



# **TRIBUNALE DI NAPOLI**

**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

\_\_\_\_\_

Contro

\_\_\_\_\_

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

(redatta in conformità alle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015)



*Via Arena San Vito n. 4 -ERCOLANO (NA)-*

**REDATTA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO**

**Dott. Ing. Luigi DI MICCO**

VIA DUCA D'AOSTA N. 64 - 80026 CASORIA -NA- - tel. 081/7586975 cell. 335 8365628

e-mail [dimicco.luigi@alice.it](mailto:dimicco.luigi@alice.it) - pec [luigi.dimicco@ingpec.eu](mailto:luigi.dimicco@ingpec.eu)

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di NAPOLI n. 8883 ctg. "II<sup>A</sup>"  
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI CEI EN ISO/IEC 17024:12 n. 0052



**RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO**

**CAUSA:** *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019*

**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

**DEBITORE ESECUTATO:** [REDACTED]

**AUTORITÀ GIUDIZIARIA:** *TRIBUNALE DI NAPOLI 14° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

**GIUDICE ESECUZIONE:** *DOTT. VALERIO COLANDREA.*

**C.T.U.:** *LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 22983 E NELL'ELENCO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. 8883 DELLA ctg "II^".*

**-Premessa-**

Con apposita ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 19 ottobre 2020, il G.E. dott. Valerio COLANDREA, nominava me sottoscritto Dott. Ing. Luigi Di Micco, con studio in Casoria alla via Duca D'Aosta n. 64, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n. 22983, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 431/2019 del R.G.E. promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Torre del Greco al C.so Vittorio Emanuele 92/100 - Palazzo Vallelonga, Codice Fiscale numero 00423310630, in danno a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] invitandomi secondo nuovo rito, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., a prestare giuramento telematico e fissando, l'udienza ex art. 569 c.p.c., per il giorno 25/05/2021 per la comparizione delle parti e per l'adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla vendita dei beni pignorati.

In data 30/10/2020 prestavo giuramento di rito, mediante la compilazione e sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico in cancelleria dell'apposito modello n. 2 di cui all'ordinanza di nomina, per la valutazione degli immobili di cui all'atto di pignoramento e precisamente dei seguenti cespiti:



- a) Quota pari a 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari costituite da un appartamento un box auto e un deposito tutte site in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4, in catasto fabbricati così censite:
- Ø **appartamento al piano terra e primo riportato nel NCEU al foglio 8, p.lla 1744, sub 4, cat. A/4, cl.4, vani 3,5 r.c. euro 144,61;**
  - Ø **box al piano terra distinto con il numero interno 2, riportato nel NCEU al foglio 8, p.lla 1744, sub 3, cat. C/6, cl.3, mq. 17, r.c. euro 32,49;**
  - Ø **deposito al piano terra distinto con il numero interno 1, riportato nel NCEU al foglio 8, p.lla 1744, sub 2, cat. C/2, cl.3, mq. 27, r.c. euro 61,36.**

Contestualmente alla nomina del sottoscritto veniva assegnata delega di custodia all'Avv. Remo Signoriello.

Successivamente all'assegnazione del mandato, per una serie di difficoltà connesse alla complessa natura dell'incarico nonché alle ancora vigenti restrizioni dovute all'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da COVI-19, furono avanzate dallo scrivente una serie di richieste di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, tutte formulate all'Ill.mo G.E. a mezzo di istanze telematiche e regolarmente autorizzate, poiché suffragate da validi motivi.

Nello specifico, per poter accedere presso gli immobili pignorati, a seguito della ripresa dell'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da COVI-19, solo in data **03 dicembre 2020**, il custode giudiziario riusciva a fissare un primo accesso presso gli immobili pignorati, accesso che veniva poi completato con un secondo sopralluogo avvenuto in data **16 dicembre 2020**

Le difficoltà insorte nell'espletamento del mandato e nello specifico, nel reperimento prima dei titoli di provenienza, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, poiché non presenti in atti, necessari sia per poter rispondere allo specifico quesito del mandato sia per poter reperire le notizie



circa i titoli abilitativi con i quali sarebbero stati realizzati gli immobili pignorati, e successivamente, per il reperimento dei titoli abilitativi presso i competenti Uffici del Comune di Ercolano, (Edilizia Privata – Ufficio Condono e Antiabusivismo), difficoltà dovute soprattutto all'allungamento della tempistica dettata dagli uffici preposti al rilascio della documentazione richiesta, rallentatisi in ragione delle notorie difficoltà derivanti dalla ripresa dell'emergenza epidemiologica, costringevano lo scrivente a dover presentare tre istanze di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, proroghe che venivano gentilmente concesse dalla S.V. Ill.ma, poiché basate su motivate difficoltà incontrate nel corso dell'espletamento del mandato con rinvio ultimo all'udienza prossima ex art. 569 c.p.c. per il deposito dell'elaborato peritale e per le determinazioni delle modalità di vendita per il giorno 28/06/2022.

#### **-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-**

Previo avviso dato alla parte debitrice dal custode giudiziario l'avv. Remo Signoriello, in data 03.12.2020, fu fissato l'accesso presso i cespiti pignorati. In tale data, alle ore 10,00, accompagnato da un mio collaboratore di fiducia, mi recavo in Ercolano (NA) alla Via San Vito civ. 4 presso il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente presso una piccola palazzina unifamiliare costituita da un piano terra e primo piano ubicata all'interno di un cortile comune con altro fabbricato unifamiliare di maggiore consistenza. All'accesso era presente il custode giudiziario nonché la figlia del debitore esecutato la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], regolarmente identificata a mezzo carta d'identità dal custode giudiziario, la quale dichiarava che il padre (debitore esecutato) non era presente per motivi familiari. La sig.ra [REDACTED] dichiarava inoltre che gli immobili pignorati di proprietà del padre (debitore esecutato) erano usati, attualmente, saltuariamente poiché lo stesso per motivi familiari, si reca spesso presso l'abitazione dell'altra figlia la sig.ra [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] non vi sono altri occupanti gli immobili pignorati



né gli stessi sono locati a terzi soggetti. La stessa infine dichiarava, che non vi è condominio per gli immobili pignorati né gli stessi si configurano in tale condizioni poiché, l'intero casamento costituito dalla palazzina pignorata composta nel suo insieme da un appartamento che si sviluppa su un piano terra ed un primo piano in uno ai due locali adibiti rispettivamente a deposito e box auto, e l'altro fabbricato non oggetto di pignoramento, costituito da una palazzina unifamiliare di due livelli fuori terra, in uno alle aree scoperte cortilizie, appartengono allo stessa padre e costituiscono un'unica abitazione unifamiliare.

Il custode giudiziario dopo aver acquisito le dichiarazioni rese dalla figlia del debitore esecutato, illustrava alla stessa i doveri e compiti della custodia in ordine agli immobili pignorati e dell'obbligo di conservare e mantenere gli stessi con diligenza fino alla loro eventuale liberazione e/o vendita giudiziaria all'asta.

Nel contempo, il sottoscritto con l'ausilio di un proprio collaboratore, provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dell'appartamento costituito da un piano terra e da un primo piano, nonché a raccogliere tutti i dati necessari per la determinazione del prezzo base di vendita del cespite pignorato.

Alle ore 12,15, avendo completato i rilievi all'appartamento, meglio identificato con sub 4 dei cespiti pignorati, considerato che gli ulteriori due locali staggiti sub 2 e sub 3 costituiti rispettivamente da un locale deposito e da un locale autorimessa, risultano colmi di materiale tanto da impedirne le normali operazioni di rilievo, nel chiedere alla sig.ra [REDACTED] di liberarne almeno il grosso, rinviavo il proseguo delle operazioni peritali ad altra data. A questo punto il custode giudiziario terminate le attività peritali, alla presenza delle parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (Cfr.



*All.to n. 1 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 03.12.2020 dal Custode Giudiziario).*

Un secondo accesso per completare le operazioni di rilievo dei cespiti veniva eseguito in data 16/12/2020, previo avviso dato alla parte debitrice dal custode giudiziario l'avv. Remo Signoriello, a mezzo di raccomandate postali. In tale data alle ore 8,30, accompagnato da un mio collaboratore di fiducia, mi recavo nuovamente in Ercolano (NA) alla Via San Vito civ. 4 presso il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di pignoramento. All'accesso era presente il custode giudiziario nonché ancora una volta, la figlia del debitore esecutato la sig.ra [REDACTED], già identificata nel precedente accesso. Durante tale accesso provvedevo ad effettuare ulteriori rilievi grafici e fotografici dell'appartamento pignorato sub 4, nonché degli ulteriori due locali pignorati costituiti da un locale deposito e da un box auto contraddistinti catastalmente rispettivamente con sub 2 e sub 3. La sig.ra [REDACTED] dichiarava inoltre che gli immobili pignorati di proprietà del padre (debitore esecutato), sebbene occupati saltuariamente dal padre, risultano sua abitazione principale e quindi "prima casa" non avendo altri immobili a lui intestati. Il custode giudiziario dopo aver acquisito le dichiarazioni rese dalla figlia del debitore esecutato, illustrava nuovamente alla stessa le ragioni dell'accesso nonché i doveri e compiti della custodia in ordine agli immobili pignorati e dell'obbligo di conservare e mantenere gli stessi con diligenza fino alla loro eventuale liberazione e/o vendita giudiziaria all'asta.

Nel contempo, il sottoscritto con l'ausilio di un proprio collaboratore, provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi, nonché a raccogliere tutti i dati necessari per la determinazione del prezzo base di vendita dei cespiti pignorati.

Alle ore 9,45, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza delle parti intervenute chiudeva le operazioni di



sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (Cfr. All.to n. 2 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 16.12.2020 dal Custode Giudiziario).

## 1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho dato risposta ai quesiti ricevuti seguendo l'ordine secondo il quale sono stati posti.

- A -

### Controllo preliminare sulla completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 c.p.c.)

- a. *In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se, la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. L'esperto deve precisare inoltre se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) o **l'estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. Infine l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

Agli atti della procedura, è stato depositato in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567



c.p.c., **certificazione notarile sostitutiva** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede ed il ventennio precedente.

Dall'esame della certificazione notarile, redatta dal notaio dott. Sergio CAPPELLI, Notaio in Bisignano (CS), depositata agli atti della procedura come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., **si è verificato che la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea.**

Nella certificazione ipo-catastale, viene dichiarato dal notaio che, l'intero fabbricatino consistente in un piano terra e primo, composto nel suo insieme dai tre subalterni pignorati **foglio 8 p.lla 1744 subb. 2, 3 e 4**, venne realizzato dal debitore esecutato il sig. ██████████ su suolo di terreno a lui pervenuto per donazione trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 5213/4597 del 28/02/1979 per atto Notaio dott. Mario Coppola di Ercolano (NA) del 23/02/1979, dalla madre la sig.ra ██████████

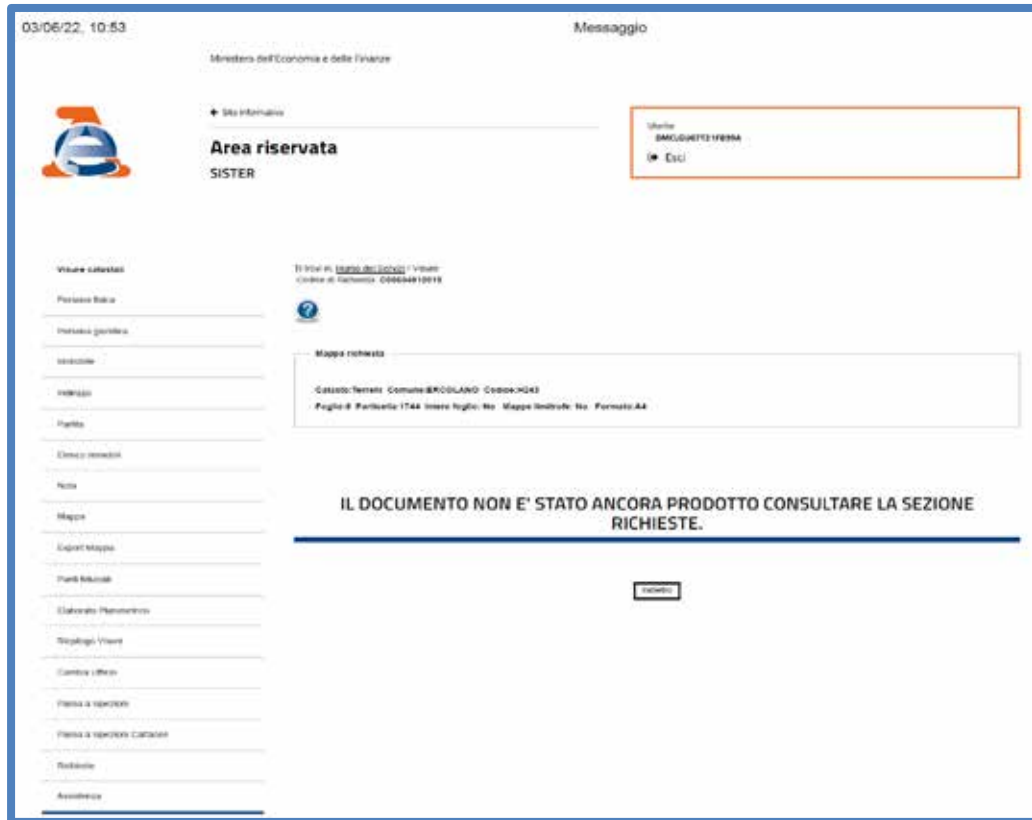


#### Osservazioni del CTU

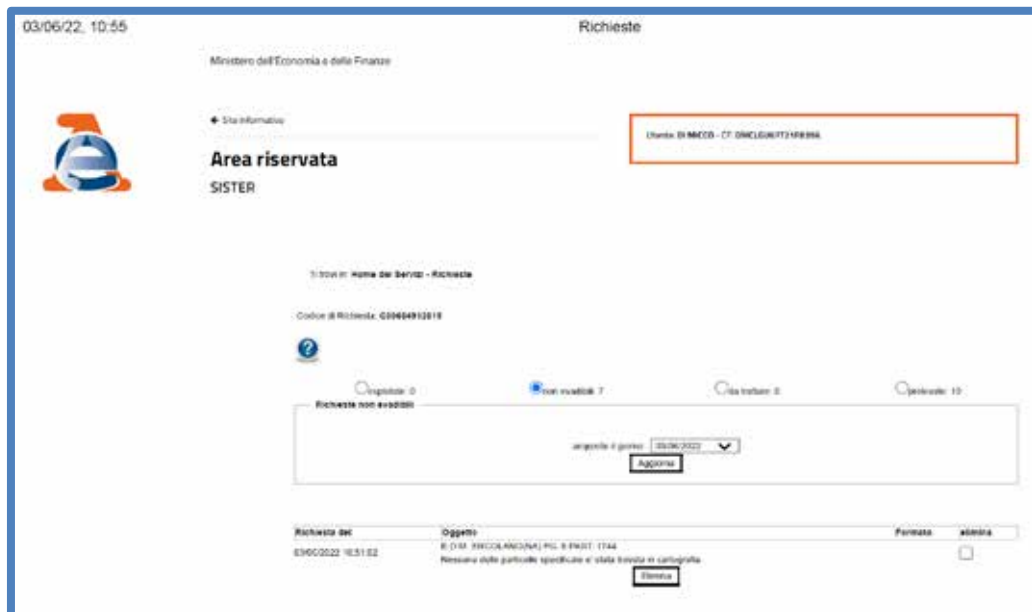
*Dalla lettura attenta dell'atto di donazione, si osserva che la particella di terreno donata al debitore esecutato su cui è stato poi realizzato il fabbricatino composto dai tre subalterni oggi pignorati, è riportato al foglio 7 p.lla 1454 ex 226b, gli attuali identificativi catastali riportati nel Catasto Urbano che identificano i beni pignorati, correttamente riportati nella nota di trascrizione del pignoramento (**foglio 8 p.lla 1744** subb. 2, 3 e 4), non identificano correttamente né il foglio né la particella al mappale del Catasto Terreni poiché sia il foglio (foglio 8 anziché 7) sia la particella (p.lla 1744 anziché p.lla 1454) risultano errati. A riprova di quanto precedentemente detto, basta interrogare il sistema informatico dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio del Territorio Servizi Catastali, per avere come risposta che la p.lla 1744 del foglio 8 del Comune di Ercolano **non esiste in mappa**, per poter identificare in mappa catastale il fabbricatino occorre richiamare la p.lla 1454 del foglio 7.*



*Di seguito viene riportata la risposta all'interrogazione del sistema informatico dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio del Territorio Servizi Catastali che al foglio 8 p.lla 1744 dà come risultato “Nessuna delle particelle specificate è stata trovata in cartografia” (rif. figura 1 e 2)*



**Figura 1 Richiesta p.lla 1744 foglio 8 – Comune Ercolano**



**Figura 2 Risposta “Nessuna delle particelle specificate è stata trovata in cartografia”**

*Di contro come già detto per poter individuare il fabbricatino composto dai tre subalterni pignorati, occorre riportarsi al foglio 7 p.lla 1454 del Comune di Ercolano, nella relativa mappa catastale il fabbricatino come meglio sarà riportato in seguito, risulta unito all'altro fabbricato insistente sul lotto di terreno ricevuto in donazione al debitore esecutato, ciò per mero errore grafico di rappresentazione grafica in fase di redazione del Tipo Mappale.*

**Valuti l'Ill.mo G.E. l'effetto di tale disallineamento dei dati catastali (mappale e foglio) dei beni staggiti ai fini della corretta procedura esecutiva.**

In definitiva, è stato verificato che la certificazione notarile attestante le trascrizioni sia a favore che contro presenti sugli immobili oggetto di espropriazione, risale fino all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio. Dall'esame della certificazione notarile si può dunque affermare che **vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento,** inoltre dall'esame dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile, depositata agli atti della procedura, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è accertato la **piena corrispondenza tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. riportati nella relazione notarile e nella relativa copia della nota di trascrizione del pignoramento del 27/06/2019 con quelli effettivi dei beni staggiti ad eccezione della rispondenza tra i dati catastali storici di provenienza relativi alla particella e al foglio di mappa catastale.**

Nello specifico, risulta di proprietà del debitore esecutato il sig. ██████████, ██████████, per il diritto di 1/1 i seguenti beni:

- Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, sito in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito civ. 4, posto al piano T-1 (terra e



- primo) censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 4, Catg. A/4**, classe 4, Cons. 3,5vani, Sup. Catast. 97m<sup>2</sup>, R.C. Euro 144,61.
- Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso box auto, sito in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito civ. 4, int. 2, posto al piano T (terra) censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 3, Catg. C/6**, classe 3, Cons. 17m<sup>2</sup>, R.C. Euro 32,49;
  - Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso deposito, sito in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito civ. 4, int. 1, posto al piano T (terra) censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 2, Catg. C/2**, classe 3, Cons. 27m<sup>2</sup>, R.C. Euro 61,36.

**dati che trovano piena corrispondenza** nei documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. sia depositati in atti dal creditore precedente sia dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi del Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

Va precisato inoltre, che dagli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale, si evince che gli immobili pignorati sono stati realizzati su suolo pervenuto al debitore esecutato per donazione giusto atto per Notaio dott. Mario Coppola di Ercolano (NA) del 23/02/1979, suolo riportato in Catasto al **foglio 7 p.lla 1454 ex p.lla 226/b**. Come meglio precedentemente descritto, **non vi è corrispondenza** tra i dati catastali attuali è su cui si fonda l'atto di pignoramento e il titolo esecutivo costituito da mutuo fondiario (atto del notaio Maia IACCARINO di Pompei (NA) del 30/03/2011 rep. 8524 racc. 4450) con quelli storici del terreno, poiché per un probabile disallineamento in fase di accatastamento e quindi durante la redazione del Tipo Mappale, in fase di costituzione gli immobili sono stati erroneamente riportati al foglio 8 p.lla 1744 anziché al foglio 7 p.lla 1454. Si precisa però che sia la nota di trascrizione del pignoramento del 27/06/2019 sia il titolo esecutivo rappresentato dal mutuo fondiario del 30/03/2011, risultano riportare



gli identificativi catastali che fin dalla costituzione degli immobili hanno identificato ed identificano a tutt'oggi, i beni oggi oggetto di espropriazione (*foglio 8, p.lla 1744, subb 2, 3 e 4 del Catasto Urbano del comune di Ercolano*).

Sulla base dei documenti depositati agli atti della procedura, costituita dalla certificazione ipo-catastale, ma soprattutto, in via prudenziale, dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 27/06/2019 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 13691/2196 del 05/04/2011** per la somma di **Euro 210.605,00**, a garanzia della restituzione di un mutuo di Euro 105.302,00 a favore della **[REDACTED]**, con sede in Torre del Greco al C.so Vittorio Emanuele 92/100 - Palazzo Vallelonga, Codice Fiscale numero 00423310630 contro i signori **[REDACTED]** **[REDACTED]** (*debitore Ipotecario*) e **[REDACTED]** **[REDACTED]** (*debitore non datore di Ipoteca*), accesa a garanzia della restituzione di un mutuo della durata di 15 anni, e nascente dà atto per notaio dott.ssa Maria Iaccarino di Pompei (NA) del 30 marzo 2011 rep. 8524 racc. 4450, gravante sull'intero degli immobili siti in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4 e precisamente: -appartamento posto al piano T-1 (terra e primo) censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 4, Catg. A/4**, classe 4, Cons. 3,5vani, Sup. Catast. 97m<sup>2</sup>, R.C. Euro 144,61; - box auto posto al piano T (terra) int. 2, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 3, Catg. C/6**, classe 3, Cons. 17m<sup>2</sup>, R.C. Euro 32,49; - deposito posto al piano T (terra) int. 1, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8,**



**part.lla 1744, sub 2, Catg. C/2, classe 3, Cons. 27m<sup>2</sup>, R.C. Euro 61,36**  
(Cfr. All.to n. 3 –Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di  
Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] nn. 13691/2196 del 05/04/2011);

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 31516/24656 del 27/06/2019** dell’atto esecutivo cautelare di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 03.06.2019, repertorio n. 12775/2019 a favore della “[REDACTED]”, con sede in Torre del Greco al C.so Vittorio Emanuele 92/100 - Palazzo Vallelonga, Codice Fiscale numero 00423310630 contro il sig. [REDACTED] (debitore Ipotecario), titolare della quota di 1/1 di piena proprietà, gravante sull’intero degli immobili siti in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4 e precisamente: - appartamento posto al piano T-1 (terra e primo) censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 4, Catg. A/4, classe 4, Cons. 3,5vani, Sup. Catast. 97m<sup>2</sup>, R.C. Euro 144,61;** -box auto posto al piano T (terra) int. 2, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 3, Catg. C/6, classe 3, Cons. 17m<sup>2</sup>, R.C. Euro 32,49;** -deposito posto al piano T (terra) int. 1, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 2, Catg. C/2, classe 3, Cons. 27m<sup>2</sup>, R.C. Euro 61,36** (Cfr. All.to n. 4 – Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] nn. 31516/24656 del 27/06/2019);

Considerato inoltre che ad oggi l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportate negli accertamenti ipotecari di cui alla certificazione del notaio dott. Sergio Cappelli, prodotta in atti risulta aggiornata fino alla data 2 settembre 2019 (data della certificazione notarile), per una corretta



completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ho ritenuto opportuno effettuare ulteriori accertamenti eseguendo, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, una visura ipotecaria generale sul soggetto debitore esecutato, al fine di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento per cui si procede 27 giugno 2019 e fino alla data del 12 giugno 2022 data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successiva a quella della trascrizione del pignoramento (Cfr. All.to n. 5 – *Visura Ipotecaria telematica generale dell'agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 eseguita sul debitore esecutato*). Gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella relazione notarile, **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati e comunque iscritti e trascritti dopo il passaggio del bene al debitore esecutato.

Per coprire il ventennio, ulteriori accertamenti sono stati eseguiti sul soggetto dante causa del debitore esecutato, relativamente al bene trasferito ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello ante ventennale, eseguendo presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, una visura ipotecaria generale su "SPINA Maria nata a Ercolano (NA) il 06/06/1923". Nel periodo esaminato **dal 19/12/1960** data di trasferimento del suolo su cui sono stati realizzati i beni oggi staggiti alla sig.ra SPINA Maria, giusto atto di donazione per notaio dott. Gino Luigi Giusti di Napoli del 19/12/1960, **a tutto il 23/02/1979**, data in cui la titolarità del suolo si trasferisce al debitore esecutato per atto di donazione, relativamente ai beni oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 6 – *Visura Ipotecaria telematica generale per soggetto ristretta*



*agli immobili pignorati dell'Agenzia del Territorio Napoli 2 relativo al periodo dal 19/12/1960 al 23/02/1979 eseguita sul dante causa del debitore esecutato).*

Non è stato rinvenuto da parte del sottoscritto agli atti, alcun estratto catastale storico relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, documento che però viene integrato dallo scrivente, unitamente alla presente relazione. Nello specifico si allega la visura storica catastale in cui si evincono i passaggi nel periodo anteventennale, nello specifico per i tre beni oggetto di pignoramento, si evince che gli stessi dalla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987, cioè sino alla data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i beni erano già intestati al debitore esecutato il sig. [REDACTED], poiché da esso realizzati su suolo di terreno pervenutogli con atto di donazione del 23/02/1979. In particolare le unità immobiliari pignorate costituite da un appartamento per civile abitazione, un locale box auto e un deposito risultano di proprietà del debitore esecutato per una quota pari a 1/1 di piena proprietà, per averle realizzate su suolo di terreno a lui pervenuto per atto donazione del Notaio dott. Mario Coppola di Ercolano (NA) del 23/02/1979, dalla madre la sig.ra SPINA Maria nata ad Ercolano il 06.06.1923, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 5213/4597, gli immobili risultano costituiti in al N.C.E.U. con i seguenti dati:

1. Quota pari a 1000/1000 della piena proprietà delle unità immobiliari costituite da un appartamento sito in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4, piano terra e primo, riportato al **foglio 8, p.lla 1744, sub 4, cat. A/4**, cl.4, vani 3,5 r.c. euro 144,61 (*Cfr. All.to n. 7 –Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato, Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 4, cat. A/4*);
2. Quota pari a 1000/1000 della piena proprietà delle unità immobiliari costituite da un box auto sito in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4, piano terra, int. 2, riportato al **foglio 8, p.lla 1744, sub 3, cat. C/6**, cl.3,



mq. 17, r.c. euro 32,49 (Cfr. All.to n. 8 –Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato, Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 3, cat. C/6);

3. Quota pari a 1000/1000 della piena proprietà delle unità immobiliari costituite da un locale deposito sito in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4, piano terra, int. 1, riportato al **foglio 8, p.lla 1744, sub 2, cat. C/2**, cl.3, mq. 27, r.c. euro 61,36 (Cfr. All.to n. 9 –Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato, Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 2, cat. C/2)

dati catastali storici che corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in capo al debitore esecutato, che risultano tali dalla data di costituzione e dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e correttamente indicati e riportati nella certificazione ipo-catastale prodotta in atti dal creditore precedente.

Dalla verifica dei certificati depositati in atti dal creditore precedente, **non è stato rinvenuto** da parte del sottoscritto agli atti, alcun certificato di stato civile del debitore esecutato, documento che però viene integrato dallo scrivente, unitamente alla presente relazione, nello specifico dagli accertamenti eseguiti presso i registri dello stato civile del Comune di Ercolano (NA), ufficio anagrafe e servizi demografici, risulta che il debitore esecutato il sig. **[REDACTED]**, ha contratto matrimonio con la sig.ra **[REDACTED]**, **in data 02 ottobre 1976**, prima dell'atto di donazione del suolo su cui sono stati realizzati i beni oggi oggetto di pignoramento, tuttavia, pur essendo i coniugi in comunione dei beni, essendo il suolo stato donato al sig. **[REDACTED]** lo stesso non ricade nella comunione, quindi i beni pignorati risultano appartenere per la quota di 1/1 al debitore esecutato (Cfr. All.to n. 10– Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato).





- B -

**Risposta ai specifici quesiti posti all'esperto**

**1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati – Formazione dei lotti di vendita.**

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).*

*Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.*

*Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).*

*In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*

I beni oggetto di pignorato, sono costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano T-1 (terra e primo), un locale box auto posto al piano T (terra) contraddistinto dall'int. 2 e un locale deposito posto al piano T (terra) contraddistinto dall'int. 2, tutti facenti parte di un fabbricato unifamiliare sito nel Comune di Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4.

**Il diritto reale pignorato è la piena proprietà delle suddette unità immobiliari, per la quota pari a 1/1.**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare il debitore esecutato per averli costruiti su suolo di terreno a lui pervenuto in forza di atto di donazione del 23/02/1979 a firma del notaio dott. Mario Coppola di Ercolano (NA) rep. 4505 racc. 4034 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 5213/4597 del 28.02.1979.

**Gli immobili pignorati**, come riportato nelle Visura Catastali Storiche agli atti dell'Agenzia del Territorio, sono individuati al N.C.E.U., del Comune di



Ercolano (NA) in ditta al sig. [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1/1, alla Via Arena San Vito n. 4, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo (Cfr. *All.ti n. 7, n. 8 e n. 9 –Visure Storiche e Planimetrie Catastali degli immobili pignorati*):

✓ **Appartamento civile abitazione**, posto al piano T-1 (terra e primo) censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 4, Catg. A/4**, classe 4, Cons. 3,5vani, Sup. Catast. 97m<sup>2</sup>, R.C. Euro 144,61

l'appartamento confina, a:

- **nord** con altro immobile pignorato sub 3 al piano terra e con altra proprietà aliena p.lla 3538 al piano primo;
- **sud** con cortile comune del fabbricato;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

✓ **Locale uso box auto**, posto al piano T (terra), int. 2, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 3, Catg. C/6**, classe 3, classe 3, Cons. 17m<sup>2</sup>, R.C. Euro 32,49

Il locale box auto confina, a:

- **nord** con altro immobile pignorato sub 2;
- **sud** con altro immobile pignorato sub 4;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

✓ **Locale uso deposito**, posto al piano T (terra), int. 1, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 2, Catg. C/2**, classe 3, classe 3, Cons. 27m<sup>2</sup>, R.C. Euro 61,36

Il locale deposito confina, a:

- **nord** con altra proprietà aliena p.lla 3538;
- **sud** con altro immobile pignorato sub 3;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

Gli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento della presente procedura, risultano conformi a quelli attuali riportati nella Visura Catastale



Storica agli atti dell’Agenzia del Territorio, reperita dal sottoscritto **consentendo la sua univoca identificazione.**

Le planimetrie attualmente depositate in Catasto rispecchiano in modo adeguato l’odierno stato dei luoghi sia per quanto concerne la sagoma esterna sia per quanto concerne la superficie in pianta, ad eccezione per l’appartamento che presenta invece alcune difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni a parità di sagoma, superficie e volume, di cui si specificherà meglio nei capitoli che seguono.

Per una corretta identificazione del bene pignorato, non essendo stato depositato in atti della procedura, si è reperito presso l’UTE l’estratto di mappa relativo all’intera particella su cui insiste il fabbricato di cui è parte l’immobile pignorato, riportato al foglio 7 p.lla 1454 del Catasto Terreni del Comune di Ercolano (NA), la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa mentre quella in rosso delimita il contorno del fabbricato costituito dagli immobili pignorati (Cfr. *All.to n. 11 - Estratto di mappa Catastale foglio 7 p.lla 1454 del Comune di Ercolano -NA-*). Uno stralcio fuori scala dell’Estratto di Mappa è altresì riportato nella figura che segue.



**Figura 3: Estratto di Mappa Catastale foglio 7 p.lla 1454 del Comune di Ercolano -NA-**

Come precedentemente descritto, occorre però precisare che la particella di terreno donata al debitore esecutato su cui è stato poi realizzato il fabbricatino composto dai tre subalterni oggi pignorati, è **riportata al foglio 7 p.lla 1454 ex 226b**, gli attuali identificativi catastali relativamente al foglio e alla particella riportati nel Catasto Urbano che identificano oggi i beni pignorati (**foglio 8 p.lla 1744**), non identificano correttamente né il foglio né la particella al mappale del Catasto Terreni poiché sia il foglio (foglio 8 anziché 7) sia la particella (p.lla 1744 anziché p.lla 1454) risultano errati, ed in vero, gli attuali identificativi relativamente al foglio 8 e alla particella 1744, non esistono al mappale terreni dell' Agenzia del Territorio del Comune di Ercolano.

Per poter individuare il fabbricatino composto dai tre subalterni pignorati, occorre riportarsi al **foglio 7 p.lla 1454** del Comune di Ercolano, nella relativa mappa catastale il fabbricatino come meglio visibile nel grafico di seguito riportato, risulta unito all'altro fabbricato insistente sul lotto di terreno ricevuto in donazione al debitore esecutato, ciò probabilmente, per mero errore grafico di rappresentazione in fase di redazione del Tipo Mappale.

Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.lla 1454 del foglio 7 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE e il fabbricato di cui gli immobili pignorati costituiscono unità immobiliare, si è proceduti ad effettuare una sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (*Cfr. All.to n. 12 – Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale*).

Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.





**Figura 1: Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa all'immobile pignorato.**

Non si ha notizia di procedure di espropriazione per pubblica utilità gravanti (in tutto o in parte) sul bene oggetto di pignoramento.

Le unità immobiliari pignorate, costituiscono nel loro insieme un'unica palazzina unifamiliare costituita da due livelli fuori terra, realizzata su un suolo su cui insiste un ulteriore palazzina unifamiliare di maggiore consistenza, anch'essa del debitore esecutato ma non oggetto di pignoramento, il tutto in uno ad aree di camminamento, viali di accesso e zone a verde.

Considerata la particolare ubicazione degli immobili, nonché la loro diversa natura (*appartamento, locale box e locale deposito*), si è ritenuto opportuno, al fine anche di ricavare una più vantaggiosa e rapida occasione di vendita un unico Lotto costituito dall'appartamento e dai due locali, in modo anche di parcellizzare quanto meno possibile le aree comuni che resterebbero in comune a sole due palazzine, autonomamente utilizzabili, il Lotto pertanto sarà così posto in vendita:



- ✓ **LOTTO UNICO**- Piena ed intera proprietà costituenti un'unica palazzina unifamiliare, composta nel suo insieme da un appartamento per civile abitazione posto al piano T-1 (terra e primo), un locale box auto posto al piano T (terra) contraddistinto dall'int. 2 e un locale deposito posto al piano T (terra) contraddistinto dall'int. 2, sita nel Comune di Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4, con aree comuni e viali ad altra palazzina, meglio il tutto contraddistinto in Catasto dei Fabbricati di detto Comune con i seguenti estremi:
- ✓ **Appartamento civile abitazione**, posto al piano T-1 (terra e primo) censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 4, Catg. A/4**, classe 4, Cons. 3,5vani, Sup. Catast. 97m<sup>2</sup>, R.C. Euro 144,61

l'appartamento confina, a:

- **nord** con altro immobile pignorato sub 3 al piano terra e con altra proprietà aliena p.lla 3538 al piano primo;
  - **sud** con cortile comune del fabbricato;
  - **ovest** con cortile comune del fabbricato;
  - **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.
- ✓ **Locale uso box auto**, posto al piano T (terra), int. 2, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 3, Catg. C/6**, classe 3, classe 3, Cons. 17m<sup>2</sup>, R.C. Euro 32,49

Il locale box auto confina, a:

- **nord** con altro immobile pignorato sub 2;
  - **sud** con altro immobile pignorato sub 4;
  - **ovest** con cortile comune del fabbricato;
  - **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.
- ✓ **Locale uso deposito**, posto al piano T (terra), int. 1, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 2, Catg. C/2**, classe 3, classe 3, Cons. 27m<sup>2</sup>, R.C. Euro 61,36

Il locale deposito confina, a:

- **nord** con altra proprietà aliena p.lla 3538;
- **sud** con altro immobile pignorato sub 3;



- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

2. **Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale degli stessi.**

*Descrizione materiale* di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.



Il piccolo fabbricato composto nella sua interezza dai tre immobili pignorati, si colloca nella parte nord-orientale del territorio del Comune di Ercolano georeferenziato alla "latitudine 40.821833" e "longitudine 14.370135".

Il comune di Ercolano fa parte della Città Metropolitana di Napoli, è posto ad un'altitudine di 44 metri sul livello del mare, ospita circa 50.100 abitanti su una superficie di 19,89 Km<sup>2</sup>, attestando una densità abitativa di circa 2.518 abitante/km<sup>2</sup>. Ercolano, anticamente “*Herculaneum*”, città romana distrutta insieme a Pompei dall'eruzione del Vesuvio del 79 d.C., successivamente fu denominata “*Resina*” dal Medioevo fino al 1969, è famosa in tutto il mondo per gli scavi archeologici che hanno riportato alla luce un patrimonio di inestimabile bellezza artistica e storica, infatti essa rientra nel “*Patrimonio Umanitario dell'UNESCO*”. Oltre al sito archeologico, Ercolano è ricco di monumenti e luoghi d'interesse costituiti da architetture religiose, architetture civili e da una vasta area naturale appartenente al “*Parco Nazionale del Vesuvio*”. La città è ben servita dalle infrastrutture di trasporto pubblico e privato. Dal punto di vista stradale, risulta accessibile dall'Autostrada “A3” “*Napoli – Reggio Calabria*”, è attraversata dalla “*Strada Statale 18*” oltre alle strade interne che conducono ai comuni confinanti. Il trasporto pubblico è garantito sia dalla rete ferroviaria con le stazioni “*Portici – Ercolano*”, “*Ercolano Scavi*” ed “*Ercolano Miglio d'Oro*”, poste rispettivamente sulla linea “*Napoli – Salerno*”, sulla linea “*Napoli – Pompei – Poggioreale*” e “*Napoli – Sorrento*”. Inoltre è presente un servizio bus con tre linee extraurbane gestite dalla “*ANM*” e da un servizio taxi (*Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5*).







Fotografia 1 – Inquadramento territoriale viario.

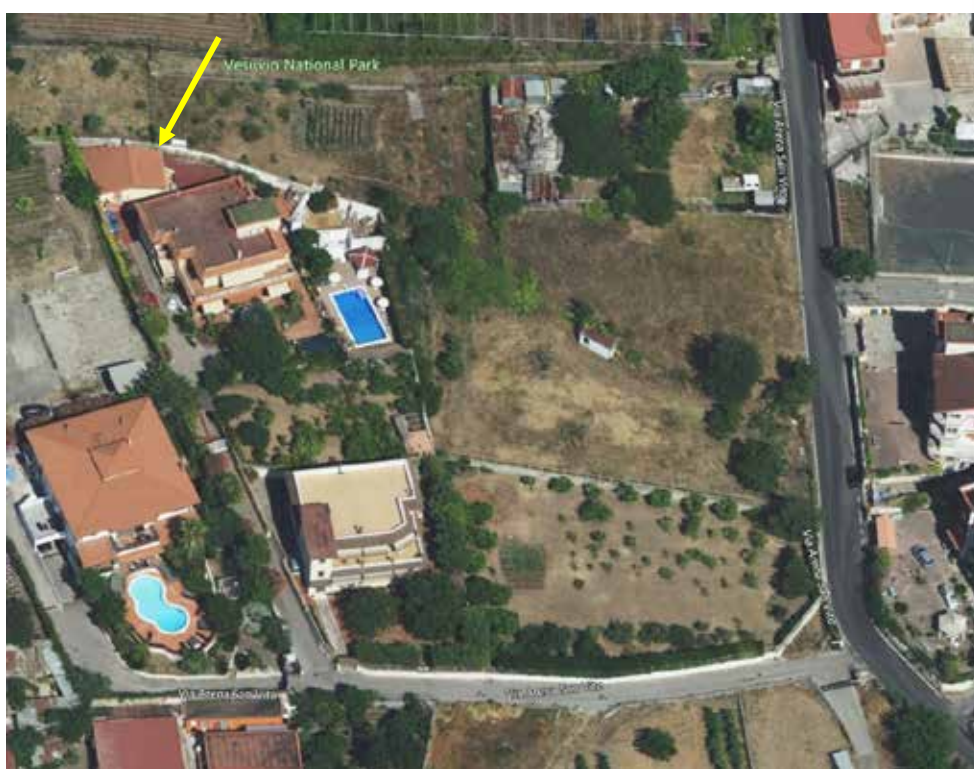


Fotografia 2 – Inquadramento territoriale lato Sud.





Fotografia 3 – Inquadramento territoriale lato Nord.



Fotografia 4 – Inquadramento territoriale lato Ovest.





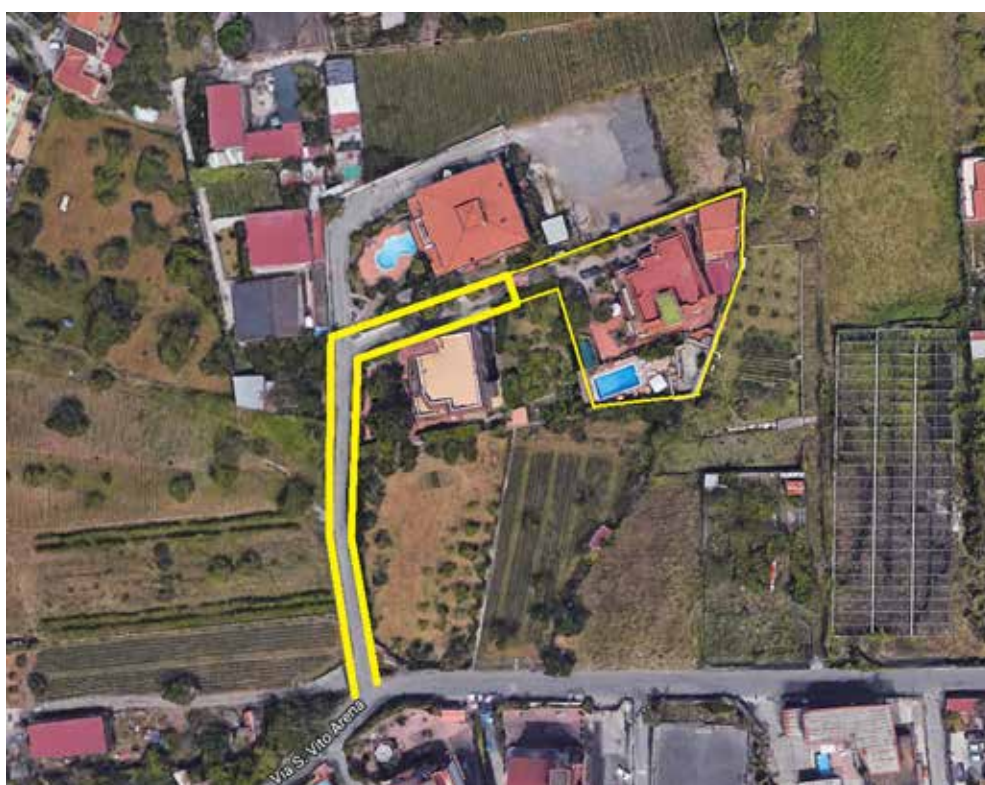
**Fotografia 5 – Inquadramento territoriale lato Est.**

Il piccolo fabbricatino costituito dalle tre unità immobiliari pignorate, insiste su un suolo costituito da un contesto monofamiliare, costituito per l'appunto, da fabbricatino pignorato e da un ulteriore fabbricato di maggiore consistenza di due livelli fuori terra sempre di proprietà del debitore esecutato ma estraneo alla presente procedura. Il lotto di terreno su cui insistono i due fabbricati, ha accesso da un viale privato posto su Via Arena San Vito civico 4, meglio distinto al Catasto Terreni al Foglio 7 p.lla 1454. Sul viale privato che dalla strada conduce al lotto di terreno su cui insiste il fabbricatino pignorato, grava a favore, servitù di passaggio con mezzi, automezzi, elettrodotti e acquedotti per una larghezza di ml. 3,00 costituita con atto notarile del 07/11/1977 redatto dal Notaio dott. Muti, registrato a Napoli il 15/11/1977. Catastralmente il viale è distinto al Foglio 7 p.lla 1379 e parte della p.lla 226 del Catasto Terreni del comune di Ercolano, il tutto così come meglio descritto e riportato nell'atto di donazione redatto dal Notaio dott. Mario Coppola del 1979 rep. 4505. Il viale privato appena descritto risulta interamente pavimentato in conglomerato bituminoso e conduce oltre che ad altre proprietà, al cancello d'ingresso del contesto monofamiliare dove ricadono gli immobili staggiti (Foto n.6, n.7 e n. 8).





**Fotografia 6 – Il contesto monofamiliare in cui ricade l'immobile staggito è costituito da due fabbricati con annesse aree esterne, avente accesso da un viale privato posto su Via Arena San Vito civico 4.**



**Fotografia 7 – Sul viale privato che conduce al lotto di terreno su cui insiste il fabbricatino composto dai beni pignorati, grava a favore servitù di passaggio con mezzi, automezzi, elettrodotti e acquedotti per una larghezza di ml. 3,00 costituita con atto notarile.**



**Fotografia 8 – Il viale privato appena descritto risulta interamente pavimentato in conglomerato bituminoso e conduce oltre che ad altre proprietà, al cancello d’ingresso del contesto monofamiliare dove ricadono gli immobili staggiti.**

Il cancello d’ingresso che conduce all’interno del lotto di terreno, si presenta a due ante, munito di motore elettrico con telecomando a distanza e dotato di impianto citofonico collegato alle varie unità abitative presenti nello stesso contesto abitativo. Esso immette nelle aree comuni, costituite da viali, da aiuole, da un gazebo e una piscina. Il contesto monofamiliare abitativo, oltre alle aree comuni è impegnato da due fabbricati, uno principale che occupa una superficie maggiore e uno secondario, di superficie minore, che costituisce l’intero fabbricatino staggito. Per accedere al fabbricatino costituito dalle tre unità immobiliari staggite, superato il cancello d’ingresso, bisogna attraversare un viale carrabile della lunghezza di circa ml. 38,00, interamente pavimentato con beole in cemento e decorato centralmente con beole in finto cotto con contorno in listelli di marmo bianco. Il viale carrabile immette in un’area cortilizia antistante il fabbricatino pignorato, l’area è interamente pavimentata con beole in finto cotto, conduce alle tre unità immobiliari pignorate (*appartamento sub 4, locale box auto sub 3 e al locale deposito sub 2*), e si collega con la restante area cortilizia comune e ad una scala esterna in muratura che consente l’accesso all’estradosso del terrapieno su cui è addossato il fabbricatino



pignorato poiché il livello di imposta della struttura è sottoposto ai lotti di terreno circostanti (Foto n. 9, n. 10, n. 11, n. 12, n. 13 e n. 14).



**Fotografia 9** – Il cancello d'ingresso che conduce all'interno del lotto di terreno, si presenta a due ante, munito di motore elettrico con telecomando a distanza e dotato di impianto citofonico collegato alle varie unità abitative presenti nello stesso contesto abitativo.



**Fotografia 10** – Esso immette nelle aree comuni, costituite da viali, da aiuole, da un gazebo e una piscina.





Fotografia 11 – Il contesto monofamiliare abitativo, oltre alle aree comuni è impegnato da due fabbricati, uno principale che occupa una superficie maggiore e uno secondario, di superficie minore, che costituisce l'intero fabbricato staggito.



Fotografia 12 – Per accedere al fabbricato costituito dalle tre unità immobiliari staggite, superato il cancello d'ingresso, bisogna attraversare un viale carrabile della lunghezza di circa ml. 38,00, interamente pavimentato con beole in cemento e decorato centralmente con beole in finto cotto con contorno in listelli di marmo bianco.



**Fotografia 13** – Il viale carrabile immette in un'area cortilizia antistante il fabbricatino pignorato, l'area è interamente pavimentata con beole in finto cotto e conduce alle tre unità immobiliari pignorate.



**Fotografia 14** – L'area cortilizia, interposta tra i due corpi di fabbrica oltre a condurre agli immobili staggiati (*appartamento sub 4, locale box auto sub 3 e al locale deposito sub 2*), si collega alla restante area cortilizia comune e ad una scala esterna in muratura che consente l'accesso all'estradosso terrapieno su cui è addossato il fabbricatino pignorato poiché il livello di imposta della struttura è sottoposto ai lotti di terreno circostanti.





L'intera consistenza immobiliare pignorata è costituita da un corpo di fabbrica posto nella parte nord-est del lotto di terreno su cui sorgono i due fabbricati che costituiscono il contesto monofamiliare, si eleva per due livelli fuori terra nella parte del versante nord e per un solo livello fuori terra nel versante sud. L'edificio presenta due prospetti esterni liberi, rispettivamente esposti a sud e ad ovest verso il cortile comune, mentre a nord e ad est risulta addossato ad un terrapieno, poiché il lotto di terreno su cui sorge risulta nella parte estrema nord-est ad una quota sottoposta rispetto ai confinanti lotti di terreno. L'estradosso del terrapieno è accessibile tramite una scala esterna in muratura, munita di ringhiera in ferro, posta sul confine nord del cortile comune. L'intera palazzina è costituita da una struttura portante in pietra vulcanica con orizzontamenti intermedi a solaio piano realizzato con putrelle in ferro e laterocemento. La parte di fabbricato che si eleva per due livelli fuori terra presenta il solaio di copertura a due falde inclinate interamente rivestite da tegole portoghesi, mentre la parte che si eleva per un solo livello fuori terra presenta invece un solaio di copertura ad una sola falda inclinata rivestito da una struttura di pannelli coibentati in lamiera metalliche grecate coibentati. Le pareti esterne dell'edificio si presentano rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura al quarzo. Gli infissi esterni dell'appartamento sono costituiti da serramenti in ferro di tipo "persiane alla napoletana" con retrofinestre in alluminio e vetro camera, mentre il portoncino d'ingresso è dotato di portoncino blindato e di retroinfisso in alluminio e vetro camera; il locale deposito ed il locale box, sono invece dotati all'ingresso da serramenti di tipo "basculanti" in ferro. Nel complesso, le facciate e le rifiniture esterne del fabbricatino, si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione generale (*Foto n. 15, n. 16, n. 17, n. 18, n. 19, n.20, n. 21, n.22, n. 23 e n. 24*).





**Fotografia 15** – L'area cortilizia, interposta tra i due corpi di fabbrica oltre a condurre agli immobili staggiti (*appartamento sub 4, locale box auto sub 3 e al locale deposito sub 2*), si collega alla restante area cortilizia comune e ad una scala esterna in muratura che consente l'accesso all'estradosso del terrapieno su cui è addossato il fabbricatino pignorato poiché il livello di imposta della struttura è sottoposto ai lotti di terreno circostanti.



**Fotografia 16** – Prospetto esterno libero esposto ad ovest.



**Fotografia 17 – Prospetto esterno libero esposto a sud.**



**Fotografia 18 – Terrapieno addossato al prospetto nord dell'edificio pignorato.**



**Fotografia 19 – Terrapieno addossato al prospetto est dell'edificio pignorato.**



**Fotografia 20 – Il terrapieno è accessibile tramite una scala esterna in muratura, munita di ringhiera in ferro, posta sul confine nord del cortile comune.**



**Fotografia 21 – La parte di fabbricato che si eleva per due livelli fuori terra presenta il solaio di copertura a due falde inclinate interamente rivestite da tegole portoghesi.**



**Fotografia 22 – La parte di fabbricato che si eleva per un solo livello fuori terra presenta invece un solaio di copertura ad una sola falda inclinata rivestito da una struttura di pannelli coibentati in lamiera metalliche grecate coibentati.**



**Fotografia 23 – Le pareti esterne dell’edificio si presentano rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura al quarzo.**



**Fotografia 24 – Gli infissi esterni dell’appartamento sono costituiti da serramenti in ferro di tipo “persiane alla napoletana” con retrofinestre in alluminio e vetro camera, mentre il portoncino d’ingresso è dotato di portoncino blindato e di retroinfisso in alluminio e vetro camera; il locale deposito ed il locale box, sono invece dotati all’ingresso da serramenti di tipo “basculanti” in ferro.**

Le unità immobiliari pignorate costituiscono nel loro insieme un piccolo fabbricato unifamiliare, composto da un **appartamento per civile abitazione** che si sviluppa su due livelli, costituito nel suo insieme da Soggiorno/Pranzo, Cucina e un Bagno al piano Terra e da Corridoio, due Vani, un Bagno, un Balcone ed un Terrazzino al piano Primo, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 73,22 e una superficie utile scoperta di balcone e terrazzo pari a mq. 9,74; un **locale box auto** di superficie utile calpestabile pari a mq. 17,50 e un **locale deposito** di superficie utile calpestabile pari a mq. 26,90, il tutto complessivamente per una **superficie utile calpestabile totale pari a mq. 127,36** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 114,53<sup>1</sup>**.



Per rendere visibile la consistenza dell'unità immobiliare, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 13 – -LOTTO UNICO- Grafico del rilievo dello stato dei luoghi degli immobili pignorati), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in seguito, inoltre uno stralcio fuori scala di detta planimetria dello stato dei luoghi è altresì riportata nella figura che segue:

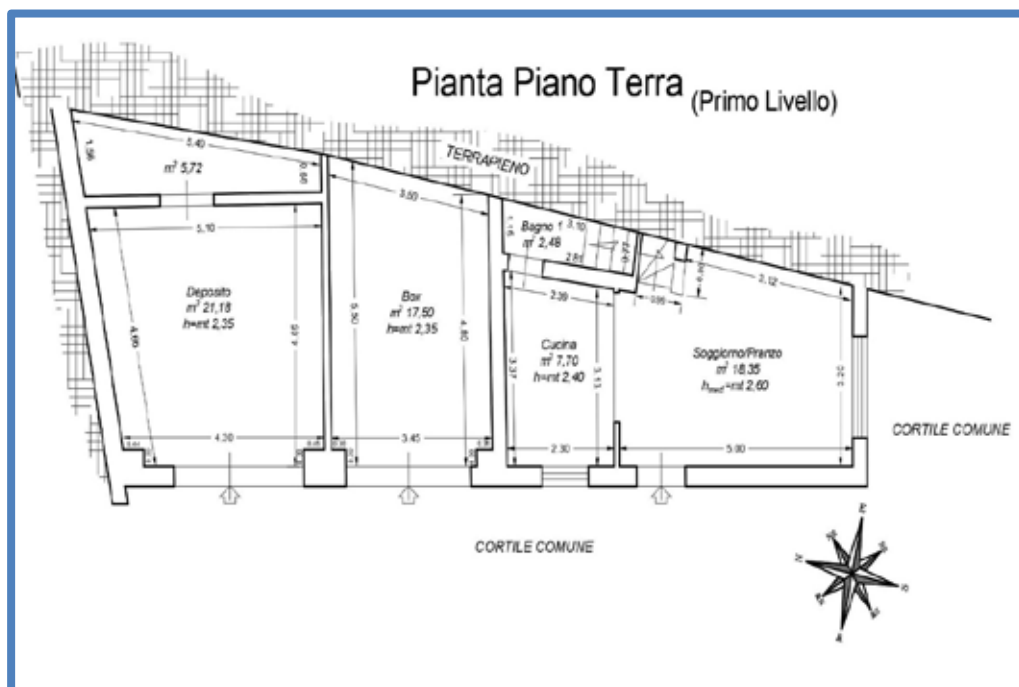


Figura 4: Grafico fuori scala del rilievo dello stato dei luoghi – PIANO TERRA.

<sup>1</sup> Per il calcolo puntuale della superficie utile, convenzionale e commerciale dei beni pignorati si rimanda al capitolo 12. Valutazione dei beni.

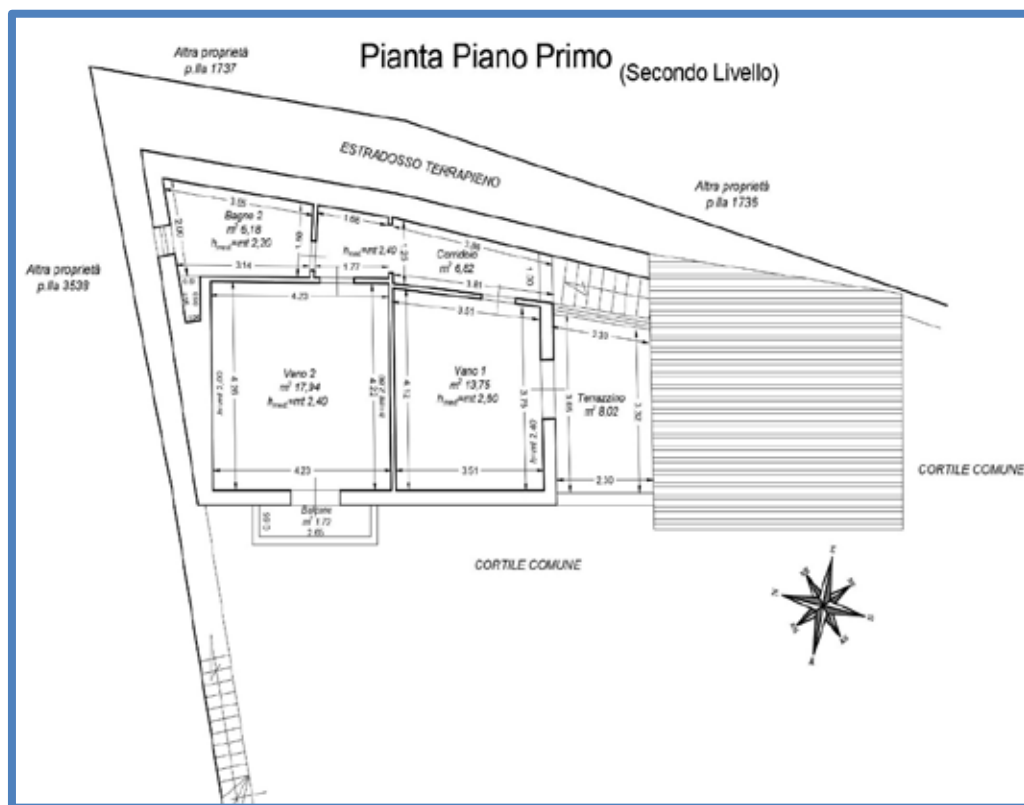


Figura 5: Grafico fuori scala del rilievo dello stato dei luoghi – PIANO PRIMO.

**IMMOBILE N. 1 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 4 - CAT. A/4 (APPARTAMENTO)**  
**ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T-1\***

### **Piano Terra**

**Soggiorno/Pranzo:** Vi si accede direttamente dal cortile comune antistante il fabbricato pignorato, attraverso una prima porta in ferro e un secondo infisso in alluminio e vetro camera a due ante. Il vano occupa una superficie utile netta pari a mq. 18,35 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 2,60. Comunica con la "Cucina" a mezzo di un gradino, con il piano superiore attraverso una scala interna. La pavimentazione dell'intero ambiente è costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra esposta a sud, con affaccio sul cortile comune, è munita di infisso in alluminio con vetro camera e protetta dall'esterno da serramenti in ferro di tipo "persiane alla napoletana". (Foto n. 25, n. 26 e n. 27).





**Fotografia 25 – Soggiorno/Pranzo:** Vi si accede direttamente dal cortile comune antistante il fabbricato pignorato, attraverso una prima porta in ferro e un secondo infisso in alluminio e vetro camera a due ante.



**Fotografia 26 – Soggiorno/Pranzo:** V il vano occupa una superficie utile netta pari a mq. 18,35 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 2,60. Comunica con la "Cucina" a mezzo di un gradino, con il piano superiore attraverso una scala interna.



**Fotografia 27 – Soggiorno/Pranzo:** La pavimentazione dell'intero ambiente è costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera.



**Fotografia 28 – Soggiorno/Pranzo:** L'ambiente è dotato di una finestra esposta a sud, con affaccio sul cortile comune, è munita di infisso in alluminio con vetro camera e protetta dall'esterno da serramenti in ferro di tipo "persiane alla napoletana".

**Cucina:** Vi si accede dal “Soggiorno/Pranzo” scendendo un gradino, comunica con il “Bagno 1”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,70 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40. La pavimentazione dell'intero ambiente è costituita da piastrelle ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata ad eccezione di quella confinante con il “Bagno 1” che risulta rivestita con intonaci ordinari e tinteggiata con pittura lavabile; il soffitto del solaio risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra esposta ad ovest con affaccio sul cortile comune, munita di un infisso in alluminio e vetro camera a due ante e protetta verso l'esterno da un serramento in ferro di tipo “persiana alla napoletana” (Foto n. 29, n. 30 e n. 31).



**Fotografia 29 – Cucina:** Vi si accede dal “Soggiorno/Pranzo” scendendo un gradino, comunica con il “Bagno 1”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,70 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40.



**Fotografia 30 – Cucina:** La pavimentazione dell'intero ambiente è costituita da piastrelle ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata ad eccezione di quella confinante con il “Bagno 1” che risulta rivestita con intonaci ordinari e tinteggiata con pittura lavabile; il soffitto del solaio risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera.



**Fotografia 31 – Cucina:** L'ambiente è dotato di una finestra esposta ad ovest con affaccio sul cortile comune, munita di un infisso in alluminio e vetro camera a due ante e protetta verso l'esterno da un serramento in ferro di tipo “persiana alla napoletana”.

**Bagno 1:** vi si accede dalla “Cucina” è ubicato sotto la scala che conduce al piano superiore e occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,48, ha un'altezza interna dal piano di calpestio variabile che va da un massimo di ml. 2,40 ad un minimo di ml. 1,10. L'ambiente è dotato di tazza igienica e lavabo. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite anch'esse per tutta la loro altezza con piastrelle di ceramica smaltata. Il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. Il Bagno è privo di finestra per il riciclo dell'aria (*Foto n. 32, n. 33 e n. 34*).



**Fotografia 32 – Bagno 1:** vi si accede dalla “Cucina” è ubicato sotto la scala che conduce al piano superiore e occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,48, ha un'altezza interna dal piano di calpestio variabile che va da un massimo di ml. 2,40 ad un minimo di ml. 1,10.





**Fotografia 33** – *Bagno 1*: L'ambiente è dotato di tazza igienica e lavabo. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite anch'esse per tutta la loro altezza con piastrelle di ceramica smaltata.



**Fotografia 34** – *Bagno 1*: Il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. Il Bagno è privo di finestra per il riciclo dell'aria.

**Scala interna:** consente il collegamento tra il “Soggiorno/Pranzo” del Piano Terra e il “Corridoio” del Piano Primo. La scala è costituita da un’unica rampa con i gradini interamente rivestiti in marmo. La parete posta a destra di chi sale le scale è rivestita con lastre in marmo fino alla quota di calpestio del piano primo, la restante parte è rivestita con listelli in legno. La parete posta a sinistra di chi sale le scale risulta rivestita da intonaci ordinari e tinteggiata con pittura lavabile. Su quest’ultima parete è presente una sfinestratura che prende luce dal “Terrazzino esterno” del primo piano. La finestra è munita di un infisso in alluminio e vetro camera senza apertura ed è protetta dall’esterno con una grata in ferro (Foto n. 35, n. 36 e n. 37).



**Fotografia 35 – Scala interna:** consente il collegamento tra il “Soggiorno/Pranzo” del Piano Terra e il “Corridoio” del Piano Primo. La scala è costituita da un’unica rampa con i gradini interamente rivestiti in marmo.



**Fotografia 36** – *Scala interna*: La parete posta a destra di chi sale le scale è rivestita con lastre in marmo fino alla quota di calpestio del piano primo, la restante parte è rivestita con listelli in legno.



**Fotografia 37** – *Scala interna*: La parete posta a sinistra di chi sale le scale risulta rivestita da intonaci ordinari e tinteggiata con pittura lavabile. Su quest'ultima parete è presente una sfinestratura che prende luce dal "Terrazzino esterno" del primo piano. La finestra è munita di un infisso in alluminio e vetro camera senza apertura ed è protetta dall'esterno con una grata in ferro.





### Piano Primo

**Corridoio:** Vi si accede dal “Soggiorno/Pranzo” del piano terra attraverso la “Scala interna”, comunica con il “Vano 1”, il “Vano 2” e il “Bagno 2”, occupa una superficie pari a mq. 6,82 e un’altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,40. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; la parete est, lungo il confine con il terrapieno, è rivestite con doghe in legno, in modo da creare una sorta di intercapedine isolante, la restante parte invece delle pareti sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiatura con pittura a tempera (Foto n.38 e n. 39)



**Fotografia 38** – Corridoio: Vi si accede dal “Soggiorno/Pranzo” del piano terra attraverso la “Scala interna”, comunica con il “Vano 1”, il “Vano 2” e il “Bagno 2”, occupa una superficie pari a mq. 6,82 e un’altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,40.



**Fotografia 39 – Corridoio:** La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; la parete, lungo il confine con il terrapieno, è rivestite con doghe in legno, in modo da creare una sorta di intercapedine isolante, la restante parte invece delle pareti sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiatura con pittura a tempera.



**Vano 1:** Vi si accede dal “Corridoio” ed è adibito come camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,75 e un’altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,60. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito con intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. Il vano è dotato di una porta-balcone che immette su un terrazzino annesso all’appartamento con affaccio sul cortile interno, il vano è dotato di infisso in alluminio con vetro camera, protetto all’esterno da un infisso in ferro di tipo “persiana alla napoletana” (Foto n. 40, n. 41 e n. 42)



**Fotografia 40 – Vano 1:** Vi si accede dal “Corridoio”, comunica con il “Terrazzino”, ed è adibito come camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,75 e un’altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,60.



**Fotografia 41 – Vano 1:** La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito con intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera.





**Fotografia 42 – Vano 1: Il vano è dotato di una porta-balcone che immette su un terrazzino annesso all'appartamento con affaccio sul cortile interno, il vano è dotato di infisso in alluminio con vetro camera, protetto all'esterno da un infisso in ferro di tipo “persiana alla napoletana”.**

**Terrazzino:** Vi si accede dal “Vano 1”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,02 e risulta quasi interamente scoperto. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata per esterni. Lungo il perimetro è presente un muretto di protezione rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura al quarzo, sormontato da una ringhiera in ferro. Ad ovest affaccia sul cortile comune e a sud affaccia sul solaio di copertura del “Soggiorno/Pranzo”, mentre ad est è delimitato dal vano finestra che immette nel vano della “Scala interna”. Sulla pavimentazione sono presenti alcuni segni di lesione, che però non destano preoccupazione e/o segni di cedimento strutturale, probabilmente sono dovute alla vetustà del pavimento e alla scarsa resistenza alle sollecitazioni di dilatazione termica, a cui la piastrella è sottoposto nel periodo sia in vernale sia estivo (Foto n. 43, n. 44 e n. 45).





**Fotografia 43 – Terrazzino:** Vi si accede dal “Vano I”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,02 e risulta quasi interamente scoperto. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata per esterni.



**Fotografia 44 – Terrazzino:** Lungo il perimetro è presente un muretto di protezione rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura al quarzo, sormontato da una ringhiera in ferro. Ad ovest affaccia sul cortile comune e a sud affaccia sul solaio di copertura del “Soggiorno/Pranzo”, mentre ad est è delimitato dal vano finestra che immette nel vano della “Scala interna”.





**Fotografia 45** – Terrazzino: Sulla pavimentazione sono presenti alcuni segni di lesione, che però non destano preoccupazione e/o segni di cedimento strutturale, probabilmente sono dovute alla vetustà del pavimento e alla scarsa resistenza alle sollecitazioni di dilatazione termica, a cui la piastrella è sottoposto nel periodo sia invernale sia estivo.

**Vano 2:** Vi si accede dal “Corridoio” ed è adibito come camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,94 e un’altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,40. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; la parete nord, lungo il confine con il terrapieno, risulta contro-foderata con elementi di pannellatura in cartongesso, in modo da creare un’intercapedine isolante, la restante parte invece delle pareti, sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito con intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. Il vano è dotato di una porta-balcone che immette sul “Balcone” annesso all’appartamento con affaccio sul cortile interno, il vano è dotato di infisso in alluminio con vetro camera, protetto all’esterno da un infisso in ferro di tipo “persiana alla napoletana” (Foto n. 46, n. 47 e n. 48).



**Fotografia 46 – Vano 2:** Vi si accede dal “Corridoio” ed è adibito come camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,94 e un'altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,40.



**Fotografia 47 – Vano 2:** La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; la parete nord, lungo il confine con il terrapieno, risulta contro-foderata con elementi di pannellatura in cartongesso, in modo da creare un'intercapedine isolante, la restante parte invece delle pareti, sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito con intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera.





**Fotografia 48 – Vano 2: Il vano è dotato di una porta-balcone che immette sul “Balcone” annesso all’appartamento con affaccio sul cortile interno, il vano è dotato di infisso in alluminio con vetro camera, protetto all’esterno da un infisso in ferro di tipo “persiana alla napoletana”.**



**Balcone:** Vi si accede dal “Vano 2” è esposto sulla facciata est del fabbricato pignorato e prospetta sul cortile comune. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,72. Risulta pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata ed è protetto dall’esterno da un muretto rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura al quarzo, sormontato da una ringhiera in ferro (Foto n. 49, n. 50 e n. 51).



**Fotografia 49 – Balcone: Vi si accede dal “Vano 2” è esposto sulla facciata est del fabbricato pignorato e prospetta sul cortile comune.**





**Fotografia 50 – Balcone: Occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,72.**



**Fotografia 51 – Balcone: Risulta pavimentata per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata ed è protetto dall'esterno da un muretto rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura al quarzo, sormontato da una ringhiera in ferro.**

**Bagno 2:** Vi si accede dal “*Corridoio*”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,18 e un’altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,20. L’ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e piatto doccia. La pavimentazione è costituita per l’intera superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono anch’esse rivestite da piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto del solaio è rivestito da intonaci ordinari e tinteggiati con pittura a tempera. Il bagno, lungo la parete nord, è dotato di finestra dotata di infisso in alluminio con vetro camera protetto all’esterno da un infisso in ferro di tipo “*persiana alla napoletana*” (Foto n. 52, n. 53 e n. 54).



**Fotografia 52 – Bagno 2:** Vi si accede dal “*Corridoio*”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,18 e un’altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,20. L’ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e piatto doccia.



**Fotografia 53** – Bagno 2: La pavimentazione è costituita per l'intera superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono anch'esse rivestite da piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto del solaio è rivestito da intonaci ordinari e tinteggiati con pittura a tempera.



**Fotografia 54** – Bagno 2: Il bagno, lungo la parete nord, è dotato di finestra dotata di infisso in alluminio con vetro camera protetto all'esterno da un infisso in ferro di tipo “persiana alla napoletana”.

**IMMOBILE N. 2 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 3 - CAT. C/6 (BOX AUTO)**  
**ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T INT. 2**

**Box auto:** Vi si accede dal cortile comune tramite un varco carrabile munito di un serramento in ferro di tipo “basculante”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,50 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 2,35. La pavimentazione è costituita da un getto in cls; le pareti sono rifinite con intonaci ordinari a finitura rustica; il soffitto del solaio si presenta allo stato grezzo con l'orditura del solaio a vista. Il locale è privo di un impianto elettrico a norma, quello esistente è costituito da un cavetto per esterni fissato a parete, sono presenti una presa ed un punto luce centrale (Foto n. 55, n. 56 e n. 57).



**Fotografia 55 – Box auto: Vi si accede dal cortile comune tramite un varco carrabile munito di un serramento in ferro di tipo “basculante”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,50 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 2,35.**



**Fotografia 56 – Box auto:** La pavimentazione è costituita da un getto in cls; le pareti sono rifinite con intonaci ordinari a finitura rustica; il soffitto del solaio si presenta allo stato grezzo con l'orditura del solaio a vista.



**Fotografia 57 – Box auto:** Il locale è privo di un impianto elettrico a norma, quello esistente è costituito da un cavetto per esterni fissato a parete, sono presenti una presa ed un punto luce centrale.

**IMMOBILE N. 3 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 2 - CAT. C/2 (LOCALE DEPOSITO)**  
**ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T INT. 1**

**Deposito:** Vi si accede dal cortile comune tramite un varco carrabile munito di un serramento in ferro di tipo “basculante”, è costituito da due ambienti per una superficie utile netta complessiva pari a mq. 26,90 e un’altezza dal piano di calpestio pari a ml. 2,35. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da un getto in cls; le pareti sono rifinite con intonaci ordinari a finitura rustica; il soffitto del solaio si presenta allo stato grezzo con l’orditura del solaio a vista. Il locale è privo di un impianto elettrico (*Foto n. 58, n. 59 e n. 60*).



**Fotografia 58 – Deposito:** Vi si accede dal cortile comune tramite un varco carrabile munito di un serramento in ferro di tipo “basculante”, è costituito da due ambienti per una superficie utile netta complessiva pari a mq. 26,90 e un’altezza dal piano di calpestio pari a ml. 2,35.



**Fotografia 59 – Deposito:** La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da un getto in cls.





**Fotografia 60 – Deposito: le pareti sono rifinite con intonaci ordinari a finitura rustica; il soffitto del solaio si presenta allo stato grezzo con l’orditura del solaio a vista. Il locale è privo di un impianto elettrico.**



Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale degli immobili pignorati, per quanto concerne l’appartamento, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio e vetro camera, protette all’esterno da serramenti in ferro di tipo “persiane alla napoletana”, gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un buono stato di conservazione e manutenzione. L’immobile è dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico, gas, telefonico e citofonico, inoltre gli ambienti sono dotati di impianto di riscaldamento; per quanto concerne l’impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta nei limiti delle normative vigenti.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato buono, la presenza di pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica smaltata, nonché la buona qualità dei pezzi igienici utilizzati per i bagni, le buone rifiniture di pareti e soffitti e il buono isolamento termico degli infissi esterni, rende la qualità dell’immobile pignorato di categoria buona e rientrante nel normale stato d’uso.

Per quanto concerne invece gli altri due immobili rispettivamente costituiti da un box auto e da un locale deposito, gli stessi si presentano invece in uno stato d'uso mediocre. Le pareti sono per entrambi i locali, rifinite con intonaco grezzo, e le lamine dei due soffitti sono totalmente sprovviste di rifinitura, inoltre la pavimentazione è costituita da un semplice battuto di cemento. Infine il locale box presenta un impianto elettrico fuori norma e il locale deposito ne è totalmente sprovvisto.

Dalle ricerche eseguite presso il sistema informatico dipartimentale della Regione Campania è stato possibile accertare che l'immobile pignorato appartamento **è sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica**, mentre per i due locali, per siffatta categoria la norma in materia non prevede certificazione energetica. Il costo per la predisposizione di un Attestato di certificazione energetica per l'appartamento, da parte di un tecnico abilitato in materia, è quantificabile in euro 600,00 circa al lordo dell'I.V.A., ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.

Gli atti catastali reperiti, sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di accertamento. Nello specifico gli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento della presente procedura, risultano conformi a quelli attuali riportati nelle Visure Catastali Storiche agli atti dell'Agenzia del Territorio; le planimetrie attualmente depositate in Catasto rispecchiano in modo adeguato l'odierno stato dei luoghi sia per quanto concerne la sagoma esterna sia per quanto concerne la superficie in pianta, si evidenziano solo alcune difformità relativamente al bene pignorato appartamento fol. 8 p.lla 1744 sub 4 per quanto concerne relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni che non incidono in ogni caso, la correttezza degli atti depositati presso l'UTE.

Per quanto concerne invece, ***eventuali dotazioni condominiali*** o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, gli immobili pignorati





sottoposti ad esecuzione immobiliare precedentemente descritti, fanno parte di un unico contesto unifamiliare, costituito da due modeste palazzine di cui una composta dai soli immobili oggetto di espropriazione, tra l'altro tutte e due appartenenti al debitore esecutato, il tutto in uno con area cortilizia comune che perimetra le palazzine stesse. Dalla lettura approfondita degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è potuto accertare che l'intero fabbricato composto nel suo insieme dai tre immobili pignorati, fu realizzato dallo stesso debitore esecutato in uno altro fabbricato su suolo di terreno a lui pervenuto per donazione giusto atto per Notaio dott. Mario Coppola di Ercolano (NA) del 23/02/1979 pertanto, non è munito di **né** di apposito Regolamento di Condominio interno **né** di Tabelle Millesimali **né** di alcuna forma di Amministrazione Condominiale, per la disciplina delle parti comuni nel caso che i beni vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, occorre rifarsi a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile. Per quanto concerne eventuali dotazioni condominiali, occorre precisare come precedentemente descritto, che l'intera struttura composto dai tre immobili pignorati, **non è dotato** di alcun accessorio o beni comuni ad eccezione del cortile interno di accesso che resta comune anche all'altro fabbricato non oggetto di pignoramento.



**3. Identificazione catastale del bene pignorato.**

*Procedere preliminarmente all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto procederà ad acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo **SEMPRE** al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto produrrà l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione. **Si procederà inoltre a ricostruire la storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A tal proposito, l'esperto elencherà tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F.*

(producendo sempre la relativa documentazione di supporto). L'esperto deve precisare inoltre: **l'esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente. Al riguardo, l'esperto: in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità predisporrà apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima, quantificando i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.



**IMMOBILE N. 1 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 4 - CAT. A/4 (APPARTAMENTO)  
ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T-1\***

**L'immobile pignorato**, come riportato nella Visura Catastale Storica agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Ercolano (NA) in ditta al sig. **[REDACTED]**

**[REDACTED]** per il diritto di proprietà pari a 1000/1000, alla Via Arena San Vito n. 4, posto al piano T-1 (terra e primo), con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

✓ **Foglio 8, P.lla 1744, sub 4, Cat. A/4**, classe 4, **consistenza 3,5vani**, superf. catast. 97m<sup>2</sup>, R.C. Euro 144,61.

lo stesso confina a:

- **nord** con altro immobile pignorato sub 3 al piano terra e con altra proprietà aliena p.lla 3538 al piano primo;
- **sud** con cortile comune del fabbricato;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

**IMMOBILE N. 2 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 3 - CAT. C/6 (BOX AUTO)**  
**ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T INT. 2**

**L'immobile pignorato**, come riportato nella Visura Catastale Storica agli atti dell' Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Ercolano (NA) in ditta al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1000/1000, alla Via Arena San Vito n. 4, posto al piano T (terra) int. 2, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

✓ **Foglio 8, part.lla 1744, sub 3, Catg. C/6**, classe 3, classe 3, Cons. 17m<sup>2</sup>,  
R.C. Euro 32,49.

lo stesso confina a:

- **nord** con altro immobile pignorato sub 2;
- **sud** con altro immobile pignorato sub 4;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.



**IMMOBILE N. 3 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 2 - CAT. C/2 (LOCALE DEPOSITO)**  
**ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T INT. 1**

**L'immobile pignorato**, come riportato nella Visura Catastale Storica agli atti dell' Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Ercolano (NA) in ditta al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1000/1000, alla Via Arena San Vito n. 4, posto al piano T (terra) int. 1, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

✓ **Foglio 8, part.lla 1744, sub 2, Catg. C/2**, classe 3, classe 3, Cons. 27m<sup>2</sup>,  
R.C. Euro 61,36

lo stesso confina a:

- **nord** con altra proprietà aliena p.lla 3538;
- **sud** con altro immobile pignorato sub 3;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

Dal confronto eseguito tra **i dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione** allegati agli atti della procedura, con le risultanze della **documentazione catastale attuale reperita presso l'Agenzia del Territorio** (Cfr. All.ti n. 7, 8 e 9 – *Visure Storiche e Planimetrie Catastali attuali degli immobili pignorati*) nonché dall'esito del sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei luoghi dei beni pignorati (Cfr. All.to n. 13 – *Grafico del rilievo dello stato dei luoghi degli immobili pignorati*), ho potuto accertare che:

**“sia gli identificativi catastali sia la descrizione dei beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica alle risultanze catastali attuali dei beni, consentendo la loro univoca identificazione.**

Dal confronto invece eseguito tra **i dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione**, e i dati catastali e la descrizione dei beni contenuta nel **negozio di acquisto** in capo al debitore esecutato, come più volte precedentemente riportato, gli immobili furono realizzati dal debitore esecutato su suolo di terreno a lui pervenuto per donazione trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 5213/4597 del 28/02/1979 per atto Notaio dott. Mario Coppola di Ercolano (NA) del 23/02/1979 rep. 4505 racc. 4034, dalla madre la sig.ra SPINA Maria nata ad Ercolano il 06.06.1923 (Cfr. All.ti n. 14 – *Copia atto di donazione del 23/02/1979 a firma del notaio dott. Mario COPPOLA rep. 4505 racc. 4034 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. nn. 5213/4597 del 28/02/1979 e relativa nota di trascrizione*).

Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale dei beni pignorati e le eventuali variazioni intervenute nel tempo, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del Territorio di Napoli, e più precisamente dall'esame delle



Visure Storiche e Planimetrie Catastali attuali degli immobili (Cfr. All.ti n. 7, 8 e 9) è emerso quanto segue:

**IMMOBILE N. 1 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 4 - CAT. A/4 (APPARTAMENTO)  
ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T-1\***

- ✓ **alla data del 09/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 4 cat. A/4 classe 4 Consist. 3,5vani Sup. Cat. 97 m<sup>2</sup> Rend. Cat. Euro 144,61** VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T - 1;
- ✓ **alla data del 08/10/2015:** si registra variazione di Ufficio relativa a G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE, Pratica n. NA0396887 in atti dal 08/10/2015 (n. 167219.1/2015) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 4 cat. A/4 classe 4 Consist. 3,5vani Rend. Cat. Euro 144,61** VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T - 1;
- ✓ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 4 cat. A/4 classe 4 Consist. 3,5vani Rend. Cat. L. 280.000** VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T1;
- ✓ **situazione degli intestati al 28/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra la situazione degli intestati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**  
**[REDACTED]**  
PROPRIETA' PER 1000/1000 delle unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 4 cat. A/4 classe 4 Consist. 3,5vani Rend. Cat. L. 1.057** VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T1 CLASSAMENTO del 28/10/1985 in atti dal 18/02/1994 PROT. REG.204/94 (n. P/299.1/1985);



✓ **alla data del 30/06/1987:** si registra la situazione delle unità immobiliari dall'impianto meccanografico intestate a [REDACTED] [REDACTED] **PROPRIETA' PER 1000/10000** dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 4** VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T1.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali, **fogl. 8 p.lla 1744 sub. 4 cat. A/4 Consist. 3,5vani**, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, partita 9013 del Mod. 58 e scheda P/299 del Mod. A, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.



**Non risultano** altre variazioni significative.

In definitiva facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano in linea di massima conformi, ad eccezione di alcune delle variazioni precedentemente descritte.

Le difformità precedentemente elencate *diversa distribuzione degli spazi interni* non sono da ritenersi tali da inficiare l' idoneità degli atti catastali attuali né del grafico della planimetria catastale reperita agli atti dell' Agenzia del Territorio. Nell' ipotesi quindi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le difformità riscontrate negli atti catastali, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, le variazioni relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella originaria planimetria catastale, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successiva modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell' Agenzia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non è** necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. L' eventuale procedura di aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica degli spazi interni all' appartamento, non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell' immobile.

Ad ogni modo, in risposta alla specifica domanda formulata nel seguente quesito, si precisa che qualora l' Ill.mo G.E. volesse procedere all' aggiornamento della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, occorrerebbe preventivare una spesa di Euro 600,00 (*il costo medio di mercato per l' implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore, ivi inclusi i rilievi metrici, si aggira intorno a Euro 550,00 al lordo dell' I.V.A.; a questo bisogna aggiungere altri Euro 50,00 per tributi catastali*).



**IMMOBILE N. 2 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 3 - CAT. C/6 (BOX AUTO)**  
**ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T INT. 2**

- ✓ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 3 cat. C/6 classe 3 Consist. 17m<sup>2</sup> Rend. Cat. Euro 32,49** VIA ARENA SAN VITO n. 4 int. 2 Piano T;
- ✓ **situazione degli intestati al 28/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra la situazione degli intestati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
PROPRIETA' PER 1000/1000 delle unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 3 cat. C/6 classe 3 Consist. 17m<sup>2</sup> Rend. Cat. L. 98** VIA ARENA SAN VITO n. 4 int. 2 Piano T CLASSAMENTO del 28/10/1985 in atti dal 18/02/1994 PROT. REG.204/94 (n. P/299.1/1985);
- ✓ **alla data del 30/06/1987:** si registra la situazione delle unità immobiliari dall'impianto meccanografico intestate a [REDACTED]  
[REDACTED] PROPRIETA' PER 1000/10000 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 3** VIA ARENA SAN VITO n. 4 int. 2 Piano T.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali, **fogl. 8 p.lla 1744 sub. 3 cat. C/6 Consist. 17m<sup>2</sup>**, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, partita 9013 del Mod. 58 e scheda P/299 del Mod. A, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

**Non risultano** altre variazioni significative.





In definitiva facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano in linea di massima conformi.



**IMMOBILE N. 3 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 2 - CAT. C/2 (DEPOSITO)**  
**ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T INT. 1**

- ✓ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 2 cat. C/2 classe 3 Consist. 27m<sup>2</sup> Rend. Cat. Euro 61,36** VIA ARENA SAN VITO n. 4 int. 1 Piano T;
- ✓ **situazione degli intestati al 28/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra la situazione degli intestati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a [REDACTED],  
[REDACTED],  
PROPRIETA' PER 1000/1000 delle unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 2 cat. C/2 classe 3 Consist. 27m<sup>2</sup> Rend. Cat. L. 194** VIA ARENA SAN VITO n. 4 int. 1 Piano T CLASSAMENTO del 28/10/1985 in atti dal 18/02/1994 PROT. REG.204/94 (n. P/299.1/1985);

✓ **alla data del 30/06/1987:** si registra la situazione delle unità immobiliari dall'impianto meccanografico intestate a [REDACTED] [REDACTED] **PROPRIETA' PER 1000/10000** dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Ercolano (NA) fogl. 8 p.lla 1744 sub. 2** VIA ARENA SAN VITO n. 4 int. 1 Piano T.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali, **fogl. 8 p.lla 1744 sub. 2 cat. C/2 Consist. 27m<sup>2</sup>**, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, partita 9013 del Mod. 58 e scheda P/299 del Mod. A, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

**Non risultano** altre variazioni significative.

In definitiva facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano in linea di massima conformi.

**4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

*Procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:*

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina



con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;  
**LOTTO n. 2:** ecc.

In risposta al presente quesito, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche del bene pignorato, considerato inoltre come già detto che lo stesso costituisce un unico immobile composto da un "appartamento" autonomamente utilizzabile, si procederà alla formazione di un unico lotto e precisamente:



### LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'intero fabbricatino sito nel Comune di Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4, composto nel suo insieme da un **appartamento per civile abitazione** che si sviluppa su due livelli, costituito nel suo insieme da Soggiorno/Pranzo, Cucina e un Bagno al piano Terra e da Corridoio, due Vani, un Bagno, un Balcone ed un Terrazzino al piano Primo, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 73,22 e una superficie utile scoperta di balcone e terrazzo pari a mq. 9,74; un **locale box auto** di superficie utile calpestabile pari a mq. 17,50 e un **locale deposito** di superficie utile calpestabile pari a mq. 26,90, il tutto complessivamente per una **superficie utile calpestabile totale pari a mq. 127,36** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 114,53** in uno ad aree cortilizie esterne da condividere nei proporzionali diritti di proprietà con altro fabbricato, il tutto contraddistinto in Catasto Fabbricati con i seguenti estremi:

✓ **Appartamento civile abitazione**, posto al piano T-1 (terra e primo) censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 4, Catg. A/4**, classe 4, Cons. 3,5vani, Sup. Catast. 97m<sup>2</sup>, R.C. Euro 144,61

l'appartamento confina, a:

- **nord** con altro immobile pignorato sub 3 al piano terra e con altra proprietà aliena p.lla 3538 al piano primo;
- **sud** con cortile comune del fabbricato;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

- ✓ **Locale uso box auto**, posto al piano T (terra), int. 2, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 3, Catg. C/6**, classe 3, classe 3, Cons. 17m<sup>2</sup>, R.C. Euro 32,49

Il locale box auto confina, a:

- **nord** con altro immobile pignorato sub 2;
- **sud** con altro immobile pignorato sub 4;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

- ✓ **Locale uso deposito**, posto al piano T (terra), int. 1, censito in N.C.E.U. al **Foglio 8, part.lla 1744, sub 2, Catg. C/2**, classe 3, classe 3, Cons. 27m<sup>2</sup>, R.C. Euro 61,36

Il locale deposito confina, a:

- **nord** con altra proprietà aliena p.lla 3538;
- **sud** con altro immobile pignorato sub 3;
- **ovest** con cortile comune del fabbricato;
- **est** con terrapieno e altre proprietà aliene p.lle 1737 e 1736.

il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale ad eccezione di alcune difformità per diversa distribuzione degli spazi interni relativa all'appartamento. I cespiti oggetto del pignoramento furono realizzati in totale assenza di qualsiasi titolo Edilizio, per la sua regolarizzazione fu presentata istanza per l'ottenimento di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 del 28.02.1985 assunta al protocollo generale con n. 7890 in data 01.04.1986 pratica n. 1056. Dall'esame della documentazione allegata all'istanza di condono edilizio, si è potuto riscontrare che risulta pagata l'intera oblazione ed un acconto sugli oneri concessori. Dal punto di vista urbanistico la realizzazione degli immobili pignorati è **da ritenersi legittima** poiché conforme, sia al titolo abilitativo originario, sia alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risulta possedere i requisiti di normale commerciabilità ai sensi della legge n° 47/85 e ss. mm.**

Va precisato che la definizione della pratica di condono presentata a suo tempo, comporterà non solo l'integrazione documentale della domanda consistente nella integrazione di una serie di documenti, ma anche il pagamento dell'eventuale saldo degli oneri di oblazione rispetto a quanto dichiarato nell'istanza di condono presentata a suo tempo e l'eventuale conguaglio del pagamento degli oneri concessori dovuti compresi di mora ed interessi. L'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica



del bene staggito mediante il rilascio del “Permesso a Costruire in Sanatoria” a completamento dell’iter procedurale tecnico-amministrativo della pratica di condono edilizio in base alla Legge 47/85 del 28.02.1985 sopracitata, dovrà affrontare una spesa, calcolata in via del tutto prudentiale, di almeno **Euro 10.000,00 (euro diecimila)**, tenendo conto sia dei costi amministrativi che dell’ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per l’espletamento della pratica. Il fabbricato pignorato nella sua attuale consistenza non è dotato della certificazione di agibilità.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato pignorato dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22/07/2020 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale “PUC”, nel medesimo PIANO URBANISTICO STRUTTURALE, il suolo distinto nel Catasto Terreni al foglio 7, particella 1454 nella relativa TAV. n. 8 di detto “PUC”, ricade nell’AMBITO III che comprende: -Frammento urbano e produttivo commerciale. Il suolo in questione distinto nel Catasto Terreni al foglio 7, particelle n. 1454, ricade in inoltre in zona **R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale -Art. 13 N.T.A-**

**PREZZO BASE Euro 160.000,00 (cento sessantamila/00).**



5. **Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

*Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l’esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L’esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l’atto di acquisto del bene in capo all’esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l’esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l’usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest’ultimo.*

In merito alla verifica e alla conferma della provenienza fino a quella **anteventennale** nonché di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al primo titolo

di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, ho proceduto ad effettuare personalmente indagini presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, le risultanze di tali indagini hanno rilevato che gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, pervennero al debitore esecutato con i seguenti atti:

- [REDACTED], il suolo su cui è stato edificato il fabbricato costituito dai tre immobili pignorati, riportato nel Catasto Terreni al foglio 7 p.IIa 1454 ex 226b, sul quale oggi corrisponde nel Catasto Fabbricati la particella 1744 ente urbano del foglio 8, pervenne per **atto di donazione** del **23/02/1979** a firma del notaio dott. Mario Coppola di Ercolano (NA), rep. 4505 racc. 4034 **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 28/02/1979 ai nn. 5213/4597**, dalla madre la sig.ra SPINA Maria nata ad Ercolano il 06.06.1923, titolare dell'intera proprietà, dell'appezzamento di terreno di are 11.20 in agro di Ercolano (NA) località "contrada S. Vito" censito in N.C.T. al **Foglio 7 P.IIa 1454 (ex 226/b)** (Cfr. All.ti n. 14 – Copia atto di donazione del 23/02/1979 a firma del notaio dott. Mario COPPOLA rep. 4505 racc. 4034 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. nn. 5213/4597 del 28/02/1979 e relativa nota di trascrizione).



**6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

*Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, in ogni altro caso se l'illecito **sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità** ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 ovvero sia **condonabile** ai sensi del combinato disposto dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326 e successive, chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, **indicando**, previa*

assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i **relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c. L'esperto verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica.

**6.1. Verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.**

Il piccolo fabbricato costituito nella sua interezza dai tre immobili pignorati, si colloca nella parte nord-orientale del territorio del Comune di Ercolano, una area periferica rispetto al centro storico della città, poco distante dalle pendici del Vesuvio e quindi dal confine del Parco Nazionale. La zona di interesse, ha visto il suo sviluppo verso gli inizi degli anni '80, caratterizzato prevalentemente da un'edilizia abusiva e/o di trasformazione di alcuni fabbricati nati con destinazione rurale a servizio dei fondi agricoli, trasformati poi successivamente in edifici e/o immobili di tipo residenziale. La storia infatti di questa centro abitato, ci insegna che la parte periferica della città di Ercolano, area in cui ricadono gli immobili pignorati, nasce con una tipologia costruttiva esclusivamente a carattere rurale dove, le unità immobiliari venivano realizzate a seconda delle esigenze del nucleo familiare. I beni pignorati oggetto della presente relazione sono dunque il risultato di un articolato processo evolutivo piano volumetrico con una singolare storia urbanistica, caratterizzata da tollerati interventi edilizi abusivi, talvolta sanati con l'avvicinarsi delle due Leggi sul condono emanate rispettivamente negli anni '80 e '90 (*Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Legge 23 dicembre 1994 n. 724*).

Considerata la natura del bene pignorato, (*tre immobili ad uso diverso costituenti un unico fabbricato monofamiliare di remota fattura*), dovendo accertare con esattezza la relativa legittimità Urbanistica, in assenza di notizie, circa riferimenti di titoli edilizi, è stato prima necessario procedere all'acquisizione di tutti i titoli di provenienza, presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli e presso la



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, da cui poter reperire notizie circa l'esistenza o meno di eventuali titoli abilitativi con i quali fu realizzato l'intero fabbricato costituito dagli immobili pignorati. Gli atti ultraventennali purtroppo, non hanno rilevato indicazioni in merito all'esistenza né di Licenze Edilizie né di alcun altro titolo abilitativo, anche perché l'unico atto disponibile ed esistente, è quello relativo alla donazione del terreno, su cui poi successivamente lo stesso debitore esecutato, ebbe a realizzare i beni oggi oggetto di espropriazione.

Per stabilire quindi, l'arco temporale di edificazione delle unità immobiliari pignorate, occorre riportarsi all'atto di donazione del 23/02/1979 a firma del Notaio dott. Mario Coppola rep. 4505 racc. 4034 (Cfr. *All.to n. 14*) e alla data di accatastamento dei beni staggiti riportata negli atti catastali originari (Cfr. *All.ti nn. 7, 8 e 9*) in cui si legge che la loro costituzione è avvenuta in data 28/10/1985.



In conclusione in nessuno degli atti reperiti dal sottoscritto ed esistenti, viene mai menzionata alcun titolo Abilitativo, potendo solo desumere come data di realizzazione degli stessi quella successiva all'anno 1979 e di completamento quella non più tardi dell'anno 1985.

Con tali dati veniva presentata, presso lo Sportello Unico Edilizia "SUE Ufficio Settore Pianificazione Urbanistica Direzione Centrale Edilizia Privata" del comune di Ercolano, istanza di accesso agli atti, con la quale si chiedeva di notiziare lo scrivente se sugli immobili in premessa e a carico del soggetto [REDACTED] unico proprietario dal 1979 ad oggi degli immobili, erano presenti agli atti, eventuali titoli relativi a Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire e/o Istanze di Condono Edilizio ai sensi della Legge n° 47/85 del 28/02/1985, della Legge n° 724/94 del 23/12/1994 o della Legge n. 326/203 del 24/11/2003 o qualsiasi altro provvedimento Amministrativo (Cfr. *All.to n. 15 -Istanza di accesso agli*



*atti richiesta al SUE Ufficio Settore Pianificazione Urbanistica Direzione Centrale Edilizia Privata).*

Dopo una serie di ripetuti solleciti, i competenti Uffici del Comune di Ercolano -Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo-, evadevano la mia richiesta, rilasciando copia di un'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 del 28.02.1985 presentata a dal debitore esecutato [REDACTED]

assunta al protocollo generale con n. 7890 in data 01.04.1986 pratica n. 1056, per opere abusive consistenti nella realizzazione di un piccolo fabbricato costituito da un appartamento su due livelli piano terra e primo con annessi due locali, il tutto in Via Arena San Vito n. 4, distinti in catasto al foglio 7 particella 1744 subb. 4-3-2 (Cfr. All.to n. 16 – Copia istanza di condono edilizio i sensi della Legge 47/85, assunta al protocollo generale del Comune di Ercolano (NA) in data 01.04.1986 prot. 7890 pratica n. 1056, completa di allegati).



Dall'esame della documentazione allegata all'istanza di condono edilizio, presentata dal debitore esecutato, si è potuto riscontrare che risulta pagata l'intera oblazione e che furono presentati i seguenti documenti: ricevute di versamento Oblazione; schede di accatastamento per l'individuazione esatta dell'abuso; dichiarazione con foto e atto notorio. Inoltre, sempre allegata alla pratica di condono a seguito di richiesta di integrazione da parte del Comune con nota n. 36089 del 27/09/2007, vi è un'integrazione degli atti consistenti in: un acconto sugli oneri concessori; Perizia giurata delle opere a firma di tecnico abilitato; Certificato di Idoneità Statica; Autodichiarazione attestante idoneità sismica; Scheda di sintesi calcolo Oneri e Oblazione di parte; Relazione Paesaggistica; Elaborati Grafici dello stato dei luoghi per cui si chiede il condono. Infine esaminando la pratica di condono si rileva un prospetto di autoliquidazione eseguito dal Comune per un importo da versare a conguaglio pari a Euro 4.471,28.

In definitiva, **né** i beni, **né** l'area di sedime, sono stati mai acquisiti a patrimonio Comunale, come dimostrano le stesse visure e accertamenti ipocatastali telematiche eseguite dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2. Nel periodo esaminato, e fino al 12.05.2022 (*data di ispezioni eseguite dallo scrivente*) non esistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati nel capitolo che precede della presente relazione; **non** risultano ad oggi, acquisizioni al patrimonio da parte del Comune di Ercolano (NA).

In conclusione, l'istanza di condono edilizio presentata a suo tempo ai sensi di Legge 47/85 del 28.02.1985, assunta al protocollo generale del Comune di Ercolano (NA) in data 01.04.1986 prot. 7890 pratica n. 1056, risulta quasi completa nella presentazione della documentazione necessaria e ne consegue che per la congruità dei versamenti ancora da effettuare per il pagamento degli Oneri occorre versare come da prospetto di liquidazione del Comune ancora Euro 4.471,28.

Dal punto di vista urbanistico quindi, la realizzazione del fabbricatino costituito dai soli tre immobili oggi pignorati, meglio il tutto censito in catasto al foglio 82 p.lla 1744 subb. 4-3-2, previo la definizione della pratica di condono in essere è **da ritenersi legittimo** poiché conforme, sia al titolo abilitativo originario, sia alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risulta possedere i requisiti di normale commerciabilità ai sensi della legge n° 47/85 e ss. mm.**

Nell'ipotesi quindi, che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, sia aggiudicato, per effetto della procedura di esecuzione, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di inedificabilità di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, e non essendo stato rinvenuto da parte dello scrivente agli atti dell'Ufficio Condono Edilizio del comune, alcuna dichiarazione **né di diniego né di improcedibilità** ai sensi delle leggi n. 662/96 e n. 449/97, e/o di



definitiva archiviazione della stessa, l'immobile staggito potrà essere sanato previa definizione della domanda di condono in essere. Va precisato inoltre, che la definizione della pratica di condono presentata a suo tempo, comporterà non solo l'integrazione documentale della domanda consistente nella integrazione di una serie di documenti, ma anche il pagamento dell'eventuale saldo degli oneri di oblazione rispetto a quanto dichiarato nell'istanza di condono presentata a suo tempo e l'eventuale conguaglio del pagamento degli oneri concessori dovuti compresi di mora ed interessi. L'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito mediante il rilascio del "Permesso a Costruire in Sanatoria" a completamento dell'iter procedurale tecnico-amministrativo della pratica di condono edilizio in base alla Legge 47/85 del 28.02.1985 sopracitata, dovrà affrontare una spesa, calcolata in via del tutto prudentiale, di almeno **Euro 10.000,00 (euro diecimila)**, tenendo conto sia dei costi amministrativi che dell'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per l'espletamento della pratica.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato nella sua attuale consistenza non è dotata della certificazione di agibilità.

**6.2. utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale;**

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricadono gli immobili pignorati, dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22/07/2020 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale "PUC", nel medesimo PIANO URBANISTICO STRUTTURALE, il suolo distinto nel Catasto Terreni al foglio 7, particella 1454 nella relativa TAV. n. 8 di detto "PUC", ricade nell'AMBITO III che comprende: - Frammento urbano e produttivo commerciale.

Inoltre, secondo il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, vigente per l'intero territorio comunale di Ercolano, il suolo in questione distinto nel Catasto Terreni al foglio 7, particelle n. 1454, ricade in zona **R.U.A.** -



## **Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale -Art. 13**

**N.T.A-** (Cfr. All.to n. 17 – Stralcio Tav. 8 Zonizzazione Cartografia di inquadramento Urbanistico; Stralcio Tav. 2A Trasposizione Cartografia del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani; Normativa di riferimento art. 13 delle norme di attuazione).

Fatte salve le disposizioni generali di cui al Titolo I delle Norme di Attuazione del P.T.P. ed al Titolo II- Norme e prescrizioni di tutela delle singole zone -artt. 20-21-22-23, per la zona “R.U.A.” sono previsti nell’ambito dell’Art. 13 – Zona R.U.A. i soli seguenti interventi:

1. La zona R.U.A. comprende le sottoelencate aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale.
2. La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale (R.U.A).
3. **È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti**, con le esclusioni di cui ai successivi punti 5 e 6 del presente articolo; è vietata la coltivazione delle cave esistenti in zona. È vietato il taglio e l'espianto di alberi di alto fusto; le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze se non estranee al contesto paesistico-culturale. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. È fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte delle competenti Soprintendenze.
4. **Gli Interventi ammissibili** sono quelli volti alla conservazione del verde agricolo residuale, interventi per la ricostituzione del verde secondo l'applicazione dei principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione delle aree. Interventi per la realizzazione di opere di difesa del suolo. Interventi finalizzati alla



riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, che possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali.

5. Per le attrezzature pubbliche negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione dovranno essere individuati suoli ed edifici esistenti di proprietà comunale da destinare, previo recupero, ad attrezzature pubbliche per il rispetto degli standards urbanistici ai sensi delle leggi statali e regionali. Qualora detti immobili non risultino idonei alla destinazione programmata possono essere individuati suoli o edifici privati da destinare a tale scopo. Gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici; rispetto della geomorfologia del terreno; divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e, comunque, non potrà superare i 10 metri. Sono consentite le opere di sistemazione delle aree e le infrastrutture primarie di pertinenza delle attrezzature da realizzare per il raggiungimento degli standards urbanistici di settore.
6. **Per il Recupero Edilizio esistente**, negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedersi, oltre che interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire secondo le limitazioni e prescrizioni dettate dall'art. 7 punto 6 e art. 9 lettera a) della presente normativa, interventi per l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative. Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario delle predette unità abitative, non dovranno superare il limite massimo del 20% (venti per cento) della superficie residenziale esistente e potranno essere



concessi una sola volta per la stessa unità abitativa. Pertanto la concessione ad edificare va trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno). L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quella degli edifici al contorno. Per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non può prevedersi adeguamento che comporti ampliamento volumetrico. Per le aree ricadenti nella zona disciplinata dal presente articolo (R.U.A.) ed esterne ai perimetri dei centri storici e dei nuclei e complessi rurali di valore storico ed ambientale, individuati ed approvati secondo le disposizioni di cui all'art. 5 punto 2 della presente normativa, i Comuni potranno redigere appositi piani particolareggiati finalizzati al recupero e alla riqualificazione paesistico-ambientale del tessuto edilizio ed urbano, nel limite della volumetria complessiva esistente, fatti salvi gli ampliamenti per adeguamento di cui ai precedenti commi del presente punto 6, secondo le categorie degli interventi di recupero di cui all'art. 7 della presente normativa. L'altezza di eventuali edifici di nuova costruzione non dovrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno. Nelle more dell'approvazione di detti piani particolareggiati sul patrimonio edilizio esistente potranno effettuarsi interventi di cui ai punti 2, 3, 4, 5 e 6 dell'art. 7 della presente normativa.

Infine si attesta che dalle verifiche effettuate dallo strumento Urbanistico comunale è stato dichiarato che l'intero territorio di Ercolano (NA), è zona sismica ai sensi del D.M. del 07.03.1981 e quindi è soggetto alle prescrizioni della L.R.C. n. 9/83 e della legge 02.02.1974 n. 64 e successive modificazioni e/o integrazioni, Classificato Sismico con grado n. 2.

Per quanto concerne eventuali vincoli, l'intero territorio del comune di Ercolano (NA) ricade inoltre nell'ambito delle aree vincolate ai sensi dell'ex



Legge 1497/39 “Protezione delle bellezze naturali” e del D.M. del 25.01.1958 n. 33, oggi regolamentate dal D.lgs. 42/2004 del 22.01.2004 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali).

L'intero territorio del Comune di Ercolano rientra nella **Zona a Rischio Vulcanico dell'Area Vesuviana**, ai sensi della L.R. n. 21 del 10/12/2003 pubblicato sul B.U.R. Campania n. 59 del 15/12/2003, ed è sottoposto ai vincoli ed alla disciplina riportata nella stessa legge regionale.

Per l'intero territorio del Comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO** dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministro per i BB.AA.CC. approvato con D.M. 04.07.2002, pubblicato sulla G.U. del 18.09.2002 serie generale n. 219. BB.AA.CC. approvato con D.M. 04.07.2002, pubblicato sulla G.U. del 18.09.2002 serie generale n.219. Il Piano Territoriale Paesistico, in applicazione dell'art. 23 R.D. 1357 /40, costituisce norma immediatamente vincolante e prevalente nei confronti degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali, provinciali e nei confronti del P.T.C. ai sensi dell'art.5 della L.1150/ 42 e dei piani di settore Regionali. I Piani Regolatori Generali e i Piani Particolareggiati dovranno essere adeguati alla presente normativa di Piano Piano Paesistico.



Per l'intero territorio del Comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del **PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO** redatto dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale è stato adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015;

Su parte del territorio del Comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del PIANO del **PARCO NAZIONALE del VESUVIO**, approvato dal Consiglio Regionale Campania con deliberazione n.117 /2010, pubblicata su B.U.R.C. n.9 del 27.01.2010 e G.U. n.179 del 03.08.2010;

L'attuale destinazione d'uso dell'intero fabbricato e quindi dell'unità immobiliare pignorata è **“Residenziale”** così come riportato anche nella denuncia di accatastamento registrata all'U.T.E. di Napoli.

Dal punto di vista urbanistico quindi, l'attuale destinazione d'uso **“Residenziale”**, risulta non compatibile con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale poiché la zona urbanistica ove è compreso il fabbricato costituito dagli immobili pignorati è la **Zona “Ambito III –che comprende Insediamenti Frammento urbano e produttivo commerciale”** che prevede una destinazione d'uso degli immobili prevalentemente diversa.

Per l'immobile pignorato, trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, **non occorre il certificato di destinazione urbanistica**, come invece, previsto per i terreni.



#### **7. Stato di possesso attuale dell'immobile.**

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile*



a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo (Cfr. All.to n. 1 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 03.12.2020 dal Custode Giudiziario), si è potuto accertare che l'immobile pignorato risulta nella disponibilità del debitore esecutato il sig. [REDACTED] che ne ha la residenza, circostanza che viene confermata anche dagli atti depositati dal creditore procedente nel fascicolo telematico.

8. **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, verificare se sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento). In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.



Sulla base dei documenti in atti, riportati nella documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura, nonché da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale e inoltre dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Napoli 3, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 27.06.2019 ed in ogni caso a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto in data 13.05.2022 ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che per il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare:

- **non pendono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e pertanto non vi sono pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene;
- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali che interessano in parte o tutto il bene oggetto di espropriazione;
- **non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- **non è gravato** da diritti reali a favore di terzi;
- **non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere a favore di terzi o di Enti;
- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale.



Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Ercolano (Edilizia Privata e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile pignorato:

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*"Tutela delle cose di interesse artistico o storico"*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*"Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali"*);
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presenta** pesi o limitazioni d'uso.
- **non presenta** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato pignorato:

- **rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato ed integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;

- **ricade in zona “R.U.A.” recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale**, regolata dall’art. 13 delle Norme di Attuazioni vigenti del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con decreto del 4 luglio 2002 del Ministero per i beni ed attività culturali di concerto con il Ministero dell’Ambiente e Tutela del Territorio, pubblicato in data 18.09.2002 sulla G.U. della Repubblica Italiana – serie generale n. 219 – registrato alla Corte dei Conti il 05.08.2002 – uffici di controllo preventivo sui ministeri dei servizi alla persona e dei beni culturali, registro n. 6. foglio n. 54;
- **ricade all’interno** del vincolo imposto dall’ autorità del Bacino del Sarno ai sensi della normativa di salvaguardia di cui al piano straordinario;



Per quanto riguarda invece eventuali vicoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell’acquirente, l’unità immobiliare pignorata **non è** gravata da alcun vincolo specifico condominiale **né** vincoli di destinazione ovvero limitazioni all’utilizzo specifico a cui è destinato, fatta eccezione a quanto disposto dall’art. 1117c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso.

Nello specifico come precedentemente detto il piccolo fabbricatino, costituito nel suo insieme dai tre immobili pignorati, è edificato su un lotto di terreno interamente appartenente al debitore esecutato, a lui pervenuto con atto di donazione, sul quale insiste anche ad un ulteriore fabbricato sempre appartenente al debitore esecutato. Nell’insieme quindi trattasi di un contesto unifamiliare, dove le aree esterne costituiscono pertinenza di entrambi i fabbricati pertanto, nell’ipotesi che il fabbricatino pignorato sia aggiudicato per effetto della presente procedura, lo stesso per quanto disposto dall’art. 1117c.c. conterrà i suoi proporzionali diritti sulle parti comuni e quindi dell’intera

superficie cortilizia, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso. L'intero contesto unifamiliare risulta privo di Amministrazione Condominiale, quindi non munito né di “Tabelle Millesimali” né di “Regolamento Condominiale”.

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame delle certificazioni notarili attestante le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento depositato agli atti della procedura, nonché sulla scorta delle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, risultano le seguenti formalità:

- **trascrizione di pignoramento immobiliare di rettifica presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 29496/21624 del 05/08/2020** dell'atto esecutivo cautelare di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della UNEP del Tribunale di Napoli in data 14.05.2020, repertorio n. 3453/2020 a favore della “*MAIOR SPV S.r.l.*”, con sede legale in *Conegliano (MI), Via Vittorio Alfieri n. 1, Partita IVA e Codice Fiscale numero 04951650268*, contro i signori “*SCOGNAMIGLIO Patrizia nata a Portici (NA) il 23/09/1956 C.F. SGS PRZ 56P63 G9020*” e “*DI FRANCO Emanuele nato a Napoli il 21/02/1988 C.F. DFR MNL 88B21 F839K*”, titolari della quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, gravante sull'intera unità immobiliare oggetto della presente relazione sottoposta ad espropriazione immobiliare;
- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 13691/2196 del 05/04/2011** per la somma di **Euro 210.605,00**, a garanzia della restituzione di un mutuo di Euro 105.302,00 a favore della

~~\_\_\_\_\_~~ con sede in Torre del Greco



al C.so Vittorio Emanuele 92/100 - Palazzo Vallelonga, Codice Fiscale numero 00423310630 contro i signori [REDACTED]

[REDACTED] (debitore Ipotecario) e

[REDACTED] (debitore non datore di Ipoteca), gravante sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione sottoposta ad espropriazione immobiliare;

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 31516/24656 del 27/06/2019** dell'atto esecutivo cautelare di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 03.06.2019, repertorio n. 12775/2019 a favore della [REDACTED], con sede in Torre del Greco al C.so Vittorio Emanuele 92/100 - Palazzo Vallelonga, Codice Fiscale numero 00423310630 contro il sig. [REDACTED] (debitore Ipotecario), gravante sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione sottoposta ad espropriazione immobiliare.



**9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Ercolano (Dipartimento Pianificazione Urbanistica), della Regione Campania Ufficio difesa del suolo, nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati **non ricadono** su suolo demaniale.

**10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.**

*Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto*

privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Sulla base degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Napoli 3, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 27.06.2019 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, nonché dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Ercolano (Dipartimento Pianificazione Urbanistica) e l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, si è potuto accertare che gli immobili pignorati **non sono** gravati da censo, livello o uso civico pertanto, il debitore esecutato detiene tali beni in diritto di piena proprietà.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Gli immobili pignorati costituiti da un appartamento, un locale box auto e un locale deposito, costituenti nel loro insieme un piccolo fabbricatino inserito in un contesto unifamiliare di due fabbricati di cui è titolare il solo debitore



esecutato, è chiaramente privo di un contesto condominiale, pertanto non vi sono oneri di natura condominiale a carico degli immobili staggiti.

## **12. Valutazione dei beni.**

*Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

Si procederà preliminarmente, alla determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato, considerando un **UNICO LOTTO** costituito dall'appartamento dal locale box auto e dal locale deposito, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà e per l'intero, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire all'intero lotto sarà pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al risultato finale saranno applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche degli immobili valutati.

Nella fattispecie, al valore commerciale di stima determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno apportate le opportune decurtazioni, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde consentire il professionista delegato alla vendita di poterle porre distintamente come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1.

Nello specifico, al valore di mercato così ottenuto, si applicherà un'ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene, quest'ultima decurtazione, imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015.



Infine il valore di mercato ottenuto, verrà ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per l'eventuale stato di possesso, eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita ex art. 63 disp. Art. c.c. se esistenti.

Nel caso specifico per la determinazione del valore di stima degli immobili pignorati, si è tenuto conto del fatto che gli stessi si trovano in un contesto unifamiliare costituito da due fabbricati, realizzati su un unico lotto di terreno, fabbricati che dovranno quindi condividere in maniera proporzionale, aree comuni destinate a cortile, viali di camminamento e zone a verde, in uno alle strutture di perimetramento dell'area su cui sorgono, come muri di recinzione cancelli di ingresso al lotto, sottoservizi elettrici delle aree comuni e sistemi fognari sia delle acque chiare che nere.

Valutare un bene significa stabilire in termini di prezzo il suo valore. Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di valore viene compiuta. Appare evidente che nel dare il valore ad una abitazione per fissare il prezzo in una compravendita, asta pubblica e similari o per calcolare l'IMU o in caso di successione ereditaria usiamo criteri profondamente diversi.

Sarebbe inverosimile, infatti, stabilire come prezzo di vendita di un immobile quello catastale. Possiamo dire che, in questo caso, l'estimo abbandona la precisione scientifica del processo di formulazione del giudizio ed abbraccia il metodo euristico, tipico delle discipline finalizzate. Il principio viene comunemente definito come: "dipendenza del valore di stima in base allo scopo per il quale viene redatta". Il valore della stima dipende dal suo scopo, tuttavia, qualsiasi sia questo fine, il metodo utilizzato è sempre e universalmente riconosciuto come identico per tutti i periti, cioè quello basato sulla comparazione dei dati raccolti. Il principio viene definito "la comparazione dei





dati come unico metodo estimativo”. In altre parole, per arrivare a stabilire il prezzo occorre rilevare il maggior numero di prezzi di transazione di beni con scopi simili a quello oggetto di stima. Una volta scelto tra questi, quello “più simile” tra i “simili”, il suo valore sarà quello prescelto.

Formulare un prezzo inteso come rapporto tra il bene e la moneta, è uno dei fondamenti dell’attività estimativa. Pertanto possiamo definire un altro principio dell’estimo “il prezzo è il fondamento di ogni giudizio di stima”. Nel caso di beni immobili la formulazione non avviene in maniera reale, bensì ipoteticamente (ogni giudizio è solo basato su ipotesi). In altre parole, il prezzo è un valore di scambio di un bene, il giudizio di stima è invece solo una potenzialità di scambio. La stima è nient’altro che una previsione di prezzo, ma presupposto fondamentale perché la previsione abbia valore è che gli elementi di base utilizzati per la formulazione del giudizio di stima permangano pressoché uguali nel tempo. Altro principio è che “le condizioni di stima devono essere quelle ordinarie”. Occorre riferirsi, infatti, alle condizioni ordinarie, cioè alla condizione media, la quale è sempre una condizione “ideale” determinata matematicamente e difficilmente riscontrabile in un soggetto reale.

Analizzando i criteri di stima, i quali servono, invece a scegliere il procedimento per mezzo del quale determinare il valore di un immobile, ci accorgiamo subito che essi purché molteplici si basano tutti principalmente su due fondamentali classificazioni, necessarie per indirizzare il perito estimatore verso quel criterio di stima più adatto allo scopo per il quale si appresta ad operare.

La classificazione tra i criteri di stima va fatta tra valore di costo e valore di mercato.

Il valore di costo è dato da tutte le voci di spesa che intervengono nella sua produzione. Nella valutazione del valore di costo ogni voce che concorre alla formulazione del valore finale discende da listini prezzi precisi o comunque da tabelle. Si può adottare il valore di costo per quei beni che presentano la



capacità ad essere prodotti e pertanto il suo utilizzo si ha solo nel caso di preventivazione della convenienza economica ad edificare o meno un immobile.

Al valore di mercato si perviene, invece per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene. Occorre costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare ad un prezzo, il più probabile valore di mercato. Adotteremo il valore di mercato per quei beni che presentano la capacità ad essere direttamente scambiati per l'utilità che essi possono dispiegare e pertanto il suo utilizzo si avrà nel caso di compravendita, **asta pubblica** divisione o successione, e similari.



Nel valutare, qui di seguito l'appetibilità commerciale dell'immobile, sia per fini locativi sia per acquisto, si è tenuto conto non solo delle condizioni di manutenzione in cui esso si trova, ma anche e soprattutto della zona in cui è ubicato.

Il lotto oggetto di vendita giudiziaria, è un piccolo fabbricatino composto nel suo insieme dai tre immobili pignorati consistenti in un appartamento per civile abitazione su due livelli con annesso box auto e locale deposito, il tutto facente parte di un contesto unifamiliare, costituito da due fabbricati che condividono nei proporzionali diritti le aree comuni di pertinenza, ubicato in Via Arena San Vito civ. 4, del Comune di Ercolano. Rispetto alla zona di appartenenza, l'immobile si colloca in una microzona di particolare interesse, l'intera area è posta a poca distanza dal centro della città, luogo che rappresenta uno scrigno di inestimabile bellezza, ricco di storia, di cultura, di arte e di natura, tanto da rientrare nel *“Patrimonio Umanitario dell'UNESCO”*. Queste caratteristiche hanno contribuito allo sviluppo turistico della città, infatti, negli ultimi anni diversi appartamenti e/o piccoli fabbricati presenti in zona, soprattutto nella parte periferica della città, come quella in cui insistono i beni pignorati, sono stati convertiti in *“bed and breakfast”* o affittacamere, per consentire un

comodo appoggio e ristoro al forte flusso turistico che raggiunge durante tutto il periodo dell'anno, la città per visitare i famosi scavi di Ercolano e all'adiacente Parco Nazionale del Vesuvio.

Gli immobili pignorati si collocano, dunque, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona di particolare interesse per la vicinanza al centro della città.

La valutazione del prezzo di stima è stata quindi determinata analizzando tutti quei fattori che caratterizzano il mercato immobiliare della zona e soprattutto del circondario in cui sono ubicati i beni staggiti.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima del compendio immobiliare in esame ho proceduto ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quello da stimare, ad indagare sulle condizioni del bene, ad individuare la sua capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori predominanti, sia nel bene da stimare che nel comprensorio in cui il bene stesso è situato, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto, è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare gli immobili, nella fattispecie:

- la superficie;
- il numero dei vani;
- la sua destinazione;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la distanza dal centro cittadino;
- la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.



Nel caso in esame la stima è riferita ad un fabbricato su due livelli senza ascensore, costituito da un appartamento per civile abitazione, da un box e da deposito, in uno ad aree comuni facente parte di un contesto monofamiliare costituito da due fabbricati, il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata, in buono stato di conservazione e manutenzione. Tuttavia però i cespiti, pur appartenendo ad un'unica palazzina indipendente, essendo inserita in un contesto unifamiliare in cui si inserisce un ulteriore fabbricato, ancorché appartenente allo stesso debitore ma escluso dalla presente procedura, dovendo condividere aree comuni di pertinenza come vialetti di accesso, spazi di camminamento, verde ecc., potrebbe avere una più difficile appetibilità sul mercato immobiliare, con tempi di attesa di vendita abbastanza lunghi, lo stesso potrebbe quindi incontrare una non facile commerciabilità in sede di vendita all'asta, soprattutto per le ragioni poc'anzi esposte, al contrario però presenta un alto potenziale economico per quanto concerne la redditività che lo stesso potrà produrre con il passare degli anni. In definitiva, facendo seguito a quanto precedentemente esposto, ho ritenuto equo determinare il valore degli immobili pignorati, considerati in un unico lotto, adottando i due diversi metodi di stima di seguito elencati:

- 1 – Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;
- 2 – Stima mediante la capitalizzazione del “reddito ordinario”.

#### **-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-**

##### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO**

Per la determinazione del probabile valore di mercato degli immobili pignorati, ho prioritariamente adottato la “*stima sintetica comparativa in base al valore di mercato*” assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla “*superficie commerciale*” degli immobili. Tale parametro è di uso comune nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima in quanto “*la superficie commerciale*” si considera sia in



commercio, propriamente detto, sia in sede fiscale, e comprende, oltre alla superficie utile netta, anche quella occupata da tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, dall'intero spessore dei muri perimetrali esterni e dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed alle regole fiscali, si rifà a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e alla norma UNI 10750 che riportano i criteri di computo della “superficie commerciale”, esse si basano sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Per il calcolo della “*superficie commerciale*”, secondo uno studio effettuato e riportato nelle più accreditate bibliografie in materia di estimo, basta aggiungere alla superficie utile netta, denominata anche “*superficie convenzionale*”, un'incidenza pari al 16,96% in più. Tale incidenza percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, i vani delle condutture, la superficie dei vani porta e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere un balcone, si sono applicati i cosiddetti *coefficienti di destinazione* stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano a seconda dell'utilità e delle caratteristiche che la superficie da valutare assume e che servono per ottenere la superficie **omogeneizzata**, di pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, patii e giardini, etc.) e di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Nel caso in esame, la superficie utile netta di balconi e terrazzi a servizio



diretto dei vani principali dell'immobile, essendo **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare, fino alla superficie di 25 mq. sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,30 mentre quella eccedente sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,10. Invece, la superficie utile netta del box e del deposito a servizio diretto dei vani principali dell'immobile, essendo **pertinenze esclusive accessorie** dell'unità immobiliare sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,50.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, si procederà al calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione.

Per quanto attiene invece alla determinazione del “*valore medio di mercato*” posto alla base di una “*stima sintetica comparativa*”, le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone centrali, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (Cfr. All.to n. 18 -Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona).

Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 1.763,00c.t.<sup>2</sup>**

#### IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE “APPARTAMENTI”

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
Tecnocasa	Via San Vito	€ 145.000,00	Mq. 75,00	€ 1.933,00 c.t.
Marino Immobiliare	Via Sacerdote Benedetto Cozzolino	€ 270.000,00	Mq. 193,00	€ 1.399,00 c.t.
CASAÉ	Via San Vito	€ 200.000,00	Mq. 140,00	€ 1.428,00 c.t.

<sup>2</sup> In cifra tonda.



CASAÉ	Via Luigi Palmieri	€ 180.000,00	Mq. 130,00	€ 1.384,00 c.t.
Weplaza	Via Giuseppe Mercalli	€ 300.000,00	Mq. 120,00	€ 2.500,00 c.t.
Petrilli & Piccolo	Via Cegnacolo	€ 219.000,00	Mq. 110,00	€ 1.990,00 c.t.
Tecnocasa	Via Trentola II	€ 200.000,00	Mq. 117,00	€ 1.709,00 c.t.
<b>MEDIA DEI VALORI €/MQ. 1.763,00c.t.</b>				

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 19 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) il quale, per il 2° semestre 2021<sup>3</sup>, per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi di tipo "Residenziale" posti in zona Periferica Contrada San Vito, Via Vesuvio, Contrada Patacca – Codice di zona D4 del Comune di Ercolano (fascia in cui è compresa Via Arena San Vito), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 1.850,00 €/mq. ad un minimo di 1.200,00 €/mq. con un valore medio calcolato pari a **€uro/mq. 1.525,00**.

Eseguito la media aritmetica tra i due valori di mercato precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile "valore medio di mercato" di immobili simili a quello in esame e pari a **€uro/mq. 1.644,00c.t.**:

$$\text{€uro/mq. } (1.763,00 + 1.525,00) : 2 = \text{€uro/mq. } 1.644,00\text{c.t.}$$

I valori di mercato precedentemente ricavati, altro non sono che valori medi che non tengono conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto della presente stima, è per tale ragione quindi, che per ottenere un congruo valore di mercato, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato, per una serie di coefficienti correttivi (in aumento o in diminuzione) detti coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. I coefficienti da adottare nel caso specifico sono riferiti:

<sup>3</sup> Si precisa che è stato preso il 2° semestre 2021 poiché unico dato allo stato disponibile in quanto, il 1° semestre dell'anno 2022 sarà disponibile non prima di un mese successivo al 2° semestre dell'anno 2022.



- Ø **all'ubicazione**, che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità nel circondario in cui è inserito l'immobile da valutare;
- Ø **all'età e stato di manutenzione e conservazione dell'immobile**, che tiene conto dello stato conservativo generale e dell'età dell'intera struttura in cui è inserito l'immobile da valutare;
- Ø **alle caratteristiche funzionali**, che tiene conto della funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio. Un'unità immobiliare con le stanze adeguatamente illuminate, nelle quali la superficie finestrata sia almeno 1/8 della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. I parametri che generano tale caratteristica sono dati dai seguenti fattori: illuminazione degli ambienti, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti ed infine qualità dei servizi;
- Ø **alle caratteristiche dimensionali**, la valutazione di questo aspetto si basa sul fatto che più un'immobile è grande e più sarà difficilmente vendibile. Ovviamente questo si riflette sul valore dell'immobile. Le superfici normalmente esaminate fanno riferimento a tagli dimensionali medi di alloggi così riassumibili: sotto i mq. 40,00 coeff. 1,25, tra i 41,00 e i mq. 60,00 coeff. 1,20, tra i 61,00 e i mq. 80,00 coeff. 1,10, tra i 81,00 e i mq. 100,00 coeff. 1,00, tra i 101,00 e i mq. 120,00 coeff. 0,95, tra i 121,00 e i mq. 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq. 180,00 coeff. 0,85, oltre mq. 180,00 coeff. 0,80;
- Ø **all'esposizione**, si distingueranno gli immobili che avranno esposizione verso il cortile interno, verso una via principale e verso una via secondaria. La combinazione di una, due o tutte e tre le esposizioni genererà il coefficiente globale di esposizione. Nella tabella che segue sono riportati i tre coefficienti adoperati per la relativa esposizione:



<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ESPOSIZIONE</b>	
• Immobile esposto verso il cortile Comune interno	1,00
• Immobile esposto verso via principale	1,10
• Immobile Esposto verso via secondaria	1,05



Ø alle **caratteristiche di conservazione**, che tiene conto dello stato di rifiniture interne dell'immobile da valutare quali: pavimenti, pitture, porte interne e esterne, grado di isolamento termico, impianti igienico sanitari, impianti elettrici.

### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEL LOTTO UNICO**

<b>LOTTO UNICO</b>
<i>Immobile uso residenziale al Piano Terra/Primo (fogl. 8, p.lla 1744, sub 4, cat. A/4)</i>
<i>Immobile uso box auto al Piano Terra (fogl. 8, p.lla 1744, sub 3, cat. C/6)</i>
<i>Immobile uso deposito al Piano Terra (fogl. 8, p.lla 1744, sub 2, cat. C/2)</i>

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie dell'intero bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

#### **Calcolo della superficie convenzionale coperta<sup>4</sup>:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
<b>APPARTAMENTO – Ambienti Interni</b>			
Soggiorno	Mq. 18,35	1,00	Mq. 18,35
Cucina	Mq. 7,70	1,00	Mq. 7,70
Bagno 1	Mq. 2,48	1,00	Mq. 2,48
Corridoio	Mq. 6,82	1,00	Mq. 6,82
Vano 1	Mq. 13,75	1,00	Mq. 3,75
Vano 2	Mq. 17,94	1,00	Mq. 17,94
Bagno 2	Mq. 6,18	1,00	Mq. 6,18
<b>LOCALI ANNESSI – Pertinenze Esclusive Accessorie</b>			
Box	Mq. 17,50	0,50	Mq. 8,75
Deposito	Mq. 29,90	0,50	Mq. 13,45
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA</b>			<b>Mq. 95,42</b>



Aggiungendo alla “*superficie convenzionale coperta dell'immobile*” l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 111,60** derivante da:

$$\text{Mq. } 95,42_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 111,60_{(\text{superficie commerciale})}$$

#### **Calcolo della superficie convenzionale scoperta:**

<sup>4</sup> La superficie commerciale è stata determinata con i criteri dettati dalle direttive UNI 10750 e dal D.P.R. n. 138/98. Per comodità di lettura, si è evitato di riportare nella relativa tabella le misure in maniera ordinata dei singoli ambienti scegliendo di indicare direttamente le singole superfici in quanto facilmente controllabili dal grafico allegato opportunamente quotato.

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
APPARTAMENTO – Pertinenze Esclusive di Ornamento			
Terrazzino	Mq. 8,02	0,30	Mq. 2,41
Balcone	Mq. 1,72	0,30	Mq. 0,52
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA</b>			<b>Mq. 2,93</b>

**CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:**

Mq. 111,60(superficie commerciale coperta) + Mq. 2,93(superficie convenzionale scoperta o semiscoperta) =

Ø **Mq. 114,53 Superficie commerciale totale dell’immobile.**



**Elenco caratteristiche e coefficienti adottati<sup>5</sup>**

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,10)
Vetustà	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali <sup>6</sup>	Tra 81,00 mq. e 100,00 mq.					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(1,05)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	pessime	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,980.

Moltiplicando il “valore medio di mercato” per la “superficie commerciale” dell’immobile oggetto di stima, per il “coefficiente globale di differenziazione” otterremo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima che è paria a:

✓ Mq. 114,53(Superficie commerciale) x €/mq. 1.644,00 x 0,980 = **€ 184.500,00<sub>ct.</sub>** =

**Valore di mercato dell’immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

**STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO**

**-Calcolo del valore locativo degli immobili-**

<sup>5</sup> In grassetto sono stati indicati i coefficienti relativi all’immobile oggetto della perizia.

<sup>6</sup> La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale dell’appartamento pari a mq. 95,42 + mq. 2,93 = **mq. 98,35.**

Si basa sul postulato dell'estimo immobiliare che “un bene immobile vale in ragione di ciò che rende”, e si esplica nella capitalizzazione del reddito effettivamente corrisposto o conseguibile dall'immobile.

La capitalizzazione di un reddito è la somma di tutte le annualità ottenibili da un bene, definibili appunto come reddito, dal momento attuale all'infinito. Per il calcolo del valore locativo dell'immobile oggetto di stima, necessario per determinarne il reddito ordinario, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Gli elementi economici che costituiscono la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale dalla commissione interna di validazione appositamente costituita presso ciascun ufficio periferico, presieduta dal Dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio e composta dal responsabile della Struttura Tecnico Estimale, dal referente dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimatorio. Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di “superficie convenzionale” dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie cosiddetta “convenzionale” prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come cantine, soffitte, o utilizzazioni similari.

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 19, ho evinto che per gli immobili simili a quello oggetto di



pignoramento, quindi di tipo “Residenziale” posti in zona Periferica Contrada San Vito, Via Vesuvio, Contrada Patacca – Codice di zona D4 del Comune di Ercolano (*fascia in cui è compresa Via Arena San Vito*), il valore locativo riferito al secondo semestre 2022 (*dato attuale fornito ad oggi*) va da un minimo di Euro/mq. x mese 3,70, ad un massimo di Euro/mq. x mese 5,70, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall’OMI pari ad **Euro/mq. x mese 4,70**.

Bisogna dire che il reddito di cui sopra è un reddito lordo e non un utile netto, poiché quando si percepisce il canone non si realizza effettivamente la somma ricavata, ma da essa andranno inequivocabilmente detratte tutte le spese che gravano sull’alloggio che sono a carico della proprietà. Il reddito lordo diminuito, pertanto, di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e a carico della proprietà è definito come “reddito netto”.

Le spese sono statisticamente oscillanti, in base alla pressione fiscale del periodo, tra il 22% e il 40% del cespite conformemente alla tipologia immobiliare e alla città dove l’immobile è situato, escludendo, però, da tale percentuale, le imposte individuali (IRPEF e IRPEG) a carico del “soggetto proprietario” dovute all’aumento d’imponibile per il reddito lordo percepito. Per eseguire una valutazione precisa è consigliabile calcolare sempre direttamente le spese suddividendole per “categorie”. Analizziamo, quindi, le diverse spese normalmente a carico della proprietà.

- **Spese di “manutenzione straordinaria”:** sono le spese da sostenere per mantenere in efficienza funzionale il fabbricato e quindi, le spese di riparazione degli impianti tecnologici o la loro sostituzione in caso di obsolescenza o assenza. Le spese di manutenzione straordinaria sono sempre a carico del proprietario. La manutenzione ordinaria generalmente invece, è a carico dei locatari, quindi, la spesa non incide sul reddito. La percentuale d’incidenza delle spese di manutenzione straordinaria è pari al 5% (cinque per cento) del reddito lordo.



- **Spese di “reintegrazione”:** è la quota annua che il proprietario dovrebbe accantonare per ricostruire il valore capitale dell’unità residenziale, la percentuale d’incidenza è di circa dello 0,5% (cinque per mille) del reddito lordo.
- **Spese di “improduttività”** (un tempo definite “sfitto e inesigibilità”): è la quota di rischio che grava a carico della proprietà per eventuali periodi in cui l’alloggio non produce reddito, cioè è senza locatario (sfitto) o per coprire eventuali somme non più recuperabili e dovute all’incauta locazione a inquilini morosi, la cui condizione patrimoniale ed economica non consente o non rende comunque conveniente - il recupero giudiziale delle somme dovute (inesigibilità). La percentuale d’incidenza della quota dovuta alla possibile improduttività è del 2% (due per cento) del reddito lordo.
- **Spese “assicurative”:** è il costo dei premi annui pagati per le polizze gravanti sull’unità residenziale. Il numero e il tipo di contratti assicurativi da stipulare, sulla base dei quali, poi, determinare il costo di queste spese, deve essere fissato in modo da coprire la più ampia rosa di rischi possibili. Possiamo affermare che per avere una copertura completa la percentuale d’incidenza della quota assicurativa è del 0,7% (sette per mille) del reddito lordo.
- **Spese per “servizi”:** sono le spese relative a servizi condominiali o, comunque, per la manutenzione minima dell’edificio quali spese di portierato e/o vigilanza, pulizia scale ed esterni, illuminazione ecc. Nella maggior parte dei casi queste spese sono a carico dell’inquilino e, pertanto, non sono da detrarre dal reddito lordo, tuttavia, possono esserci periodi in cui gravano solo sulla proprietà (nei periodi in cui l’alloggio è ad esempio sfitto) oppure possono esserci spese che gravano esclusivamente sulla proprietà. Le spese per servizi, poste le premesse, hanno delle incidenze relativamente basse e pari allo 0,3% (tre per mille) del reddito lordo.
- **Spese per l’Imposta Municipale Unificata (IMU):** l’imposta, apparentemente locale giacché in realtà una quota è destinata allo stato



centrale, sostituisce l'ICI e l'IRPEF o IRPEG (sulle rendite catastali). L'aliquota dell'IMU seconda casa, poiché si suppone che la casa in locazione non possa normalmente essere la prima, varia tra il 7,6 e il 10,6 per mille del valore catastale, il quale a sua volta si ottiene dalla rendita catastale moltiplicata per 168. Considerato, quindi, che circa l'80% dei Comuni applicano l'aliquota massima; considerato che il valore catastale ancorché rivalutato del 68% rappresenta sempre un valore normalmente al di sotto del 15-20% del valore reale di mercato (anche se tuttavia tale differenziale tende ad assottigliarsi per la crisi che ormai colpisce il mercato immobiliare da anni); considerato infine che la rendita media di un immobile è del 3,85% del valore reale di mercato; possiamo dire che l'IMU grava sul reddito lordo per una quota di circa il 17,50% del medesimo.



- **Spese per l’Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG):** il reddito percepito dal proprietario, sia esso una persona fisica o sia una persona giuridica, sarà soggetto anche a un’imposta sui redditi da questo soggetto incamerati e che andranno a fare cumulo sull’imponibile della dichiarazione annua dei redditi. Se la locazione è riferita a immobili diversi dall’uso abitativo (per stabilirlo fa fede il contratto e non la destinazione d’uso catastale o edilizia) l’aliquota è di difficile determinazione poiché dipende dal cumulo dei redditi del proprietario, in quanto l’imposta è progressiva per scaglioni, in ogni caso possiamo dire che tale imposta grava sul reddito lordo per una quota di circa il 10,50%.

Applicando quindi le detrazioni precedentemente esaminate così come riportate in alcune tra le più accreditate bibliografie in materia di stima (Corso di Estimo - CLAPE - Prof. E. Micelli; Manuale operativo degli standard di stima immobiliare di Graziano Castello) avremo:

Detrazioni per il passaggio da reddito lordo a netto	
-Spese di “manutenzione straordinaria”	5%
-Spese di “reintegrazione”	0,5%
-Spese di “improduttività”	2%

-Spese “assicurative”	0,7%
-Spese per “servizi”	0,3%
-Spese per l’Imposta Municipale Unificata (IMU)	17,50%
-Spese per l’Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG)	10,50%
<b>TOT.</b>	<b>36,50</b>

Pertanto, il reddito annuo netto è dato da:

$$\ddot{U} \text{ reddito annuo netto} = \text{reddito lordo} * (1 - 0,365) = \text{reddito lordo} * 0,635$$

Altro importante elemento che concorre per la determinazione del valore di Stima, in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, è il tasso di capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell’immobile.

Tale tasso, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima.

Il tasso visto nella formula dell’attualizzazione di un reddito annuo, non è sempre il medesimo, soprattutto quando si parla di tempi lunghissimi. In Italia si è passati da tassi legali del 20% a tassi del 2,5% nel giro di un solo decennio. Diciamo allora che statisticamente, il tasso di interesse nel suo andamento fluttuante nel tempo si tiene su valori medi che oscillano tra il 2% e il 6%. Si può determinare il suo più probabile valore con il procedimento dei punti di merito, partendo dal valore medio di 4 e aggiungendo o sottraendo i relativi valori ascendenti o discendenti presi da apposite tabelle che tengono conto delle particolari situazioni e caratteristiche dell’immobile da valutare.

Da quanto sopra esposto partendo dal valore medio del 4% applicando ad esso una serie di coefficienti di merito in aumento e in diminuzione avremo i seguenti tassi di capitalizzazione:

<b>Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)</b>				
<b>+0,30</b>	<b>Periferica</b>	Posizione	Centrale	-0,30
+0,50	Negativa	Qualità ambientale	<b>Positiva</b>	<b>-0,50</b>
<b>+0,30</b>	<b>Bassa</b>	Qualità edificio	Alta	-0,30
+0,30	Elevati	Oneri manutenzione	<b>Bassi</b>	<b>-0,30</b>



+0,50	Libera	Espansione urbana	<b>Bloccata</b>	<b>-0,50</b>
<b>+0,10</b>	<b>Vecchio</b>	Età edificio	Giovane	-0,10
<b>+0,10</b>	<b>Pochi</b>	Parcheggi	Molti	-0,10
<b>+0,10</b>	<b>Elevati</b>	Oneri fiscali	Bassi	-0,10
+0,50	Impossibili	Trasformazioni	<b>Possibili</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Presente	Rischio destinazione	<b>Assente</b>	<b>-0,50</b>
+0,40	Grande	Taglio dell'alloggio	<b>Piccolo</b>	<b>-0,40</b>
			<b>Totale</b>	<b>2,20</b>

Ricordiamo che, come detto prima, il valore dell'immobile è dato dalla capitalizzazione del reddito annuo all'infinito cioè dal reddito annuo netto diviso il tasso di capitalizzazione per cui:

$$V_a = (RI \times s) / r$$

dove:

$V_a$  = Valore dell'immobile in base alla capitalizzazione del reddito;

$RI$  = Reddito annuo di locazione lordo;

$s$  = Spese percentuali gravanti sulla proprietà per determinare il reddito netto;

$r$  = Saggio di capitalizzazione



**STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO.**

**LOTTO UNICO**

*Immobile uso residenziale al Piano Terra/Primo (fogl. 8, p.lla 1744, sub 4, cat. A/4)*

*Immobile uso box auto al Piano Terra (fogl. 8, p.lla 1744, sub 3, cat. C/6)*

*Immobile uso deposito al Piano Terra (fogl. 8, p.lla 1744, sub 2, cat. C/2)*

Adoperando i dati precedentemente ricavati, avremo che il canone di locazione mensile ricavabile dall'immobile in esame è pari a:

✓ Euro/mq 4,70 x mq. 98,35(Superficie convenzionale) = **Euro/mese 462,00<sub>c.t.</sub> Valore locativo mensile dell'immobile.**

✓ Euro/mese 462,00 x 12 mesi = **Euro 5.544,00<sub>c.t.</sub> = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari ad Euro 5.544,00<sub>c.t.</sub>

per cui:

$$V_a = \text{Euro } (5.544,00 \times 0,635) / 0,022 = \text{Euro } 160.000,00\text{c.t.} = \text{Valore di}$$



**mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**

**-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DELL'IMMOBILE-**  
**CONSIDERATO COME IN PIENA PROPRIETÀ E PERFETTAMENTE COMMERCIBILE AI SENSI DI LEGGE**

***-Media Tra i Valori-***

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima precedentemente esposti, si ottiene il valore commerciale dell'immobile, costituito da un **LOTTO UNICO** formato dall'appartamento, dal box auto e dal locale deposito, corrispondentemente al valore del bene considerato come in piena proprietà e perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero:

**LOTTO UNICO**

*Immobile uso residenziale al Piano Terra/Primo (fogl. 8, p.lla 1744, sub 4, cat. A/4)*  
*Immobile uso box auto al Piano Terra (fogl. 8, p.lla 1744, sub 3, cat. C/6)*  
*Immobile uso deposito al Piano Terra (fogl. 8, p.lla 1744, sub 2, cat. C/2)*



Euro (184.500,00 + 160.000,00) / 2 = **Euro 172.250,00c.t.** Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 2% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

Ø Euro 172.250,00 x 0,98 = **Euro 168.805,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 10.00,00** il tutto come meglio descritte nel paragrafo 6.1 che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

Ø Euro 168.805,00 – Euro 10.000,00 = Euro **158.805,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

**LOTTO UNICO**

**Euro 160.000,00**

**VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI.**

**13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Il bene oggetto della presente procedura, è stato pignorato per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del suo totale valore per la relativa vendita all'asta.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Dagli accertamenti eseguiti presso i registri dello stato civile del Comune di Ercolano, ufficio anagrafe e servizi demografici, risulta che il debitore esecutato il sig. [REDACTED], ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] 08/04/1981, **in data 02 ottobre 1976**, prima dell'atto di donazione del suolo su cui sono stati realizzati i beni oggi oggetto di pignoramento, tuttavia, pur



essendo i coniugi in comunione dei beni, essendo il suolo stato donato al sig. ~~XXXXXXXXXX~~ lo stesso non ricade nella comunione, quindi i beni pignorati risultano appartenere per la quota di 1/1 al debitore esecutato (*Cfr. All.to n. 10– Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato*).

**-CONCLUSIONI-**

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, il sottoscritto ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento dovessero necessitare.

Napoli, li 16/06/2022

Il C.T.U.

(Ing. Luigi Di Micco)



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'L. Di Micco'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI' around the perimeter, 'Dottore in Ingegneria' at the top, 'LUIGI DI MICCO' in the center, 'INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE UNICO' below the name, '-SEZIONE B-' below that, and 'N° ISCRIZIONE 22983' at the bottom. A small star is located at the very bottom center of the stamp.

Segue elenco allegati.

## INDICE ALLEGATI

- Allegato n° 1. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 03.12.2020 dal Custode Giudiziario;*
- Allegato n° 2. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 16.12.2020 dal Custode Giudiziario;*
- Allegato n° 3. Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della "BANCA di CREDITO POPOLARE S.c.p.a." nn. 13691/2196 del 05/04/2011;*
- Allegato n° 4. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della "BANCA di CREDITO POPOLARE S.c.p.a." nn. 31516/24656 del 27/06/2019;*
- Allegato n° 5. Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 eseguita sul debitore esecutato;*
- Allegato n° 6. Visura Ipocatastale telematica generale per soggetto ristretta agli immobili pignorati dell'Agenzia del Territorio Napoli 2 relativo al periodo dal 19/12/1960 al 23/02/1979 eseguita sul dante causa del debitore esecutato;*
- Allegato n° 7. Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato, Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 4, cat. A/4;*
- Allegato n° 8. Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato, Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 3, cat. C/6;*
- Allegato n° 9. Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato, Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 2, cat. C/2;*

- Allegato n° 10. Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato;*
- Allegato n° 11. Estratto di mappa Catastale foglio 7 p.lla 1454 del Comune di Ercolano -NA-;*
- Allegato n° 12. Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;*
- Allegato n° 13. Grafico del rilievo dello stato dei luoghi degli immobili pignorati -LOTTO UNICO-;*
- Allegato n° 14. Copia atto di donazione del 23/02/1979 a firma del notaio dott. Mario COPPOLA rep. 4505 racc. 4034 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. nn. 5213/4597 del 28/02/1979 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 15. Istanza di accesso agli atti richiesta al SUE Ufficio Settore Pianificazione Urbanistica Direzione Centrale Edilizia Privata;*
- Allegato n° 16. Copia istanza di condono edilizio i sensi della Legge 47/85, assunta al protocollo generale del Comune di Ercolano (NA) in data 01.04.1986 prot. 7890 pratica n. 1056, completa di allegati;*
- Allegato n° 17. Stralcio Tav. 8 Zonizzazione Cartografia di inquadramento Urbanistico; Stralcio Tav. 2A Trasposizione Cartografia del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani; Normativa di riferimento art. 13 delle norme di attuazione;*
- Allegato n° 18. Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona;*
- Allegato n° 19. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;*
- Allegato n° 20. Repertorio Fotografico.*





TRIBUNALE DI NAPOLI

Verbale di primo accesso

L'anno 2020 il giorno 3 del mese di dicembre, alle ore 10,00

il sottoscritto Avv. Remo Signoriello, nominato, con provvedimento del G.E.

Dott. Valerio Colandrea del 19.10.2020, custode giudiziario nella procedura

esecutiva n. 431/19 pendente innanzi il Tribunale di Napoli e promossa dalla

[redacted] - previo invio di raccomandata AR n.

137032147534 al sig. [redacted] - si è recato,

unitamente all'esperto stimatore Geom. Luigi di Miccio in Ercolano alla Via

San Vito n. 4, per accedere al compendio pignorato posto al piano terra,

riportato nel NCEU al foglio 8, particella 1744, sub 4, cat. A/4, cl. 4 vani 3,5,

al box posto al piano terra, distinto con il numero interno 2, riportato nel

NCEU al foglio 8, p.lla 1744, sub 3, cat. C/6, cl. 3, mq. 23 e al deposito al

piano terra distinto con il numero interno 1, riportato nel NCEU, foglio 8,

p.lla 1744, sub 2, cat. C/2, cl. 3. Presso i cespiti pignorati ha rinvenuto la

sig.ra [redacted]

[redacted]

[redacted] identificate o mero di

Corte d'identità rilasciata del Comune di Ercolano

in data [redacted] la quale

mi dichiara essere la figlia del [redacted]

[redacted] e che

lo stesso non è presente per motivi familiari

*f*

*Remo Signoriello*

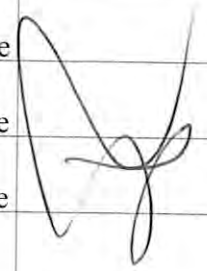
*[Signature]*

Si comunica ai presenti le ragioni del presente accesso (anche per iscritto mediante consegna di prospetto informativo):

- la funzione ed i compiti attinenti la custodia avvisando che da questo momento il sottoscritto è immesso nella funzione di custode giudiziario;
- che la procedura esecutiva è stata introdotta dalla ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ in forza di contratto di mutuo stipulato in data 30.3.2011 e successivo pignoramento immobiliare notificato al ~~XXXXXXXXXX~~ il 3.6.2019;
- che è stata fissata per il giorno **25.5.2021 ore 12:00** l'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita;
- le modalità della vendita, riservandomi di comunicare la data della stessa; che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente il creditore del cui legale il custode ha fornito i recapiti, proponendo un accordo nel più breve tempo possibile;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità ed il progressivo aumento del compenso del custode e professionista delegato;
- che eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali;
- che l'occupazione dell'immobile potrebbe disincentivare eventuali interessati all'acquisto e che tale situazione potrebbe essere pregiudizievole per tutte le parti della procedura e, quindi, non solo per il creditore ma anche per lo stesso debitore, in quanto dal realizzo del miglior prezzo potrebbe comportare la restituzione di parte delle somme ricavate dalla vendita;

R. Zuccheri

P.





- che, ove il debitore esecutato intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;

- che l'ordinanza di nomina del custode costituisce titolo esecutivo per il rilascio, secondo l'art. 560, comma 1, c.p.c.;

- che al debitore, all'occupante ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzati dal giudice dell'esecuzione;

- sia il debitore che il terzo occupante, in forza della procedura esecutiva in oggetto, sono divenuti meri detentori dell'unità pignorata e non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode;

- che ove il debitore esecutato ovvero il terzo occupante non consentano il regolare svolgimento della procedura, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore, alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva e all'attività del custode, potrà essere revocata l'autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzato;

- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante (terzo o debitore che sia) deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;

- che il medesimo deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;

- che l'occupante è tenuto a pagare al sottoscritto custode e non più al debitore esecutato l'eventuale canone di locazione e/o tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

- che anche in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle



Rossini Anton



spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione del bene;

- che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene.

Chiedo ai presenti, chi occupi ovvero abbia la detenzione dei compendi pignorati, da quanto tempo, quale ne sia l'uso attuale e se v'è titolo sottostante tale detenzione, mi viene riferito che: *L'immobile è attualmente usato soltuoriamente dal sig. [redacted] il quale per motivi familiari si reca presso l'abitazione dell'altro figlio <sup>Mario</sup> sito in Caserta, San Marco Evangeliste. Non vi sono altri occupanti gli immobili, non è locato a terzi soggetti.*

Al fine di consentire, nell'interesse del creditore, la cura, la conservazione e l'amministrazione dei compendi pignorati, ho chiesto <sup>alla sig. [redacted]</sup> al Sig. [redacted] di comunicare tempestivamente la necessità di imprevisti ed urgenti atti di manutenzione.

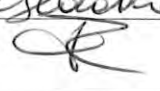
Altresì, al fine di accertare l'importo delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente, ho domandato al debitore esecutato il nome dell'amministratore di condominio ed il recapito. Mi è stato risposto *Non vi è condominio, Non vi sono oneri condominiali.*

*Roberto Am...*

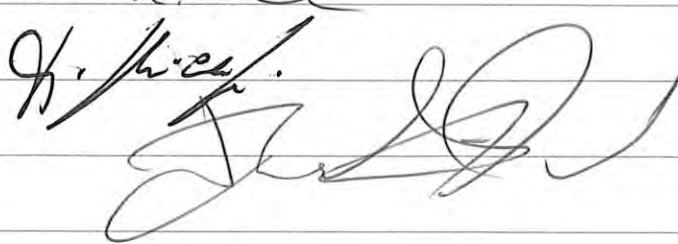
Ho, quindi, visionato i compendi pignorati per verificarne le condizioni attuali ed i beni si trovano in discreto stato

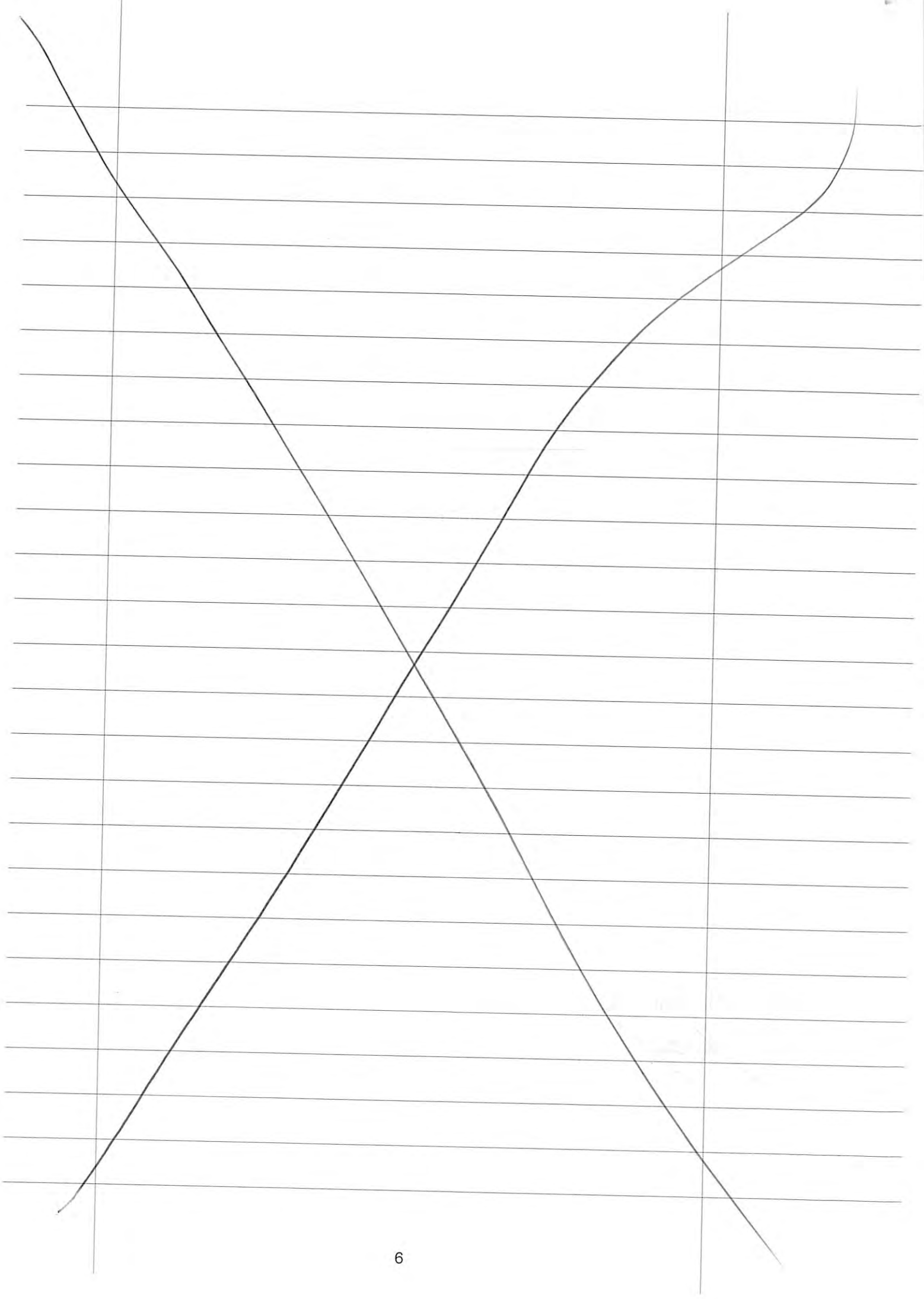
di manutenzione, l'immobile e' sprovvisto  
di impianto gas <sup>del distributore</sup> mentre e' presente impianto  
elettrico ed idrico. Rendo quindi edotto  
lo figlio del sig. [redacted]  
del presente accesso ammonendolo sulle  
conseguenze in caso di locazione ovvero  
ostacolo all'attivita' del custode invitandolo  
a rendere edotto il sig. [redacted]  
del presente verbale che gli sara' comunque  
comunicato a mezzo raccomandato.

Si precisa che i rilievi dei due lotti  
posti di pieno terra ed identificati con i  
sub 2 e 3 contestati saranno effettuati  
in un secondo momento tenuto conto  
dell'eccessivo materiale attualmente  
presente.

Si precisa che l'olti presente il collaboratore del Seacino  
Elio Giovanni.   
Terminate le operazioni di accesso, chiudo il verbale alle ore 12,15

Il presente si compone di pagine 5 e viene sottoscritto da tutti i  
presenti.

[redacted]  




**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

[REDAZIONE]

**IN DANNO A**

[REDAZIONE]

**ALLEGATO N° 2**

*Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 16.12.2020 dal Custode Giudiziario*



## TRIBUNALE DI NAPOLI

## Verbale di secondo accesso

L'anno 2020 il giorno 16 del mese di dicembre, alle ore 8,30

il sottoscritto Avv. Remo Signoriello, nominato, con provvedimento del G.E.

Dott. Valerio Colandrea del 19.10.2020, custode giudiziario nella procedura

esecutiva n. 431/19 pendente innanzi il Tribunale di Napoli e promossa dalla

[redacted] - previo invio di raccomandata R1 n.

052641701137 al sig. [redacted] in data 7.12.2020 - si è recato,

unitamente all'esperto stimatore Geom. Luigi di Miccio in Ercolano alla Via

San Vito n. 4, per accedere al compendio pignorato posto al piano terra,

riportato nel NCEU al foglio 8, particella 1744, sub 4, cat. A/4, cl. 4 vani 3,5,

al box posto al piano terra, distinto con il numero interno 2, riportato nel

NCEU al foglio 8, p.lla 1744, sub 3, cat. C/6, cl. 3, mq. 23 e al deposito al

piano terra distinto con il numero interno 1, riportato nel NCEU, foglio 8,

p.lla 1744, sub 2, cat. C/2, cl. 3. Presso i luoghi indicati, è presente: la

Sig.ra [redacted]

[redacted], già identificata nel  
presente verbale di accesso la quale  
dichiara essere la figlia del sig. [redacted]  
E' altresì presente il collaboratore del CTO, Elio Giovanni

Si precisa che l'art. 4 della D.L. 137/2020 ha modificato l'art. 54 ter della

L.27/2020 prevedendo che dal 28 ottobre 2020 vengono sospese le procedure

esecutive immobiliari riguardanti la prima casa. \_\_\_\_\_

A tal riguardo: la Sig.ra [redacted] mi dichiara che

gli immobili oggetto di esecuzione sebbene occupati soltuoriamente dal potere sono la suo primo caso, non avendo altri immobili o lui intestati

Si comunicano nuovamente ai presenti le ragioni del presente accesso, meglio indicate nel verbale di I accesso;

- che è stata fissata per il giorno **25.5.2021 ore 12:00** l'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita;

- che è nell'interesse dell'esecutato pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità ed il progressivo aumento del compenso del custode e professionista delegato.

Ho, quindi, rivisionato i compendi pignorati per verificarne le condizioni

attuali, il CTU provvede ad eseguire ulteriori rilievi sull'abitazione nonché sul box ed il deposito sito al piano terra sia metrici che fotografici.

Terminate le operazioni di accesso, chiudo il verbale alle ore 9,45 —

Il presente verbale si compone di n.2 pagine e viene sottoscritto da tutti i presenti.

~~\_\_\_\_\_~~

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

[REDACTED]

**IN DANNO A**

[REDACTED]

**ALLEGATO N° 3**

*Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della*  
[REDACTED] *nn. 13691/2196 del 05/04/2011*



Ufficio provinciale di NAPOLI  
Servizio di Pubblicità Immobiliare  
Circoscrizione di NAPOLI 2

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 13691  
Registro particolare n. 2196  
Presentazione n. 151 del 05/04/2011

Pag. 1 - segue

---

### Sezione riservata all'Ufficio

---

<i>Liquidazione</i>	<i>Totale</i>	€ 35,00		
	<i>Imposta ipotecaria</i>	-	<i>Imposta di bollo</i>	-
	<i>Tassa ipotecaria</i>	€ 35,00	<i>Sanzioni amministrative</i>	-

Esenzione da Imposta Ipotecaria ai sensi di DPR 29/09/1973, n.601 art.15 e seguenti

#### Eseguita la formalità.

Somma pagata € 35,00 (Trentacinque/00)  
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 13882  
Protocollo di richiesta NA 93241/3 del 2011

*Il Conservatore*  
Conservatore delegato FIORE ARTURO

---

### Sezione A - Generalità

---

#### Dati relativi al titolo

<i>Descrizione</i>	ATTO NOTARILE PUBBLICO		
<i>Data</i>	30/03/2011	<i>Numero di repertorio</i>	8524/4450
<i>Notaio</i>	IACCARINO MARIA	<i>Codice fiscale</i>	CCR MRA 68D43 F839 U
<i>Sede</i>	POMPEI (NA)		

#### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

<i>Specie dell'ipoteca o del privilegio</i>	IPOTECA VOLONTARIA		
<i>Derivante da</i>	0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO		
<i>Capitale</i> € 105.302,00	<i>Tasso interesse annuo</i> 5,08%	<i>Tasso interesse semestrale</i>	-
<i>Interessi</i> € 105.303,00	<i>Spese</i> -	<i>Totale</i> € 210.605,00	
<i>Presenza di condizione risolutiva</i>	-	<i>Durata</i>	15 anni

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 1

---

### Sezione B - Immobili

---

Unità negoziale n. 1

<i>Immobile n.</i>	1						
<i>Comune</i>	H243 - ERCOLANO (NA)						
<i>Catasto</i>	FABBRICATI						
<i>Sezione urbana</i>	-	<i>Foglio</i>	8	<i>Particella</i>	1744	<i>Subalterno</i>	4

## Nota di iscrizione

Ufficio provinciale di NAPOLI  
Servizio di Pubblicità Immobiliare  
Circoscrizione di NAPOLI 2

Registro generale n. 13691  
Registro particolare n. 2196  
Presentazione n. 151 del 05/04/2011

Pag. 2 - segue

Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	3,5 vani	N. civico	4
Indirizzo	VIA ARENA SAN VITO				
Piano	T1				
Immobile n.	2				
Comune	H243 - ERCOLANO (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	1744	Subalterno	3
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		17 metri quadri	
Indirizzo	VIA ARENA SAN VITO			N. civico	4
Interno	2 Piano T				
Immobile n.	3				
Comune	H243 - ERCOLANO (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	1744	Subalterno	2
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		27 metri quadri	
Indirizzo	VIA ARENA SAN VITO			N. civico	4
Interno	1 Piano T				

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO  
Denominazione o ragione sociale **[REDACTED]**  
AZIONI  
Sede TORRE DEL GRECO (NA)  
Codice fiscale 00423310630 Domicilio ipotecario eletto TORRE DEL GRECO (NA) -  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO  
Cognome **[REDACTED]** Nome **[REDACTED]**  
Nato il **[REDACTED]** a **[REDACTED]**  
Sesso M Codice fiscale **[REDACTED]**  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

### Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE  
Cognome **[REDACTED]** Nome **[REDACTED]**  
Nata il **[REDACTED]** a **[REDACTED]**  
Sesso F Codice fiscale **[REDACTED]**

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Ufficio provinciale di NAPOLI  
Servizio di Pubblicità Immobiliare  
Circoscrizione di NAPOLI 2

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 13691  
Registro particolare n. 2196  
Presentazione n. 151 del 05/04/2011

Pag. 3 - Fine

\_\_\_\_\_, AI SENSI DEL CITATO DECRETO LEGISLATIVO 1/9/1993 N. 385 ART. 38 E SUCCESSIVE VARIAZIONI E/O INTEGRAZIONI, HA CONCEDESSO AI SIGNORI \_\_\_\_\_ UN MUTUO FONDIARIO DELL'IMPORTO DI EURO 105.302,00 DA RESTITUIRE NEL TERMINE DI ANNI 15 AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 5,08% MEDIANTE IL PAGAMENTO DI 180 RATE CONSECUTIVE, COSTANTI E POSTICIPATE. IL SIGNOR ASCIONE GENNARO HA CONCESSO A FAVORE DELLA \_\_\_\_\_ IPOTECA DA ISCRIVERSI PRESSO LA CONSERVATORIA COMPETENTE SOPRA L'UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN ERCOLANO ALLA VIA ARENA SAN VITO N. 4 E PRECISAMENTE: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO; BOX AL PIANO TERRA DISTINTO CON IL N. INTERNO 2; DEPOSITO AL PIANO TERRA DISTINTO CON IL N. INTERNO 1. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA E' FATTA PER LA SOMMA DI 210.605,00. SONO COMPRESI NELLA SUDDETTA GARANZIA IPOTECARIA: TUTTI GLI IMMOBILI DI CUI SI TRATTA ED IN PARTICOLARE TUTTE LE COSTRUZIONI, ANCHE SE ESSE NON SIANO STATE SPECIFICAMENTE INDICATE NELLA DESCRIZIONE, COSI' COME TUTTE LE COSTRUZIONI NUOVE O I MIGLIORAMENTI CHE POTREBBERO ESSERE FATTI; TUTTE LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE A DETTA UNITA' COMPETONO SULL'AREA E SUL FABBRICATO CHE PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE, SONO DA RITENERSI COMUNI; TUTTE LE DIPENDENZE DEL SUDDETTO IMMOBILE, PARTI COMUNI, PERTINENZE ED ACESSIONI ANCHE SE NON INDICATI, SENZA ECCEZIONE O RISERVA ALCUNA ED IN PARTICOLARE TUTTI GLI IMMOBILI PER DESTINAZIONE, SPECIFICAMENTE OGNI SORTA DI MATERIALE CHE POSSA AVERE NATURA DI IMMOBILE PER DESTINAZIONE. PER L'ESECUZIONE DELLE PRESENTI STIPULAZIONI, IN VIRTU' DELL'ART. 39, 1 COMMA DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/9/1993 N. 385 E SUCCESSIVE VARIAZIONI E/O INTEGRAZIONI ED IN DEROGA ALL'ART. 2839 N. 2 DEL CODICE CIVILE, LA BANCA DI CREDITO POPOLARE HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, LA PARTE MUTUATARIA, IL TERZO DATORE D'IPOTECA E IL FIDEIUSSORE, A TUTTI GLI EFFETTI GIUDIZIARI ED ESECUTIVI, LO HANNO ELETTO PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO OVVERO FATTO CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE PER ISCRITTO.

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

[REDACTED]

**IN DANNO A**

[REDACTED]

**ALLEGATO N° 4**

*Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della*  
[REDACTED] *nn. 31516/24656 del 27/06/2019*

---

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 31516  
Registro particolare n. 24656  
Presentazione n. 28 del 27/06/2019

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

#### Eseguita la formalità.

Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)  
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 29678  
Protocollo di richiesta NA 331764/1 del 2019

*Il Conservatore*  
Conservatore AFFINITO ANTONIO

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	12775
Data	03/06/2019	Codice fiscale	800 211 40639
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO DI NAPOLI		
Sede	NAPOLI (NA)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente GETESI SRL PER BANCA DI  
CREDITO POPOLARE S.C.P.A.  
Codice fiscale 066 870 81213  
Indirizzo CENTRO DIREZIONALE NAPOLI - ISOLA G/8

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune H243 - ERCOLANO (NA)

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 31516  
Registro particolare n. 24656  
Presentazione n. 28 del 27/06/2019

Pag. 2 - Fine

Catasto	FABBRICATI	Particella	1744	Subalterno	4
Sezione urbana	- Foglio 8	Consistenza	3,5 vani		
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE				
Indirizzo	VIA ARENA SAN VITO			N. civico	4
Piano	T-1				
<b>Immobile n. 2</b>					
Comune	H243 - ERCOLANO (NA)				
Catasto	FABBRICATI	Particella	1744	Subalterno	3
Sezione urbana	- Foglio 8	Consistenza		23 metri quadri	
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE				
Indirizzo	VIA ARENA SAN VITO			N. civico	4
Interno	2 Piano T				
<b>Immobile n. 3</b>					
Comune	H243 - ERCOLANO (NA)				
Catasto	FABBRICATI	Particella	1744	Subalterno	2
Sezione urbana	- Foglio 8	Consistenza		35 metri quadri	
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO				
Indirizzo	VIA ARENA SAN VITO			N. civico	4
Interno	1 Piano T				

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
AZIONI  
Sede TORRE DEL GRECO (NA)  
Codice fiscale 00423310630  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]  
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

[REDACTED]

**IN DANNO A**

[REDACTED]

**ALLEGATO N° 5**

*Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agencia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 eseguita sul debitore esecutato*

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T406719 del 12/05/2022

per dati anagrafici

Richiedente CMMBRN

**Dati della richiesta**

Cognome: ██████████  
Nome: ██████████  
Data di Nascita: ██████████  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 12/05/2022  
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 31/05/1994

**Elenco omonimi**

2. ██████████  
Luogo di nascita ██████████  
Data di nascita ██████████ Sesso M Codice fiscale ██████████\*

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:

Trascrizioni vol. 1594 pag. 42

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/02/1979 - Registro Particolare 4597 Registro Generale 5213  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
SOGGETTO DONATARIO  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/1979 - Registro Particolare 10788 Registro Generale 12248  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/1979 - Registro Particolare 11269 Registro Generale 12820  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato immagine



---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T406719 del 12/05/2022

per dati anagrafici

Richiedente CMMBRN

- 
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/1981 - Registro Particolare 5530 Registro Generale 6429  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
  
  5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/12/2006 - Registro Particolare 45507 Registro Generale 95770  
Pubblico ufficiale QUARANTELLI FRANCESCO Repertorio 27622/8905 del 04/12/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in ERCOLANO(NA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  6. ISCRIZIONE CONTRO del 05/04/2011 - Registro Particolare 2196 Registro Generale 13691  
Pubblico ufficiale IACCARINO MARIA Repertorio 8524/4450 del 30/03/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in ERCOLANO(NA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  7. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/06/2019 - Registro Particolare 24656 Registro Generale 31516  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 12775 del  
03/06/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ERCOLANO(NA)  
Nota disponibile in formato elettronico

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

**IN DANNO A**

**ALLEGATO N° 6**

*Visura Ipcatastale telematica generale per soggetto ristretta agli immobili pignorati dell'Agazia del Territorio Napoli 2 relativo al periodo dal 19/12/1960 al 23/02/1979 eseguita sul dante causa del debitore esecutato*

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T253543 del 03/06/2022

per dati anagrafici

Richiedente DMCLGU

**Dati della richiesta**

Cognome: SPINA  
Nome: MARIA  
Sesso: Femmina  
Data di Nascita: 06/06/1923  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	01/06/1994 al	03/06/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973 al	31/05/1994

**Elenco omonimi**

1. SPINA MARIA  
Luogo di nascita ERCOLANO (NA)  
Data di nascita 06/06/1923 Sesso F Codice fiscale SPNMRA23H46H243E \*

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:

Trascrizioni vol. 1292 pag. 138

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/11/1977 - Registro Particolare 20627 Registro Generale 23101  
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/1979 - Registro Particolare 4597 Registro Generale 5213  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
SOGGETTO DONANTE  
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/1979 - Registro Particolare 10788 Registro Generale 12248  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T253543 del 03/06/2022

per dati anagrafici

Richiedente DMCLGU

- 
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/1979 - Registro Particolare 11269 Registro Generale 12820  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato immagine
  5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/08/1979 - Registro Particolare 16200 Registro Generale 18495  
Nota disponibile in formato immagine

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

‘**\_\_\_\_\_**’

**IN DANNO A**

‘**\_\_\_\_\_**’

**ALLEGATO N° 7**

*Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato  
Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 4, cat. A/4*

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ERCOLANO (Codice:H243)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di NAPOLI</b>
	<b>Foglio: 8 Particella: 1744 Sub.: 4</b>

#### INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------------------

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>8</b>	<b>1744</b>	<b>4</b>			<b>A/4</b>	<b>4</b>	<b>3,5 vani</b>	<b>Totale: 97 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 93 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 144,61</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T - 1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		di stadio: g.a.f.codifica piano incoerente-2015,											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>8</b>	<b>1744</b>	<b>4</b>			<b>A/4</b>	<b>4</b>	<b>3,5 vani</b>		<b>Euro 144,61</b>	VARIAZIONE del 08/10/2015 Pratica n. NA0396887 in atti dal 08/10/2015 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 167219.1/2015)	
<b>Indirizzo</b>		VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T - 1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		di stadio: g.a.f.codifica piano incoerente-2015,											

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2022

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	1744	4			A/4	4	3,5 vani		L. 280.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T1											
Notifica							Partita		9013		Mod.58		-
Annotazioni		di stadio: prot.reg.204/94-pubbl.not.al 12/7/91,											

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	1744	4			A/4	4	3,5 vani		L. 1.057	CLASSAMENTO del 28/10/1985 in atti dal 18/02/1994 PROT. REG.204/94 (n. P/299.1/1985)	
Indirizzo		VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T1											
Notifica							Partita		9013		Mod.58		-
Annotazioni		di stadio: prot.reg.204/94-pubbl.not.al 12/7/91,											

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	1744	4								Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA ARENA S VITO n. 4 Piano T1											
Notifica							Partita		9013		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2022

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MODULARIO  
F. 10/1985 496



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

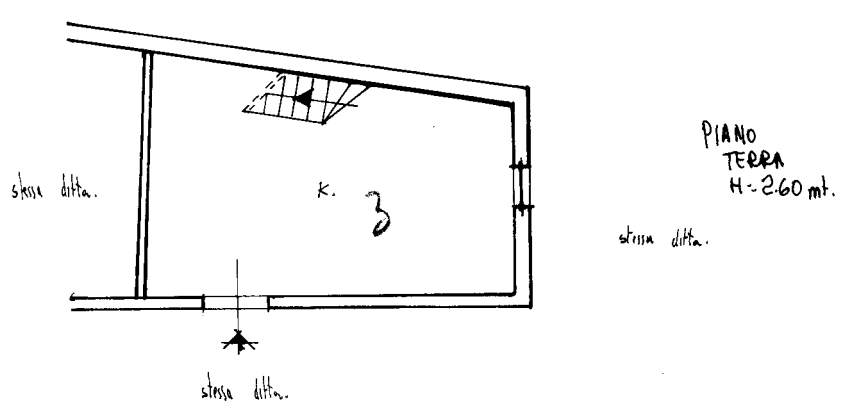
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Lire  
200

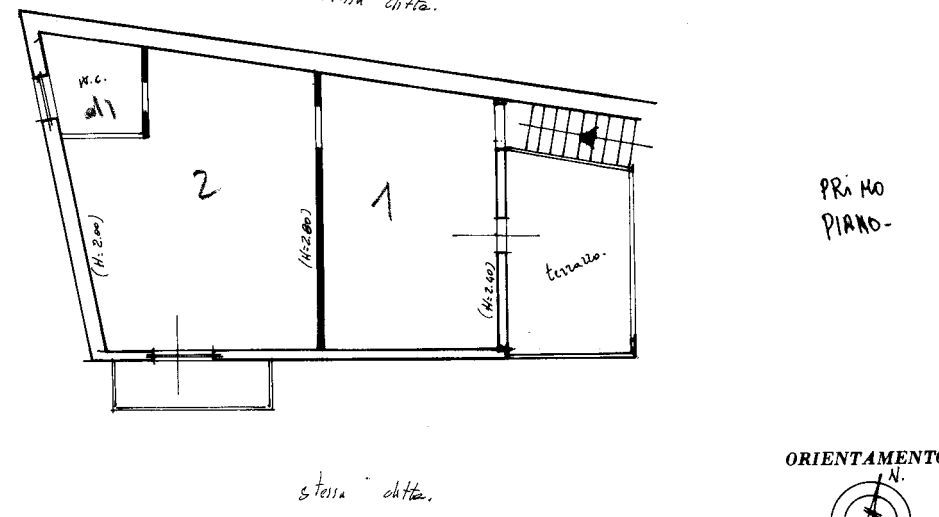
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ERCOLANO Via ARENA S.VITO n.4

Ditta [redacted] n. ERCOLANO n. 4.1949.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



PIANO  
TERRA  
H. 2.60 mt.



PRIMO  
PIANO-



Foglio 7/1744/4.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	9/299

Compilata dal GEOM. GIOVANNI  
(Titolo come a pagina del tecnico)  
IPOLONATO

Iscritto all'Albo de i GEOM.  
della Provincia di NAPOLI

DATA OTTOBRE 1985

Firma: [signature]

linea 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2022 - Comune di ERCOLANO(H243) - < Foglio 8 - Particella 1744 - Subalterno 4 >  
VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T - 1

Ultima planimetria in atti

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

“**[REDACTED]**”

**IN DANNO A**

“**[REDACTED]**”

**ALLEGATO N° 8**

*Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato  
Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 3, cat. C/6*

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ERCOLANO (Codice:H243)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di NAPOLI</b>
	<b>Foglio: 8 Particella: 1744 Sub.: 3</b>

#### INTESTATO

1				(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--	--	--------------------------

#### Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>8</b>	<b>1744</b>	<b>3</b>			<b>C/6</b>	<b>3</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 32,49 L. 62.900</b>	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		VIA ARENA SAN VITO n. 4 Interno 2 Piano T										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		9013		<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		di stadio: prot.reg.204/94-pubbl.not.al 12/7/91,										

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>8</b>	<b>1744</b>	<b>3</b>			<b>C/6</b>	<b>3</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>		<b>L. 98</b>	CLASSAMENTO del 28/10/1985 in atti dal 18/02/1994 PROT. REG.204/94 (n. P/299.1/1985)
<b>Indirizzo</b>		VIA ARENA SAN VITO n. 4 Interno 2 Piano T										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		9013		<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		di stadio: prot.reg.204/94-pubbl.not.al 12/7/91,										

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2022

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	1744	3								Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA ARENA S VITO n. 4 Interno 2 Piano T											
Notifica						Partita		9013		Mod.58		-	

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

F. 496



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

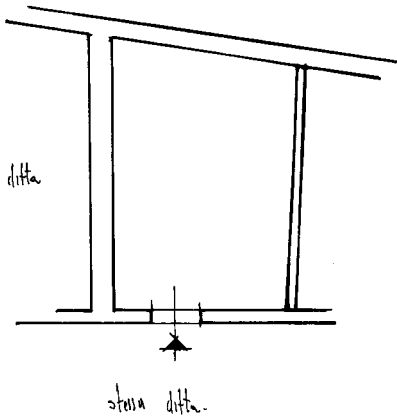
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ERCOLANO Via ARENA S.VITO n°4

Ditta [redacted] ERCOLANO 11.4.1949

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



stessa ditta. PIANO  
TERRA  
H: 2.60 mt.  
"BOX"  
int. 2.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Foglio 7/1744/3

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

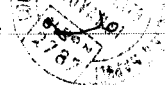
H/289

Compilata dal GEOM. GIOVANNI INCORONATO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOM.  
della Provincia di NAPOLI

DATA OSI BOE 205

Firma:



invari 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2022 - Comune di ERCOLANO(H243) - < Foglio 8 - Particella 1744 - Subalterno 3 >  
VIA ARENA SAN VITO n. 4 Interno 2 Piano T

Ultima planimetria in atti

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

**[REDACTED]**

**IN DANNO A**

**[REDACTED]**

**ALLEGATO N° 9**

*Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato  
Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 2, cat. C/2*

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ERCOLANO (Codice:H243)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di NAPOLI</b>
	<b>Foglio: 8 Particella: 1744 Sub.: 2</b>

#### INTESTATO

1				(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--	--	--------------------------

#### Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>8</b>	<b>1744</b>	<b>2</b>			<b>C/2</b>	<b>3</b>	<b>27 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 61,36 L. 118.800</b>	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
<b>Indirizzo</b>		VIA ARENA SAN VITO n. 4 Interno 1 Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>		9013		<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		di stadio: prot.reg.204/94-pubbl.not.al 12/7/91,											

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>8</b>	<b>1744</b>	<b>2</b>			<b>C/2</b>	<b>3</b>	<b>27 m<sup>2</sup></b>		<b>L. 194</b>	CLASSAMENTO del 28/10/1985 in atti dal 18/02/1994 PROT. REG.204/94 (n. P/299.1/1985)	
<b>Indirizzo</b>		VIA ARENA SAN VITO n. 4 Interno 1 Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>		9013		<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		di stadio: prot.reg.204/94-pubbl.not.al 12/7/91,											

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2022

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	1744	2								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA ARENA S VITO n. 4 Interno 1 Piano T										
Notifica						Partita	9013		Mod.58	-		

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



MODULARIO  
F. Foglio n. 496



MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

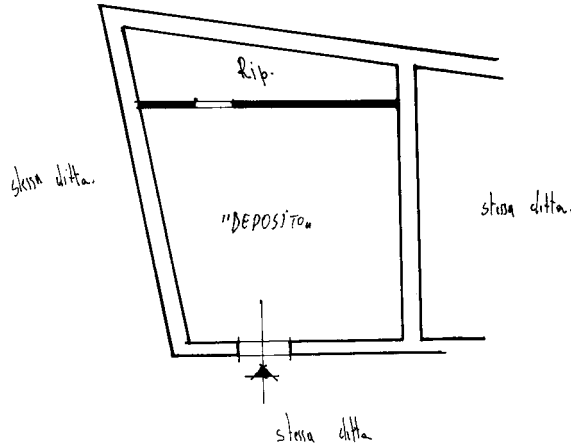
Lire  
200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ERCOLANO Via ARENA S. VITO n°4

Ditta [redacted] n. ERCOLANO 11-4-1949

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



PIANO  
TERRA  
H=2.60 mt.  
cat. 1

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Foglio 7/1744/2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

ATTI 1087  
P/299

Compilata dal GEOM. GIOVANNI  
(Figlio, nome e cognome del tecnico)  
Nico Romano

Iscritto all'Albo dei SCOM  
della Provincia di NAPOLI

DATA OTTOBRE '85

Firma: [signature]

Ultima planimetria in atti



**COMUNE DI ERCOLANO****Certificato Anagrafico di Stato civile****L'ufficiale di anagrafe**

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI ERCOLANO

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**

Cognome ██████████

Nome ██████████

Risulta nato il ██████████

Atto N. 449 parte I serie A volume 1 - anno 1949 - Comune di RESINA (NA) - Ufficio  
1

(C.F. ██████████)

Risulta Coniugato/a con ██████████

Data 12/05/2022

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI ERCOLANO

ANNA DE FENZO

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA  
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,  
n.445)Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:  
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e  
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,26 per diritti di segreteria

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

[REDACTED]

**IN DANNO A**

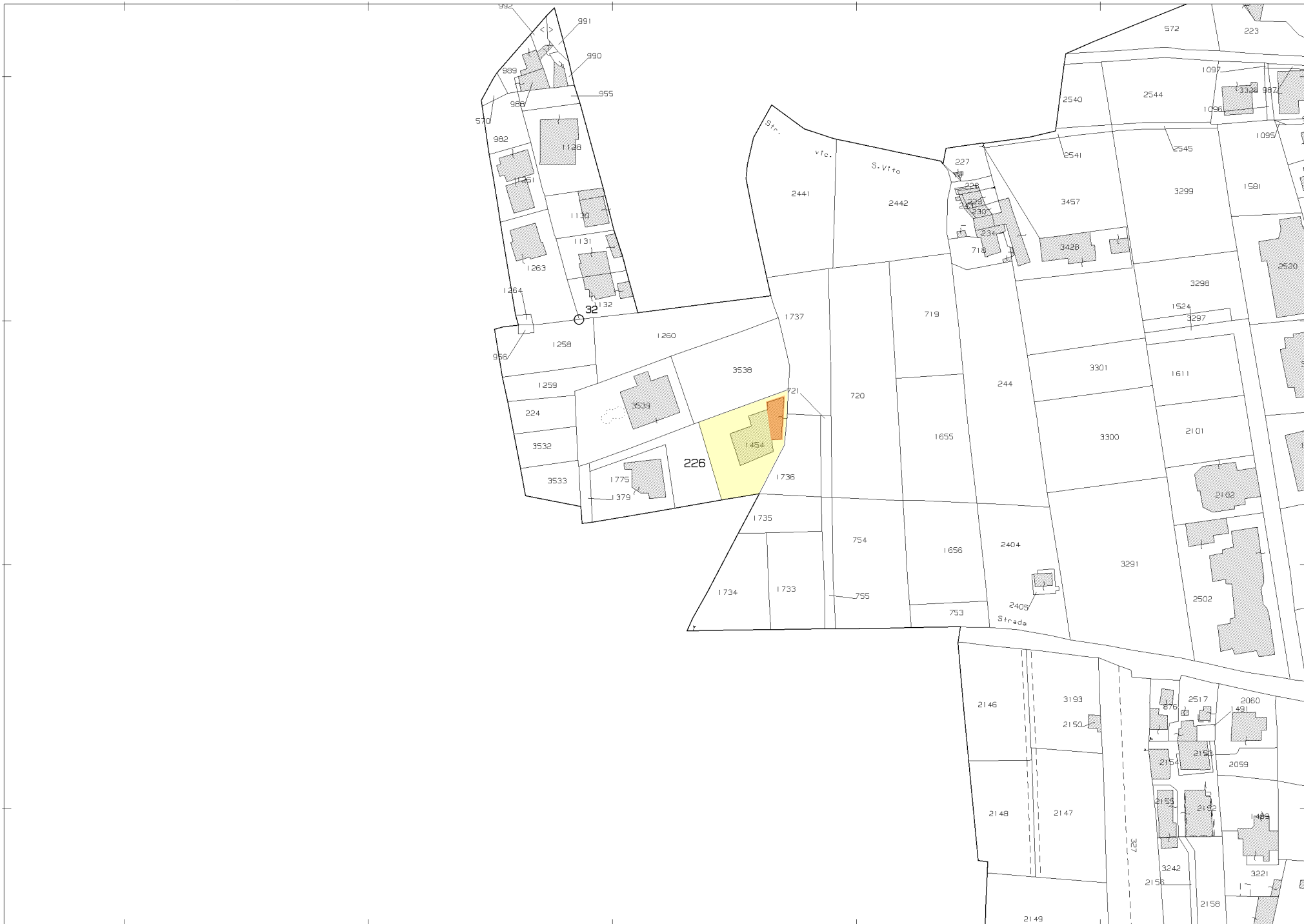
[REDACTED]

**ALLEGATO N° 11**

*Estratto di mappa Catastale foglio 7 p.lla 1454 del Comune di Ercolano -NA-*

N=15200

E=9400



Comune: (NA) ERCOLANO  
Foglio: 7  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Protocollo pratica T32271/2022  
29-Mag-2022 16:40:33

1 Particella: 226

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

**[REDACTED]**

**IN DANNO A**

**[REDACTED]**

**ALLEGATO N° 12**

*Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale*



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

**[REDACTED]**

**IN DANNO A**

**[REDACTED]**

**ALLEGATO N° 13**

***-LOTTO UNICO-***

*Grafico del rilievo dello stato dei luoghi degli immobili pignorati*

*Ercolano (NA) Via Arena San Vito civ. 4*

*Fogl. 8 – P.lla 1744 – Sub 4 – Cat. A/4*

*Fogl. 8 – P.lla 1744 – Sub 3 – Cat. C/6*

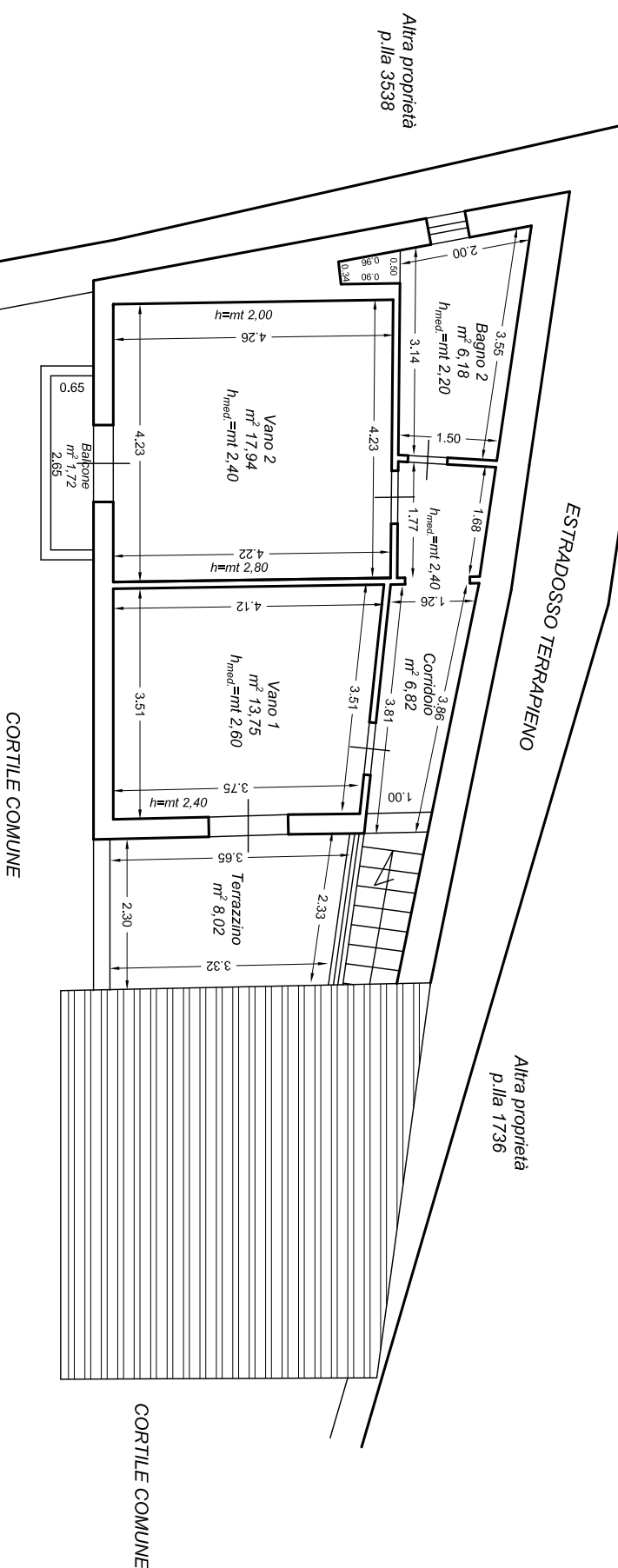
*Fogl. 8 – P.lla 1744 – Sub 2 – Cat. C/2*



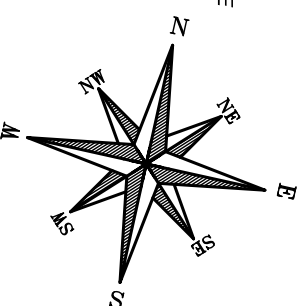
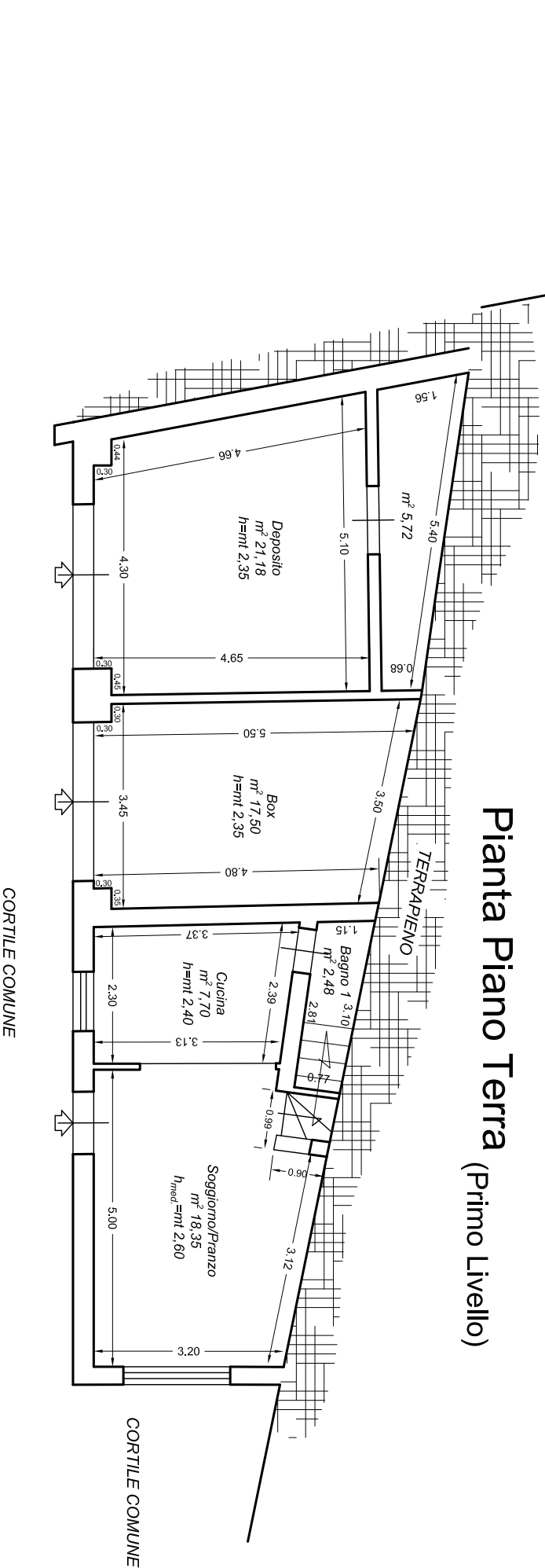
Altra proprietà  
p.lla 1737

# Pianta Piano Primo (Secondo Livello)

Altra proprietà  
p.lla 1736



# Pianta Piano Terra (Primo Livello)



**TRIBUNALE di NAPOLI**  
XIV<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE  
ESECUCIONI IMMOBILIARI  
G. E. dott. Valerio COLANDREA  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 431/2019**

*Creditore Procedente:* Banca di Credito  
Popolare S.C.P.A.

*Debitor Esecutato:* ██████████  
- COMUNE DI ERCOLANO -  
(NA)  
Via Arena San Vito civ. 4

## LOTTO UNICO

~88~  
Piano Terra/Primo (Appartamento)  
Piano Terra (locale Box Auto)  
Piano Terra (locale Deposito)

Dati Catastali			
Foglio	8	8	8
P.lla	1744	1744	1744
sub	4	3	2
Cat.	A/4	C/6	C/2
Cl.	4	3	3
Consist.	3,5vani	17m <sup>2</sup>	27m <sup>2</sup>
Sup. Cat.	97m <sup>2</sup>	23m <sup>2</sup>	35m <sup>2</sup>
Red. Cat.	€. 144,61	€. 32,49	€. 61,36

## DATI TECNICI

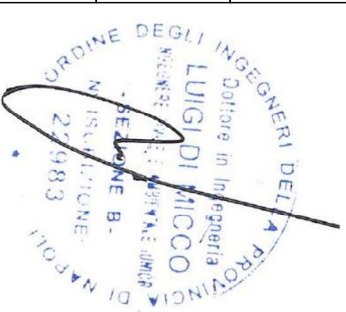
Sup. Utile(apartamento) = mq. 73,22  
Sup. Utile(balcone/terrazzo) = mq. 9,74  
Sup. Utile(box auto) = mq. 17,50  
Sup. Utile(deposito) = mq. 26,90

Sup. Convenzionale = mq. 98,35

Sup. Commerciale = mq. 114,53

H = varie

Scala 1 : 100



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

**\_\_\_\_\_**

**IN DANNO A**

**\_\_\_\_\_**

**ALLEGATO N° 14**

*Copia atto di donazione del 23/02/1979 a firma del notaio dott. Mario COPPOLA rep. 4505  
racc. 4034 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. nn. 5213/4597 del  
28/02/1979 e relativa nota di trascrizione*



Reg. Gen. 5213  
 Reg. Part. 4592  
 Add. 28 FEB. 1979

Donazioni

Numero del repertorio: 4505/4034.

Repubblica Italiana



L'anno millenovecentosettantanove, il giorno ventitre febbraio, in Ercolano, nel mio studio sito come appresso. Innanzi a me Avvocato Mario Coppola, Notaio residente in Ercolano, con studio ivi, Piazza Trieste N.4, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Napoli ed in presenza dei signori: 1) Ida Papa nata in Ercolano il nove gennaio millenovecentocinquantaquattro, ivi domiciliata, via 4 Novembre 102, nubile, casalinga. 2) Pasqualino Massaro nato a Frasso Telesino (BN) il venticinque marzo millenovecentoventisette, domiciliato in Ercolano, Piazza Trieste 4, portiere. Testimoni idonei ed a me noti. Si sono costituiti i signori:

Maria Spina nata in Ercolano il sei giugno millenovecentoventitre, domiciliata ivi, via Pugliano, Traversa Bosco 8, casalinga, codice fiscale SPN MRA 23H46 H243E.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Della identità personale dei costituiti io notaio sono certo. Dichiara la signora Maria Spina di essere proprietaria dei seguenti immobili in Ercolano:

- a) Terreno alla contrada S.Vito con ingresso da via Arena S.Vito e da via S.Vito attraverso corte comune e viale privato, della estensione di are ventiquattro e centiare novantaquattro, confinante con proprietà D'Agostino, proprietà Zeno e viale di accesso. In catasto alla partita 6912, folio 7, particella 226, are 24: 94, r.d.L. 236, 93 ed agrario L. 74, 82.
- b) Porzione di fabbricato rurale ivi, composto da bassolini e casetta con area di mq. 36 annessa e con metà cantina sita sotto l'arcata comune; confinante con proprietà D'Agostino da due lati, corte rurale e viale di passaggio. In catasto alla partita 6912, folio 8, particella 788, f.r.
- c) Piccola zona di terreno lavica della estensione di are quattro e centiare trentotto, alla via Spacco, con ingresso da viale comune; confinante con proprietà Cozzolino Eduardo, proprietà già Zeno Rosa e proprietà Spina. E' compreso il diritto di comunione alla cisterna sita nel fondo di Spina Rosa. In catasto alla partita 8725, folio 7 infra la maggiore consistenza della particella 638 di are 8:18. Ora volendo la signora Maria Spina procedere a singole donazioni in favore dei



suoi due figli ~~\_\_\_\_\_~~, si addi-  
viene alla stipula del presente atto di cui l'asserti-  
va che precede forma parte integrante e sostanziale,  
regolato dai seguenti articoli: ART.1) La signora Ma-  
ria Spina dona irrevocabilmente in favore del proprio  
figlio ~~\_\_\_\_\_~~ la nuda proprietà, (in quanto  
l'usufrutto è di pertinenza di Spina Sebastiano) dei  
seguenti immobili in Ercolano: 1) Porzione di fabbrica-  
to rurale, alla via S. Vito, descritto, confinante ed ac-  
catastato alla lettera b) dell'assertiva che abbiassi  
qui per ripetuto e trascritto da parola a parola.

2) Zona di terreno della estensione di are undici e cen-  
tiare venti, da distaccare dalla maggiore superficie  
del fondo di cui alla lettera a) dell'assertiva, indica-  
ta sul tipo di frazionamento N. 762/79 con i dati: fo-  
lio 7, particella 1454 (ex 226/b) are 11:20, r.d.L. 106, 40  
ed agrario L. 33, 60. Tale zona di terreno è quella bor-  
data in rosso sulla planimetria allegata al presente  
atto sotto la lettera A e avrà accesso da via Arena  
S. Vito, per un primo tratto attraverso la servitù di  
passaggio costituita con atto pel notaio Muti del 7  
novembre 1977, registrato a Napoli il 15 detto e sul  
secondo tratto viene costituita servitù di passaggio  
larga m. 3,00 con mezzi, automezzi, elettrodotto ed acque-  
dotto sulla residua zona di terreno. L'intero viale

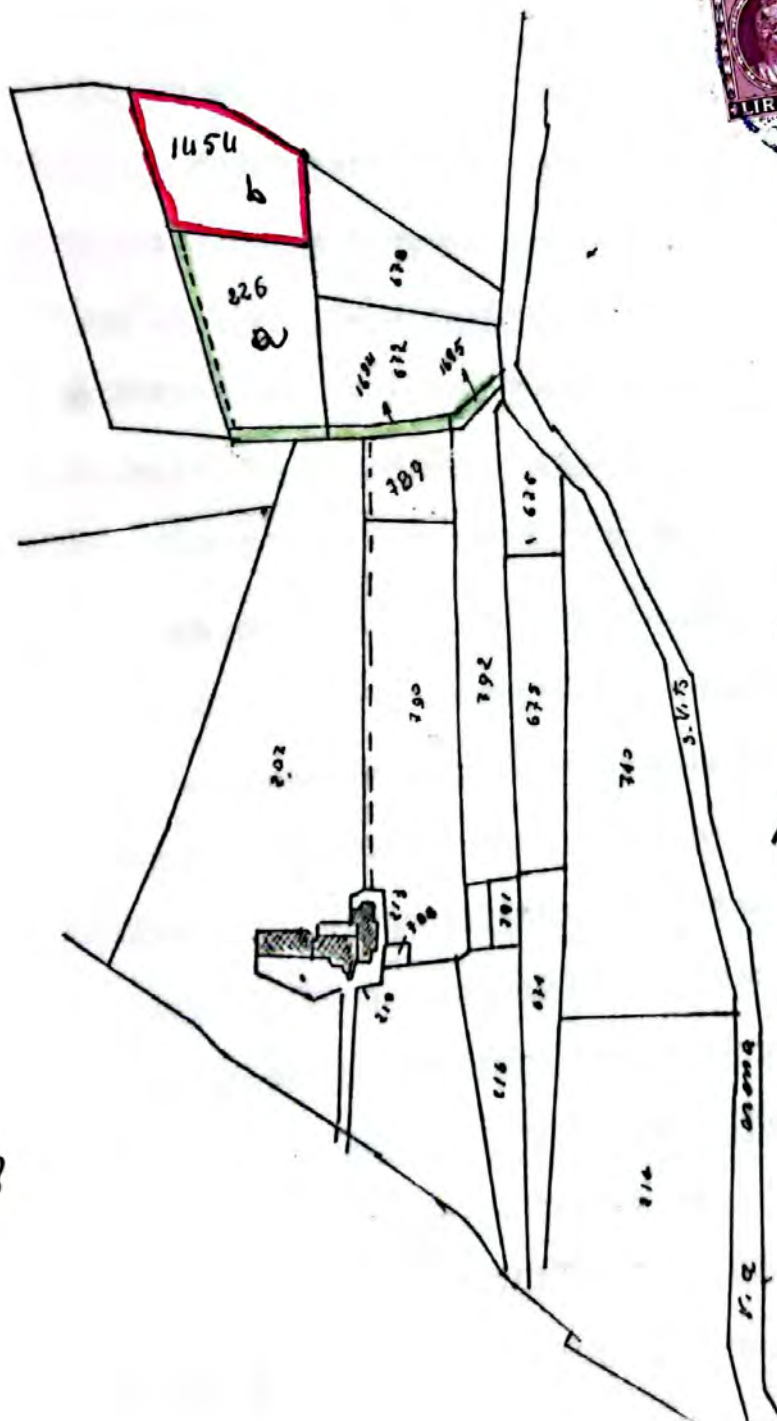
21

è contornato in verde sulla predetta planimetria. La zona donata confina con proprietà Nocerino e D'Agostino da due lati e residua proprietà. ART.2) La signora Maria Spina dona irrevocabilmente in favore del proprio figlio Sebastiano Ascione, i seguenti beni in Ercolano: 1) La nuda proprietà della residua parte di terreno descritto alla lettera a) dell'assertiva, della estensione di are tredici e centiare settantaquattro, gravata di servitù di passaggio a favore della zona di terreno donata a Gennaro, indicata sul citato tipo di frazionamento con la particella 226 (ex 226/a) are 13:74, r.d.L.130,53 ed agrario L.41,22, folio 7; confinante con viale comune di accesso, proprietà Madonna, proprietà D'Agostino e zona donata a [REDACTED]. Detta zona è indicata con la particella 226/a sulla citata pianta planimetrica. 2) La zona lavica di are quattro e centiare trentotto, alla via Spacco, descritta, confinante ed accatastata alla lettera c) dell'assertiva e che abbiassi qui per ripetuta e trascritta da parola a parola. Detta zona è indicata sul citato tipo di frazionamento con la particella 1453 (ex 638/b) are 4:38, r.d.L.26,28 ed agrario L.3,50, folio 7; di essa è stato riconosciuto il diritto di proprietà della donante signora Spina Maria con sentenza della II Sezione Corte di Appello di Napoli del 29/3/76, regi-

allegato A al n. 4505 del verbale

~~ritiro planimetrico terreno~~

~~oggetto donazione Spina etiana~~



è conforme

*[Handwritten signature]*

1:2000

folio 7 e 8

strata l'8 aprile seguente al N.589 vol.840, passata in giudicato. ART.3) Le donazioni di cui ai precedenti articoli 1° e 2° vengono effettuate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili indicati negli articoli stessi, con ogni accessione, dipendenza e pertinenza e con ogni diritto inerente, niuno escluso od eccettuato, così come gli immobili stessi pervennero alla donante in base ai titoli ed al possesso; a titolo di anticipata successione della donante, che sia lontanissima, da imputare sulla quota di legittima che potrà spettare a ciascun donatario nella successione stessa, con ogni eventuale eccedenza sulla disponibile, con dispensa dalla collazione.

ART.4) I donatari signori ~~\_\_\_\_\_~~ non accettano, a tutti gli effetti di legge, le donazioni come innanzi rispettivamente loro fatte dalla madre signora Maria Spina ed esprimono i loro ringraziamenti all'amata donante. ART.5) La donante dichiara che gli immobili indicati nel presente atto, le pervennero in virtù dell'atto di Donazioni pel notaio Gino Luigi Giusti di Napoli del 19 dicembre 1960, registrato a Napoli il 23 detto al N.14529, trascritto a Napoli il 24 dicembre 1960 al N.45456. ART.6) Le parti approvano il tipo di frazionamento N.762/79 della particella 226 e 638 del folio 7 del catasto terreni di





Breslavo 26/2/79

M. M. M. M.



---

**Richiesta d'ufficio**

ad uso certificati

Richiedente NCCSNT

Protocollo di richiesta n. NA 190541 del 2022

Ricerca n. NA 192458/3 del 2022

Inizio ricerca 13/05/2022 09:13:32

---

**Nota di trascrizione**

*Registro generale n.* 5213

*Registro particolare n.* 4597

*Data di presentazione* 28/02/1979

---

La formalita' e' stata validata dall'ufficio



solini e casetta con area di mq.36 annessa e con me-  
tà cantina sita sotto l'arcata comune;confinante con  
proprietà D'Agostino da due lati,corte rurale e via-  
le di passaggio. In catasto alla partita 6912,folio  
8,particella 788,f.r. c)Piccola zona di terreno lavi-  
ca della estensione di are quattro e centiare trentot-  
to,alla via Spacco,con ingresso da viale comune; con-  
finante con proprietà Cozzolino Eduardo,proprietà già  
Zeno Rosa e proprietà Spina. E'compreso il diritto  
di comunione alla cisterna sita nel fondo di comuni  
Spina Rosa. In catasto alla partita 8725,folio 7,in-  
fra la maggior consistenza della particella 638 di  
are 8:18. Volendo la signora Maria Spina procedere a  
singole donazioni in favore dei suoi due figli Ascio-  
ne Gennaro e Sebastiano,si è addivenuti alle seguenti  
pattuizioni: La signora Maria Spina ha donato irrevo-  
cabilmente in favore del proprio figlio Gennaro Ascio-  
ne la nuda proprietà (in quanto l'usufrutto è di per-  
tinenza di Spina Sebastiano)dei seguenti immobili in  
Ercolano: 1)Porzione di fabbricato rurale,alla via  
S.Vito,descritto,confinante ed accatastato alla let-  
tera b)dell'assertiva e che abbiassi qui per ripetuto  
e trascritto da parola a parola.2)Zona di terreno del-  
la estensione di are undici e centiare venti,da di-  
staccare dalla maggiore superficie del fondo di cui

alla lettera a) dell'assertiva, indicata sul tipo di fra-  
zionamento N.762/79 con i dati: folio 7, particella  
1454 (ex 226/b) are. 11:20, r.d.L.106,40 ed agrario L.  
33,60. Tale zona di terreno è quella bordata in rosso  
sulla planimetria allegata al predetto atto Coppola  
sotto la lettera A e avrà accesso da via Arena S.Vito,  
per un primo tratto attraverso la servitù di passag-  
gio costituita con atto pel notaio Muti del 7 novem-  
bre 1977, registrata a Napoli il 15 detto e sul secon-  
do tratto è stata costituita servitù di passaggio lar-  
ga m.3,00 con mezzi, automezzi, elettrodotta ed acque-  
dotta sulla residua zona di terreno. L'intero viale è  
contornato in verde sulla predetta pianta planimetrica.

La zona donata confina con proprietà Nocerino e D'Ago-  
stino da due lati e residua proprietà. Con lo stesso  
atto la signora Maria Spina ha donato irrevocabilmen-  
te in favore del proprio figlio Sebastiano Ascione, i  
seguenti beni in Ercolano: Lanuda proprietà della resi-  
dua parte di terreno descritto alla lettera a) dell'as-  
sertiva, della estensione di are tredici e centiare  
settantaquattro, gravata di servitù di passaggio a fa-  
vore della zona di terreno donata a Gennaro, indicata  
sul citato tipo di frazionamento con la particella  
226. (ex 226/a) are. 13:74, r.d.L.130,53 ed agrario L.41,22,  
folio 7; confinante con viale comune di accesso, pro-

033069

- proprietà Madonna, proprietà D'Agostino e zona donata a  
Gennaro Ascione. Detta zona è indicata con la particel-  
la 226/a sulla citata pianta planimetrica. b) La zona  
lavica di are quattro e centiare trentotto, alla via  
Spacco, descritta, confinante ed accatastata alla lette-  
ra c) dell'assentiva e che abbiassi qui per ripetuta e  
trascritta da parola a parola. Detta zona è indicata  
sul citato tipo di frazionamento con la particella  
1453 (ex 638/b) are 4:38, r.d.L. 26, 28 ed agrario L. 3, 50  
- folio, 7; di essa è stato riconosciuto il diritto di  
proprietà della donante signora Spina Maria con sen-  
tenza della II Sezione Corte di Appello di Napoli del  
29/3/76, registrata 18/4 seguente al N. 589 vol. 840,  
- passata in giudicato. Le donazioni di cui innanzi sono  
state effettuate nello stato di fatto e di diritto  
- in cui si trovano gli immobili innanzi indicati, con  
ogni accessione, dipendenza e pertinenza e con ogni  
- diritto inerente, niuno escluso od eccettuato, così co-  
- me gli immobili stessi pervennero alla donante in ba-  
se ai titoli ed al possesso; a titolo di anticipata  
- successione della donante, da imputare sulla quota di  
legittima che potrà spettare a ciascun donatario nel-  
la successione stessa, con ogni eventuale eccedenza  
- sulla disponibile, con dispensa dalla collazione. I  
donatari signori [REDACTED] hanno



accettato a tutti gli effetti di legge, le donazioni  
come inanzi rispettivamente loro fatte dalla madre  
signora Maria Spina. Le parti hanno approvato il tipo  
di frazionamento N.762/79 della particella 226 e 638  
del catasto terreni di Ercolano, *fol. 7.*  
Per quant'altro non indicato abbiassi riferimento al  
titolo.

*M. Capella*

033070





**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

[REDACTED]

**IN DANNO A**

[REDACTED]

**ALLEGATO N° 15**

*Istanza di accesso agli atti richiesta al SUE Ufficio Settore Pianificazione Urbanistica  
Direzione Centrale Edilizia Privata*



# CITTÀ DI ERCOLANO

(Città Metropolitana di Napoli)  
Comune del Parco Nazionale del Vesuvio  
Patrimonio Mondiale dell'Unesco

## SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

EdiliziaPrivata

Ercolano, li 12/05/2022

Al Dirigente del Settore Urbanistica  
S E D E

**OGGETTO:** RICHIESTA DI ACCESSO A DOCUMENTI AMMINISTRATIVI (LEGGE 241 DEL 7.8.1990 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI- D.P.R. 184 DEL 12-4-2006).-

Il sottoscritto Ing. Luigi Di Micco nato a Napoli il 21/12/1967 residente in Casoria (NA) alla Via Duca D'Aosta, civico n° 64, Tel./Cell. 081/7586975 – 335/8365628 e-mail [dimicco.luigi@alice.it](mailto:dimicco.luigi@alice.it), e-mail certificata [luigi.dimicco@ingpec.eu](mailto:luigi.dimicco@ingpec.eu), in qualità di nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella causa rubricata al numero di R.G. 431/2019 presso il TRIBUNALE DI NAPOLI 14° sez. civile Giudice dott. Valerio COLANDREA nell'interesse della giustizia relativamente all'immobile sito in Ercolano (NA) alla Via Arena San Vito n. 4 e precisamente Immobile al piano T-1 con annessi due locali al Piano Terra Int. 1 e Int. 2, il tutto riportato nel N.C.E.U con i seguenti estremi catastali:

- folio 8, part. 1744, sub. 4, cat. A/4;
- folio 8, part. 1744, sub. 3, cat. C/6;
- folio 8, part. 1744, sub. 2, cat. C/2;

### chiede

relativamente agli immobili e a carico del sottoelencato soggetto, se siano state rilasciate Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Istanze di Condono Edilizio ai sensi della Legge n° 47/85 del 28/02/1985, Legge n° 724/94 del 23/12/1994 e Legge n. 326/203 del 24/11/2003, Permessi di Costruire o D.I.A. e qualsiasi altro provvedimento avente ad oggetto gli immobili in questione, richiesta avanzata, presumibilmente, dal seguente soggetto:

- [REDACTED]

Nel caso di accertata esistenza di Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, D.I.A. e/o di qualsiasi altro provvedimento avente ad oggetto gli immobili in questione, si richiede:

1. **Rilascio copia conforme del Titolo Edilizio completo di grafici;**

Nel caso di accertata richiesta di sanatoria e/o di accertamento di conformità si richiede:

2. **Rilascio copia conforme della documentazione presentata dall'istante, completa di grafici e Copia dei bollettini di versamento dell'oblazione e degli oneri concessori;**
3. **Specificare se è avvenuto il pagamento dell'intera oblazione e nel caso contrario quale somma resta a dare;**
4. **L'avvenuto integrale pagamento degli oneri accessori e/o nel caso contrario specificare l'importo che rimane a dare per l'eventuale rilascio della Concessione in Sanatoria;**
5. **Eventuali richieste di documentazione aggiuntiva fatta da parte di questo ufficio;**



## 6. Se sia stata rilasciata concessione in sanatoria;

Nel caso di accertata inesistenza di domanda di sanatoria o richieste di DIA, SCIA o accertamenti di conformità o altro titolo per opere edilizie sull'immobile, dichiararlo per iscritto e comunicare se:

1. sono state oggetto di accertamento da parte della polizia giudiziaria in che data, come da verbale del (fornire copia);
2. sono state oggetto di ordinanza di demolizione emessa dal servizio Antiabusivismo e condono edilizio con Disposizione dirigenziale n. .... del ....., Contenzioso amministrativo n. .... (fornire copia);
3. sono state oggetto di diniego/improcedibilità di accertamento di conformità o di altro diniego/improcedibilità del Servizio sportello unico edilizia privata (fornire copia);

Si ricorda inoltre a questa Spett.le Amministrazione che non sono opponibili al C.T.U. le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e per ordine del Giudice.

La presente richiesta viene effettuata con carattere di URGENZA rimanendo disponibile al pagamento di qualsiasi "diritto" dovesse necessitare per l'estrazione delle suddette copie degli atti richiesti.

### chiede inoltre

di specificare se sull'area su cui insistono i fabbricati vi siano eventuali Vincoli specificando natura degli stessi e destinazione Urbanistica della stessa.

La presente richiesta viene effettuata con carattere di URGENZA rimanendo disponibile al pagamento di qualsiasi "diritto" dovesse necessitare per l'estrazione delle suddette copie degli atti richiesti.

### DICHIARA

*(consapevole che ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. n. 445/2000 chiunque rilasci dichiarazioni mendaci, formi atti falsi o ne faccia uso nei casi previsti dalla stessa normativa, è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia e che i benefici eventualmente conseguiti in seguito al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere, decadono).*


- che, ai sensi del comma 1, lett. b) dell'art. 22 della legge 7/8/1990 n. 241, sussiste il seguente interesse diretto, concreto e attuale inerente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale è chiesto l'accesso: Incaricato dal Tribunale di Napoli sez. Civile 14 Esecuzioni Immobiliari procedura R.G. 431/219 quale CTU giusto Decreto di Nomina del 19/10/2020

### CHIEDE

di ricevere i documenti:

ritirandoli personalmente presso l'Ufficio competente;

Napoli li 20/12/2021

IL RICHIEDENTE  Dottore in Ingegneria  
LUIGI DI MICCO  
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE UNICO  
- SEZIONE B -  
N° ISCRIZIONE  
22983  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI

Allega:

- Copia documento di identità CTU ing. Luigi Di Micco;
- Copia nomina del Tribunale di Napoli;
- Visure e Planimetrie Catastali.



# CITTÀ DI ERCOLANO

(Città Metropolitana di Napoli)  
Comune del Parco Nazionale del Vesuvio  
Patrimonio Mondiale dell'Unesco

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

Pratica n. 193/2022  
Codice Richiesta P04471

## RICEVUTA DI PRESENTAZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, commi 1 e 2, della legge 241/90, D.lgs 26/3/2010 modificata ed integrata dall'art. 49 della Legge n. 122 del 13/07/2010, per le attività previste dal D.Lgs. 59/2010 (art.65), D.Lgs. 114/98 (art. 7), D.L. 78/2010 (L.122/2010)

### Il sottoscritto

Richiedente Luigi Di Micco - Intermediario Luigi Di Micco  
C.F. DMCLGU67T21F839A  
Residente in Casoria (Napoli) in Via Duca D'Aosta 64 CAP 80026

### Trasmette

**Istanza Di Accesso Agli Atti dell'immobile sito in Contrada Arena San Vito n.4**



# CITTÀ DI ERCOLANO

(Città Metropolitana di Napoli)  
Comune del Parco Nazionale del Vesuvio  
Patrimonio Mondiale dell'Unesco

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

## Richiesta Aperta

### Dati Richiesta

Protocollo in ingresso	n. 27162 - del 12/05/2022
N. Pratica	193/2022
Intermediario	Luigi Di Micco
Richiedente	Luigi Di Micco
Contatto di riferimento	Luigi Di Micco
Data Richiesta	12/05/2022
Oggetto Richiesta	Richiesta di Accesso ai documenti amministrativi - Legge n° 241/90 e successive modificazioni e integrazioni
Descrizione Richiesta	Richiesta di Accesso ai documenti amministrativi - Legge n° 241/90 e successive modificazioni e integrazioni
Descrizione Immobile	VIA ARENA SAN VITO n. 4
Procedimento	Istanza Di Accesso Agli Atti

### Assegnazione

Tecnico	Annamaria Oliviero
---------	--------------------

### Note

Note
------

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

[REDACTED]

**IN DANNO A**

[REDACTED]

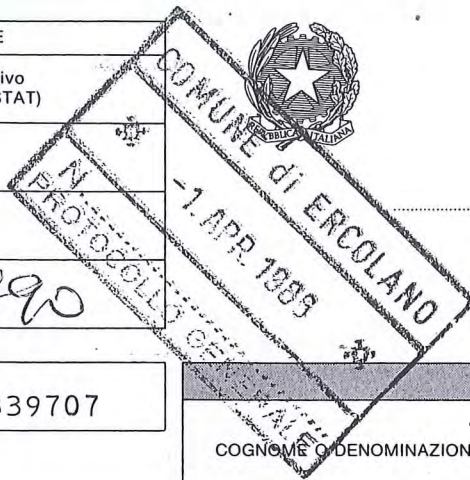
**ALLEGATO N° 16**

*Copia istanza di condono edilizio i sensi della Legge 47/85, assunta al protocollo generale del Comune di Ercolano (NA) in data 01.04.1986 prot. 7890 pratica n. 1056, completa di allegati.*

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	7890

Al Signor Sindaco del Comune di

ERCOLANO



B	N. PROGRESSIVO	0586339707
---	----------------	------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



Domanda di sanatoria per gli  
abusi edilizi di cui alla legge  
28 febbraio 1985, n. 47

Il modello va compilato a macchina o in stampatello  
consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE _____			
NOME _____ <u>GENARO</u>			
NUMERO DI CODICE FISCALE _____			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE _____	PROVINCIA _____	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO _____			C.A.P. _____
NATURA GIURIDICA			[1]
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso (M/F)	DATA DI NASCITA (giorno/mese/anno)	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
_____	_____	[2]	[3]
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA _____			PROVINCIA (sigla) [17]
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
[1]	[3]	[2]	
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA			[1]

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A	1	5.076.000	/	1.692.000	141,00	1
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
<b>TOTALE</b>		5.076.000	/	1.692.000	141,00	1

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1  2  In altro comune 3  4

Data

27.3.86

Firma del richiedente

A. Genaro



A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
N. PROTOCOLLO		



Al Signor Sindaco del Comune di

ERCOLANO

B	N. PROGRESSIVO	<u>05196339701</u>
---	----------------	--------------------

RICHIEDENTE	
COGNOME O DENOMINAZIONE	<u>[REDACTED]</u>
NOME	<u>[REDACTED]</u>
NUMERO DI CODICE FISCALE	<u>[REDACTED]</u>

RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA
<u>[REDACTED]</u>		<u>[REDACTED]</u>
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.
<u>[REDACTED]</u>		<u>[REDACTED]</u>
NATURA GIURIDICA		<u>1</u>

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M/F)	DATA DI NASCITA (giorno/mese/anno)	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
<u>[REDACTED]</u>	<u>[REDACTED]</u>	<u>[REDACTED]</u>	<u>[REDACTED]</u>
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA (sigla)	
<u>[REDACTED]</u>		<u>[REDACTED]</u>	
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
<u>1</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA	<input checked="" type="checkbox"/>
TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA	
Proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>
Locazione	<input type="checkbox"/>
Possesso ad altro titolo reale	<input type="checkbox"/>
Altro (specificare)	<input type="checkbox"/>

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

**MOD. 47/85-A**

**OPERE AD USO RESIDENZIALE**

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così  la risposta che fa al caso

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:

1  si      2  no

PROPRIETARIO (compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

COGNOME O DENOMINAZIONE \_\_\_\_\_

NOME \_\_\_\_\_

RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)
<u>[REDACTED]</u>		<u>[REDACTED]</u>
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.
<u>[REDACTED]</u>		<u>[REDACTED]</u>

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Compilare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)

1 COMPRAVENDITA

- da privati
- da impresa di costruzioni
- da altra impresa
- da altri

2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE

3 COSTRUITA IN PROPRIO

LOTTIZZAZIONE

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:

1  no

2  si con lottizzazione autorizzata e convenzionata

3  si con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

**SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI**

**A - LOCALIZZAZIONE**

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO

C.A.P.

COMUNE

PROVINCIA (sigla)

VIA ARENA S.VITO 4

180056

ERCOLANO

NA

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa  numero/i di mappa  1744
- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa  numero/i di mappa
- subalterno

**B - ZONA URBANISTICA**

Alla data d'inizio dei lavori

Alla data del 1° ottobre 1983

- Zona A
- Zona B
- Zona C
- Zona D
- Zona E
- Zona F
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico

**C - VINCOLI**

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1  si 2  no

Se sì, indicare il tipo di vincolo

05 06 10

**D - NATURA DELL'OPERA**

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:

- Interò fabbricato
- Porzione di fabbricato  2

d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3

**E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA**

1. Opere realizzate in assenza e difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
  - In assenza della licenza edilizia o concessione  1
  - In difformità della licenza edilizia o concessione  2
2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
  - In assenza della licenza edilizia o concessione  3
  - In difformità della licenza edilizia o concessione  4
3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:
  - In assenza della licenza edilizia o concessione  5
  - In difformità della licenza edilizia o concessione  6

**F - EPOCA DI ULTIMAZIONE**

Periodo di ultimazione:

- Precedente all'1-9-1967  1 dal 2-9-1967 al 29-1-1977  2
- dal 30-1-1977 all'1-10-1983  3 Anno di ultimazione: 19 80

**G - DISPONIBILITÀ ALL'USO**

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile:

- 1  si
- 2  no
- parzialmente 3

**SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI**

**A - OPERA AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE (Interò fabbricato o porzione di fabbricato)**

**a - Dimensioni e consistenza**

- Piani fuori terra n. 2
- Piani entroterra n. 1
- Volume totale mc 430,00

- Superficie
  - utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni). (Su) mq 106,15
  - per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni). (Snr) mq 58,98
- Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1  si 2  no

ABITAZIONI			RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI												
Numero	Vani di abitazione		A — Secondo il numero delle stanze per abitazione						B — Secondo classi di superficie utile in mq						
	Stanze	Accessori (2)	di 1 stanza	2	3	4	5	di 6 stanze e oltre	fino a 45 mq	da 46 a 75 mq	da 76 a 95 mq	da 96 a 110 mq	da 111 a 130 mq	da 131 a 150 mq	oltre 150 mq
<u>1</u>	<u>3</u>	<u>2</u>			<u>1</u>							<u>1</u>			

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/35-D. — (2) Indicare soltanto gli accessori interni alle abitazioni.

<b>b - Difformità della licenza edilizia o concessione. In tale caso segnalare gli estremi della licenza o concessione.</b>		<b>c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.</b>	
N. licenza o concessione	<input type="text"/>	— da 0 a 200 mq	1 <input type="checkbox"/>
Data di rilascio	giorno <input type="text"/> mese <input type="text"/> anno <input type="text"/> <b>1</b> <input type="text"/> <b>9</b> <input type="text"/>	— da 1.001 a 1.500 mq	5 <input type="checkbox"/>
Superficie assentita	mq <input type="text"/>	— da 1.501 a 2.000 mq	6 <input type="checkbox"/>
Volume assentito	mc <input type="text"/>	— da 2.001 a 4.000 mq	7 <input type="checkbox"/>
		— da 401 a 600 mq	3 <input type="checkbox"/>
		— da 601 a 1.000 mq	4 <input type="checkbox"/>
		— da 4.001 a 10.000 mq	8 <input type="checkbox"/>
		— oltre 10.000 mq	9 <input type="checkbox"/>

**d - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera**

Abitazione/i utilizzate

Proprietà e usufrutto	Locazione	Altro titolo
- residenza primaria n. <input type="text"/>	- uso abitativo n. <input type="text"/>	- uso abitativo n. <input type="text"/>
- residenza non primaria n. <input type="text"/>	- uso non abitativo n. <input type="text"/>	- uso non abitativo n. <input type="text"/>
- uso non abitativo n. <input type="text"/>	Abitazione/i non utilizzate n. <input type="text"/>	

**e - Accatastamento**

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

**f - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria**  
(Da indicare solo in caso di risposta al punto d.1 della Sezione prima)

<p><b>Dimensione e consistenza</b></p> <p>— Piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n. <input type="text"/> <b>2</b></p> <p>— Piani entroterra n. <input type="text"/> <b>1</b></p> <p>— Struttura portante prevalente:</p> <p>- pietre o mattoni <input checked="" type="checkbox"/> - prefabbricata 3 <input type="checkbox"/></p> <p>- cemento armato 2 <input type="checkbox"/> - mista e altra 4 <input type="checkbox"/></p>	<p><b>Servizi ad uso diretto del fabbricato</b></p> <p>— Allacciamento rete fognante 1 <input type="checkbox"/></p> <p>— Allacciamento rete elettrica 2 <input type="checkbox"/></p> <p>— Approvvigionamento idrico da acquedotto 3 <input type="checkbox"/></p> <p>— Impianto termico centralizzato 4 <input type="checkbox"/></p> <p>— Ascensore 5 <input type="checkbox"/></p>
<p>Abitazioni comprese nel fabbricato n. <input type="text"/> <b>1</b></p> <p>Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali 1 <input type="checkbox"/> <b>si</b> 2 <input type="checkbox"/> <b>no</b></p>	<p><b>Aree di pertinenza ad uso diretto del fabbricato</b></p> <p>Con attrezzature fisse ad uso ricreativo 1 <input type="checkbox"/></p> <p>Con attrezzature fisse al servizio di attività lavorative 2 <input type="checkbox"/></p> <p>Senza attrezzature fisse 3 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Spazi per parcheggi 4 <input type="checkbox"/></p>

**B - OPERA NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE**

**a. Natura e consistenza**

— Vani o parti di vano al servizio delle abitazioni:

- Interni alle abitazioni (Su) mq <input type="text"/>	Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1)
- Esterni alle abitazioni (Snr) mq <input type="text"/>	

1  **si** 2  **no**

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D.

**b - Caratteristiche generali dell'unità immobiliare alla quale è annessa l'opera oggetto di sanatoria**  
(Da indicare solo in caso di risposta al punto d.2 della Sezione prima)

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad una singola abitazione indicare la superficie utile dell'abitazione (compresi gli accessori interni). (Su) mq

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad un intero fabbricato indicare:

N. piani del fabbricato

N. abitazioni del fabbricato

**c - Accatastamento**

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

## SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

### A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 1	L. 5.000 mq	L. 25.000 mq	⊕ L. 36.000 mq
Tipologia 2	L. 3.000 mq	L. 15.000 mq	L. 25.000 mq
Tipologia 3	L. 2.000 mq	L. 12.000 mq	L. 20.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso). Lire/mq 36.000

### B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile abitabile mq 106 15  
 3) Superficie non residenziale mq 34 85  

$$\text{mq } 58,08 \times 0,6 = 34,85$$
 4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) mq 141 00  
*Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D.*

### C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni) Lire/mq 36.000  
 5) Misura dell'oblazione corretta  
 Oblazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5) Lire 5.076000  
 6) Oblazione da versare

### D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione mq /  
 8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4) mq /  
*Misura dell'oblazione*  
 9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1) Lire/mq /.000  
 10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9) Lire/mq /.000  
 11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10) Lire /.000  
 12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8) Lire /.000  
 13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) Lire /.000

### E - OBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - **Casi particolari** (art. 38, co 6) Lire /.000  
 15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6, 13 o 14) Lire 5.076.000  
 16) Somma versata in data: 28<sup>giorno</sup> 03<sup>mes</sup> 1986<sup>anno</sup> Lire /.000  
- in unica soluzione  
- 1ª rata Lire 1.692.000  
 17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:  
 fino a 3 rate       fino a 8 rate       fino a 16 rate

Documentazione allegata

- 1) Ricev. oblazione
- 2) Accertamenti
- 3) Dich. con foto
- 4) Aff. notario

Data

27.3.86

Firma del richiedente

COMUNE DI ERCOLANO  
Provincia di Napoli

ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO

Richiedente: sig. r. [REDACTED]

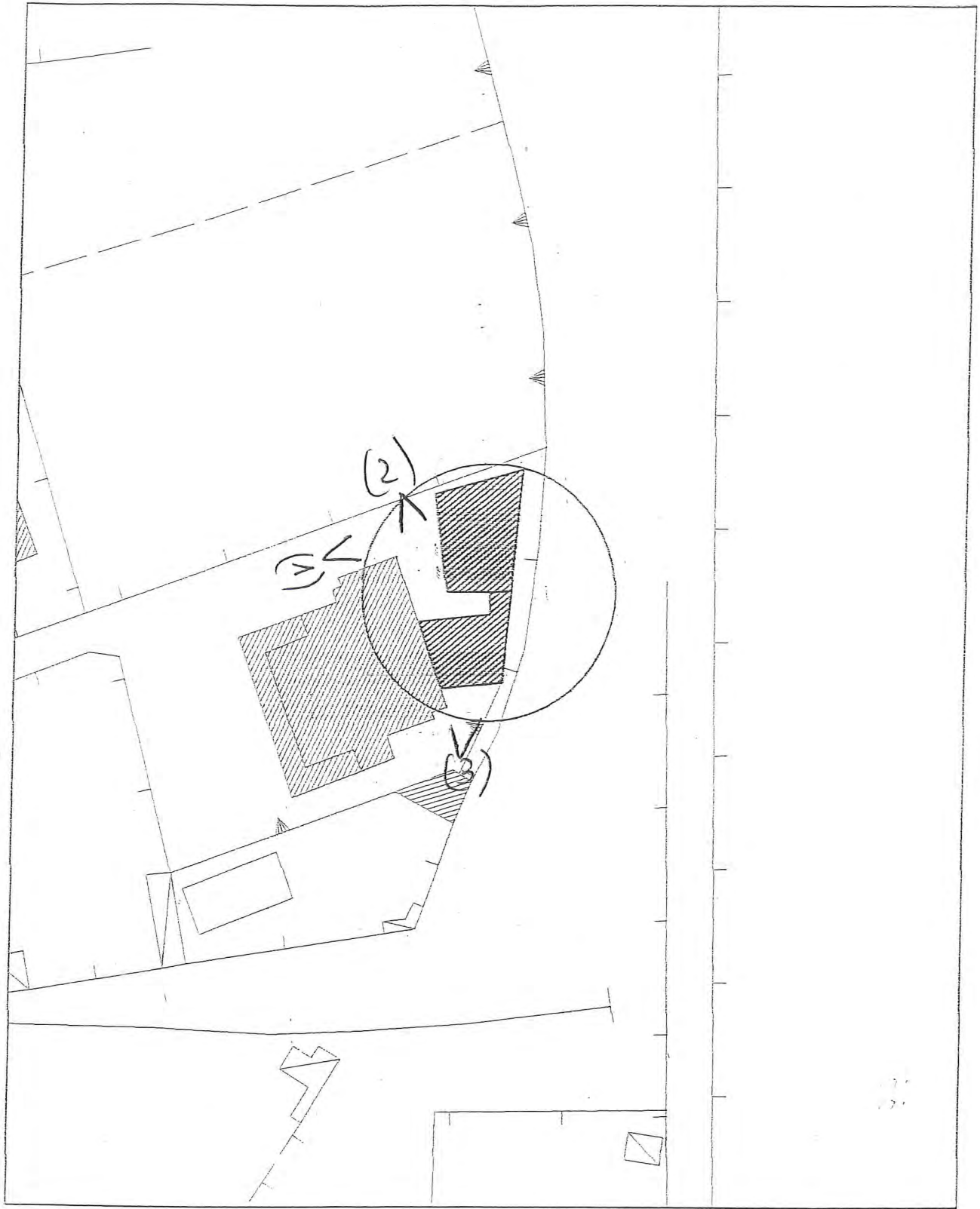
Pratica n. 1056, prot. n. 7890 del 01.04.1986

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il Richiedente  
Ascione Gennaro

Geom. *tecnico*  
Alessandro Iacomino





Планировка Ковш одвие

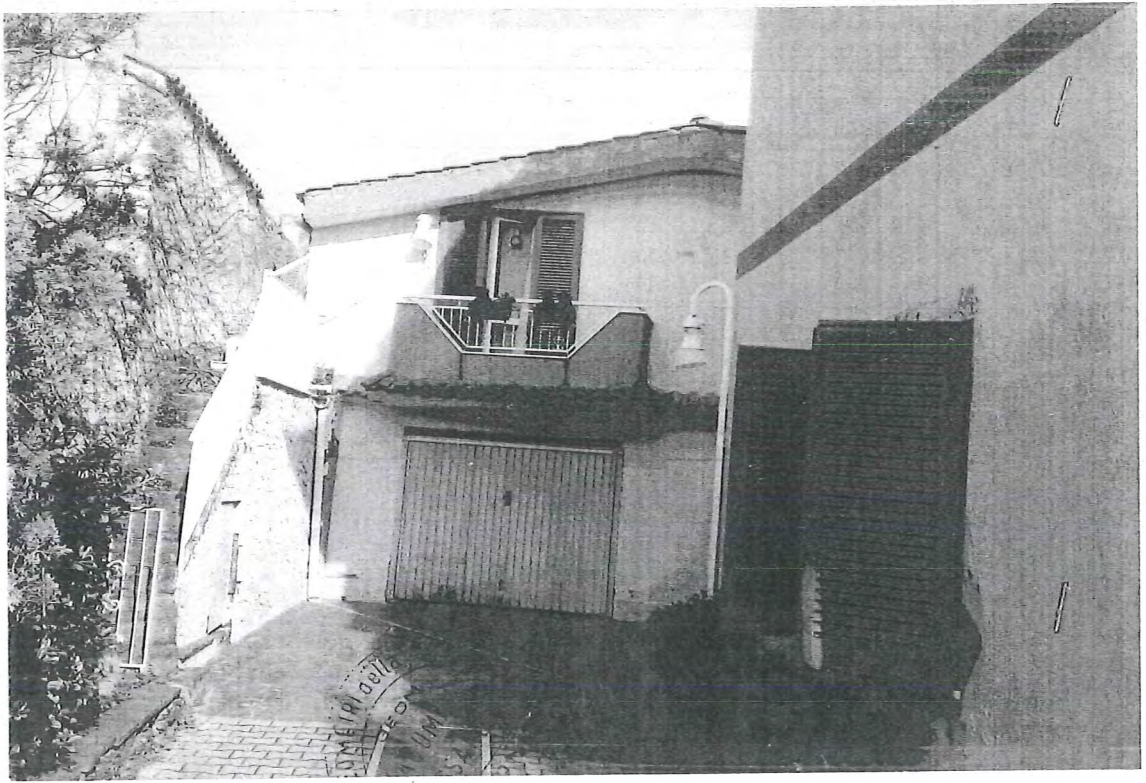


Foto 1



Foto 2



Foto 3

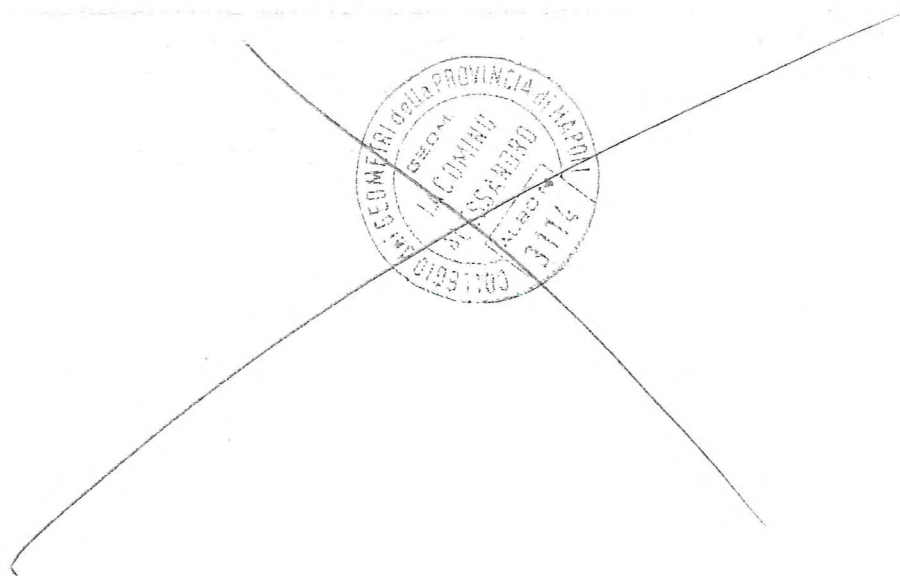


Foto 4



COMUNE DI ERCOLANO  
Provincia di Napoli

*ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO*

*Richiedente: sig. [REDACTED]*

*Pratica n. 1056, prot. n. 7890 del 01.04.1986*

*DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE  
DI ATTO NOTORIO*

*Allegati*

*Copia documento di riconoscimento*

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'**

*(artt. 38 e 47 D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445)*

Il sottoscritto **[REDACTED]**,  
**[REDACTED]**, in qualità di titolare dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria, Legge 47/85 ,pratica n. 1056, prot. n. 7890 del 01.04.1986, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46 e seguenti del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 sotto la propria esclusiva responsabilità consapevole del fatto che, in caso di dichiarazione mendace, formazione od uso di atti falsi, verranno applicate nei miei riguardi, ai sensi dell'art. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000 le sanzioni previste dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia, oltre alle conseguenze amministrative della decadenza dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera,

**DICHIARA**

- *di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416-bis, 648-bis, e 648-ter del C.P*
- *"che le opere oggetto di condono edilizio non sono sottoposte a fermo da parte dell'autorità giudiziaria"*

Dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della legge 31/12/1996 n. 675, che i dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Ercolano, .....



Cognome .....

Nome .....

nato il .....

(atto n. ....)

a .....)

Cittadinanza .....

Residenza .....

Via ..... ARENA S. ..... 2 p. 1

Stato civile .....

Professione .....

CONN. ....

Statura .....

Capelli .....

Occhi .....

Segni particolari .....

Firma del titolare .....  
 ERCOLANO il 22/07/2008

Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO  
 Collaboratore amministrativo  
 Luigi Vesio



## Relazione Tecnica Descrittiva

**Oggetto : Istanza condono edilizio ai sensi della legge 47/85 pratica n. 1056 richiedente Sig. Ascione Gennaro**

Il sottoscritto **Geom Iacomino Alessandro** con studio in Ercolano alla via S.Vito n. 176 , su incarico ricevuto dal Sig. ~~Ascione Gennaro~~ ~~residente in Ercolano~~

~~Ascione Gennaro~~, quale richiedente istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 pratica n. 1056 inerente un abuso edilizio commesso in Ercolano alla via Arena S.Vito n. 4, redige la presente relazione ad integrazione dell'istanza di cui sopra come richiesto dal Comune di Ercolano con nota del 27.09.2007 n. 36089. Trattasi di un abuso commesso in epoca antecedente all'anno 1980 e consiste nella realizzazione di un corpo di fabbrica sviluppatosi su due livelli composto da un unico appartamento e pertinenza

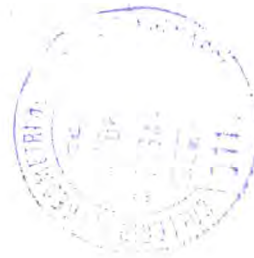
L'immobile è stato realizzato con struttura mista con muratura portante in pietra di tufo e pilastri centrali in c.a, i solai prefabbricati in opera in cemento armato. Precedentemente alla richiesta di istanza di condono edilizio , l' immobile era già completo e funzionale in ogni parte ed abitato dalla committente.

L'abuso commesso ricade in tipologia 1 , ovvero opere realizzate in assenza della licenza o concessione edilizia.

Tanto per quanto

**Il tecnico**  
  
Geom. **Alessandro Iacomino**

Stampa circolare del Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli, n. 176, Ercolano.



**PERIZIA Giurata**

Il sottoscritto Geometra **Alessandro Iacomino**, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli col n. 3114, con studio tecnico in Ercolano alla via S.Vito 176 ; su incarico ricevuto dal Sig. ~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~ 4 nella qualità di richiedente della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 con istanza di condono presentata in data **01.04.1986** protocollo 7890 pratica n. 1056 relativa ad un fabbricato sito in Ercolano alla via Arena S.Vito n. 4 ,redige la presente perizia ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 articolo 35 comma 3, in ottemperanza a quanto richiesto da parte dell'Ufficio Settore-Tecnico del Comune di Ercolano ufficio condono edilizio.

Dalla documentazione esibitami e da sopralluogo effettuato dal sottoscritto, è emerso quanto segue:

**Ubicazione dell'immobile:**L'immobile oggetto della richiesta di condono edilizio di cui innanzi, è ubicato nel Comune di Ercolano in via Arena S.Vito n. 4 ed è riportato presso il Catasto Terreni del Comune di Ercolano al foglio 8 particella 1744 .

**Descrizione dell'abuso:** L' abuso commesso dal committente. per il quale è stata inoltrata richiesta di concessione in sanatoria , è stato realizzato, su *dichiarazione del committente entro l'anno 1980* , e consiste in un corpo di fabbrica sviluppatosi su due livelli , a piano terra e primo composto da un appartamento e pertinenza. L'immobile è costituito da strutture portanti formate da pilastri centrali e travi di collegamento in c.a.con tompagnature esterne in pietra di tufo .Il solaio è costituito da soletta in c.a.prefabbricate in opera.Le fondazioni sono state realizzate in reticolo di travi rovesce in

cemento armato. Le pareti di suddivisione degli ambienti interni , sono in lapilpomicecemento.

**Descrizione dello stato delle opere .**

*L'immobile risulta completo e pertanto risulta essere funzionale in ogni parte fin dall'epoca di realizzazione.*

**Consistenza delle opere:** Per quanto riguarda la consistenza delle opere realizzate , esse sono qui di seguito riportate :

**-Pratica n. 1056 ,richiedente Ascione Gennaro**

Mod 47/85A

Superficie utile Su = mq 106.15

Superficie non residenziale = mq  $58.08.00 \times 0.6 =$  mq 34.85

Superficie condonabile = mq 141.00

Volume mq  $94 \times 3.00 =$  mc 430.00

Il Tecnico Geom. Alessandro Iacolino



**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**SEZIONE DISTACCATA DI PORTICI  
UFFICIO ESECUZIONE CIVILE**

**VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA STRAGIUDIZIALE**  
(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922, n. 1366)

Cronologico

*25/10/04*

L'anno **2007** il giorno *14* del mese di **Dicembre**, nel Tribunale di Napoli - Sezione Distaccata di Portici - innanzi al Cancelliere sottoscritto è comparso

il Sig. **Geom. IACOMINO ALESSANDRO** nato a **ERCOLANO** il **20/12/1956** ed ivi residente **alla via San Vito 176**, identificato con C.I. n. **AH3793720** il quale, nella sua qualità di perito, chiede di asseverare con giuramento l'allegata relazione di perizia della quale ebbe incarico dal Sig.

Il sottoscritto Collaboratore di Cancelleria, previe le ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula :

“Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità”.

La perizia consta di pagine n.1 e righe 13 e viene firmata dal perito in presenza dell’Ufficio.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito.....

*Giuseppe*

*[Signature]*

**IL CANCELLIERE C1**

*[Signature]*

## CERTIFICATO DI IDONEITÀ' STATICA



**Oggetto: Struttura edilizia sita in Ercolano alla via Arena San. Vito 4**

Il sottoscritto **Geometra Alessandro Iacomino** con studio Tecnico in Ercolano alla via S.Vito 163, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 3114, su incarico ricevuto dal Sig. **[REDACTED]** quale richiedente concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85, presentata in data **01.04.1986** protocollo n. 7890 pratica n. 1056, redige il presente certificato in ottemperanza a quanto richiesto da parte del Settore Tecnico del Comune di Ercolano.

Dopo aver preso visione della richiesta di condono avanzata dal committente **[REDACTED]**, e dopo un attento esame della documentazione esibitami, il sottoscritto redige la presente certificazione in ottemperanza a quanto disposto dalle normative vigenti. L'abuso effettuato dal richiedente Sig. **[REDACTED]**, consiste nella realizzazione di un corpo di fabbrica sviluppatosi su due livelli. L'abuso e' stato eseguito entro l'anno 1980, come risulta dalla documentazione esibitami dallo stesso committente esso quindi va soggetto alla verifica statica di cui alla legge n. 64 del 2.2.74 art. 17 nonchè della Legge Regionale n. 9 del 7.1.83 in quanto le opere sono state realizzate successivamente alla classificazione sismica del territorio. Pertanto il sottoscritto nella esecuzione dell'incarico conferitogli, ha svolto tutte quelle operazioni ed indagini necessarie per poter appurare la staticità e l'idoneità delle opere realizzate, in conformità ai parametri tecnici stabiliti dalle normative vigenti all'epoca dell'abuso. Il fabbricato adibito ad appartamento è stato realizzato in muratura portante misto



con di pietra tufo e pilastri centrali in c.a. e solai piani in latero-cementizio prefabbricati in opera.

I materiali impiegati nella costruzione hanno le seguenti caratteristiche :

- muratura in pietra tufo con peso specifico kg/mc 1700;
- acciaio con resistenza caratteristica di 1900 Kg/cmq;
- calcestruzzo con resistenza caratteristica di 60 kg/cmq ;

I materiali impiegati risultano essere stati posti in opera a regola d'arte e di buona fattura.

Trattandosi di opere di modesta entità il sottoscritto ha ritenuto superfluo effettuare ulteriori indagini di verifiche limitandosi ad indagini sui materiali impiegati e sulle loro caratteristiche.

Sulla scorta di quanto si è potuto constatare, dalle indagini espletate in sito e dalla documentazione esibitami il sottoscritto ritiene che le opere eseguite sono **idonee e adatte a sopportare i carichi per cui progettate** ed eseguite all'epoca della realizzazione e che le stesse sono state eseguite nel pieno rispetto delle normative vigenti alla data della loro esecuzione.

**Tanto per l'incarico conferitomi.**

**Il tecnico Geom. Alessandro Iacomino**



## AUTODICHIARAZIONE ATTESTANTE L'IDONEITÀ SISMICA

Oggetto: integrazione istanza di condono edilizio. Pratica n. 1056, Prot. n. 7890 del 01.04.1986

Il sottoscritto \_\_\_\_\_

Arena San Vito, n. 4, in qualità di titolare dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria, Legge 47/85 di cui all'oggetto, per la definizione della stessa

### COMUNICA

- che le opere oggetto di istanza di condono edilizio sono state ultimate nell'anno 1980 e che i dati dimensionali delle stesse sono quelli riportati nella perizia trasmessa contestualmente alla presente

### VISTO

il certificazione di idoneità statica e la perizia giurata trasmessa contestualmente alla presente

;

### si DICHIARA

- che le opere oggetto di condono edilizio possono considerarsi idonee dal punto di vista sismico.

Li, \_\_\_\_\_

In Fede

Geom. Alessandro Iacomino



**CITTA' DI ERCOLANO**  
**PROVINCIA DI NAPOLI**  
**SETTORE TECNICO**

Servizi per l'Assetto e il Governo del Territorio - Sezione Urbanistica  
Ufficio per il Condono Edilizio, n°39 Corso Resina  
MODELLO SCHEDA DI SINTESI-AUTOCERTIFICAZIONE

**SCHEDA DI SINTESI E CALCOLO ONERI E OBLAZIONE**

(AUTOCERTIFICAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E S.M.I. - ALLEGATO 15 b ALLA DOCUMENTAZIONE)

**ISTANZA N°:** 1056, protocollo: N° 7890 del 01.04.1986 Comune di Ercolano  
li, Ercolano 20.12.2007

**I Sottoscritti, Sig.** ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~e

e il **Geom IACOMINO Alessandro** nato ad Ercolano ( NA ),il 20.12.1956 C.F. CMN LSN 56T20H243C, sede n° civ. 176, via S.Vito 176 Ercolano (NA), iscritto con matricola n° 3114 all'Albo, dei Geometri di Napoli in qualità di **TECNICO DI PARTE** incaricato dal titolare, rendono sotto la propria responsabilità le seguenti dichiarazioni sostitutive con le quali, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 N.445, attestano la sussistenza di tutti i presupposti per l'ottenimento del permesso a costruire in sanatoria richiesto con l'istanza prodotta e conseguentemente

**DICHIARANO**

e autocertificano, sottoscrivendo quanto segue, in riscontro alla richiesta di documentazione e da trasmettere entro novanta giorni effettivi dall'avvenuta ricezione, notificata da codesto ufficio:

**Parte I**

**ORIGINARIO TITOLARE DELLA PRATICA:** Sig. ~~\_\_\_\_\_~~

**UBICAZIONE ABUSO:** via Arena S.Vito n. 4, Città di Ercolano (NA) piano terra e primo

**ISTANZA AI SENSI DELLA LEGGE: 47/85**

**TIPOLOGIA DI ABUSO ASSENTITA E ACCERTATA:** |X| (1)

**DESCRIZIONE DELL'ABUSO:**

Realizzazione di un corpo di fabbrica su due livelli composto da un appartamento e relativa pertinenza adibita a deposito

timbro e firma del tecnico



firma del titolare dell'istanza

**DATI DIMENSIONALI ABUSO:** superficie complessiva dell'abuso  $Sc=Su+(Snr \times 0,6)= 141.00$  mq;  
volume complessivo dell'abuso **Vpp 430.00** mc (vuoto per pieno)  
**ULTIMAZIONE LAVORI ATTESTATA NELL'ISTANZA: entro l'anno 1980**

**STATO DEI LAVORI:** Le opere eseguite abusivamente sono state:  ultimate e sono complete in tutti i finimenti;

**DATI CATASTALI:**

Gli immobili oggetto dell'istanza, risultano accatastati.

Si riportano i dati dell'immobile oggetto dell'istanza, distinguendo i casi di diversi abusi ove oggetto della stessa istanza identificata con identico progressivo e protocollo e o le pertinenze dell'unità immobiliare:

1) ~~XXXXXXXXXXXX~~

Appartamento sito in Ercolano alla via Arena S.Vito n. 4, piano T1 .

Riportato in NCEU al foglio 8, particella 1744, sub 4 categ. A/4, classe 4, vani 3.5,rendita € 144.61

**DESTINAZIONE: residenziale**

2) ~~XXXXXXXXXXXX~~

Deposito sito in Ercolano alla via Arena S.Vito n. 4, piano T.

Riportato in NCEU al foglio 8, particella 1744, sub 3 categ. C/2, classe 3, mq 17.00 ,rendita € 32.49

**DESTINAZIONE: non residenziale**

Deposito sito in Ercolano alla via Arena S.Vito n. 4, piano T.

Riportato in NCEU al foglio 8, particella 1744, sub 2 categ. C/2, classe 3, mq 27.00 ,rendita € 61.36

**DESTINAZIONE: non residenziale**

**I Sottoscritti**, inoltre, ai sensi delle normative vigenti, confermano e

**DICHIARANO**

- che tutti i dati ivi riportati, comprese le dimensioni di superficie e volumetria, sono attestati da domanda di condono, a cui

sono stati allegati:

si perizia giurata sullo stato e la dimensione delle opere relative al singolo abuso effettuato, a firma di tecnico

abilitato iscritto all'Albo.

si certificazione di idoneità statica o collaudo a firma di tecnico collaudatore, abilitato e iscritto all'Albo, allegata

anche per il rilascio della successiva agibilità e attestante per l'intero edificio:  l'idoneità statica;

- che per l'immobile oggetto dell'abuso, ubicato nel territorio di Ercolano (Na), risulta prodotta allo stato attuale e allegata alla domanda di condono per il rilascio della successiva agibilità:

timbro e firma del tecnico



firma del titolare dell'istanza

**CALCOLO ONERI CONCESSORI**

Fabbricato alla via **Arena S.Vito n. 4** Richiedente XXXXXXXXXX

anno costruzione 1989

**CONVENZIONAMENTO**  
(S1=1; N0=0)

0

1 superficie utile abitab. Su	2 alloggi n.	3 Su
< 95,00	1	0,00
< 110,00	1	106,15
< 130,00	1	0
< 160,00	1	0
> 160,00	1	0
	<b>totale Su</b>	<b>106,15</b>
<b>Snr</b>		
non residenziale	58,08	Su
		141,00
<b>totale Snr</b>	<b>58,08</b>	

Totale  
**141,00**

Superficie complessiva Sc = Su + 60 % Snr  
Superfici non residenziali destinate ad altre attività

Totale mq	141,00
mq	0,00
<b>Totale superficie condonabili</b>	<b>141,00</b>

COSTO COSTRUZIONE MAGGIORATO ANTE 1989	€ 9,81	85%	€ 8,34
COSTO COSTRUZIONE MAGGIORATO POST 1989	€ 12,91	85%	€ 10,97
costo costruzione ante 1989			€ 1.175,71
costo costruzione post 1989			€ 1.547,24
<b>VOLUME TOTALE DELL' ABUSO</b>	<b>mc</b>	<b>430,00</b>	<b>costo ai mc</b>
Urbanizzazione ante 1986			€ 3,85
Urbanizzazione post 1986		zona	€ 0,00
		0,85	€ 8,61
<b>oneri totali ante 1986</b>			<b>€ 2.829,06</b>
<b>oneri totali ante 1989</b>			<b>€ 0,00</b>
<b>oneri totali post 1989</b>			<b>€ 0,00</b>

Oneri totali da versare B.U.R.C. n°38 del 1985 **€ 2.829,06**

totale			€ 2.829,06
presenza di convenzionamento		50%	€ 1.414,53
acconto versato	lire	500.000	€ 258,23

**somma da versare € 1.156,30**



## Consultazione rendite Catasto Fabbricati

Provincia: **NAPOLI**    Comune: **ERCOLANO**    Sezione Amministrativa:

--

### NUOVA RICERCA

#### Immobili

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Denominatore Particella	Subalterno	Indirizzo	Zona Cens.	Categoria	CL	Consist.	Rendita
	<b>8</b>	<b>1744</b>		<b>4</b>	<b>VIA ARENA SAN VITO nr. 4 piano T1</b>		<b>A/4</b>	<b>4</b>	<b>3,5 vani</b>	<b>Euro:144,61 L.280.000</b>

**Consultazione rendite Catasto Fabbricati**

Provincia: **NAPOLI** Comune: **ERCOLANO** Sezione  
Amministrativa: **--**

**NUOVA RICERCA****Immobile**

Sez. <i>Urbana</i>	Foglio	Particella	Denominatore <i>Particella</i>	Subalterno	Indirizzo	Zona <i>Cens.</i>	Categoria	CL	Consist.	Rendita
	<b>8</b>	<b>1744</b>		<b>3</b>	<b>VIA ARENA SAN VITO nr. 4 piano T int.2</b>		<b>C/6</b>	<b>3</b>	<b>17 mq</b>	<b>Euro:32,49 L.62.900</b>

**Consultazione rendite Catasto Fabbricati**

Provincia: **NAPOLI** Comune: **ERCOLANO** Sezione  
Amministrativa: **--**

**NUOVA RICERCA****Immobile**

Sez. <i>Urbana</i>	Foglio	Particella	Denominatore <i>Particella</i>	Subalterno	Indirizzo	Zona <i>Cens.</i>	Categoria	CL	Consist.	Rendita
	<b>8</b>	<b>1744</b>		<b>2</b>	<b>VIA ARENA SAN VITO nr. 4 piano T int.1</b>		<b>C/2</b>	<b>3</b>	<b>27 mq</b>	<b>Euro:61,36 L.118.800</b>



## Relazione paesaggistica

### COMUNE DI ERCOLANO

1. RICHIEDENTE: ██████████

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO<sup>(3)</sup>: **Realizzazione di un corpo di fabbrica senza le dovute autorizzazioni e/o concessione edilizia**

3. OPERA CORRELATA A:  
**lotto di terreno;**

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO: **permanente**

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata: **uso residenziale con deposito di pertinenza;**

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO : **corte del fabbricato;**

6 CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:  
**insediamento agricolo ;**

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:  
**versante collinare;**

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:  
**Ercolano NA via Arena S.Vito n. 4 :**

a) estratto stradale con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico se ricadente in territorio extraurbano o rurale

b) estratto CTR/IGM/ORTOFOTO

Sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura, nonché dovranno essere evidenziati i punti di ripresa fotografica (da 2 a 4).

c) estratto tavola PRG o PdiF e relativa norma che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire

d) estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali P.P.; P.T.C.P.; P.U.R.T. che evidenzino il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (4 fotogrammi)

10. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

**Immobile completo e funzionale per lo scopo a cui realizzato composto da un appartamento completo di tutte le finiture e abitabile e del relativo locale deposito .**

11. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA :

Trattasi di un corpo di fabbrica sviluppatosi su due livelli fuori terra , piano terra e primo, realizzati con muratura portante in pietra di tufo e pilastri centrali e solai in cemento armato prefabbricato in opera .

12. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA <sup>(6)</sup>:

L'opera ha comportato la diversa destinazione del suolo da agricolo a residenziale.

13. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO <sup>(7)</sup>

prospettivamente tale opera risulta poco visibile dalla pubblica via in quanto circondato da altri edifici di alcuni di vecchia fattura ( antecedente all'anno 1967) che ne coprono la visuale .

Firma del Richiedente



Firma del Progettista dell'intervento



14. MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE

.....  
.....

Firma del Responsabile

.....

15. EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE

.....  
.....  
.....  
.....

Firma del Soprintendente o del Delegato

.....

COMUNE DI ERCOLANO  
Provincia di Napoli

ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO

Richiedente: sig.ra [REDACTED]

Pratica n. 1056, prot. n. 7890 del 01.04.1986

FABBRICATO ALLA VIA ARENA SAN VITO, 4

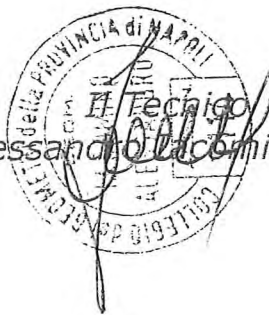
**ELABORATI PLANIMETRICI**

- Aereofotogrammetria 1:2000
- Aereofotogrammetria 1:500
- Stralcio catastale

Il Richiedente

[REDACTED]

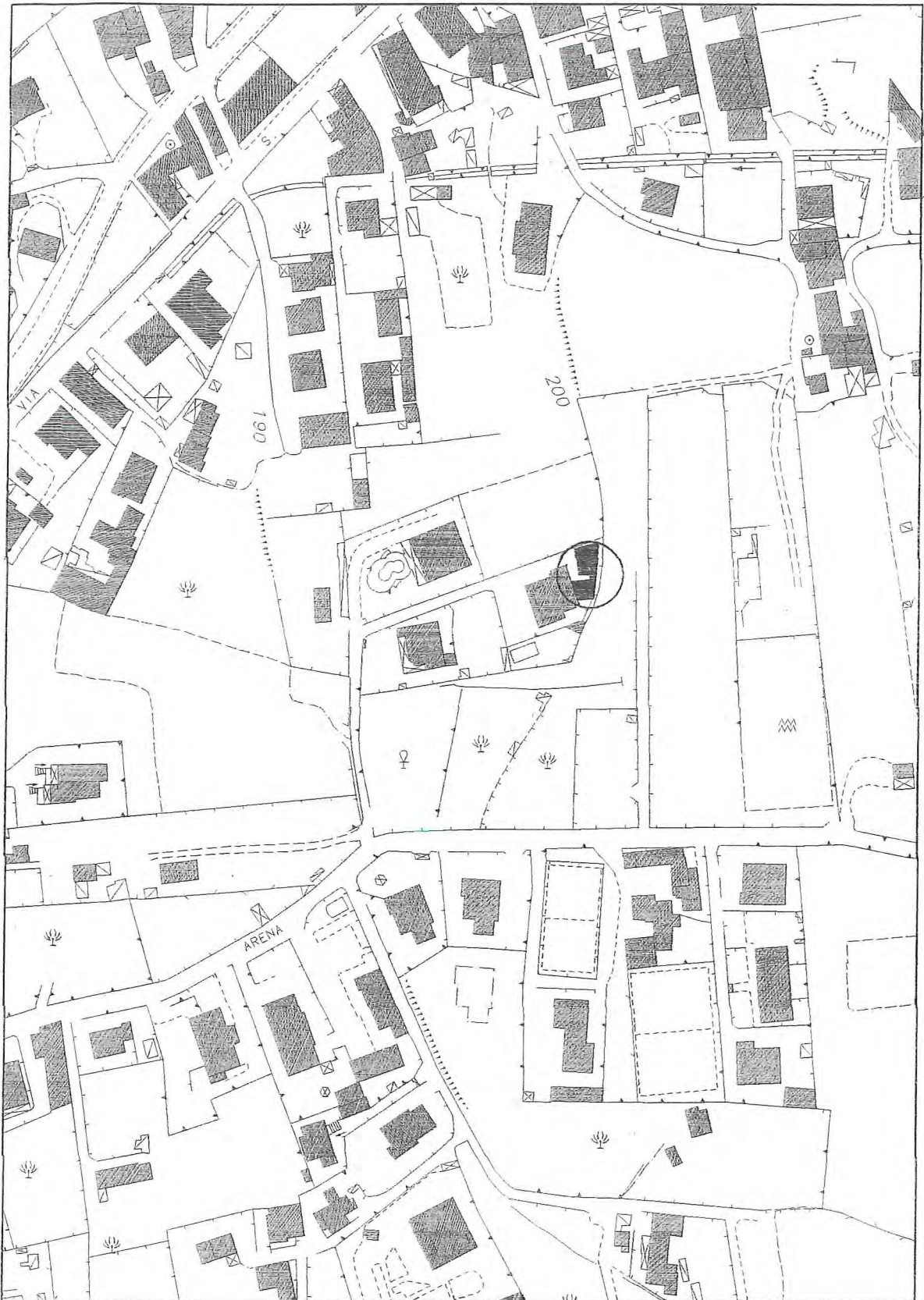
Geom. Alessandro La Comino



COMUNE DI ERCOLANO

Starlciio Aereofotogrammetrico

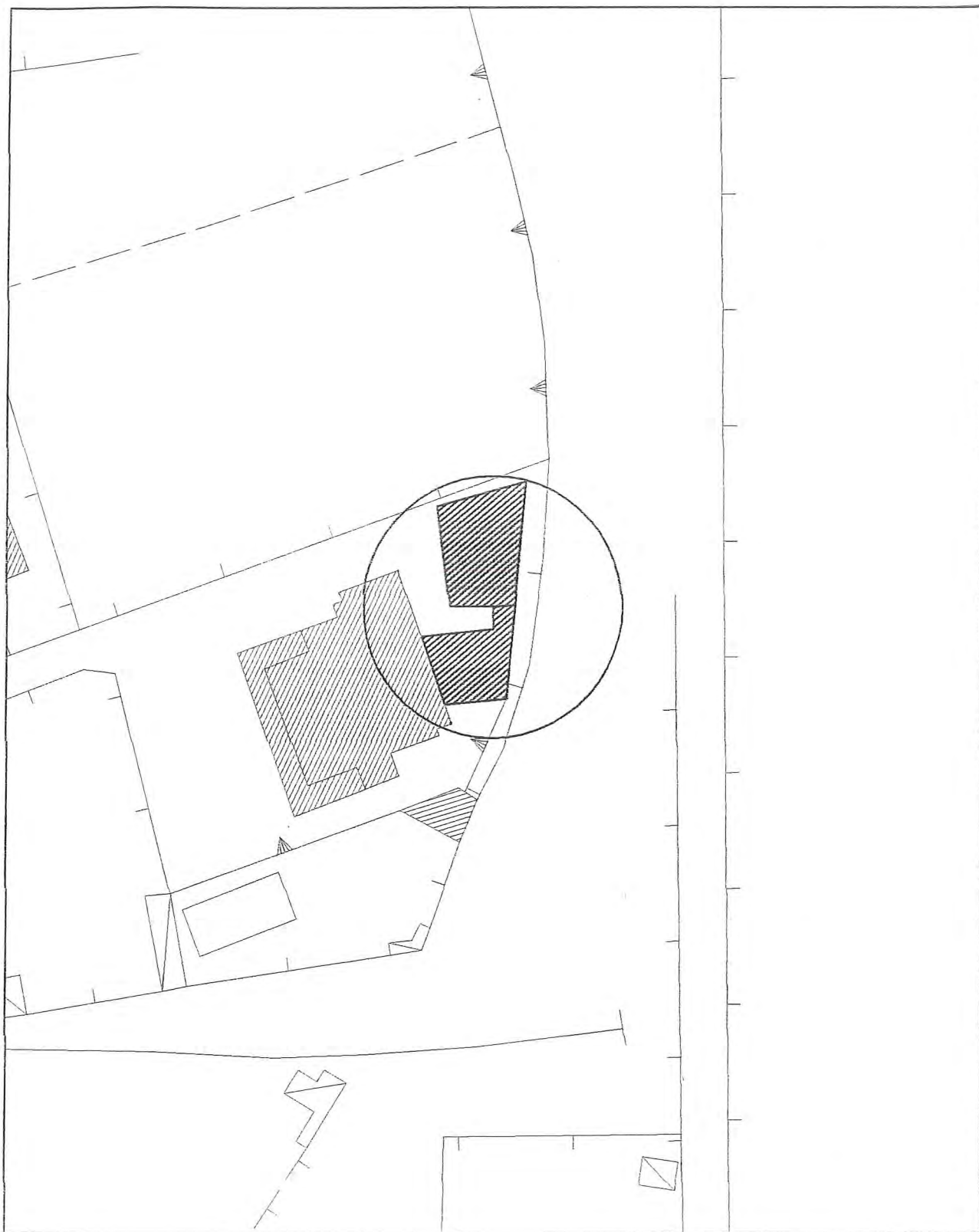
Rapp. 1:2000

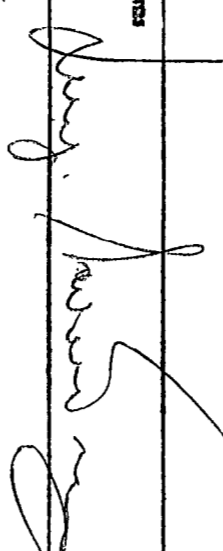
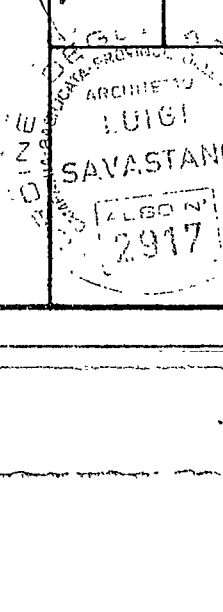


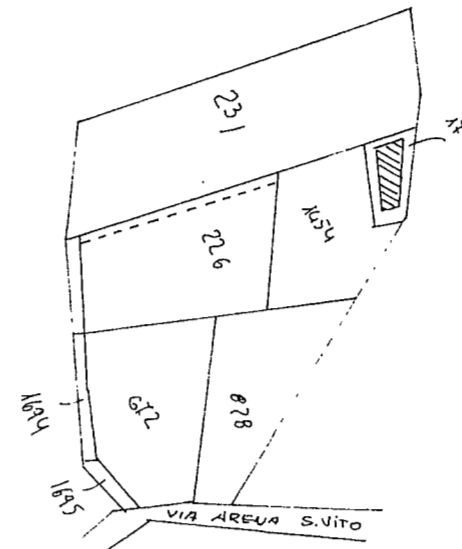
# COMUNE DI ERCOLANO

Planimetria del lotto

Rapp. 1:500



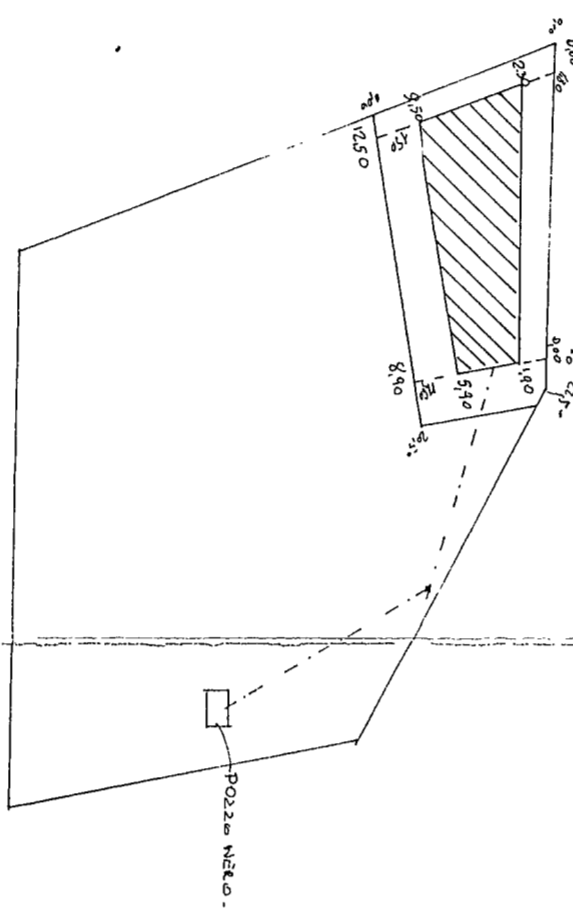
COMUNE DI ERCOLANO -	
data 10/01/2000 firma 	data 10/01/2000 firma 
titolo FABBRICAZIONE DI UN IMMOBILE PROGETTO IN SANITAZIONE VIA ARENA SVILTO N° 4	
proprietà VIA ARENA SVILTO N° 4	
agerato RILASCIATO IN SCITTIPRODOTTO PIANIFICAZIONE PIANI D'INSIEME SEZIONI FASCELETTI I/100 I/100 I/100	
TAB. I dis. II dis. III dis. III	tabella I tabella II tabella III tabella III
a. sommaria b. definitiva c. esecutivo	d. particellari e. urbanistici f. strutture



COMUNE DI ERCOLANO  
FOGLIO 7 MAPPA 1244  
RAPP. 4:2000

- Calcolo metrico SUB -

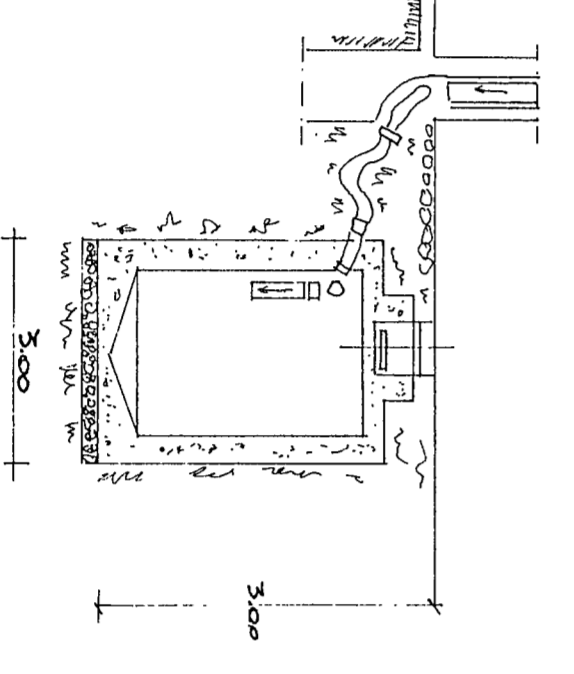
- 1) 4.80x4.00 = 19.20
- 2) 2.80x3.00 = 8.40
- 3) 1.40x3.00 = 4.20
- 4) 1.40x3.00 = 4.20
- 5) 1.40x3.00 = 4.20
- 6) 1.40x3.00 = 4.20
- 7) 1.40x3.00 = 4.20
- 8) 1.40x3.00 = 4.20
- 9) 1.40x3.00 = 4.20
- 10) 1.40x3.00 = 4.20
- 11) 1.40x3.00 = 4.20
- 12) 1.40x3.00 = 4.20
- 13) 1.40x3.00 = 4.20
- 14) 1.40x3.00 = 4.20
- 15) 1.40x3.00 = 4.20
- 16) 1.40x3.00 = 4.20
- 17) 1.40x3.00 = 4.20
- 18) 1.40x3.00 = 4.20
- 19) 1.40x3.00 = 4.20
- 20) 1.40x3.00 = 4.20
- 21) 1.40x3.00 = 4.20
- 22) 1.40x3.00 = 4.20
- 23) 1.40x3.00 = 4.20
- 24) 1.40x3.00 = 4.20
- 25) 1.40x3.00 = 4.20
- 26) 1.40x3.00 = 4.20
- 27) 1.40x3.00 = 4.20
- 28) 1.40x3.00 = 4.20
- 29) 1.40x3.00 = 4.20
- 30) 1.40x3.00 = 4.20
- 31) 1.40x3.00 = 4.20
- 32) 1.40x3.00 = 4.20
- 33) 1.40x3.00 = 4.20
- 34) 1.40x3.00 = 4.20
- 35) 1.40x3.00 = 4.20
- 36) 1.40x3.00 = 4.20
- 37) 1.40x3.00 = 4.20
- 38) 1.40x3.00 = 4.20
- 39) 1.40x3.00 = 4.20
- 40) 1.40x3.00 = 4.20
- 41) 1.40x3.00 = 4.20
- 42) 1.40x3.00 = 4.20
- 43) 1.40x3.00 = 4.20
- 44) 1.40x3.00 = 4.20
- 45) 1.40x3.00 = 4.20
- 46) 1.40x3.00 = 4.20
- 47) 1.40x3.00 = 4.20
- 48) 1.40x3.00 = 4.20
- 49) 1.40x3.00 = 4.20
- 50) 1.40x3.00 = 4.20
- 51) 1.40x3.00 = 4.20
- 52) 1.40x3.00 = 4.20
- 53) 1.40x3.00 = 4.20
- 54) 1.40x3.00 = 4.20
- 55) 1.40x3.00 = 4.20
- 56) 1.40x3.00 = 4.20
- 57) 1.40x3.00 = 4.20
- 58) 1.40x3.00 = 4.20
- 59) 1.40x3.00 = 4.20
- 60) 1.40x3.00 = 4.20
- 61) 1.40x3.00 = 4.20
- 62) 1.40x3.00 = 4.20
- 63) 1.40x3.00 = 4.20
- 64) 1.40x3.00 = 4.20
- 65) 1.40x3.00 = 4.20
- 66) 1.40x3.00 = 4.20
- 67) 1.40x3.00 = 4.20
- 68) 1.40x3.00 = 4.20
- 69) 1.40x3.00 = 4.20
- 70) 1.40x3.00 = 4.20
- 71) 1.40x3.00 = 4.20
- 72) 1.40x3.00 = 4.20
- 73) 1.40x3.00 = 4.20
- 74) 1.40x3.00 = 4.20
- 75) 1.40x3.00 = 4.20
- 76) 1.40x3.00 = 4.20
- 77) 1.40x3.00 = 4.20
- 78) 1.40x3.00 = 4.20
- 79) 1.40x3.00 = 4.20
- 80) 1.40x3.00 = 4.20
- 81) 1.40x3.00 = 4.20
- 82) 1.40x3.00 = 4.20
- 83) 1.40x3.00 = 4.20
- 84) 1.40x3.00 = 4.20
- 85) 1.40x3.00 = 4.20
- 86) 1.40x3.00 = 4.20
- 87) 1.40x3.00 = 4.20
- 88) 1.40x3.00 = 4.20
- 89) 1.40x3.00 = 4.20
- 90) 1.40x3.00 = 4.20
- 91) 1.40x3.00 = 4.20
- 92) 1.40x3.00 = 4.20
- 93) 1.40x3.00 = 4.20
- 94) 1.40x3.00 = 4.20
- 95) 1.40x3.00 = 4.20
- 96) 1.40x3.00 = 4.20
- 97) 1.40x3.00 = 4.20
- 98) 1.40x3.00 = 4.20
- 99) 1.40x3.00 = 4.20
- 100) 1.40x3.00 = 4.20



PIANTA PIANO TERZA  
RAPP. 4:500

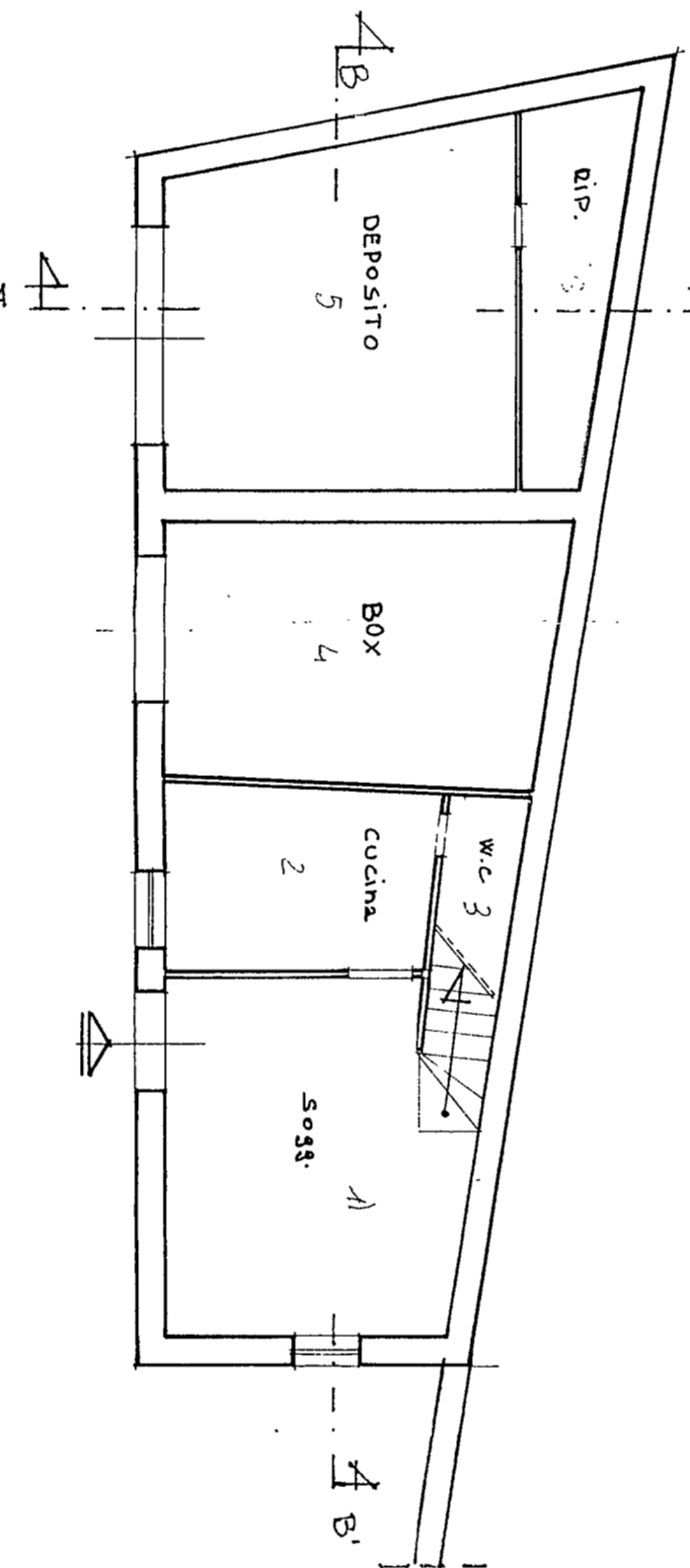
- Piano Piano -

- 1) 1.50x3.00 = 4.50
- 2) 1.50x3.00 = 4.50
- 3) 1.50x3.00 = 4.50
- 4) 1.50x3.00 = 4.50
- 5) 1.50x3.00 = 4.50
- 6) 1.50x3.00 = 4.50
- 7) 1.50x3.00 = 4.50
- 8) 1.50x3.00 = 4.50
- 9) 1.50x3.00 = 4.50
- 10) 1.50x3.00 = 4.50
- 11) 1.50x3.00 = 4.50
- 12) 1.50x3.00 = 4.50
- 13) 1.50x3.00 = 4.50
- 14) 1.50x3.00 = 4.50
- 15) 1.50x3.00 = 4.50
- 16) 1.50x3.00 = 4.50
- 17) 1.50x3.00 = 4.50
- 18) 1.50x3.00 = 4.50
- 19) 1.50x3.00 = 4.50
- 20) 1.50x3.00 = 4.50
- 21) 1.50x3.00 = 4.50
- 22) 1.50x3.00 = 4.50
- 23) 1.50x3.00 = 4.50
- 24) 1.50x3.00 = 4.50
- 25) 1.50x3.00 = 4.50
- 26) 1.50x3.00 = 4.50
- 27) 1.50x3.00 = 4.50
- 28) 1.50x3.00 = 4.50
- 29) 1.50x3.00 = 4.50
- 30) 1.50x3.00 = 4.50
- 31) 1.50x3.00 = 4.50
- 32) 1.50x3.00 = 4.50
- 33) 1.50x3.00 = 4.50
- 34) 1.50x3.00 = 4.50
- 35) 1.50x3.00 = 4.50
- 36) 1.50x3.00 = 4.50
- 37) 1.50x3.00 = 4.50
- 38) 1.50x3.00 = 4.50
- 39) 1.50x3.00 = 4.50
- 40) 1.50x3.00 = 4.50
- 41) 1.50x3.00 = 4.50
- 42) 1.50x3.00 = 4.50
- 43) 1.50x3.00 = 4.50
- 44) 1.50x3.00 = 4.50
- 45) 1.50x3.00 = 4.50
- 46) 1.50x3.00 = 4.50
- 47) 1.50x3.00 = 4.50
- 48) 1.50x3.00 = 4.50
- 49) 1.50x3.00 = 4.50
- 50) 1.50x3.00 = 4.50
- 51) 1.50x3.00 = 4.50
- 52) 1.50x3.00 = 4.50
- 53) 1.50x3.00 = 4.50
- 54) 1.50x3.00 = 4.50
- 55) 1.50x3.00 = 4.50
- 56) 1.50x3.00 = 4.50
- 57) 1.50x3.00 = 4.50
- 58) 1.50x3.00 = 4.50
- 59) 1.50x3.00 = 4.50
- 60) 1.50x3.00 = 4.50
- 61) 1.50x3.00 = 4.50
- 62) 1.50x3.00 = 4.50
- 63) 1.50x3.00 = 4.50
- 64) 1.50x3.00 = 4.50
- 65) 1.50x3.00 = 4.50
- 66) 1.50x3.00 = 4.50
- 67) 1.50x3.00 = 4.50
- 68) 1.50x3.00 = 4.50
- 69) 1.50x3.00 = 4.50
- 70) 1.50x3.00 = 4.50
- 71) 1.50x3.00 = 4.50
- 72) 1.50x3.00 = 4.50
- 73) 1.50x3.00 = 4.50
- 74) 1.50x3.00 = 4.50
- 75) 1.50x3.00 = 4.50
- 76) 1.50x3.00 = 4.50
- 77) 1.50x3.00 = 4.50
- 78) 1.50x3.00 = 4.50
- 79) 1.50x3.00 = 4.50
- 80) 1.50x3.00 = 4.50
- 81) 1.50x3.00 = 4.50
- 82) 1.50x3.00 = 4.50
- 83) 1.50x3.00 = 4.50
- 84) 1.50x3.00 = 4.50
- 85) 1.50x3.00 = 4.50
- 86) 1.50x3.00 = 4.50
- 87) 1.50x3.00 = 4.50
- 88) 1.50x3.00 = 4.50
- 89) 1.50x3.00 = 4.50
- 90) 1.50x3.00 = 4.50
- 91) 1.50x3.00 = 4.50
- 92) 1.50x3.00 = 4.50
- 93) 1.50x3.00 = 4.50
- 94) 1.50x3.00 = 4.50
- 95) 1.50x3.00 = 4.50
- 96) 1.50x3.00 = 4.50
- 97) 1.50x3.00 = 4.50
- 98) 1.50x3.00 = 4.50
- 99) 1.50x3.00 = 4.50
- 100) 1.50x3.00 = 4.50

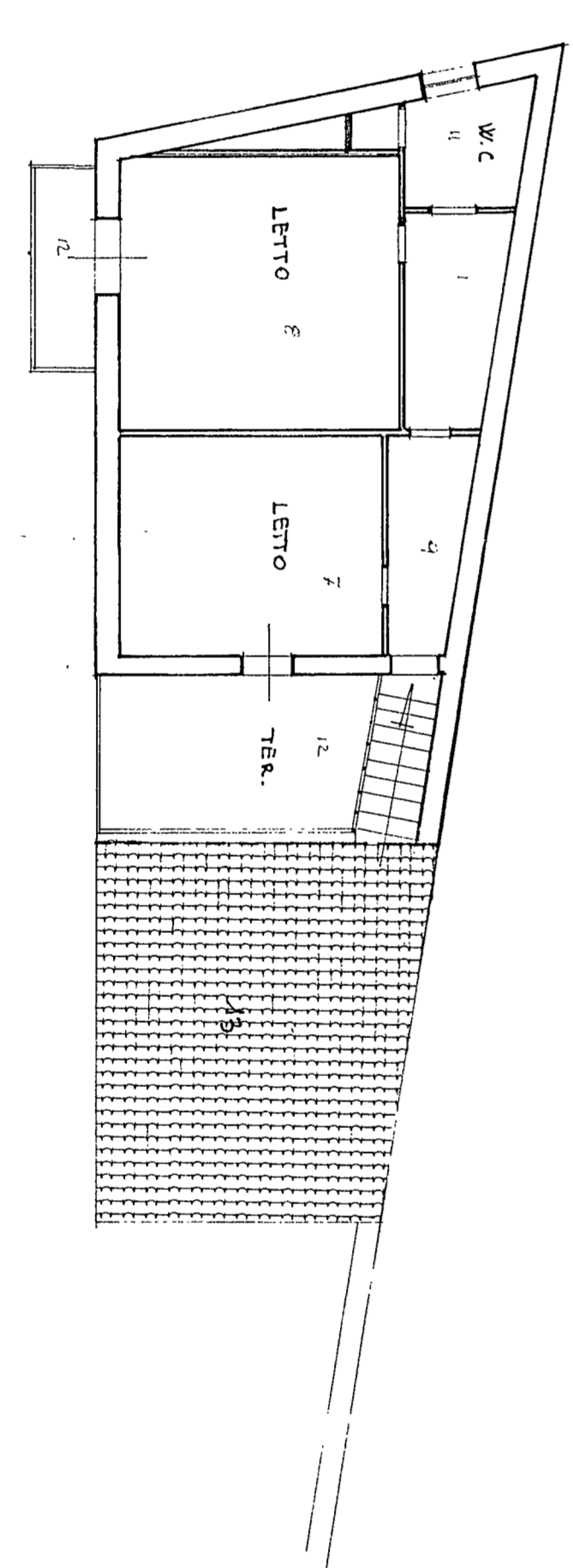


PIANTA PIANO SECONDO  
RAPP. 4:500

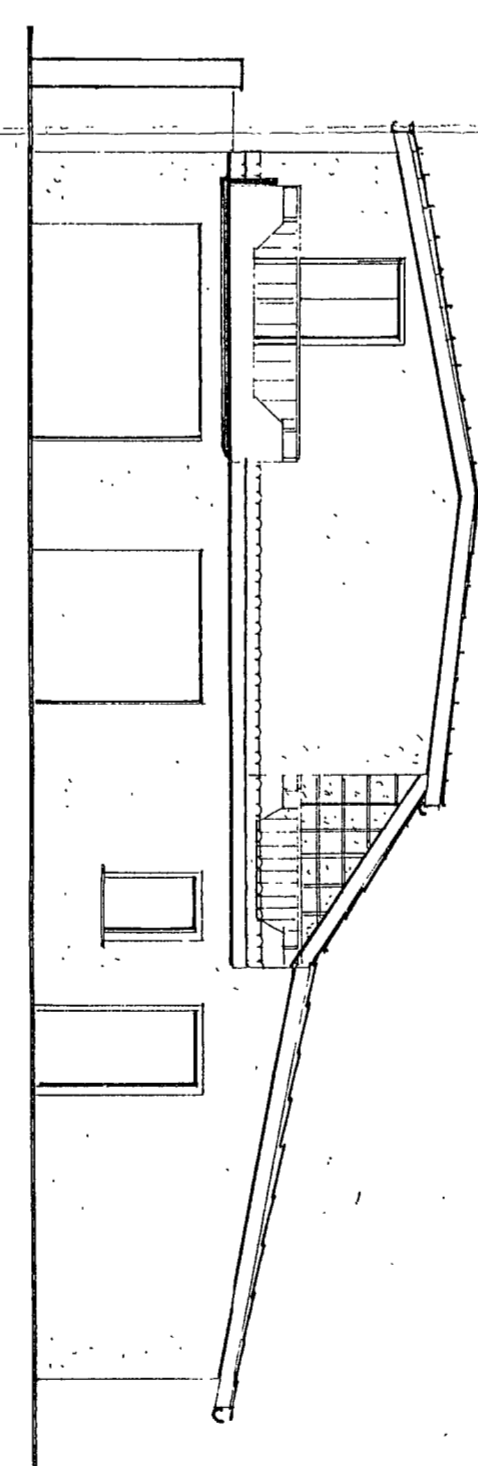
RAPP. 4:100



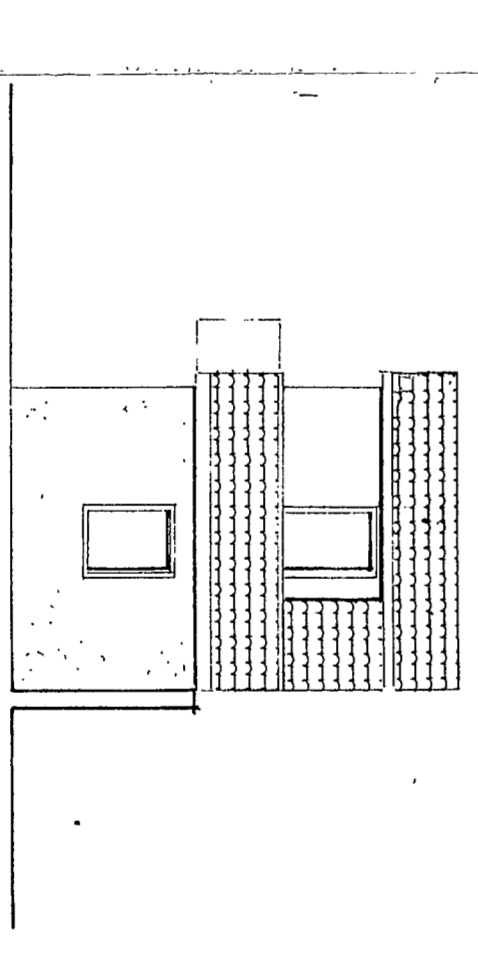
PIANTA PIANO PRIMO  
RAPP. 4:100



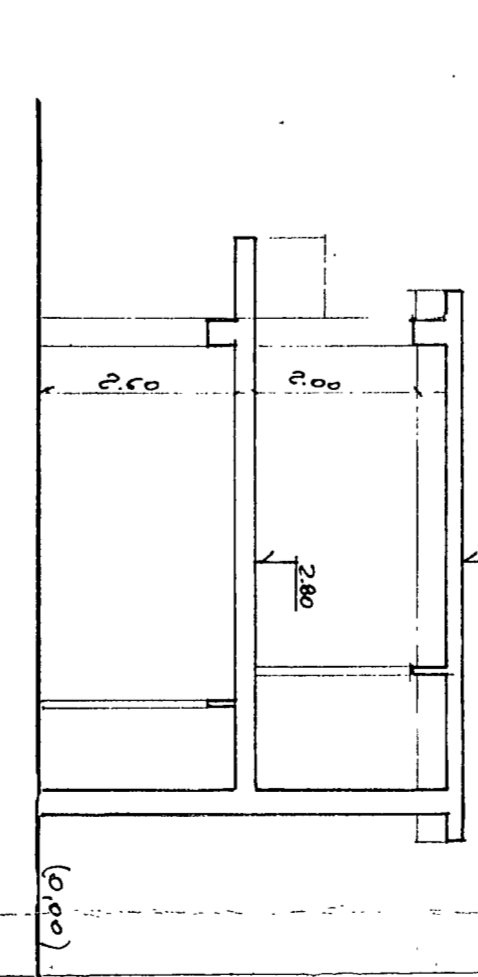
PIANTA PIANO TERZO  
RAPP. 4:100



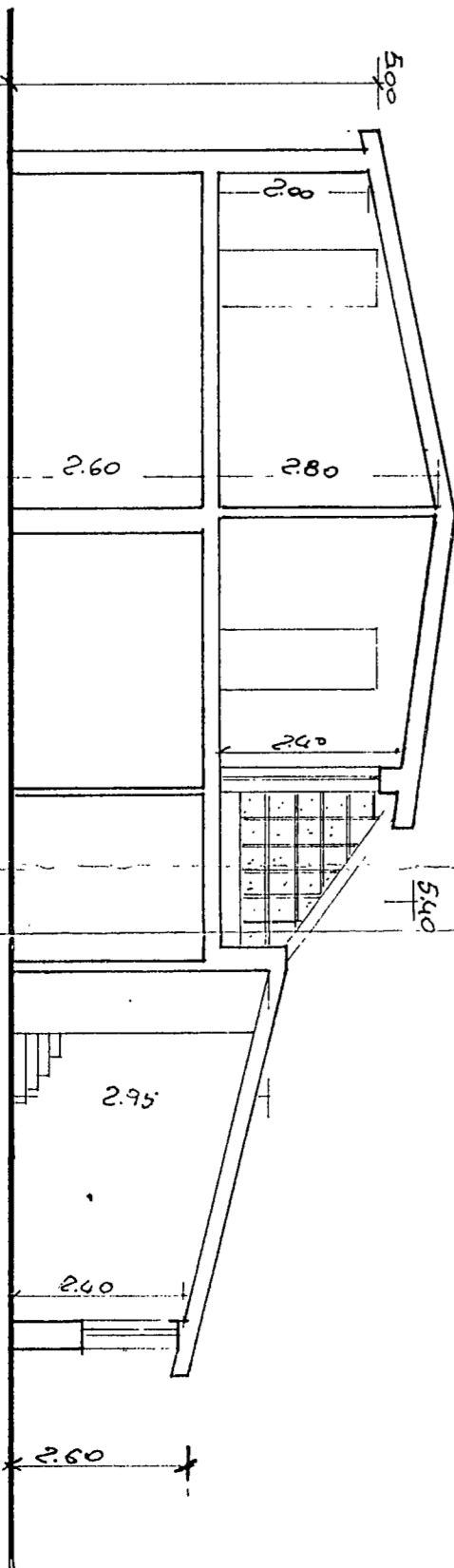
PROSPETTO LATERALE



PROSPETTO FRONTALE



SEZ. A-A



SEZ. B-B



**COMUNE DI ERCOLANO**

Provincia di Napoli  
Ufficio Condono Edilizio

pratica n.

**1056**

PRATICA	prot.		data				prog.	
	7890		01/04/1986					
	L. 47/85		L. 724/94				L. 326/03	
ISTANZA AI SENSI DELLA LEGGE	X							
	01/10/1983		31/12/1993				31/03/2003	
DATA ULTIMAZIONE LAVORI	X							
TIPOLOGIA DI ABUSO	1	2	3	4	5	6	7	
	X							
PRATICHE DI CONDONO CORRELATE								
RICHIEDENTE PRATICA DI CONDONO	[REDACTED]							
CODICE FISCALE RICHIEDENTE	[REDACTED]							
ATTUALE PROPRIETARIO								
CODICE FISCALE PROPRIETARIO								
UBICAZIONE DELL'ABUSO	Via A. S. Vito 4							
DATI CATASTALI (catasto urbano)	n. partita		rendita catastale £		rendita catastale €			
					144,61+32,49+61,36			
	foglio		particella/e		sub			
	8		1744		4-3-2			
	categoria		classe		piano			
	A4 -C2-C2							
CONSISTENZA	sup. complessiva		sup. utile netta		volume V.P.P.			
	141				430			
OBLAZIONE DOVUTA (determinata dall'ufficio)	LIRE		EURO					
	£	5.076.000	€	2.621,54				
OBLAZIONE PAGATA (autodeterminata)	LIRE		EURO					
	-£	5.159.000	-€	2.664,40				
DIFFERENZA OBLAZIONE	LIRE		EURO					
	£	-	€	-				
CAPITALE + INTERESSI DA PAGARE ALLA DATA ODIERNA	LIRE		EURO					
	£	-						
ONERI CONCESSIONE DOVUTI	LIRE		EURO					
	£	9.157.596	€	4.729,50				
ONERI CONCESSIONE PAGATI	LIRE		EURO					
	-£	500.000	-€	258,23				
DIFFERENZA ONERI CONCESSIONE	LIRE		EURO					
	£	8.657.596	€	4.471,28				
ONERI DA PAGARE ALLA DATA ODIERNA IN MISURA DEL 70% NON COMPENSIVI DI INTERESSI	LIRE		EURO					
	£	6.060.317						
DIRITTI DI SEGRETERIA	SI		NO		importo			
			X		£ 30.000			
PROCEDIBILE	SI		NO					
	X							
IMMEDIATAMENTE SOTTOPONIBILE ALL'ESAME DELLA CEI	SI		NO					
	X							
NOTE	Pratica Integrata dopo 3 mesi -							

Ercolano, li 30-4-12

IL PROFESSIONISTA INCARICATO  
Arch Luigi De Falco



IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO  
Arch. Pietro D'Angelo

Pratica n° 1056 condono 47/85

Intestatario [REDACTED]

data abuso 01/10/1983

Mq 141,00

Mc 430,00

Immobile Residenziale

Abuso Nuovo Appartamento

Tipologia 1

Zona E descrizione Realizzazione di un corpo di fabbrica su 2 livelli composto da unico appartamento e relativa pertinenza

Destinaz/ Prg Agricola PTP RUA

prima casa no requisiti assegnazione immobili no

### Oblazione

mq	141,00	x Lire/mq	36.000	Lire	5.076.000
maggioraz >400 mq		coeff	1,2		
maggioraz >800 mq		coeff	2		
maggioraz >1200 mq		coeff	3		
riduzione 1 casa		coeff	0,667		
requis ass edil resid		coeff	0,5		

<b>totale</b>	<b>Lire</b>	<b>5.076.000</b>
a detrarre acconti	Lire -	1.692.000 28/03/1986
	Lire -	1.692.000 29/07/1986
	Lire -	1.276.000 28/12/1987
	Lire -	140.000 23/10/1986
	Lire -	359.000 27/10/1986
<b>totale</b>	<b>Lire -</b>	<b>5.159.000</b>
<b>Restano</b>	<b>Lire -</b>	<b>83.000</b>

**Triplicazioni Lire**

**da pagare Euro -**

### Oneri concessori

(prima del 1.9.1967 non va pagato - dal 1.9.1967 al 29.1.1967 solo oneri urbanizzazione - dal 30.1.1977 al 1.10.1983 completo)

#### Costo di costruzione

mq 141,00 x Lire/mq 190.000 x 0,85 x coeff tab "a+b+c" 8,75% Lire 1.992.506

#### Oneri di urbanizzazione

mc 430,00 x Lire/mq 16.663 x coeff tab "C" 1 Lire 7.165.090

Sommano Lire 9.157.596

riduzione 1 casa coeff 0,667

requis ass edil resid coeff 0,5

<b>totale</b>	<b>Lire</b>	<b>9.157.596</b>
	Lire -	500.000 28/02/1995
	Lire	8.657.596

*[Handwritten signature]*

**DEGLI ARCHITETTI**  
**ARCHITETTO**  
**LUIGI DE FALCO**  
**ALBO N° 3350**

a detrarre acconti



da pagare Euro 4.471,28

pagato Euro 4.471,28



*Luigi De Falco*







# CITTA' DI ERCOLANO

## Città Metropolitana di Napoli

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Ai sensi della L.R. Campania 22.12.2004 n° 16 e s.m.i. e del Regolamento 04.08.2011 n° 5 e s.m.i.)

### **AMMINISTRAZIONE**

Avv. *Ciro Buonajuto*

Sindaco

Prof.ssa Avv. *Giuliana Di Fiore*

Assessore all'Urbanistica

### **TAVOLO PUC**

Prof.ssa Avv. *Giuliana Di Fiore*

Assessore all'Urbanistica

Ing. *Aniello Moccia*

Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica

Arch. *Francesco Leone*

RUP e Progettista (Autorità Procedente)

Avv. *Giuseppe Sciscioli*

Consulente Giuridico

Ing. *Gioacchino Acampora*

Consigliere Comunale Delegato

Arch. *Alessandro Puzone*

Supporto Tecnico al Progettista

### **RESPONSABILE PAESAGGIO E VAS**

Arch. *Emanuela Punzo*

Autorità Competente per la VAS

## **LA STRATEGIA: Ambiti territoriali**

Scala 1:10.000

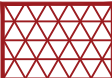


## LEGENDA

 Confine territoriale del Comune di Ercolano

 Confine territoriale dei comuni contermini

 Perimetrazione Città stratificata

 Perimetrazione centro storico Zona A PUC

## MUOVERSI

### LINEE SU FERRO

 Rete Ferrovie dello Stato

 Rete ferroviaria Circumvesuviana

 Stazioni Circumvesuviana  
1. Stazione Ercolano Scavi  
2. Stazione Miglio d'Oro

### LINEE SU GOMMA

 Autostrada

 Strade statali

 Strade provinciali

 Viabilità locale principale

## VOCAZIONI

VOCAZIONE  
NATURALISTICA

VOCAZIONE  
MARITTIMA

VOCAZIONE  
DIDATTICO  
CULTURALE

VOCAZIONE  
AGRICOLA

VOCAZIONE  
TURISTICA

## STRATEGIE GENERALI

Risanamento ambientale

Riconnessione dei Sistemi Mare  
- Città stratificata - Vesuvio

Valorizzazione e recupero del  
patrimonio storico e  
architettonico

Riequilibrio e adeguamento  
del sistema urbano con  
adeguata dotazione di  
infrastrutture e servizi

Potenziamento del sistema  
economico produttivo

Miglioramento delle condizioni  
socio-culturali della popolazione  
con il raggiungimento di alti  
livelli di qualità di vita

## STRATEGIE SISTEMICHE

### COMUNITÀ

COMUNITÀ  
ABITARE

COMUNITÀ  
MUOVERSI

COMUNITÀ  
LAVORARE

COMUNITÀ  
RICREARSI

1. Realizzazione di un  
sistema integrato dei  
trasporti sostenibile e  
adeguato agli scenari di  
sviluppo della Città

1. Razionalizzazione del  
patrimonio edilizio esistente  
2. Ammodernamento dei  
servizi tecnologici e delle  
infrastrutture primarie

1. Potenziamento del sistema  
economico- produttivo  
2. Sviluppo del turismo  
intersectoriale (religioso,  
culturale, enogastronomico,  
naturalistico-ambientale,  
balneare-elioterapico,  
diportistico)

1. Potenziamento del  
sistema dei servizi e delle  
infrastrutture secondarie

## LINEE PROGRAMMATICHE

1. Realizzazione di un sistema  
fognario razionale  
2. Ammodernamento di reti  
telematiche  
3. Riqualificazione e  
ammmodernamento del patrimonio  
edilizio esistente secondo standard  
abitativi di qualità elevata e con  
tecnologie sostenibili

1. Potenziamento della connessione  
mare - Vesuvio con la realizzazione  
di collegamenti diretti  
2. Potenziamento dei trasporti  
pubblici sostenibili  
3. Potenziamento della rete di  
viabilità su gomma con relativo  
sistema dei parcheggi  
4. Realizzazione di nodi di  
interscambio  
5. Potenziamento dei trasporti via  
mare

1. Miglioramento del sistema  
dell'accessibilità alle risorse  
ambientali e storico-architettoniche  
2. Realizzazione di connessioni tra le  
diverse risorse  
3. Potenziamento e valorizzazione  
dell'offerta ricettiva  
4. Valorizzazione e potenziamento di  
un sistema d'istruzione e di alta  
formazione sia nel campo del restauro  
archeologico che nel campo del  
turismo  
5. Incentivazione e valorizzazione  
delle colture agricole tradizionali con  
la lavorazione di prodotti tipici  
6. Valorizzazione e potenziamento  
del mercato di Pugliano

1. Realizzazione di infrastrutture al  
fine di garantire il soddisfacimento  
del fabbisogno di standard  
2. Realizzazione di infrastrutture  
legate alla ricettività turistica e di  
valorizzazione delle risorse locali


### ABITARE- AMBITI TERRITORIALI

 50. Ambito I - Centro storico.

 51. Ambito II - Città consolidata (spina dorsale circumvesuviana).

 52.53. Ambito III - Frammento urbano e produttivo commerciale.

 54. Ambito V - Zona Cave del Parco del Vesuvio.

 55. Ambito VI - Frammento agricolo- Parco Nazionale del Vesuvio (ad eccezione della zona cave).

 56. Ambito VII- Culturale-Turistico-Ricettivo



SP19

Fabbricato oggetto  
di Pignoramento

196.8

202.23

167.5034

206.1



# CITTA' DI ERCOLANO

(Provincia di Napoli)

## SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

**TRASPOSIZIONE DEL PIANO PAESISTICO  
DEI COMUNI VESUVIANI**

**STRALCIO COMUNE DI ERCOLANO**

**TAV.  
n. 2 A**

**GRUPPO INTERNO U.T.C.**

**RUP**

**Progettista**

**Collaboratore Tecnico**

**Collaboratori Amministrativi**

**Consulenti esterni**

**Geom. Aniello Cozzolino**

**Arch. Francesco Leone**

**Geom. Salvatore Cataldo**

**Sig. Aurelia Cefariello**

**Sig. Aniello Giamunno**

**Sig. Ciro Scarpati**

**Sig. Lucia Vittorioso**

**Arch. Valentina Ascione**

**Arch. Deborah Ciancio**

**IL DIRIGENTE**

**Arch. Antonlo Sada**

**II SINDACO**

**Dott. Gaetano Daniele**

**Data**

## LEGENDA



**PROTEZIONE INTEGRALE**



**PROTEZIONE INTEGRALE CON RESTAURO  
PAESISTICO AMBIENTALE**



**RECUPERO URBANISTICO E RESTAURO  
PAESISTICO AMBIENTALE**



**AREE SATURE INTERNE**



**RECUPERO DELLE AREE INDUSTRIALI**



**PERIMETRAZIONE ZONA 1  
PARCO NAZIONALE DEL VESUVIO**

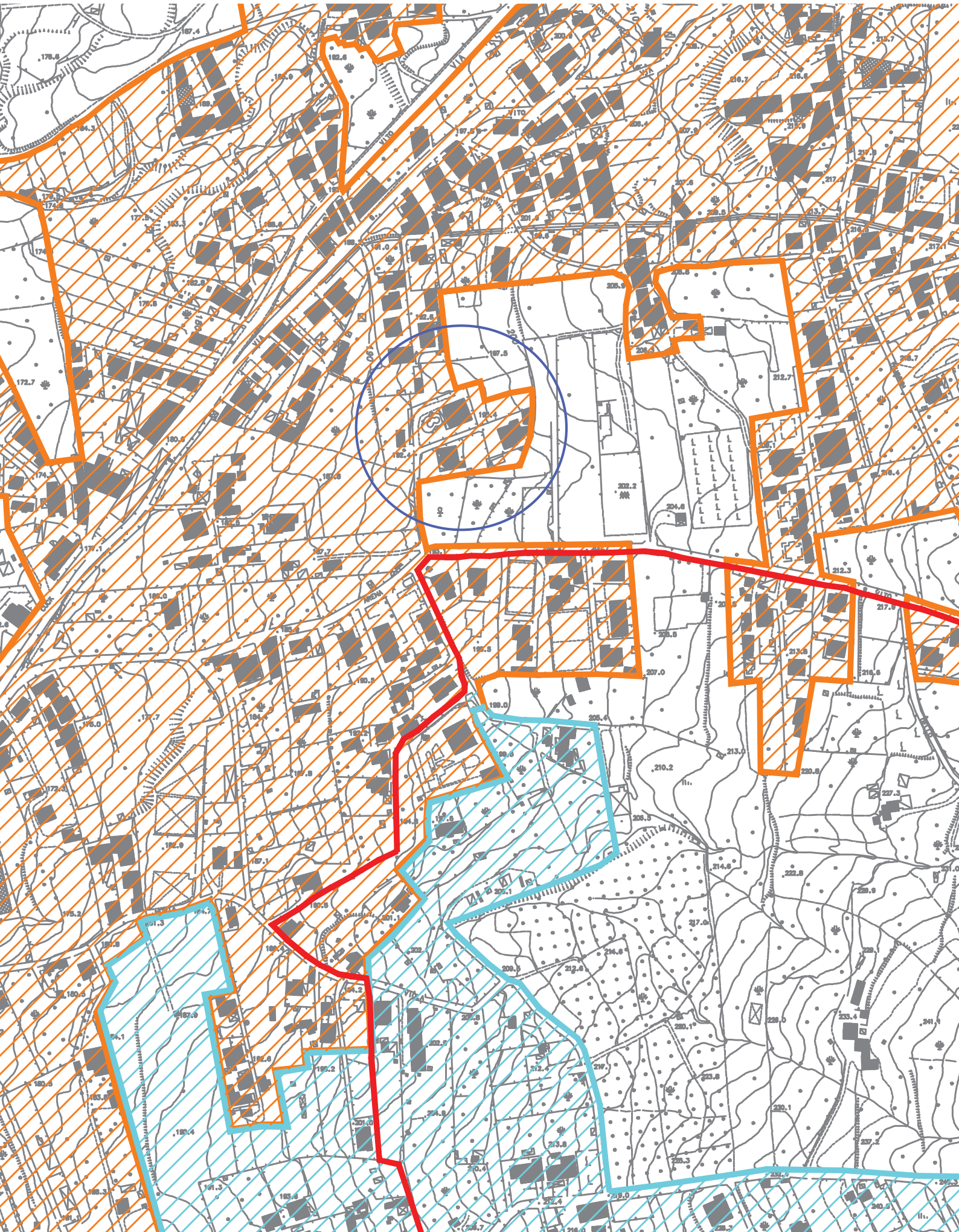


**PERIMETRAZIONE ZONA 2  
PARCO NAZIONALE DEL VESUVIO**

**Scala 1:5000**







## Articolo 13 - Zona R.U.A.

1. Descrizione dei confini. La zona R.U.A. comprende le sottoelencate aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale.

- Area comprendente gli abitati di Portici e S. Giorgio a Cremano con relativi centri storici.
- Centro storico ed abitato del comune di Ercolano.
- Nucleo di S.Vito in comune di Ercolano, saldato all'abitato saturo dello stesso Comune.
- Insediamenti abitativi articolati in due aree di più recente edificazione, poste a monte dell'autostrada Napoli-Salerno, in territorio di Ercolano e Torre del Greco.
- Centro storico ed abitato in comune di Torre del Greco.
- Area in territorio di Torre del Greco e Torre Annunziata innestata sulla S.S. n. 18 Tirrenia Inferiore (delle Calabrie) e collegata al nucleo di Cappella Vecchia in area pedemontana a ridosso del Colle S. Alfonso (Torre del Greco).
- Vasta area dell'abitato di Torre Annunziata saldato a nord con l'insediamento pedemontano dei comuni di Trecase, Boscotrecase e Boscoreale.
- Area a confine d'ambito in territorio comunale di Pompei a sud e ad est degli Scavi.
- Area a confine d'ambito sulla S.S. del Vesuvio n. 268, dal cimitero di Pompei a quello di Boscoreale.
- Area a confine d'ambito in località Boccia al Mauro fino all'abitato e centro storico del comune di Terzigno.
- Area comprendente i centri storici ed abitati di recente espansione, secondo il tracciato della S.S. del Vesuvio n. 263 verso nord, di Casilli e S. Maria la Scala in S. Giuseppe Vesuviano, di S. Giuseppe Vesuviano, di Ottaviano.
- Area degli insediamenti abitativi a ridosso della S.S. del Vesuvio n. 268, in territorio di Somma Vesuviana.
- Area del centro abitato, comprendente il centro storico, del comune di S. Anastasia.
- Insediamento e nucleo storico del comune di Pollena Trocchia.
- Area, vasta ed articolata, comprendente le aree edificate di Cercola, l'edificato posto a cavallo dell'asse viario Cercola-S. Sebastiano al Vesuvio, il centro abitato di S. Sebastiano al Vesuvio, il nucleo storico di Massa di Somma e, più a sud, le aree di recente espansione e di edilizia pubblica in comune di Ercolano (loc. Fosso Grande), fino alle aree a monte della zona satura di Portici.
- Aree di limitata estensione sul confine dell'ambito di Castel Cicala in territorio comunale di Nola.

I confini di ogni singola area sono individuati nelle tavole di zonizzazione.

2. Norme di tutela. La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale (R.U.A.).

3. Divieti e limitazioni. È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti, con le esclusioni di cui ai successivi punti 5 e 6 del presente articolo; è vietata la coltivazione delle cave esistenti in zona.

È vietato il taglio e l'espianto di alberi di alto fusto; le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze se non estranee al contesto paesistico-culturale.

La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. È fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte delle competenti Soprintendenze.

4. Interventi ammissibili. Interventi volti alla conservazione del verde agricolo residuale, interventi per la ricostituzione del verde secondo l'applicazione dei principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione delle aree. Interventi per la realizzazione di opere di difesa del suolo. Interventi finalizzati alla riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, che possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali.

5. Attrezzature pubbliche. Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione dovranno essere individuati suoli ed edifici esistenti di proprietà comunale da destinare, previo recupero, ad attrezzature pubbliche per il rispetto degli standards urbanistici ai sensi delle leggi statali e regionali. Qualora detti immobili non risultino idonei alla destinazione programmata possono essere individuati suoli o edifici privati da destinare a tale scopo. Gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici; rispetto della geomorfologia del terreno; divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e, comunque, non potrà superare i 10 metri.

Sono consentite le opere di sistemazione delle aree e le infrastrutture primarie di pertinenza delle attrezzature da realizzare per il raggiungimento degli standards urbanistici di settore.

6. Recupero Edilizio. Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedersi, oltre che interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire secondo le limitazioni e prescrizioni dettate dall'art. 7 punto 6 e art. 9 lettera a) della presente normativa, interventi per l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative.

Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario delle predette unità abitative, non dovranno superare il limite massimo del 20% (venti per cento) della superficie residenziale esistente e potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa. Pertanto la concessione ad edificare va trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

I volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno). L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quella degli edifici al contorno.

Per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non può prevedersi adeguamento che comporti ampliamento volumetrico.

Per le aree ricadenti nella zona disciplinata dal presente articolo (R.U.A.) ed esterne ai perimetri dei centri storici e dei nuclei e complessi rurali di valore storico ed ambientale, individuati ed approvati secondo le disposizioni di cui all'art. 5 punto 2 della presente normativa, i Comuni potranno redigere appositi piani particolareggiati finalizzati al recupero e alla riqualificazione paesistico-ambientale del tessuto edilizio ed urbano, nel limite della volumetria complessiva esistente, fatti salvi gli ampliamenti per

adeguamento di cui ai precedenti commi del presente punto 6, secondo le categorie degli interventi di recupero di cui all'art. 7 della presente normativa.

L'altezza di eventuali edifici di nuova costruzione non dovrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno.

Nelle more dell'approvazione di detti piani particolareggiati sul patrimonio edilizio esistente potranno effettuarsi interventi di cui ai punti 2, 3, 4, 5 e 6 dell'art. 7 della presente normativa.

## **Piano Paesistico - Vesuvio**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Articolo 1 - Finalità e contenuti del piano.**

1. La presente normativa di piano detta norme e prescrizioni riguardanti i territori dei Comuni Vesuviani di: San Giorgio a Cremano, Portici, Ercolano, Torre del Greco, Torre Annunziata, Pompei, Boscoreale, Boscotrecase, Trecase, Terzigno, San Giuseppe Vesuviano, Ottaviano, Somma Vesuviana, Sant'Anastasia, Cercola, Massa di Somma, Pollena Trocchia, San Sebastiano al Vesuvio, Nola-Castel Cicala, sottoposti alle disposizioni dell'art. 1 quinquies della legge 8 agosto 1985 n. 431.

2. Il presente Piano Territoriale Paesistico, redatto ai sensi dell'art. 1 bis della legge 8 agosto 1985 n. 431, è costituito dalle norme di attuazione e dalle tavole di zonizzazione.

#### **Articolo 2 - Delimitazione dell'ambito di piano.**

1. L'ambito cui si applica la presente normativa è quello definito dall'intero territorio dei comuni di San Giorgio a Cremano, Portici, Ercolano, Torre del Greco, Torre Annunziata, Boscotrecase, Trecase, San Sebastiano al Vesuvio, Massa di Somma, nonché da parte del territorio dei comuni di Pompei, Boscoreale, Terzigno, San Giuseppe Vesuviano, Ottaviano, Somma Vesuviana, Sant'Anastasia, Pollena Trocchia, Cercola e Nola-Castel Cicala, così come individuati dal D.M. 28 marzo 1985, relativo alle aree ed ai beni individuati ai sensi dell'art. 2 del D.M. 21 settembre 1984.

2. Le aree regolate dal presente piano sono distinte in zone, secondo le perimetrazioni e le normative specificate negli articoli del successivo Titolo II. La distinzione di tali zone di piano, è stata determinata dal valore differenziato degli elementi costitutivi riconosciuti in sede di analisi. A tali valori corrispondono diversi gradi di tutela paesistica.

#### **Articolo 3 - Categorie dei beni oggetto della tutela regolata dal presente piano.**

1. Per l'ambito sopra delimitato le categorie di beni da tutelare sono quelle individuate dall'art. 1 della legge 29 giugno 1939 n. 1497 e dall'art. 1 della legge 8 agosto 1985 n. 431.

#### **Articolo 4 - Norme di tutela e suddivisione in zone.**

1. Nelle zone individuate e perimetrate nel Titolo II della presente normativa si applicano le seguenti norme di tutela:

P.I.: Protezione Integrale. P.I.R.: Protezione Integrale con Restauro Paesistico-Ambientale. R.U.A.: Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale. A.I.: Recupero delle Aree Industriali. S.I.: Norme per le zone Sature Interne. S.C.: Norme per le zone Sature Costiere.

R.A.C.: Recupero Ambientale delle aree di Cava di Torre del Greco e Terzigno.

R.A.I.: Recupero Ambientale degli Insedimenti non industriali in A.S.I.A.P.: Norme per le Aree Portuali.

#### **Articolo 5 - Efficacia delle norme e prescrizioni di piano.**

1. Il presente piano ha valore di Piano Territoriale Paesistico ai sensi e per gli effetti di cui al primo comma dell'art. 1 bis legge n. 431/85.

2. Il piano di cui al paragrafo precedente, in applicazione dell'art. 23 R.D. 1357/40, costituisce norma immediatamente vincolante e prevalente nei confronti degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali, provinciali e nei confronti del P.T.C. ai sensi dell'art. 5 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dei piani di settore regionali. I piani regolatori generali e particolareggiati dovranno essere adeguati alla presente normativa di piano paesistico. In sede di adeguamento dei predetti strumenti urbanistici, ovvero in sede di elaborazione degli stessi per i Comuni che ne siano sprovvisti, di concerto con la Soprintendenza Archeologica competente per territorio, dovranno essere perimetrate le aree di interesse archeologico, nonché, di concerto con la Soprintendenza per i BB.AA.AA., dovranno essere individuati e perimetrati i centri storici, i nuclei ed i complessi rurali di valore storico ed ambientale.

Le perimetrazioni dei centri storici e dei nuclei e complessi rurali di valore storico ed ambientale, saranno approvate nelle forme e procedure previste dalla legge.

3. Le autorizzazioni di cui all'art. 7 legge n. 1497/39 nonché all'art. 1 legge n. 431/85 per i progetti riguardanti le cose e gli immobili compresi nei territori regolati dal presente piano sono rilasciate nel rispetto delle prescrizioni contenute nella presente normativa. Il Sindaco, previo parere consultivo obbligatorio della Commissione Edilizia Integrata ex lege R.C. n. 10/82, vigila sulla osservanza delle prescrizioni contenute nella presente normativa, dando immediata comunicazione alla Soprintendenza per i BB.AA.AA. delle autorizzazioni rilasciate trasmettendole contestualmente alla relativa documentazione ai sensi del quinto comma art. 1 legge n. 431/85.

Per le aree di interesse archeologico, perimetrate come indicato al punto 2 del presente articolo, il parere della Soprintendenza Archeologica deve essere richiesto preventivamente al rilascio dell'autorizzazione ex art. 7 legge n. 1497/39.

4. Resta fermo l'interesse pubblico all'annullamento dell'autorizzazione sindacale ex art. 7 legge n. 1497/39, da parte del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali, come sancito dalla legge 8 agosto 1985 n. 431. La concessione edilizia dovrà essere rilasciata agli interessati soltanto dopo la scadenza del termine previsto dalla citata legge n. 431/85.

#### **Articolo 6 - Norme e disposizioni generali per tutte le zone.**

Il Piano detta norme per ognuna delle singole zone specificate nel successivo Titolo II. Le sottoelencate disposizioni generali sono valide per tutte le zone.

2. È vietata, lungo tutte le strade panoramiche e su entrambi i lati, l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, anche se provvisori. La collocazione della cartellonistica pubblicitaria dovrà essere regolamentata da apposito piano redatto a cura dei singoli Comuni, da sottoporre all'approvazione della competente Soprintendenza.

3. È vietata l'impermeabilizzazione delle aree scoperte, ad esclusione delle strade pubbliche già asfaltate e di quelle da realizzare compatibilmente con le norme delle singole zone.

4. È vietata l'installazione di tende che impediscano la veduta panoramica dai luoghi accessibili al pubblico.

5. Tutte le vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti, e godibili da luoghi accessibili al pubblico, sono oggetto di tutela e vengono assoggettate al regime di tutela delle zone di rispetto previste dal punto 1) art. 23 del R.D. n. 1357/40.

6. Le aree risultanti dal ripristino dello stato dei luoghi, a seguito di demolizioni di opere abusivamente realizzate e non sanabili, sono assoggettate al regime di tutela delle zone di rispetto. Allo scopo dovrà essere redatto apposito progetto che, unitamente alle opere di demolizione preveda interventi di riqualificazione ambientale.

7. I calpestii pubblici e privati con pavimentazione o basolati tradizionali non dovranno essere ricoperti né sostituiti con altri materiali. Al termine dell'installazione di servizi a rete interrati, dovranno essere ripristinati i manti di calpestio originari e posti in opera a regola d'arte secondo le tipologie tradizionali della zona.

8. Per tutti gli edifici le antenne televisive di qualunque tipo devono essere unificate per edifici o gruppi di edifici, in modo da non impedire le visuali panoramiche.

9. Per gli immobili di cui al punto 3 dell'art. 1 della legge 29 giugno 1939 n. 1497 valgono le seguenti prescrizioni.

Tutti i materiali ed i colori delle parti esterne degli edifici devono essere compatibili con il decoro ambientale: i canali pluviali a vista dagli spazi pubblici, le gronde di raccolta e displuvio e ogni altra tubatura o condotto a vista devono essere realizzate o sostituite con elementi di lamiera zincata o di rame; le canalizzazioni di impianti tecnici devono essere collocate sotto traccia; le ringhiere corrimano, grate e cancelli di ogni tipo, visibili all'esterno, devono essere realizzati in ferro battuto o lavorato. È vietato l'uso di alluminio anodizzato.

10. Per i centri storici e per i nuclei e immobili rurali di valore storico e ambientale, con esclusione degli edifici di recente impianto di cui al successivo art. 7 punto 6, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. I materiali da impiegare dovranno essere di tipo tradizionale per murature, infissi esterni, grondaie e doccioni, pluviali, recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne. I manti di copertura tradizionali in coppi non possono essere sostituiti con altro materiale. L'impermeabilizzazione delle coperture a volta estradossata deve escludere l'impiego di manti bituminosi e di tutti quei materiali che alterino la fisionomia, la cromia e le caratteristiche esterne delle volte stesse. Sono vietate le tinteggiature murarie delle superfici esterne con resine sintetiche non traspiranti e i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltici. Le opere lapidee non vanno tinteggiate ma devono essere ripulite senza l'impiego di sostanze abrasive.

11. Per i fenomeni franosi ed erosivi sono consentiti interventi di consolidamento con tecniche di ingegneria naturalistica. Qualora, previa certificazione di istituti scientifici o universitari, venga certificato che la tecnica di ingegneria naturalistica non sia applicabile, saranno consentiti interventi da valutare nella loro compatibilità ambientale caso per caso.

12. I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti; in casi eccezionali, quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, esse dovranno essere rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale.

13. Le pavimentazioni delle aree scoperte, di pertinenza degli edifici, o comunque di spazi non edificati, devono escludere la impermeabilizzazione, utilizzando materiali che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche.

#### **Articolo 7 - Categorie degli interventi di recupero.**

1. Ai fini della gestione della tutela dei beni vincolati, oggetto del presente piano, le categorie di interventi da prevedere con i Piani di Recupero ex lege n. 457/78 si definiscono come segue.

2. Manutenzione ordinaria. Per gli immobili di valore estetico tradizionale si applicano le prescrizioni di cui al punto 9 dell'art. 6 della normativa presente.

3. Manutenzione straordinaria, con riferimento all'art. 31 lettera b) legge n. 457/78, deve ammettere solo:

- interventi di consolidamento statico e di adeguamento antisismico, igienico-sanitario e funzionale, mediante rinnovazione o sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, senza modificazioni estetiche dell'aspetto esteriore degli edifici per gli immobili di valore estetico tradizionale. Realizzazione di servizi igienici e tecnologici senza alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari.

4. Restauro, con riferimento all'art. 31 lettera c) legge n. 457/78, deve ammettere solo:

- interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Si applica per tutti gli immobili assoggettati al vincolo ex lege 1 giugno 1939 n. 1089 e per tutti gli altri edifici di valore storico-culturale cui sia riconoscibile l'appartenenza significativa alla storia dell'arte e dell'architettura, anche di datazione del XX secolo. In tutti i casi di immobili assoggettati esclusivamente a interventi di restauro, l'obbligo è esteso ai parchi e giardini di pertinenza, che formano elemento costitutivo del paesaggio urbano dei Comuni assoggettati alle norme del presente piano, come fusione tra natura e architettura.

5. Risanamento conservativo, con riferimento all'art. 31 lettera c) legge n. 457/78, dovrà contemplare soltanto quei casi di "risanamento" in cui gli immobili da tutelare, isolati o soprattutto inseriti in complessi stratificati, risultino fortemente deturpati da superfetazioni, aggiunte, aggregazioni interstiziali e simili, da richiedere notevoli trasformazioni allo scopo di ripristinare la struttura tipologica e l'aspetto originario. Il risanamento conservativo può contemplare nuove destinazioni d'uso che siano compatibili con la tutela degli immobili, dei contesti e del sito considerato nel suo insieme.

6. Ristrutturazione edilizia, con riferimento all'art. 31 lettera d) legge n. 457/78, dovrà ammettersi soltanto per gli edifici di recente impianto (realizzati dopo il 1945), con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico ed ambientale-paesistico nonché di quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge n. 1497/39.

7. Ristrutturazione urbanistica, con riferimento all'art. 31 lettera e) legge n. 457/78, dovrà ammettersi soltanto per le aree di recente impianto, con esclusione di impianti o parti di essi, aventi valore storico-artistico ed ambientale-paesistico nonché di quelli di cui al punto 3 dell'art. 1 della legge n. 1497/39.

#### **Articolo 8 - Tutela dei litorali marini.**

1. Sul litorale marino, salvo diverse prescrizioni dettate per le singole zone, sono consentiti esclusivamente interventi volti alla riqualificazione e ripascimento delle spiagge e preservazione delle coste rocciose mediante una costante opera di manutenzione ordinaria cui è obbligato il Comune e i singoli privati proprietari, o i concessionari per la parte demaniale, sempre nel rispetto di eventuali presenze archeologiche. Eventuali interventi straordinari di difesa della costa devono essere preceduti da progetti esecutivi che prevedano l'uso di tecnologie d'ingegneria naturalistica che salvaguardino le caratteristiche ambientali e archeologiche. Qualora, previa certificazione di istituti scientifici ed universitari, venga accertato che la tecnica di ingegneria naturalistica non sia applicabile, saranno consentiti altri interventi sempre che essi risultino compatibili con la tutela dei valori ambientali.

Gli interventi di difesa della costa e degli abitati costieri, da eseguire in mare, devono essere preceduti da progetti esecutivi corredati da studi specialistici e meteomarini che assicurino la salvaguardia delle caratteristiche ambientali paesistiche e archeologiche del

contesto marino e garantiscano, anche dopo la realizzazione dell'intervento la conservazione dell'andamento dell'attuale linea di costa e di battigia.

Le periodiche operazioni di ripristino e manutenzione delle scogliere esistenti dovranno prevedere le integrazioni e/o la sostituzione dei massi artificiali con elementi lapidei di origine vulcanica.

Tali interventi dovranno essere autorizzati ex art. 7 legge n. 1497/39, secondo le procedure del precedente art. 5, e dovranno essere preventivamente comunicati alla Soprintendenza Archeologica per i controlli e le eventuali prescrizioni, se ricadenti nelle aree di interesse archeologico di cui all'art. 5, punto 2, ovvero in quelle già individuate dal presente piano.

2. Entro una fascia profonda 300 metri dalla linea di costa sono ammessi i seguenti interventi, salvo diverse prescrizioni dettate per le singole zone di cui al Titolo II:

- interventi di conservazione del manto vegetale costiero esistente, con particolare attenzione per la vegetazione psamofila e alofila, sia di costa sabbiosa che rocciosa e per quella retrostante, lungo le fasce di spiaggia e retrospiaggia;
- interventi per la riqualificazione e ricostituzione della vegetazione costiera con specie autoctone secondo requisiti fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione dell'area;
- per gli stabilimenti balneari autorizzati dovrà essere verificata la compatibilità delle opere esistenti con i valori paesistici, ambientali e archeologici dell'area; sono consentiti solo adeguamenti igienici e tecnologici senza incrementi delle volumetrie esistenti;
- per i cantieri navali, per le altre industrie costiere, per gli esercizi commerciali e di ristorazione e per i circoli nautici esistenti dovrà essere verificata la compatibilità ai fini della tutela del paesaggio e della qualità dell'ambiente marino.

#### **Articolo 9 - Interventi consentiti per tutte le zone.**

Per tutte le zone, comprese nel presente piano, sono ammessi, anche in deroga alle norme e prescrizioni di tutela delle singole zone (titolo II), nel rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 6, 7, 8 della presente normativa e comunque sempre che non si arrechino danni alle essenze arboree di alto e medio fusto, i seguenti interventi:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e di risanamento conservativo; interventi di ristrutturazione edilizia (da prevedersi limitatamente agli immobili di cui al punto 6 dell'art. 7 della presente normativa), che dovranno puntare alla riqualificazione dell'edilizia recente senza comportare alcun incremento delle volumetrie esistenti; interventi per la demolizione e ricostruzione in situ, finanziati ai sensi della legge 219/ 81, per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici del 1980 e 1981.
- b) Interventi di sistemazione a verde, per le fasce di rispetto stradale ex D.M. n. 1404/ 68, nel rispetto delle norme di sicurezza stradale. È vietato qualsiasi uso di tali fasce.
- c) Interventi rivolti al ripristino ambientale del sistema vegetale, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei giardini e dei parchi.
- d) Interventi di restauro, sondaggi e scavi archeologici e sistemazione delle relative aree, comprendendo le opere funzionali alla sicurezza, ai servizi utili per i visitatori e per l'esercizio delle attività istituzionali della Soprintendenza Archeologica.
- e) Ampliamento delle aree cimiteriali esistenti e relative opere connesse ed indispensabili.
- f) Interventi di adeguamento alle norme di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche, per gli edifici esistenti. Detti interventi dovranno essere compatibili con le esigenze della tutela paesistica con particolare riferimento al rispetto dei punti di vista panoramici, delle vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti, della geomorfologia e dell'andamento naturale del terreno, delle altezze degli edifici stessi e di quelli esistenti al contorno.
- g) Interventi per la recinzione dei fondi agricoli, delle aree libere e delle aree edificate secondo le sottoelencate modalità:
  - per le aree agricole, i boschi, gli incolti, le aree di macchia possono realizzarsi recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi ed arbusti di essenze tipiche del luogo, sempre che non ostacolino le libere visuali;
  - per le aree a destinazione residenziale e diversa da quelle sopra elencate, ricadenti in tutte le zone del presente piano, possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime della massima trasparenza.In ogni caso l'altezza delle recinzioni, di qualsiasi tipo, non può superare i 2 metri.

h) Interventi di sistemazione e adeguamento anche attraverso ampliamento della viabilità pedonale e carrabile con l'utilizzazione di quella esistente. Per i tratti panoramici della viabilità esistente, od esposti alle visuali panoramiche dei siti, le eventuali opere di ampliamento della sede viaria dovranno escludere muri di contenimento e strutture a sbalzo o su pilastri, tagli ed espianati di alberi di alto fusto.

i) Interventi per la riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, con: impiego di materiali lapidei e tecniche tradizionali; aiuole ed alberature; elementi di arredo urbano quali panchine, sedili, muretti, corpi illuminanti.

Per gli interventi di cui ai punti b), c), i) si dovranno utilizzare essenze mediterranee o essenze storicamente inserite nel paesaggio vesuviano.

#### **Articolo 10 - Adempimenti degli enti territoriali.**

1. I Comuni, la Provincia, la Regione e gli Enti di gestione statali e locali, sono tenuti, nella formazione, adozione e approvazione dei rispettivi strumenti di pianificazione a osservare norme e prescrizioni contenute nel presente piano. Le norme e prescrizioni del piano paesistico prevalgono nei confronti di tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica generale ed esecutivi, tanto regionali quanto sub regionali.

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

[REDACTED]

**IN DANNO A**

[REDACTED]

**ALLEGATO N° 18**

*Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona*



**Affiliato Tecnocasa: ERCOLANO ALTA SAS**  
Via Panoramica 117/c  
Ercolano (NA)

Tel. 0817777012  
Fax. 0814620033

## Appartamento in Vendita

Via san vito 80056, Ercolano (NA)

**Zone: Centro**

**€ 145.000**

**Riferimento: 60585765**



Locali: 2

Riscaldamento: Autonomo

Balcone: Sì

Giardino: Nessuno

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Totale piani: 1

Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 75 m<sup>2</sup>

Terrazzo: Sì

Posti Auto: 1

Arredamento: Non Arredato

**Classe energetica G** Indice prestazione energetica: 175,00 kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: Zona alta di Ercolano ma poco distante dalla Benedetto Cozzolino, proponiamo in vendita appartamento di 2 vani e accessori in ottimo stato abitativo. La casa si trova all'interno di un mini-condominio di poche abitazioni, internamente si compone di ingresso, due ampie camere da letto, cucina living con balcone e bagno. Di pertinenza piccola area esterna dove poter comodamente parcheggiare l'auto grazie ad un secono...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



09/06/2022



## Appartamento in Vendita

Via Sacerdote Benedetto Cozzolino 80056, Ercolano (NA)

Zone: Centro

€ 270.000

Riferimento: 30



Locali: 4

Riscaldamento: Autonomo

Balcone: Sì

Posti Auto: 1

Arredamento: Parzialmente Arredato Spese condominiali: 42 € Mensili

Bagni: 2

Cucina: Abitabile

Piano: 1


Giardino: Nessuno

Superficie: 193 m<sup>2</sup>

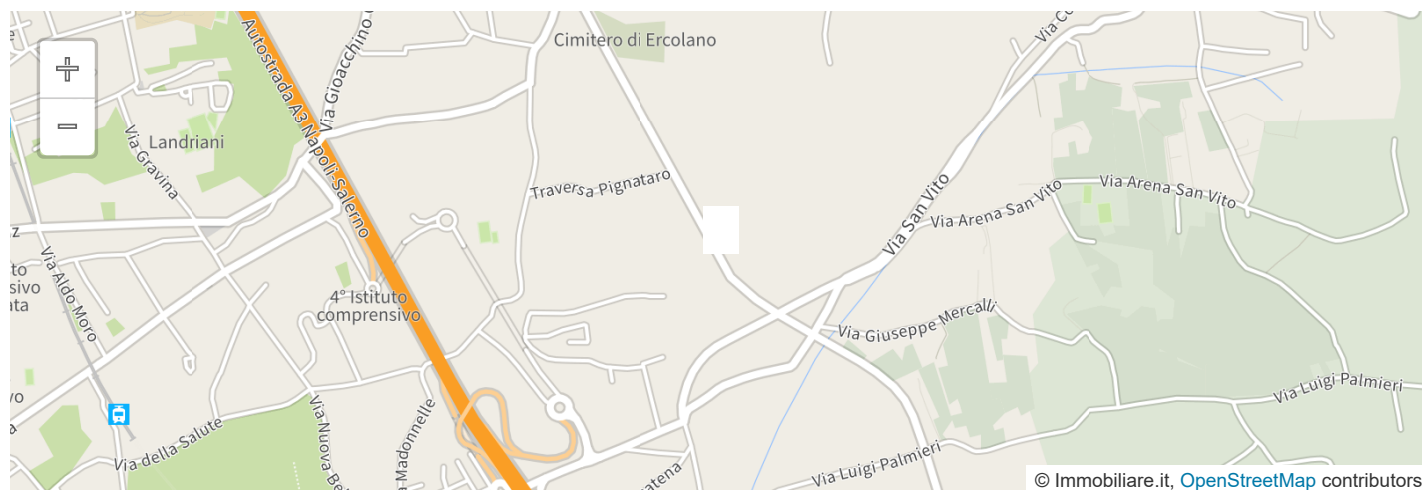
Terrazzo: Sì

Totale piani: 1

Stato: Buono / Abitabile

**Classe energetica**  Indice prestazione energetica:  $\geq 175$  kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: Via Benedetto Cozzolino in contesto tranquillo, proponiamo in vendita appartamento panoramico con ampio terrazzo di copertura, composto da ampio ingresso, soggiorno, 2 camere da letto con cabine armadio, ampia cucina con annesso saloncino living con camino, 2 bagni ed ampie balconate, buone condizioni abitative completa la proprietà un box auto di proprietà ed un posto auto scoperto condominiale. Per qualsiasi...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

 immobiliare.it

09/06/2022



**T.Rete 9 S.a.s. Affiliato CASAÉ**  
Via Panoramica 32  
Ercolano (NA)

Tel. 0817777403

## Appartamento in Vendita

Via San Vito 80056, Ercolano (NA)

Zone: Centro

€ 200.000

Riferimento: RIF0002350



Locali: 4

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 1

Posti Auto: 3

Arredamento: Non Arredato

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Totale piani: 1

Giardino: Nessuno

Superficie: 140 m<sup>2</sup>

Balcone: Sì

Ascensore: Sì

Stato: Buono / Abitabile

**Classe energetica G** Indice prestazione energetica:  $\geq 175$  kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: Semindipendente ad Ercolano? Sì, grazie! In una delle zone più rinomate della città, con maggior esattezza via San Vito, l'immobile in questione coniugherà le esigenze della famiglia che sceglierà di acquistarla in termini di vivibilità e centralità.. . Nonostante sia ubicata ad un piano basso, vanta di una luminosità a 360° durante tutta la giornata.. . Le camere sono distribuite in modo omogeneo e fornite ognuna...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



09/06/2022



**T.Rete 9 S.a.s. Affiliato CASAÉ**  
Via Panoramica 32  
Ercolano (NA)

Tel. 0817777403

## Appartamento in Vendita

Via Luigi Palmieri 80056, Ercolano (NA)

Zone: Centro

**€ 180.000**

Riferimento: RIF0002672



Locali: 3

Riscaldamento: Autonomo

Balcone: Sì

Posti Auto: 1

Arredamento: Non Arredato

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Piano: 2

Giardino: Nessuno

Spese condominiali: 20 € Mensili

Superficie: 130 m<sup>2</sup>

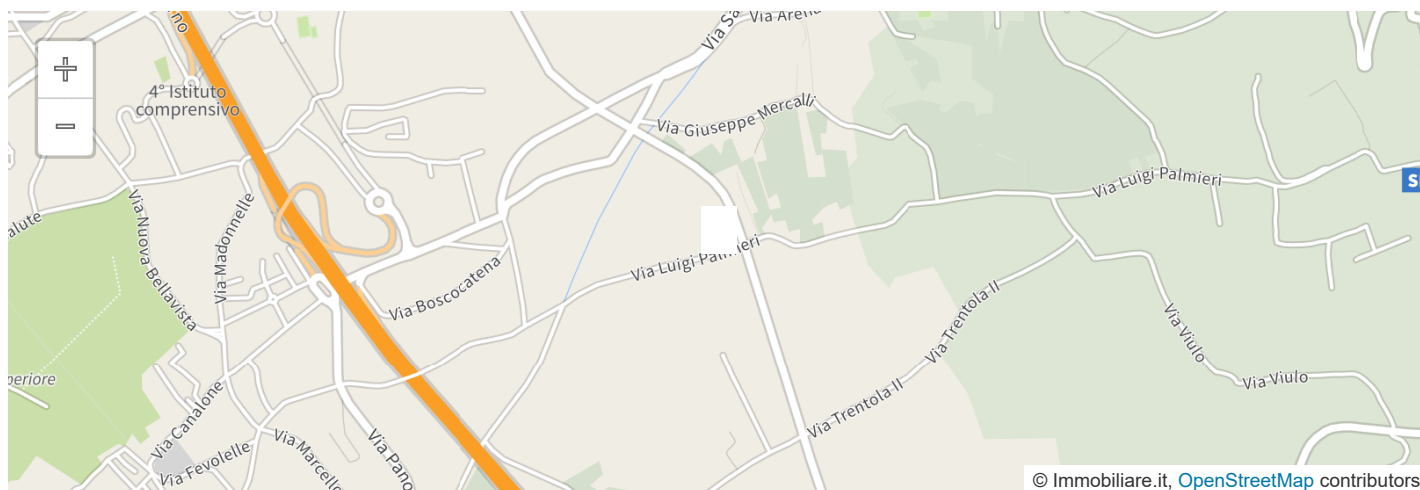
Terrazzo: Sì

Totale piani: 2

Stato: Buono / Abitabile

**Classe energetica G** Indice prestazione energetica: 175,00 kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: Se sei amante della natura, della tranquillità e delle viste panoramiche, allora non puoi perderti questa nuova proposta... Nella zona alta di Ercolano, a pochi passi dalla rinomata via Sacerdote Benedetto Cozzolino, disponiamo di un grazioso trilocale, perfetto per famiglie numerose in quanto dispone di stanze ampie, luminose e ben arieggiate oltre alla comodità di un doppio accessorio... A completare questa...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

**immobiliare.it**

09/06/2022

## Appartamento in Vendita

Via Giuseppe Mercalli 80056, Ercolano (NA)

Zone: Centro

**€ 300.000**

**Codice Annuncio: EK-96168740**



Locali: 4  
 Riscaldamento: Assente  
 Balcone: Sì  
 Posti Auto: 5  
 Arredamento: Non Arredato

Bagni: 1  
 Cucina: Abitabile  
 Piano: Piano rialzato  
 Giardino: Privato

Superficie: 120 m<sup>2</sup>  
 Terrazzo: Sì  
 Totale piani: 2  
 Stato: Da ristrutturare

**Classe energetica G** Indice prestazione energetica:  $\geq 175$  kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: Via G.Mercalli, nel Comune di Ercolano (Na), in zona residenziale ma in prossimità di Via Sacerdote Benedetto Cozzolino, arteria di collegamento tra i comuni vesuviani, gestiamo la vendita di un appartamento di quattro vani oltre accessori. L'immobile è posto al piano terra di una meravigliosa villa in posizione panoramica, circondata da spazi verdi e composta da tre unità abitative. L'abitazione ha una superficie...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



10/06/2022



**Petrilli & Piccolo**  
Via Don Morosino 62  
San Giorgio a Cremano (NA)

Tel. 0815744738  
Tel. 0815744738

## Appartamento in Vendita

Via Cegnacolo 80056, Ercolano (NA)

Zone: Centro

€ 219.000

Codice Annuncio: EK-94591162



Locali: 4

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 2

Giardino: Nessuno

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Totale piani: 2

Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 110 m<sup>2</sup>

Balcone: Sì

Posti Auto: 1

Arredamento: Non Arredato

**Classe energetica** Classe energetica e Indice Prestazione Energetica sono in attesa di certificazione

Descrizione: Nelle adiacenze di via Benedetto Cozzolino e precisamente in via Cegnacolo proponiamo in vendita in parco un appartamento luminosissimo e panoramico di circa 110 mq composto da ingresso, salone doppio, due camere, cucina abitabile, servizio e balconate. Inoltre è annesso un ampio box di circa 30 mq per due auto. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. Per ulteriori o più approfondite informazioni...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

**immobiliare.it**

10/06/2022



**Affiliato Tecnocasa: ERCOLANO ALTA SAS**  
Via Panoramica 117/c  
Ercolano (NA)

Tel. 0817777012  
Fax. 0814620033

## Appartamento in Vendita

Via trentola II 80056, Ercolano (NA)

**Zone: Centro**

**€ 200.000**

**Riferimento: 60570576**



Locali: 5

Riscaldamento: Autonomo

Terrazzo: Sì

Totale piani: 3

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 2

Condizionatore: Sì

Balcone: Sì

Posti Auto: 4

Arredamento: Arredato

Superficie: 117 m<sup>2</sup>

Cucina: Angolo cottura

Piano: 2

Giardino: Comune

Spese condominiali: 2 € Mensili

**Classe energetica G** Indice prestazione energetica: 175,00 kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: A pochi metri dalla B.Cozzolino, in mini-condominio, proponiamo in vendita appartamento completamente ristrutturato con terrazzo e posti auto. La casa di 4 vani doppi accessori, di circa 120 mq interni, si compone di ampio soggiorno all'ingresso collegato al cucinotto, da qui è possibile accedere anche al primo bagno con doccia e la prima camera matrimoniale. Lungo il corridoio si dispongono le altre tre camere da...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

**Immobiliare.it**

10/06/2022

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

[REDACTED]

**IN DANNO A**

[REDACTED]

**ALLEGATO N° 19**

*Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

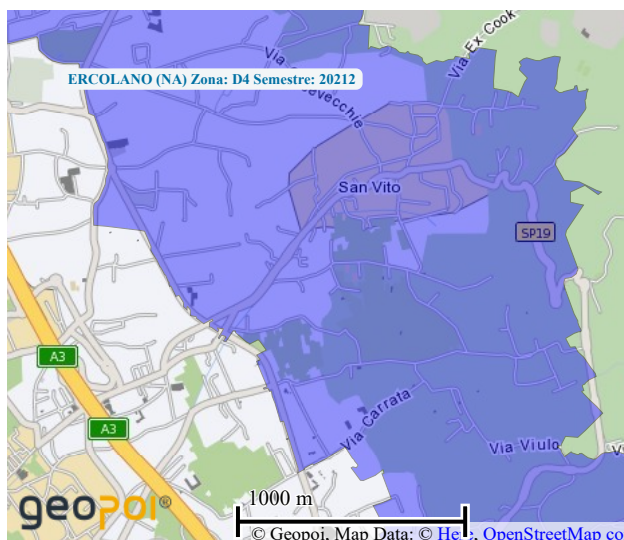
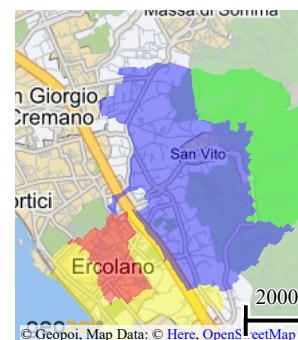
**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2****Provincia:** NAPOLI**Comune:** ERCOLANO**Fascia/zona:** Periferica/CONTRADA SAN VITO, VIA VESUVIO, CONTRADA PATACCA**Codice zona:** D4**Microzona:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1850	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	820	1250	L	2,5	3,9	L
Box	Normale	660	1000	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1250	1900	L	3,9	5,9	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Comune:  
ERCOLANO

Indirizzo:  
VIA ARENA SAN VITO CIVICO 4





**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

**PROMOSSA DA**

[REDACTED]

**IN DANNO A**

[REDACTED]

**ALLEGATO N° 20**

*Repertorio Fotografico*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 1 – Inquadramento territoriale viario**



**Fotografia 2 – Inquadramento territoriale lato Sud**





**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Contro

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 5 – Inquadramento territoriale lato Est**



**Fotografia 6 – Il contesto monofamiliare in cui ricade l'immobile staggito è costituito da due fabbricati con annesse aree esterne, avente accesso da un viale privato posto su Via Arena San Vito civico 4.**

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI  
Dottore in Ingegneria  
**LUIGI DI MICCO**  
INGEGNERE IN CARICA  
- SEZIONE B -  
N. ISCRIZIONE  
25983

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
Contro  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 7 – Sul viale privato che conduce al lotto di terreno su cui insiste il fabbricato composto dai beni pignorati, grava a favore servitù di passaggio con mezzi, automezzi, elettrodotti e acquedotti per una larghezza di ml. 3,00 costituita con atto notarile.**



**Fotografia 8 – Il viale privato appena descritto risulta interamente pavimentato in conglomerato bituminoso e conduce oltre che ad altre proprietà, al cancello d'ingresso del contesto monofamiliare dove ricadono gli immobili staggiti.**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 9 – Il cancello d’ingresso che conduce all’interno del lotto di terreno, si presenta a due ante, munito di motore elettrico con telecomando a distanza e dotato di impianto citofonico collegato alle varie unità abitative presenti nello stesso contesto abitativo.**



**Fotografia 10 – Esso immette nelle aree comuni, costituite da viali, da aiuole, da un gazebo e una piscina.**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 11** – Il contesto monofamiliare abitativo, oltre alle aree comuni è impegnato da due fabbricati, uno principale che occupa una superficie maggiore e uno secondario, di superficie minore, che costituisce l'intero fabbricatino staggito.



**Fotografia 12** – Per accedere al fabbricatino costituito dalle tre unità immobiliari staggite, superato il cancello d'ingresso, bisogna attraversare un viale carrabile della lunghezza di circa ml. 38,00, interamente pavimentato con beole in cemento e decorato centralmente con beole in finto cotto con contorno in listelli di marmo bianco.

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 13** – Il viale carrabile immette in un'area cortilizia antistante il fabbricatino pignorato, l'area è interamente pavimentata con boele in finto cotto e conduce alle tre unità immobiliari pignorate.



**Fotografia 14** – L'area cortilizia, interposta tra i due corpi di fabbrica oltre a condurre agli immobili staggiti (*appartamento sub 4, locale box auto sub 3 e al locale deposito sub 2*), si collega alla restante area cortilizia comune e ad una scala esterna in muratura che consente l'accesso all'estradosso terrapieno su cui è addossato il fabbricatino pignorato poiché il livello di imposta della struttura è sottoposto ai lotti di terreno circostanti.





**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 15** – L’area cortilizia, interposta tra i due corpi di fabbrica oltre a condurre agli immobili staggiti (*appartamento sub 4, locale box auto sub 3 e al locale deposito sub 2*), si collega alla restante area cortilizia comune e ad una scala esterna in muratura che consente l’accesso all’estradosso del terrapieno su cui è addossato il fabbricatino pignorato poiché il livello di imposta della struttura è sottoposto ai lotti di terreno circostanti.



**Fotografia 16** – Prospetto esterno libero esposto ad ovest.

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 17 – Prospetto esterno libero esposto a sud.**



**Fotografia 18 – Terrapieno addossato al prospetto nord dell'edificio pignorato.**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 19 – Terrapieno addossato al prospetto est dell'edificio pignorato.**



**Fotografia 20 – Il terrapieno è accessibile tramite una scala esterna in muratura, munita di ringhiera in ferro, posta sul confine nord del cortile comune.**



***PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019***

Promosso da:

Contro

***G.E. Dott. Valerio COLANDREA***



**Fotografia 21** – La parte di fabbricato che si eleva per due livelli fuori terra presenta il solaio di copertura a due falde inclinate interamente rivestite da tegole portoghesi.



**Fotografia 22** – La parte di fabbricato che si eleva per un solo livello fuori terra presenta invece un solaio di copertura ad una sola falda inclinata rivestito da una struttura di pannelli coibentati in lamiere metalliche grecate coibentati.



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 23 – Le pareti esterne dell’edificio si presentano rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura al quarzo.**



**Fotografia 24 – Gli infissi esterni dell’appartamento sono costituiti da serramenti in ferro di tipo “persiane alla napoletana” con retrofinestre in alluminio e vetro camera, mentre il portoncino d’ingresso è dotato di portoncino blindato e di retroinfisso in alluminio e vetro camera; il locale deposito ed il locale box, sono invece dotati all’ingresso da serramenti di tipo “basculanti” in ferro.**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

\_\_\_\_\_”

Contro

\_\_\_\_\_

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**

**IMMOBILE N. 1 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 4 - CAT. A/4 (APPARTAMENTO)**  
**ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T-1\***



**Fotografia 25 – Soggiorno/Pranzo:** Vi si accede direttamente dal cortile comune antistante il fabbricato pignorato, attraverso una prima porta in ferro e un secondo infisso in alluminio e vetro camera a due ante.



**Fotografia 26 – Soggiorno/Pranzo:** V Il vano occupa una superficie utile netta pari a mq. 18,35 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 2,60. Comunica con la “Cucina” a mezzo di un gradino, con il piano superiore attraverso una scala interna.

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 27 – Soggiorno/Pranzo:** La pavimentazione dell'intero ambiente è costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera.



**Fotografia 28 – Soggiorno/Pranzo:** L'ambiente è dotato di una finestra esposta a sud, con affaccio sul cortile comune, è munita di infisso in alluminio con vetro camera e protetta dall'esterno da serramenti in ferro di tipo "persiane alla napoletana".

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 29** – *Cucina*: Vi si accede dal “Soggiorno/Pranzo” scendendo un gradino, comunica con il “Bagno 1”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,70 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40.



**Fotografia 30** – *Cucina*: La pavimentazione dell’intero ambiente è costituita da piastrelle ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata ad eccezione di quella confinante con il “Bagno 1” che risulta rivestita con intonaci ordinari e tinteggiata con pittura lavabile; il soffitto del solaio risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera.



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 31 – Cucina:** L'ambiente è dotato di una finestra esposta ad ovest con affaccio sul cortile comune, munita di un infisso in alluminio e vetro camera a due ante e protetta verso l'esterno da un serramento in ferro di tipo "persiana alla napoletana".



**Fotografia 32 – Bagno 1:** vi si accede dalla "Cucina" è ubicato sotto la scala che conduce al piano superiore e occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,48, ha un'altezza interna dal piano di calpestio variabile che va da un massimo di ml. 2,40 ad un minimo di ml. 1,10.



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 33 – Bagno 1: L’ambiente è dotato di tazza igienica e lavabo. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite anch’esse per tutta la loro altezza con piastrelle di ceramica smaltata.**



**Fotografia 34 – Bagno 1: Il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. Il Bagno è privo di finestra per il riciclo dell’aria.**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

\_\_\_\_\_

Contro

\_\_\_\_\_

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 35 – Scala interna: consente il collegamento tra il “Soggiorno/Pranzo” del Piano Terra e il “Corridoio” del Piano Primo. La scala è costituita da un’unica rampa con i gradini interamente rivestiti in marmo.**



**Fotografia 36 – Scala interna: La parete posta a destra di chi sale le scale è rivestita con lastre in marmo fino alla quota di calpestio del piano primo, la restante parte è rivestita con listelli in legno.**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

Contro

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 37** –*Scala interna:* La parete posta a sinistra di chi sale le scale risulta rivestita da intonaci ordinari e tinteggiata con pittura lavabile. Su quest’ultima parete è presente una sfinestratura che prende luce dal “Terrazzino esterno” del primo piano. La finestra è munita di un infisso in alluminio e vetro camera senza apertura ed è protetta dall’esterno con una grata in ferro.



**Fotografia 38** – *Corridoio:* Vi si accede dal “Soggiorno/Pranzo” del piano terra attraverso la “Scala interna”, comunica con il “Vano 1”, il “Vano 2” e il “Bagno 2”, occupa una superficie pari a mq. 6,82 e un’altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,40.

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 39 – Corridoio:** La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; la parete, lungo il confine con il terrapieno, è rivestite con doghe in legno, in modo da creare una sorta di intercapedine isolante, la restante parte invece delle pareti sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiatura con pittura a tempera.



**Fotografia 40 – Vano 1:** Vi si accede dal “Corridoio”, comunica con il “Terrazzino”, ed è adibito come camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,75 e un’altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,60.

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

“~~\_\_\_\_\_~~”

Contro  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 41 – Vano 1: La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito con intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera.**



**Fotografia 42 – Vano 1: Il vano è dotato di una porta-balcone che immette su un terrazzino annesso all'appartamento con affaccio sul cortile interno, il vano è dotato di infisso in alluminio con vetro camera, protetto all'esterno da un infisso in ferro di tipo “persiana alla napoletana”.**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 43 – Terrazzino:** Vi si accede dal “Vano I”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,02 e risulta quasi interamente scoperto. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata per esterni.



**Fotografia 44 – Terrazzino:** Lungo il perimetro è presente un muretto di protezione rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura al quarzo, sormontato da una ringhiera in ferro. Ad ovest affaccia sul cortile comune e a sud affaccia sul solaio di copertura del “Soggiorno/Pranzo”, mentre ad est è delimitato dal vano finestra che immette nel vano della “Scala interna”.



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 45 – Terrazzino:** Sulla pavimentazione sono presenti alcuni segni di lesione, che però non destano preoccupazione e/o segni di cedimento strutturale, probabilmente sono dovute alla vetustà del pavimento e alla scarsa resistenza alle sollecitazioni di dilatazione termica, a cui la piastrella è sottoposto nel periodo sia invernale sia estivo.



**Fotografia 46 – Vano 2:** Vi si accede dal “Corridoio” ed è adibito come camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,94 e un’altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,40.



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 47 –Vano 2:** La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; la parete nord, lungo il confine con il terrapieno, risulta controfoderata con elementi di pannellatura in cartongesso, in modo da creare un’intercapedine isolante, la restante parte invece delle pareti, sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito con intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera.



**Fotografia 48 – Vano 2:** Il vano è dotato di una porta-balcone che immette sul “Balcone” annesso all’appartamento con affaccio sul cortile interno, il vano è dotato di infisso in alluminio con vetro camera, protetto all’esterno da un infisso in ferro di tipo “persiana alla napoletana”.

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 49 – Balcone: Vi si accede dal “Vano 2” è esposto sulla facciata est del fabbricato pignorato e prospetta sul cortile comune.**



**Fotografia 50 – Balcone: Occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,72.**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 51 – Balcone:** Risulta pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata ed è protetto dall'esterno da un muretto rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura al quarzo, sormontato da una ringhiera in ferro.



**Fotografia 52 – Bagno 2:** Vi si accede dal “Corridoio”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,18 e un'altezza media dal piano di calpestio pari a ml. 2,20. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e piatto doccia.

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 53 – Bagno 2: La pavimentazione è costituita per l'intera superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono anch'esse rivestite da piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto del solaio è rivestito da intonaci ordinari e tinteggiati con pittura a tempera.**



**Fotografia 54 – Bagno 2: Il bagno, lungo la parete nord, è dotato di finestra dotata di infisso in alluminio con vetro camera protetto all'esterno da un infisso in ferro di tipo “persiana alla napoletana”.**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**

**IMMOBILE N. 2 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 3 - CAT. C/6 (BOX AUTO)**  
**ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T INT. 2**



**Fotografia 55 – Box auto: Vi si accede dal cortile comune tramite un varco carrabile munito di un serramento in ferro di tipo “basculante”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,50 e un’altezza dal piano di calpestio pari a ml. 2,35.**



**Fotografia 56 – Box auto: La pavimentazione è costituita da un getto in cls; le pareti sono rifinite con intonaci ordinari a finitura rustica; il soffitto del solaio si presenta allo stato grezzo con l’orditura del solaio a vista.**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 57 – Box auto:** Il locale è privo di un impianto elettrico a norma, quello esistente è costituito da un cavetto per esterni fissato a parete, sono presenti una presa ed un punto luce centrale.

**IMMOBILE N. 3 FOGLIO 8 - P.LLA 1744 - SUB 2 - CAT. C/2 (LOCALE DEPOSITO)**  
**ERCOLANO (NA) VIA ARENA SAN VITO CIV. 4 PIANO T INT. 1**



**Fotografia 58 – Deposito:** Vi si accede dal cortile comune tramite un varco carrabile munito di un serramento in ferro di tipo “basculante”, è costituito da due ambienti per una superficie utile netta complessiva pari a mq. 26,90 e un’altezza dal piano di calpestio pari a ml. 2,35.

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019**

Promosso da:

Contro

**G.E. Dott. Valerio COLANDREA**



**Fotografia 59 – Deposito: La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da un getto in cls.**



**Fotografia 60 – Deposito: le pareti sono rifinite con intonaci ordinari a finitura rustica; il soffitto del solaio si presenta allo stato grezzo con l'orditura del solaio a vista. Il locale è privo di un impianto elettrico.**

