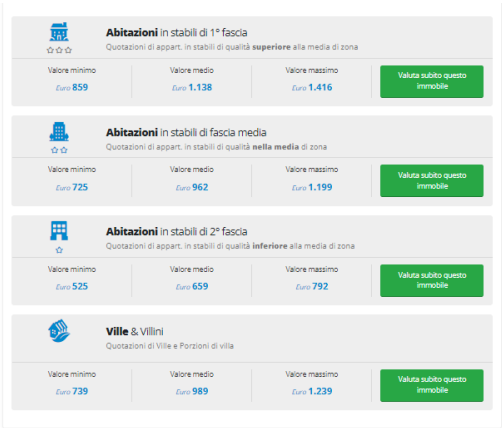


Figura 6 – Quotazioni del Borsino Immobiliare

Il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e i valori del Borsino Immobiliare è pertanto pari a (1.260,28 + 995,00 + 962,00) / 3 = **€ 1.072,43/mq**.

COEFFICIENTI DI MERITO

Si è tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene; il coefficiente complessivo K per il lotto n. 5 è pari a 0,96.

Caratteristica	Coefficiente K
Localizzazione	1,00
Collegamenti sufficienti	1,00
Posizione buona	1,00
Superficie	1,00
Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive / spazi comuni	1,00
Vetustà	1,00
Costruzione in c.a.	1,07
Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00

Caratteristica	Coefficiente K
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coefficiente complessivo K	**0,96**

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Identificativo	Superficie commerciale	V.M.U.	Coefficiente K	Valore provvisorio
Bene N° 5 – Appartamento, Traversa Cicerone, scala A, piano 2	95,40 mq	1.072,43 €/mq	0,96	€ 98.217,43

Al valore provvisorio sono state applicate le seguenti decurtazioni:

Voce	Importo
Valore provvisorio (95,40 mq × 1.072,43 €/mq × K 0,96)	€ 98.217,43
Decurtazione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (€ 98.217,43 × 0,05)	– € 4.910,87
Decurtazione per l'aggiornamento della planimetria catastale (pratica DOCFA)	– € 600,00
Decurtazione forfettaria del 35% per lo stato di legittimità edilizia (€ 98.217,43 × 0,35)	– € 34.376,10
Valore finale di stima	**€ 58.330,46**

Il valore di stima del lotto n. 5 è pari a € 58.330,46 (euro cinquantottomilatrecentotrenta/46).

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 2922 c.c., nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa; il valore indicato è riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come descritto nel presente elaborato e nei suoi allegati.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N. 5

Bene N° 5 – Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA), Via Scopari – Traversa Cicerone n. 10, scala A, piano 2. Abitazione di tipo civile censita al C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 6, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 101 mq, rendita € 451,90; identificata al Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 1225, ente urbano. Superficie commerciale mq 95,40.

Diritto venduto: piena proprietà (1/1).

Stato di occupazione: alla data del sopralluogo (07/04/2022) occupato da terzi senza titolo opponibile.

Valore di stima: € 58.330,46.

AVVERTENZA – STATO URBANISTICO ED EDILIZIO

Immobile **abusivo**. Per il fabbricato risulta presentata la domanda di condono L. 47/1985 prot. 15801 del 07/06/1986, con versamento documentato della sola prima rata dell'oblazione; non è possibile stabilire se la domanda comprenda il lotto 5. Non sono garantite né la prosecuzione di tale domanda, né la rimessione in termini per il pagamento, né l'ammissibilità di una nuova domanda di condono. I costi della regolarizzazione non sono determinabili. In caso di esito sfavorevole l'immobile è soggetto a demolizione o acquisizione al patrimonio comunale, con possibile perdita integrale dell'investimento. Si vedano il paragrafo «Regolarità edilizia» e l'Allegato 6.

ELENCO ALLEGATI

All.	Contenuto
1	Documentazione fotografica (ortofoto, estratto di mappa, planimetria con coni ottici, rilievo fotografico del 07/04/2022)
2	Grafici: Grafico 5 – stato di fatto; Grafico 18 – difformità rispetto alla planimetria catastale
3	Documentazione catastale: estratto di mappa, visure storiche C.T. e C.F., esito negativo della ricerca dell'elaborato planimetrico, elenco immobili della particella 1225, planimetria catastale del sub. 6
4	Ispezioni ipotecarie: elenchi delle formalità e note di trascrizione e iscrizione (ispezioni per immobile del 21/09/2021 e del 24/05/2022; ispezioni per soggetto del 22/07/2024)
5	Titoli di provenienza: atto del 12/09/1970; note di accettazione di eredità; nota di trascrizione della sentenza di accertamento della qualità di eredi
6	Accesso agli atti e domanda di condono: istanza di accesso agli atti prot. n. 34223 del 13/09/2021, con allegato e ricevuta di protocollo (pagg. 2-8; documento nella forma originale, con i recapiti dello studio e l'indicazione del Giudice all'epoca della presentazione); copia integrale degli atti della domanda di condono L. 47/1985 prot. 15801 del 07/06/1986 – pratica n. 2374 rilasciati dal Comune (pagg. 9-31)
7	Certificazione della Regione Campania in materia di usi civici del 09/11/2022

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Casalnuovo di Napoli, 13/11/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Emanuele Sarno