

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI**  
**QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO  
ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 347/2020 R.G.Esec.**  
**Giudice dell'Esecuzione dott.ssa MARIA LUDOVICA RUSSO**  
**Promosso da**

**Contro**

Contenuto:  
**Relazione di Consulenza  
Tecnica d'Ufficio**

**L'Esperto**

*dott. arch. Simona Balmas  
Via G. Orsini n.42 - Napoli  
pec: [arch.balmas@archiworldpec.it](mailto:arch.balmas@archiworldpec.it)*

Data:  
**Napoli, 12 ottobre 2022**

FILE:  
**Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio-  
RGE n.347-2020.doc**

L'ESPERTO  
arch. Simona Balmas



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Ludovica Russo della Quattordicesima Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Napoli

**PREMESSA**

Con ordinanza del 2 marzo 2022 la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Simona Balmas, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 9837, quale Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n.347/2020 promosso da

quale mandataria della \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

affidandole l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica e stima secondo quanto prescritto dall'art.173bis disp. Att. C.p.c. e invitando la stessa ad essere presente all'udienza del 15 novembre 2022 di comparizione delle parti per rendere gli eventuali opportuni chiarimenti in merito all'incarico svolto.

La S.V.I. in sede di conferimento di incarico autorizzava la sottoscritta ad accedere presso i pubblici uffici per l'acquisizione di tutti i documenti necessari all'espletamento dello stesso.

**SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Oggetto della presente perizia sono tre unità immobiliari site nel Comune di Ercolano alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio (già Via Viola) di proprietà dell'esecutata sig.ra \_\_\_\_\_ o pignorate a favore di \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ) con atto giudiziario del 4.08.2020 Rep.10693 trascritto presso i RR.II. di Napoli 2 il \_\_\_\_\_ ii nn. \_\_\_\_\_ /irtù di contratto di mutuo con garanzia ipotecaria per € 400.000,00 per notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Rep. \_\_\_\_\_ stipulato con la società \_\_\_\_\_ (C.F. e P. Iva \_\_\_\_\_ ) registrato a Napoli il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ con costituzione della sig.ra \_\_\_\_\_ quale terza datrice di ipoteca iscritta sull'immobile sito nel Comune di Ercolano identificato con i dati catastali Foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_ e con atto di precetto notificato il 12.03.2020 alla Curatela del Fallimento \_\_\_\_\_ di pagamento dell'importo di € 288.420,75 oltre interessi legali e spese.

Le operazioni di consulenza, con accesso ai luoghi oggetto di procedimento, hanno avuto inizio il giorno 26 aprile 2022 alle ore 9.30; erano presenti al sopralluogo, oltre alla sottoscritta e al custode giudiziario avv. Sofia Nazzaro, l'esecutata sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

identificata a mezzo di Carta di Identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di Ercolano il \_\_\_\_\_, mentre non era presente alcun rappresentante per il creditore procedente. In quella sede la sottoscritta eseguiva i rilievi planimetrici e fotografici delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva (Allegato 1- Verbale di accesso).

Le operazioni di consulenza si sono svolte inoltre con gli accertamenti presso gli uffici competenti della Pubblica Amministrazione per il reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e con le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e la consultazione delle pubblicazioni delle quotazioni immobiliari relative alla zona afferente gli immobili oggetto di procedimento, sulla cui base è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica.

**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO****Verifica della completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.**

La documentazione in oggetto risulta completa date la certificazione notarile a firma del \_\_\_\_\_ in Orta di Atella attestante le risultanze di iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari relative agli immobili pignorati identificati con i dati catastali attuali nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_

Si allega certificazione notarile già agli atti (Allegato 3).

Si allega estratto di matrimonio con annotazioni da cui si evince che la sig.ra \_\_\_\_\_ e il sig. \_\_\_\_\_ hanno contratto tra loro matrimonio a Napoli il \_\_\_\_\_ con annotazione relativa all'atto del \_\_\_\_\_ dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Napoli con cui \_\_\_\_\_ ha scelto il regime della separazione dei beni annotata il 4.10.1978 (Allegato 18).

**QUESITO 1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento**

Oggetto della presente procedura esecutiva sono tre unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Ercolano alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio (già Via Viola) e più precisamente:

1. Immobile a destinazione produttiva alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.27-29 (già Via Viola n.13) piano terra e primo, pignorato per l'intera e piena proprietà, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ercolano al **Foglio** \_\_\_\_\_ **particella** \_\_\_\_\_ **subalterno** \_\_\_\_\_



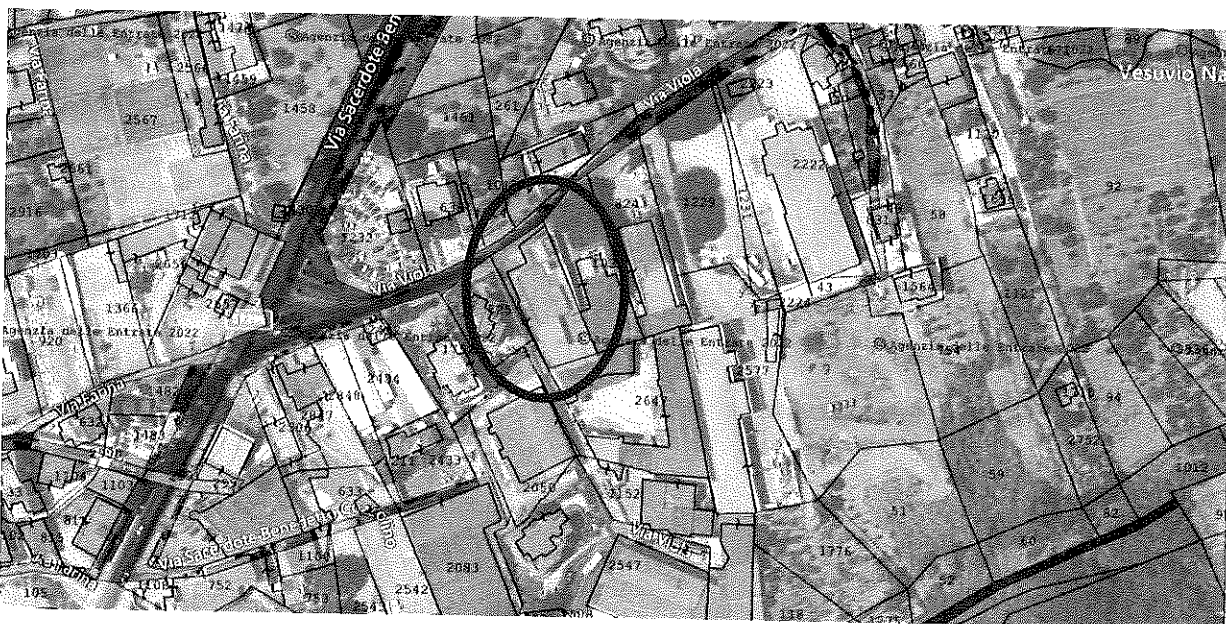
## Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020

- categoria D/8** rendita € 7.888,21 in ditta nata a  
C.F. proprietà per 1000/1000;
2. Locale deposito alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.31 (già Via Viola n.13) piano terra, pignorato per l'intera e piena proprietà, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ercolano al **Foglio particella subalterno categoria C/2** classe 4 consistenza 22mq superficie catastale totale 25mq rendita € 59,08 in ditta nata a C.F. proprietà per 1000/1000;
3. Locale deposito alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.31 (già Via Viola n.13) piano secondo, pignorato per l'intera e piena proprietà, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ercolano al **Foglio particella subalterno categoria C/2** classe 1 consistenza 13mq superficie catastale totale 36mq rendita € 20,81 in ditta a et  per 1000/1000.

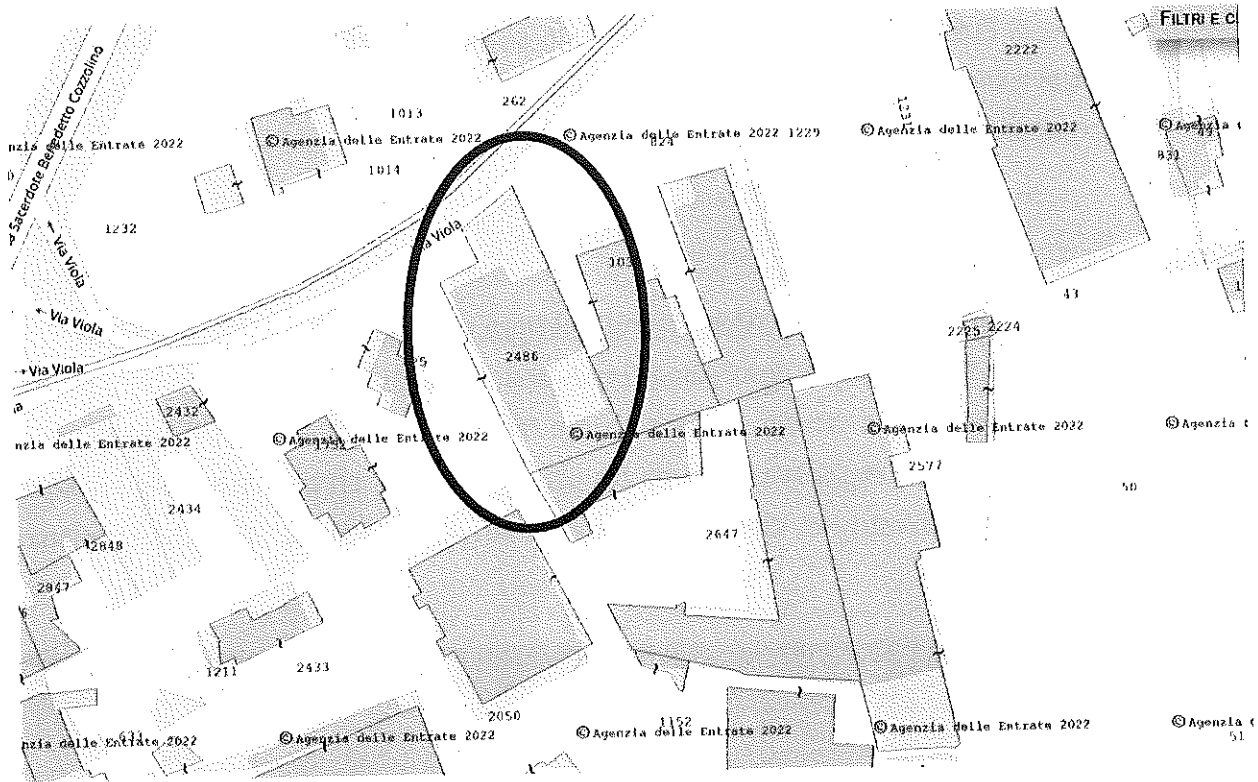
I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondono a quelli della banca dati dell'Agenzia del Territorio di Napoli al momento del pignoramento stesso ed a quelli attuali.

Si precisa che i diritti reali pignorati corrispondono a quelli in titolarit  all'esecutata in forza dell'atto di compravendita del rep. n. Racc. per notaio pi  precisamente descritto in risposta al quesito n.5, per l'acquisto del terreno su cui   stato costruito dall'esecutata stessa il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura.

Si allega la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale con l'esatta individuazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento (Allegato 12).



## Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020



Sovrapposizioni foto satellitare con mappa catastale

Sulla base delle caratteristiche degli immobili pignorati e della loro appetibilità di mercato, date le incertezze derivanti dalle istanze di condono edilizio prive di elaborati grafici e descrittivi come meglio specificato in risposta al quesito 6, la sottoscritta individua un **LOTTO UNICO** composto da:

1. **immobile a destinazione produttiva** sito nel Comune di Ercolano alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.27-29 (già Via Viola n.13) piano terra e primo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ercolano al Foglio particella subalterno categoria D/8, confinante a nord con Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio, ad est con particella 1039 Foglio 3 C.T., ad ovest con traversa di Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio (viale privato);
2. **locale deposito** alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.31 (già Via Viola n.13) piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ercolano al Foglio particella subalterno categoria C/2, confinante a nord con Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio, a sud con il subalterno ad ovest con lo spazio comune del fabbricato (androne);
3. **locale deposito** alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.31 (già Via Viola n.13) piano secondo, pignorato per l'intera e piena proprietà, identificato al N.C.E.U. del



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

Comune di Ercolano al Foglio particella subalterno categoria C/2, confinante a nord con il vano scala del fabbricato, a sud con il subalterno . ad ovest con traversa di Via Sac. Giuseppe D'Antonio Servo di Dio (viale privato).

**QUESITO 2: Individuazione e descrizione dei beni componenti il LOTTO UNICO**

Il Lotto è formato da un immobile a destinazione produttiva, che si sviluppa al piano terra e primo, e da due locali deposito, di cui uno sito al piano terra e l'altro al piano secondo, tutti facenti parte di un fabbricato costituito complessivamente da tre piani fuori terra senza ascensore in mediocri condizioni manutentive ubicato nel Comune di Ercolano alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio già Via Viola.



Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati

Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili pignorati, risulta ubicato in una zona periferica del Comune di Ercolano a ridosso di Via Sacerdote Benedetto Cozzolino, asse principale della viabilità della zona, dove sono situate molteplici attività commerciali e trasporti pubblici su gomma, e non lontano dalla E45 e delle linee ferroviarie extraurbane Napoli-Sorrento e Napoli-Poggiomarino.

Il suddetto fabbricato presenta un portone metallico di ingresso posto sulla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio al civico 31 che immette in uno spazio comune in fondo al quale è

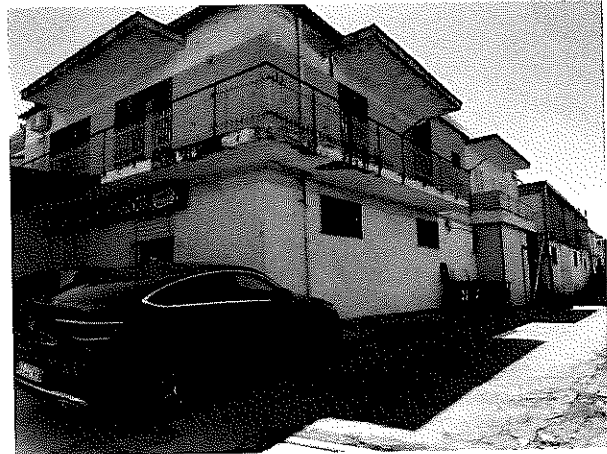


**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

ubicata la scala di distribuzione ai piani superiori: in particolare al piano terra sono ubicati parte dell'immobile a destinazione produttiva identificato con il subalterno ed il locale deposito identificato dal subalterno , al piano primo sono ubicate due unità immobiliari ad uso abitativo, non oggetto della presente procedura esecutiva, ed un locale deposito facente parte dell'immobile a destinazione produttiva identificato con il subalterno al secondo piano è ubicato il locale deposito con il terrazzo di copertura del fabbricato identificati dal subalterno



Ingresso fabbricato su Via Sac. G. D'Antonio Servo di Dio



Traversa Via Sac. G. D'Antonio Servo di Dio

Si evidenzia che non essendovi per gli immobili alcun atto, di cui gli stessi siano stati oggetto, né documentazione descrittiva relativa alle istanze di condono edilizio che stabiliscano consistenza e pertinenze esclusive degli stessi, come meglio descritto in risposta al quesito 6, la sottoscritta ha potuto basare le proprie considerazioni solo su quanto risultante dalla documentazione catastale.

In particolare la parte di fabbricato pignorata, costituente il Lotto Unico in oggetto, risulta costituita dagli immobili di seguito descritti.

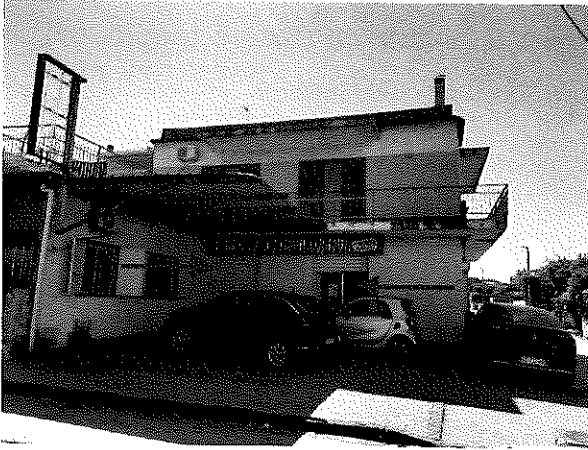
**1) Immobile a destinazione produttiva (Comune di Ercolano Foglio part sub.**

Immobile a destinazione produttiva, pignorato per la piena ed intera proprietà, sito nel Comune di Ercolano alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.27-29 piano terra e primo, a cui si accede al piano terra da due varchi di ingresso ubicati ai civici 27 e 29 della suddetta Via e da un portone metallico ubicato nella traversa (viale privato), ed al primo piano da una scala posta nella traversa di Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio (viale privato) sul lato ovest del fabbricato in adiacenza allo stesso.



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

Inoltre all'immobile si accede anche dallo spazio comune del fabbricato (androne) e più specificatamente dalla prima porta sulla destra entrando dal portone e da un varco posto sulla sinistra in adiacenza al vano scale.



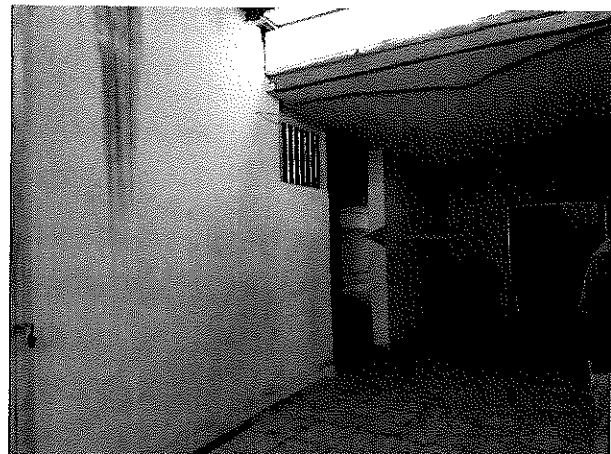
Ingressi su Via Sac. G. D'Antonio Servo di Dio



Scala di accesso al P1 e portone d'ingresso al PT



Spazio comune del fabbricato (androne)



Varco d'ingresso dell'imm. nello spazio comune sulla sinistra

L'immobile, che al momento del sopralluogo della sottoscritta non risultava in attività, è costituito come segue:

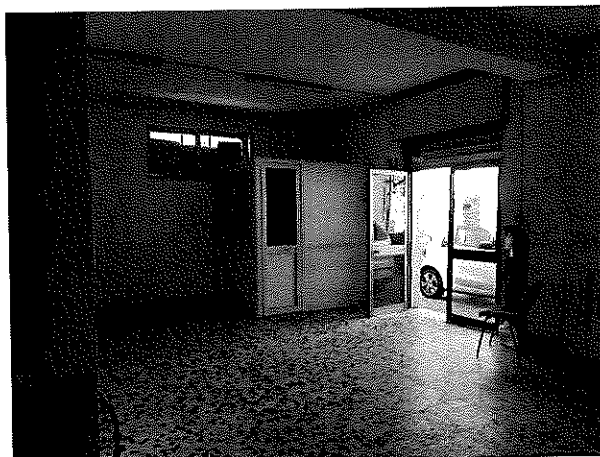
- al piano terra da un ambiente con i due ingressi da Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio all'interno del quale è presente un piccolo vano realizzato con pannelli prefabbricati, tre ambienti utilizzati a deposito, un grande ambiente destinato all'attività produttiva con portone metallico di ingresso dalla traversa di Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio (viale privato), un locale ufficio, tre servizi igienici con relativi antibagni, uno spogliatoio, un ripostiglio, un vano impianti, area esterna con pensilina nell'area antistante gli ingressi su Via Sac. G. D'Antonio Servo di Dio;
- al piano primo da un ampio locale deposito.



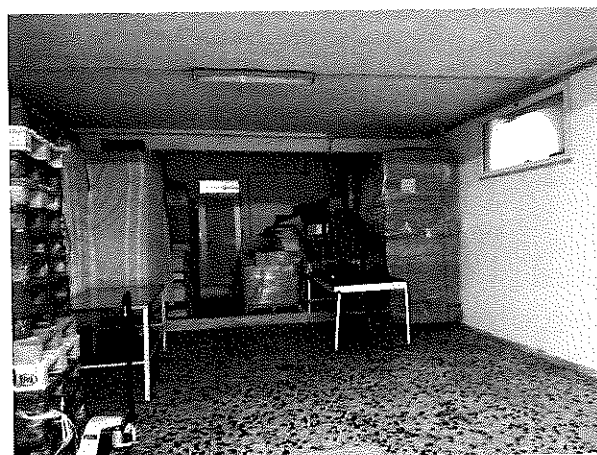
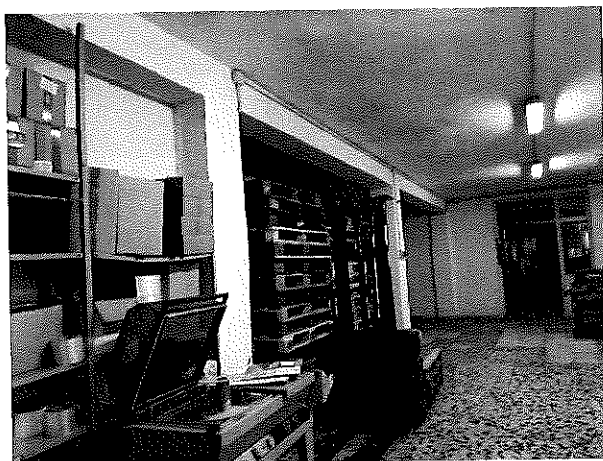


**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

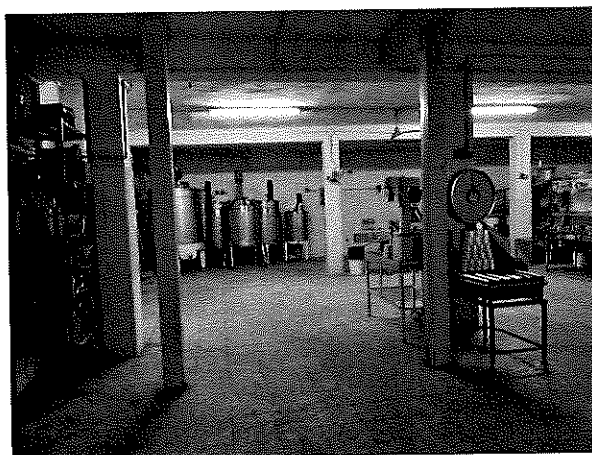
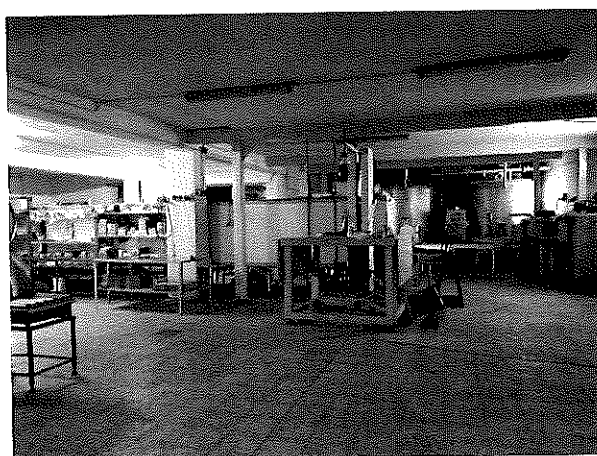
Si precisa che il locale deposito ubicato al piano primo non risulta collegato internamente con i locali dell'attività produttiva posti al piano terra, avendo accesso solo dalla scala esterna ubicata nella traversa di Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio (viale privato); risulta inoltre presente un portone metallico prospiciente la traversa suddetta.



Ambiente al piano terra a cui si accede dagli ingressi su Via Sac. G. D'Antonio Servo di Dio



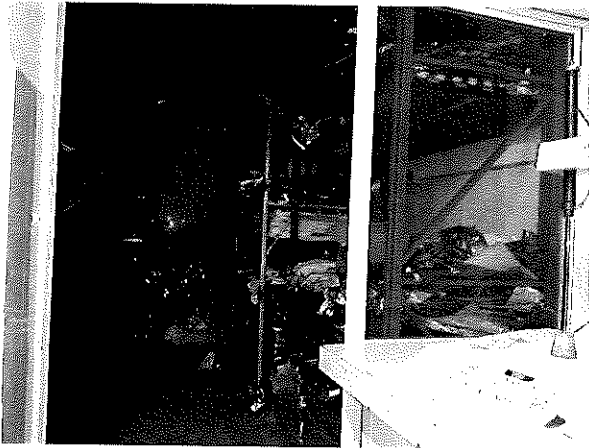
Ambiente utilizzato a deposito ubicato al piano terra (lato ovest del fabbricato)



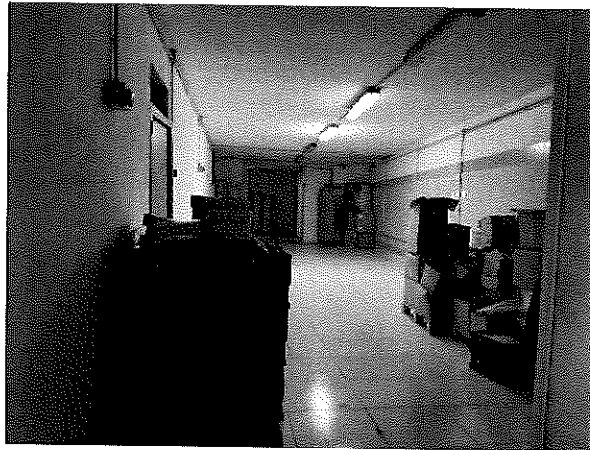
Ambiente destinato all'attività produttiva ubicato al piano terra



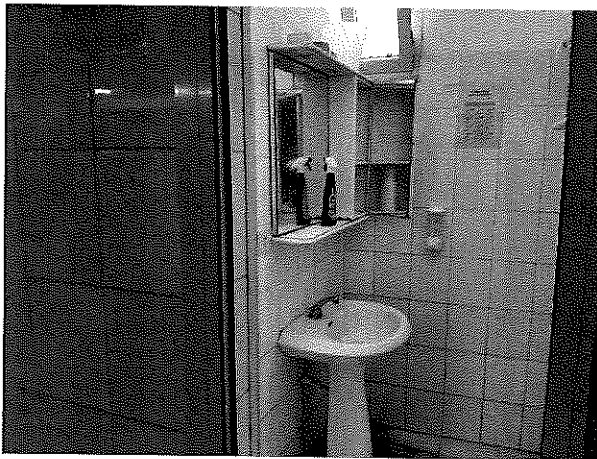
Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020



Locale deposito al piano terra ubicato alle spalle dell'ambiente destinato all'attività produttiva



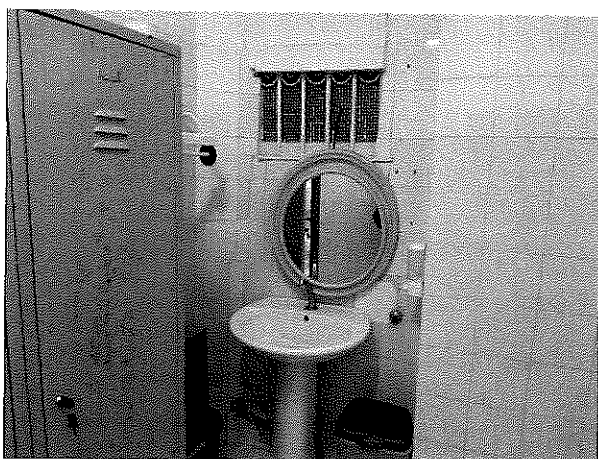
Locale deposito al piano terra ubicato nel lato est del fabbricato



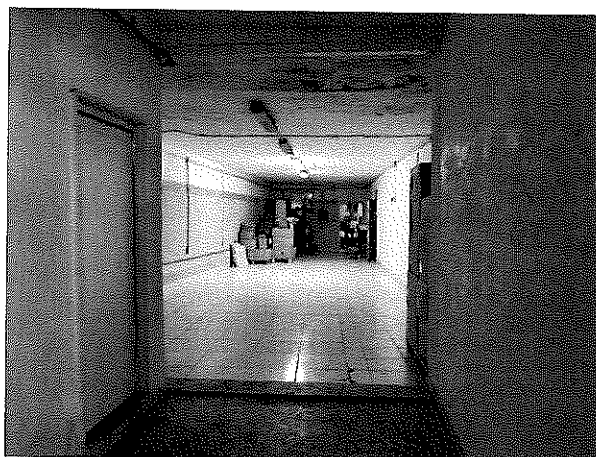
Bagno ubicato al PT in adiacenza all'ambiente destinato all'attività produttiva



Bagni ubicati al PT in adiacenza al locale deposito nel lato est del fabbricato



Antibagno ubicato al PT in adiacenza al locale deposito nel lato est del fabbricato



Locale deposito al piano terra ubicato nel lato est del fabbricato



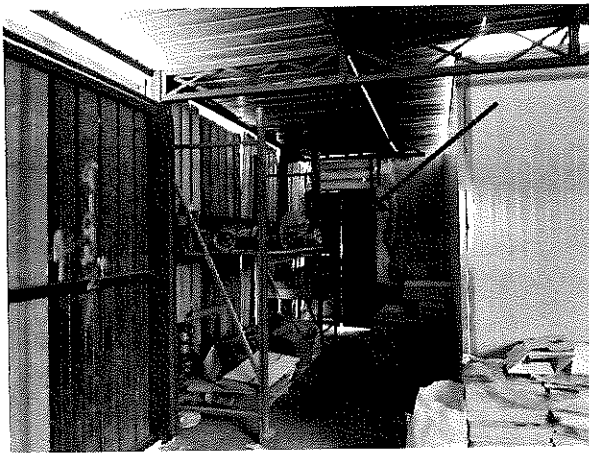
Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020



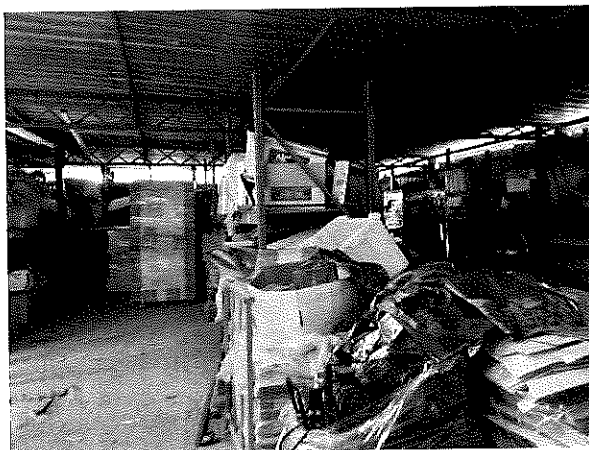
Scala di accesso al deposito ubicato al P1



Portone metallico del deposito ubicato al P1

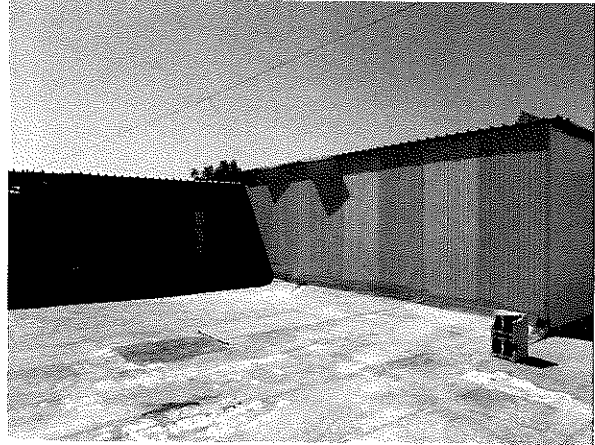


Locale deposito ubicato al piano 1 con porta di accesso dalla scala esterna posta sul lato ovest del fabbricato

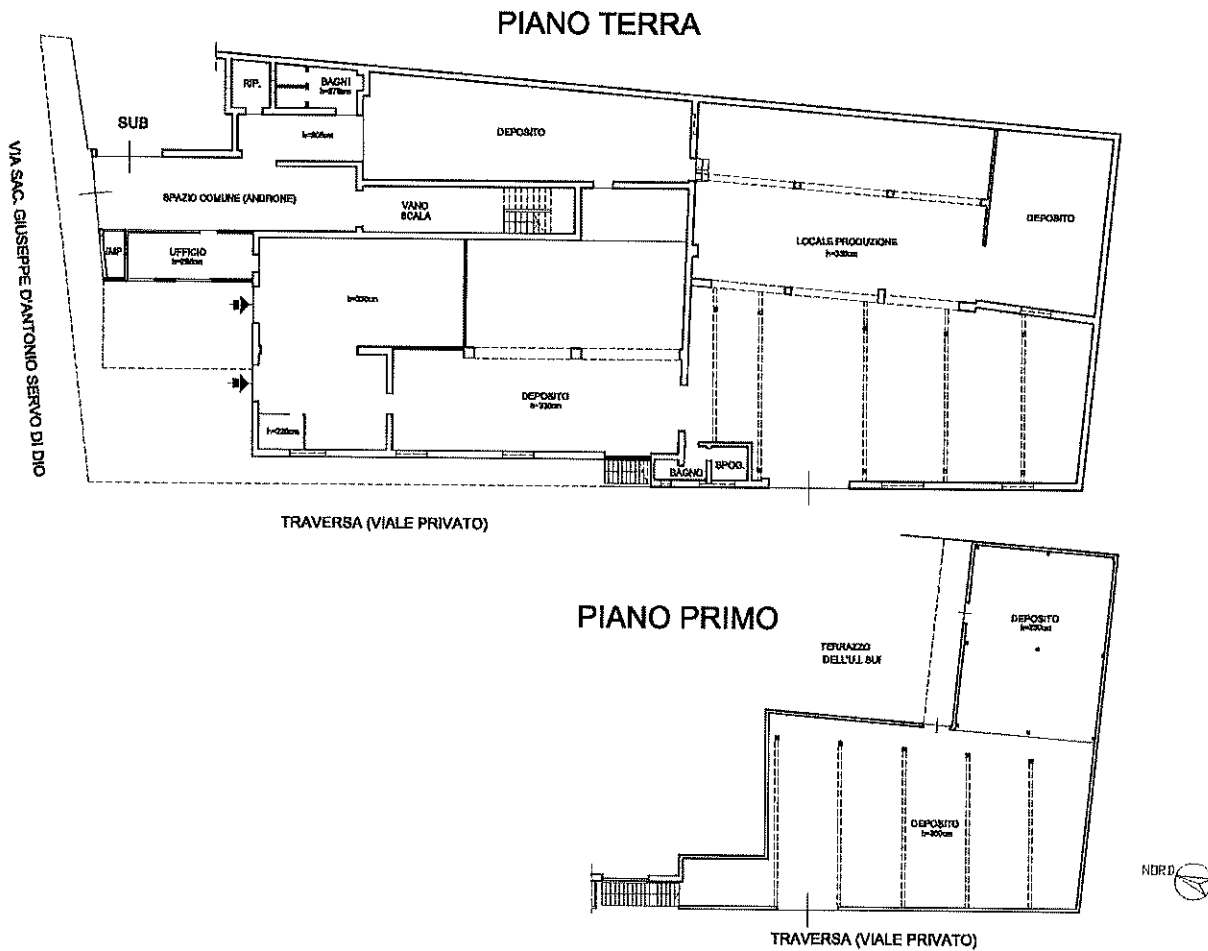


Locale deposito ubicato al piano primo





Locale deposito ubicato al piano primo



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

Si precisa inoltre che in adiacenza all'immobile, sul lato esterno ovest e di fronte alla scala di accesso al deposito del piano primo, è presente un piccolo vano con porta di ingresso ubicata nella traversa posto al di sotto del balcone del piano primo.

Più specificatamente l'immobile presenta:

- al piano terra pavimenti in marmette di graniglia e parziali rivestimenti ceramici in tutti gli ambienti a meno di quello utilizzato a deposito, posto sul lato est del fabbricato, con pavimento in gres e dei bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica; infissi interni ed esterni in alluminio, grate metalliche esterne di sicurezza e portoni metallici; pareti e soffitti tinteggiati; pensilina in ferro e pannelli di lamiera grecata;
- al piano primo assenza di pavimentazione, struttura portante in ferro, pareti e copertura realizzati con pannelli in lamiera grecata.

L'altezza interna al piano terra è variabile tra i 300cm e i 330cm, mentre al piano primo l'altezza interna è variabile tra i 230cm e i 300cm.

Da un punto di vista impiantistico l'immobile non dispone di impianto di riscaldamento né di climatizzazione, e l'impianto elettrico da un esame visivo appare non recente e con alcuni passaggi impiantistici esterni.

E' presente un serbatoio di gas ubicato in un vano posto in adiacenza al portone d'ingresso al fabbricato delimitato da grate metalliche.

Si precisa che non sono presenti impianti nel deposito posto al piano primo.

Da un punto di vista manutentivo l'immobile risulta internamente in mediocri condizioni data l'evidente assenza di interventi manutentivi recenti e la presenza di finiture datate, oltre all'ampia zona di ammaloramento dell'intonaco presente sul soffitto dell'ambiente utilizzato a deposito ubicato nel lato est del fabbricato.

La superficie utile calpestabile dell'immobile risulta pari a mq 663 al piano terra e mq 203 al piano primo.

**La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 796.**

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile è stata quantificata, secondo quanto stabilito dalla Norma UNI 10750 abrogata dalla UNI EN 15733/2011, calcolando la somma del 100% della superficie utile netta calpestabile, più il 100% dello spessore dei muri interni, più il 100% dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50cm, più il 50% dello spessore dei muri in comunione, più il 25% dei locali accessori a servizio indiretto non comunicanti con i locali principali, più il 15% dei locali tecnici, più il 10% delle superfici scoperte, mentre la



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

superficie calpestabile è stata calcolata al netto delle murature perimetrali ed interne, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

Si evidenzia che le superfici attribuite all'immobile in oggetto sono state desunte dalla sottoscritta dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico catastale in cui si rileva, fra l'altro, che le aree esterne antistanti l'ingresso dell'immobile in oggetto e di parte del fabbricato sono attribuite allo stesso (subalterno 6).

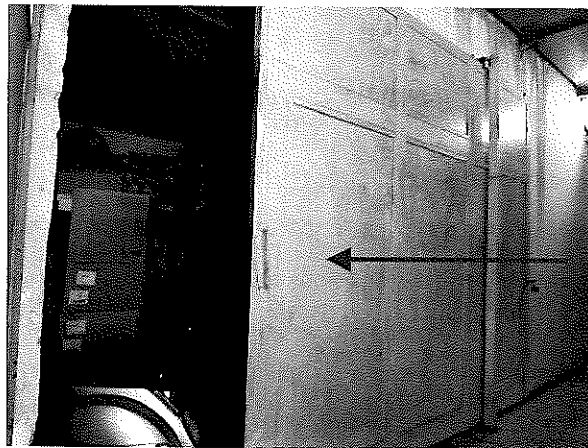
L'immobile non risulta dotato di Attestato di prestazione energetica (Allegato 15) per la cui redazione è stimato un costo pari a € 300,00.

**2) Locale deposito (Comune di Ercolano Foglio 3 part.2486 sub.5)**

Locale deposito, pignorato per la piena ed intera proprietà, sito nel Comune di Ercolano alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.31 piano terra, che presenta un portone metallico a due ante a battente di accesso ubicato su Via Sac. Giuseppe D'Antonio Servo di Dio ed un altro portone metallico con apertura scorrevole ubicato nello spazio comune d'ingresso del fabbricato (androne) entrando sulla sinistra.



Portone d'ingresso su Via S. G. D'Antonio Servo di Dio

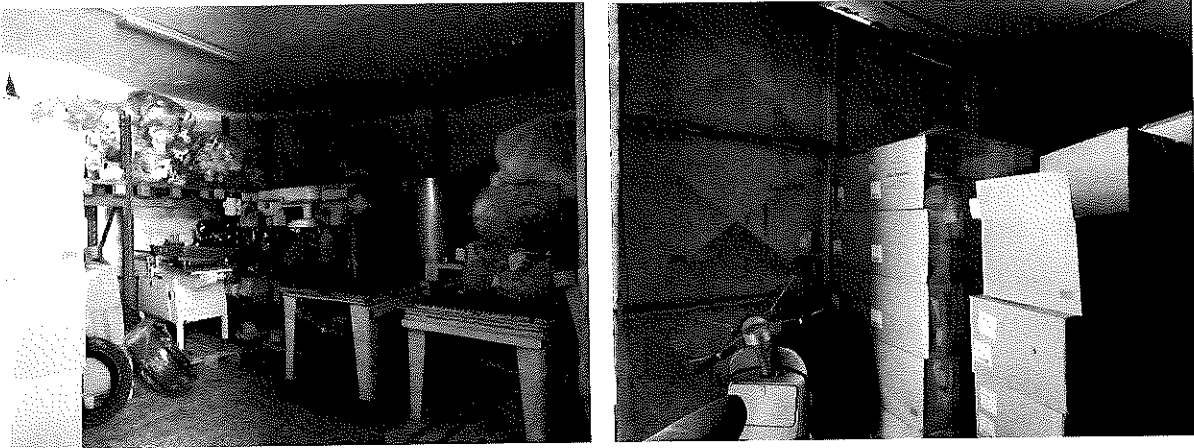


Portone d'ingresso nello spazio comune del fabbr.

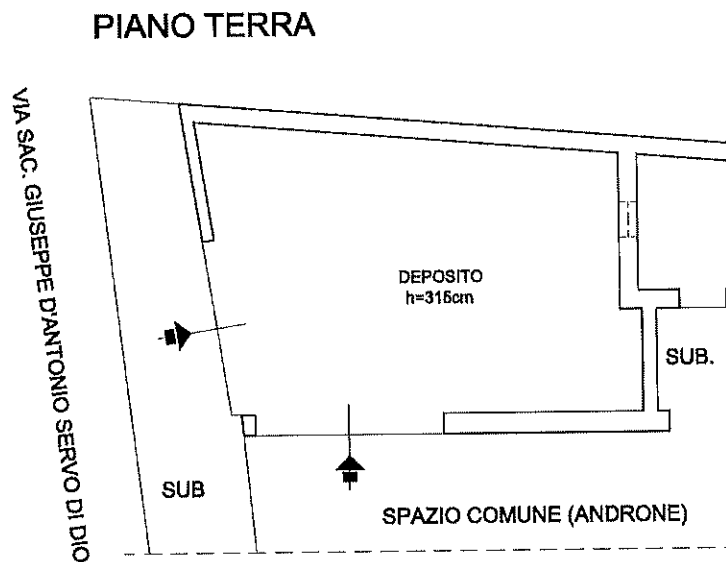
Si precisa che l'area antistante il portone d'ingresso del locale deposito in oggetto, da quanto desumibile dalle planimetrie catastali, risulta di pertinenza dell'immobile identificato con il sub.1

Il locale deposito è costituito da un unico vano di altezza interna pari a 315cm, con pavimentazione in marmette di graniglia, infissi esterni in ferro, pareti e soffitti tinteggiati.





Locale deposito



Da un punto di vista impiantistico il locale deposito dispone di impianto d' illuminazione.

Da un punto di vista manutentivo l'immobile risulta internamente in mediocri condizioni data l'evidente assenza di interventi manutentivi recenti.

La superficie utile dell'immobile risulta pari a mq 32,5.



**La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 38.**

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile è stata quantificata, secondo quanto stabilito dalla Norma UNI 10750 abrogata dalla UNI EN 15733/2011, calcolando la somma del 100% della superficie utile netta calpestabile, più il 100% dello spessore dei muri interni, più il 100% dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50cm, più il 50% dello spessore dei muri in comunione, mentre la superficie calpestabile è stata calcolata al netto delle murature perimetrali ed interne, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

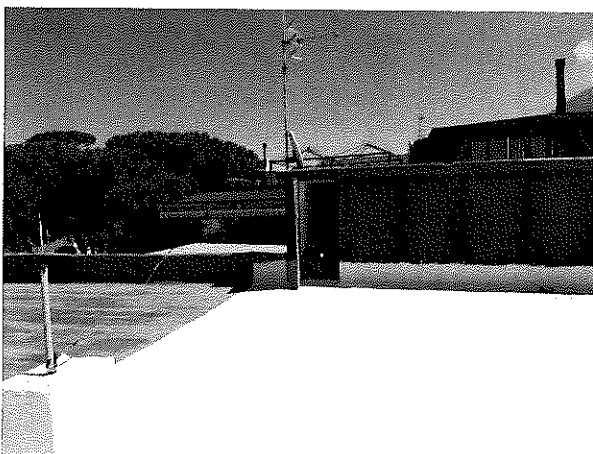
**3) Locale deposito (Comune di Ercolano Foglio part. sub. )**

Locale deposito, pignorato per la piena ed intera proprietà, sito nel Comune di Ercolano alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.31 al piano secondo, con porta di ingresso ubicata sul terrazzo di copertura del fabbricato di pertinenza.

Il deposito, che al momento del sopralluogo presentava il varco di ingresso sprovvisto di porta, è costituito da un unico vano di altezza interna pari a 190cm, con pavimento in ceramica e pareti e soffitto al rustico e con accesso dal terrazzo di copertura del fabbricato che ha a sua volta accesso dal vano scale.

Presenta internamente uno scadente stato manutentivo e non risultano impianti.

Si precisa che il terrazzo di copertura del fabbricato risulta di pertinenza del locale deposito in quanto riportato nella planimetria catastale dello stesso e identificato anche nell'elaborato planimetrico catastale con lo stesso subalterno del deposito in oggetto.



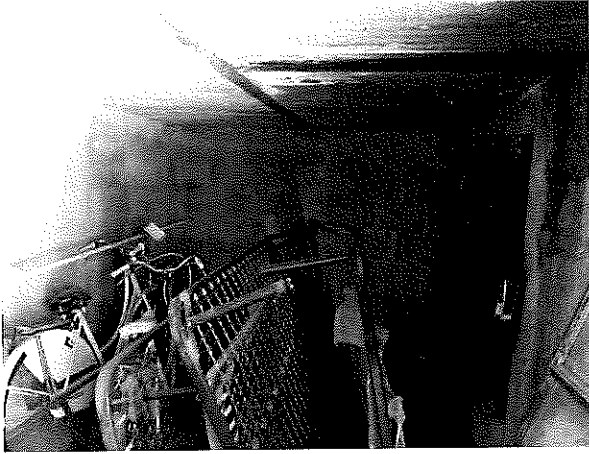
Terrazzo di copertura con accesso dal vano scala



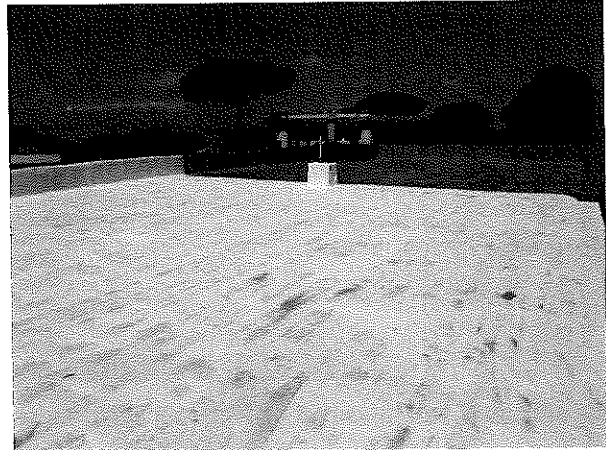
Loc. deposito con accesso dal terrazzo di copertura





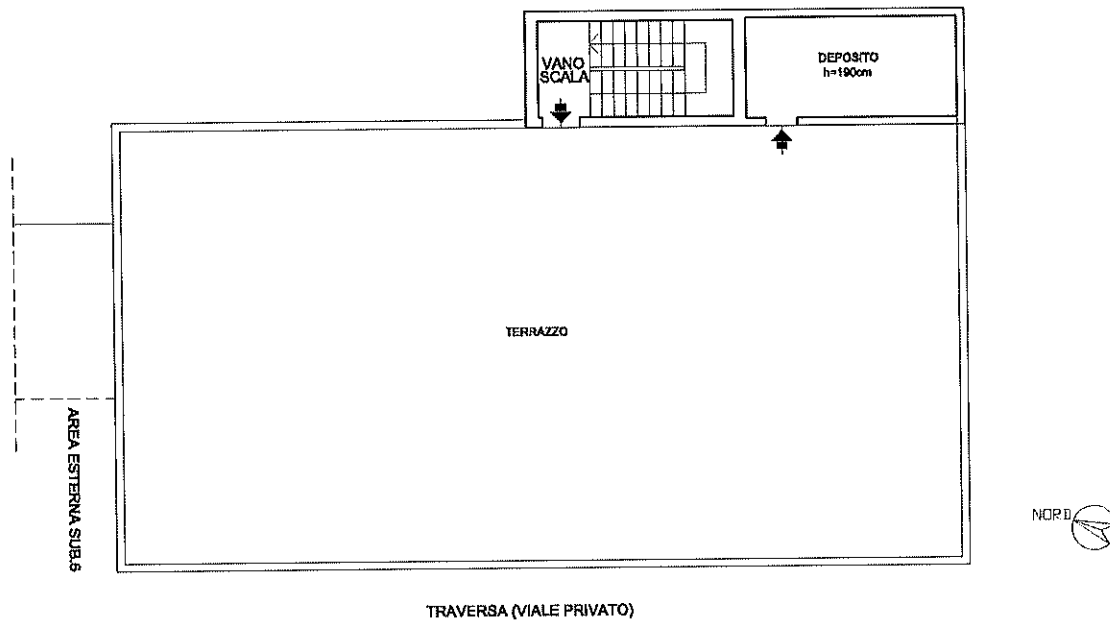


Locale deposito



Terrazzo di copertura.

## PIANO SECONDO



La superficie utile dell'immobile risulta pari a mq 12.

**La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 36.**

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile è stata quantificata, secondo quanto stabilito dalla Norma UNI 10750 abrogata dalla UNI EN 15733/2011, calcolando la somma del 100% della superficie utile netta calpestabile, più il 100% dello spessore dei muri interni, più il 100% dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50cm, più il 50% dello spessore dei muri in



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

comunione, più il 10% del terrazzo di copertura, mentre la superficie utile calpestabile è stata calcolata al netto delle murature perimetrali ed interne, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

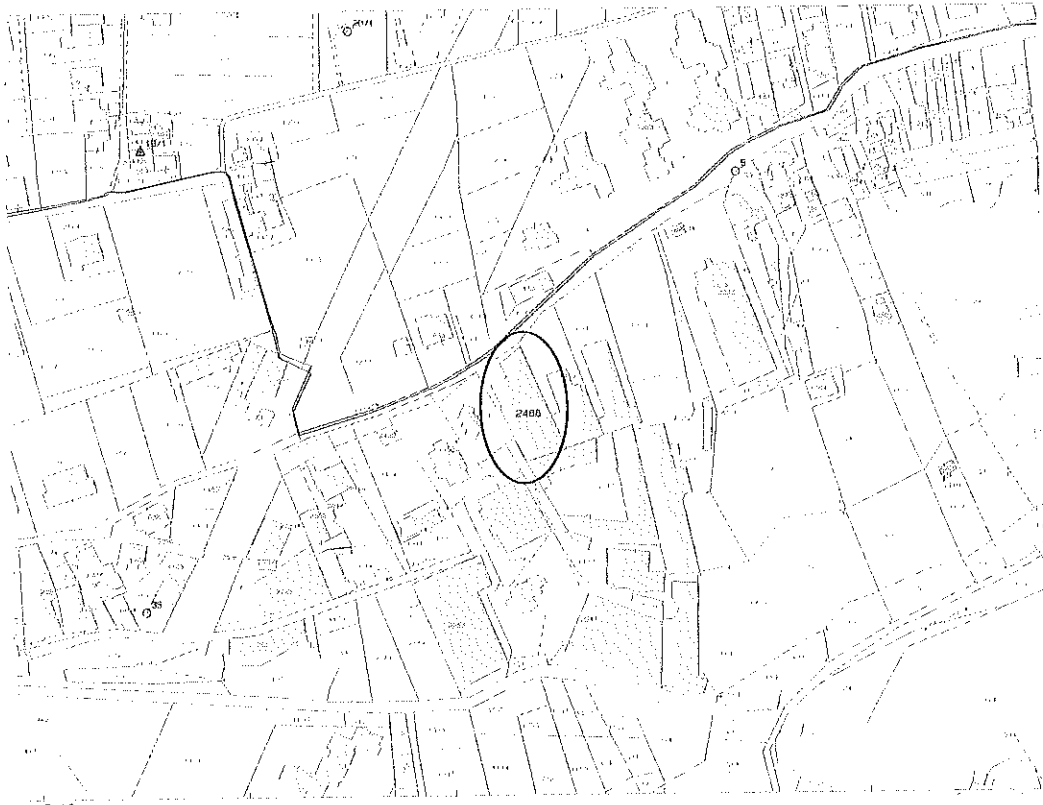
**QUESITO 3: Identificazione catastale dei beni pignorati**

Gli immobili costituenti il LOTTO UNICO sono identificati catastalmente da tre subalterni e più precisamente:

- 1) Immobile a destinazione produttiva riportata al N.C.E.U. del Comune di Ercolano al Foglio particella \_\_\_\_\_ subalterno alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.27-29 (catastalmente Via Viola n.13) piano terra e primo, categoria D/8 rendita € 7.888,21 in ditta \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietà per 1000/1000; tali dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e derivano dall'accatastamento del 10.12.2007 come "Unità afferenti edificate su aree di corte";
- 2) Locale deposito riportata al N.C.E.U. del Comune di Ercolano al Foglio \_\_\_\_\_ particella subalterno alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.31 (catastalmente Via Viola n.13) piano terra, categoria C/2 classe 4 consistenza 22mq superficie catastale totale 25mq rendita € 59,08 in ditta \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietà per 1000/1000; tali dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e derivano dall'accatastamento del 10.12.2007 come "Unità afferenti edificate su aree di corte",
- 3) Locale deposito riportata al N.C.E.U. del Comune di Ercolano al Foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ subalterno alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.31 (catastalmente Via Viola n.13) piano secondo, categoria C/2 classe 1 consistenza 13mq superficie catastale totale 36mq rendita € 20,81 in ditta \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietà per 1000/1000; tali dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e derivano dall'accatastamento del 10.12.2007 come "Unità afferenti edificate in sopraelevazione".

Gli immobili fanno parte di un fabbricato insistente su terreno riportato al C.T. del Comune di Ercolano al foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ con qualità ente urbano ed univocamente individuato sull'estratto di mappa catastale.



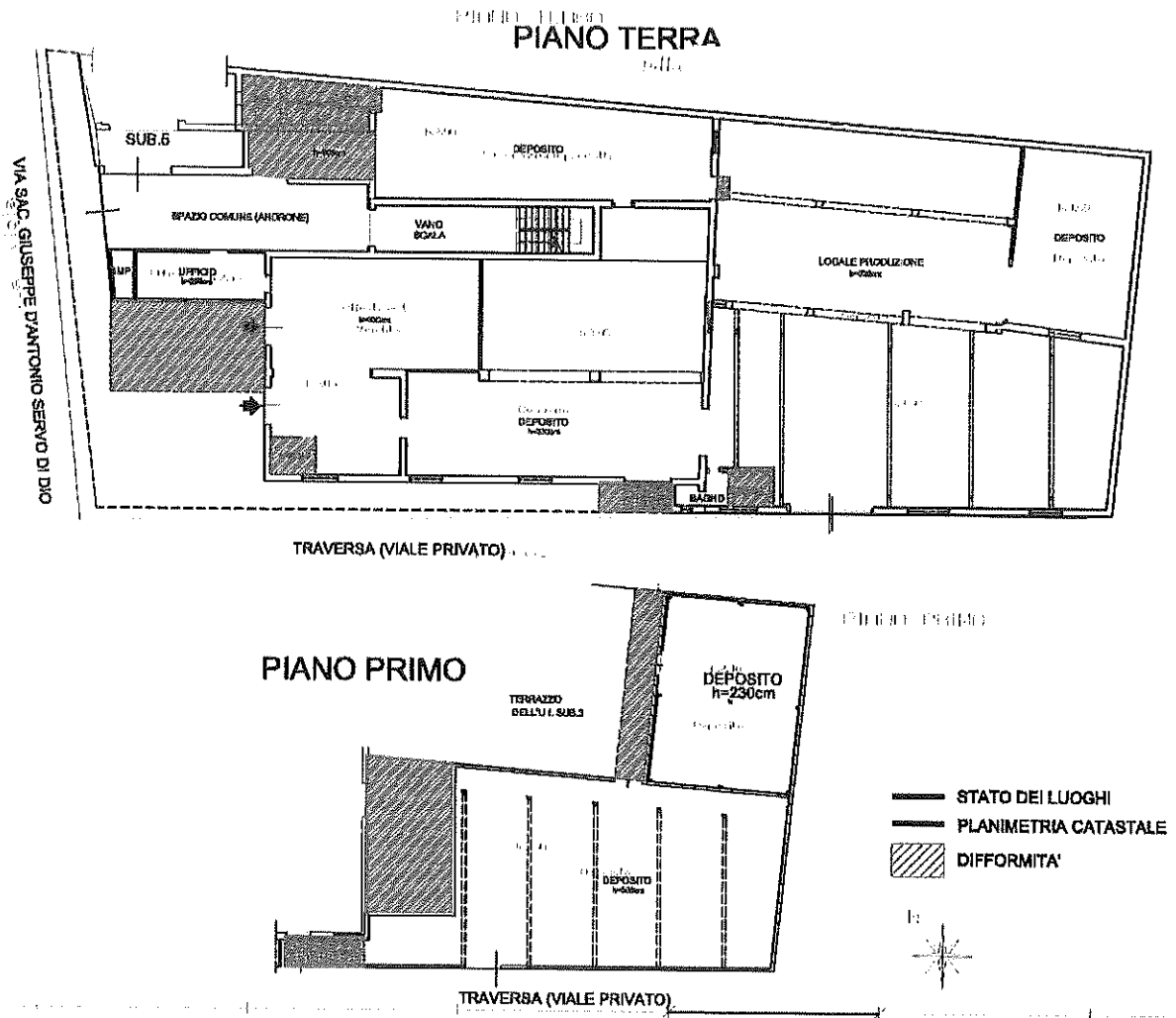


Lo stato dei luoghi degli immobili pignorati, accertato dalla sottoscritta in sede di accesso, è quello di seguito descritto:

- L'immobile a destinazione produttiva (Sub.6) risulta difforme dalla planimetria catastale in ordine alla distribuzione degli spazi interni, alla scala di accesso al locale del piano primo, alle pensiline del piano terra e primo e alla consistenza (minore superficie del deposito al piano primo); si precisa che, secondo quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale, i bagni presenti sul lato est del fabbricato al piano terra dovrebbero avere accesso dallo spazio comune (androne) mentre attualmente l'area ad essi antistante, su cui sfocia il deposito del sub.6 senza alcuna porta di chiusura, risulta perimetrata da una parete che sembra delimitare aree attribuite all'immobile a destinazione produttiva seppur prive di porte di chiusura; inoltre il blocco bagni suddetto, sempre secondo quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale, farebbe parte del subalterno mentre sulla planimetria catastale dello stesso sub. non risultano, figurando invece in quella del subalterno

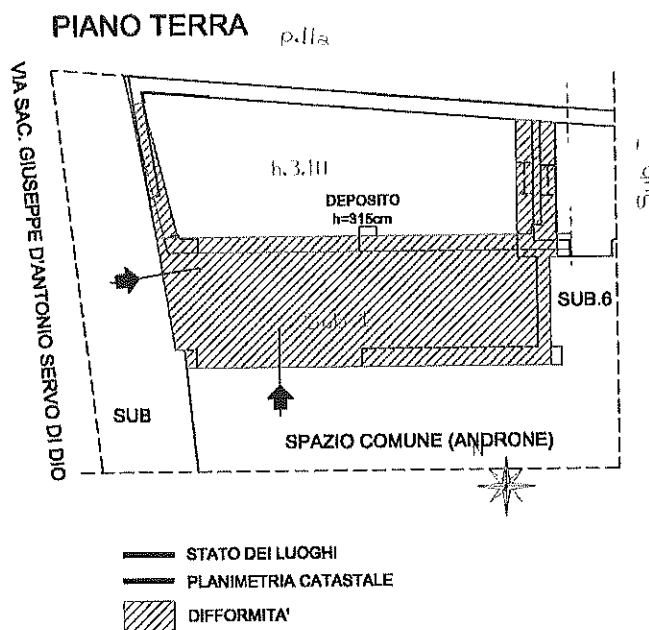


## Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020



- il locale deposito (sub. ) risulta difforme rispetto alla planimetria catastale in ordine alla consistenza in quanto di superficie maggiore rispetto a quella della suddetta planimetria comprendendo una parte della superficie indentificata nell'elaborato planimetrico catastale quale sub.1 (bene comune non censibile) e cedendo una piccola porzione di superficie all'adiacente sub. .





- il locale deposito (sub ) risulta conforme alla planimetria catastale.

Si allega documentazione catastale: visure catastali storiche, estratto di mappa, planimetrie catastali attuali, non risultano planimetrie pregresse (Allegato 2).

#### **QUESITO 4: schema sintetico descrittivo del LOTTO UNICO**

- **Piena ed intera proprietà di immobile a destinazione produttiva** ubicato nel Comune di Ercolano alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.27-29 (già Via Viola n.13) piano terra e primo, composto al piano terra da locale d'ingresso, tre locali deposito, locale destinato all'attività produttiva, ufficio, tre servizi igienici con relativi antibagni, spogliatoio, ripostiglio, vano impianti e area esterna, ed al primo piano da locale deposito; confinante a nord con Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio, ad est con particella 1039 Foglio 3 C.T., ad ovest con traversa di Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio (viale privato); attualmente riportato al N.C.E.U. del Comune di Ercolano al Foglio particella subalterno categoria D/8 rendita € 7.888,21;
- **piena ed intera proprietà di locale deposito** ubicato nel Comune di Ercolano alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.31 (già Via Viola) piano terra, costituito da



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

unico vano; confinante a nord con Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio, a sud con il subalterno . . . ad ovest con lo spazio comune del fabbricato (androne); riportato al N.C.E.U. del Comune di Ercolano al Foglio . . . particella . . . subalterno . . . , categoria C/2 classe 4 consistenza 22mq superficie catastale totale 25mq rendita € 59,08;

- **piena ed intera proprietà di locale deposito** ubicato nel Comune di Ercolano alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.31 (già Via Viola) piano secondo, costituito da unico vano con terrazzo di copertura; confinante a nord con il vano scala del fabbricato, a sud con il subalterno . . . ad ovest con traversa di Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio (viale privato); riportato al N.C.E.U. del Comune di Ercolano al Foglio . . . particella subalterno . . . categoria C/2 classe 1 consistenza 13mq superficie catastale totale 36mq rendita € 20,81;

per il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili pignorati, risulta licenza edilizia n.35 prot.25948 del 4.03.1968 e richieste di condono edilizio prot.23081 del 30.09.1986, prot.9449 del 23.02.1995 e prot.9447 del 23.02.1995 presentate dalla sig.ra . . . ; lo stato dei luoghi risulta difforme dalla licenza edilizia in ordine alla distribuzione degli spazi interni e al frazionamento e cambio di destinazione d'uso del piano primo, e dalle istanze di condono edilizio in ordine ad una maggiore superficie abusivamente realizzata.

**PREZZO BASE euro € 309.000,00 (trecentonovemila).**

**QUESITO 5: ricostruzione passaggi di proprietà dei beni pignorati**

Gli immobili pignorati sono di proprietà dell'esecutata sig.ra . . . per averli costruiti su terreno di mq 1.025, distaccato da un fondo di maggiore estensione, acquistato con atto di compravendita del . . . rep. n. . . per notaio . . . da . . . (art. 9).

Nel suddetto atto di compravendita è stabilito dalle parti che *"sul confine lato valle verrà lasciato una striscia di terreno larga metri sei (m.6) per tutto il fronte, per creare un viale di accesso dalla Via Cupa Viola. Detto viale sarà costruito in parti uguali tra i costituiti lasciando tre metri ciascuno di terreno, e ciò per poter creare un comodo accesso al restante fondo del signor . . . Esso viale costituisce fondo servente per l'esercizio della servitù di passaggio sia pedonale che con automezzi, carretti e veicoli a trazione animale e meccanica non solo a favore del suolo oggetto della presente vendita, ma anche a favore dell'altro terreno di proprietà . . . ....Le spese di*



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

*manutenzione ordinaria e straordinaria e altro, cederanno a carico di tutti i predetti utenti. Su detto viale gli utenti avranno inoltre diritto di passaggio di condutture elettriche e idriche, come elettrodotti superiore ed inferiori, al livello stradale ed ogni altro diritto comunque connesso alla esigenza della zona di terreno venduto e a vendersi senza molestie o turbativa, con facoltà per l'acquirente di poter costruire al limite del viale stesso con apertura di vedute dirette ed indirette sul detto viale".*

Dall'atto di compravendita suddetto pertanto si desume che la traversa di Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio adiacente al fabbricato in oggetto sul lato ovest sia un viale privato.

Si allega estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli il 27.09.2022 da cui si evince che la sig.ra \_\_\_\_\_ ha contratto matrimonio con il sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con annotazione relativa all'atto del 13.01.1978 dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Napoli con cui \_\_\_\_\_ a scelto il regime della separazione dei beni annotata il 4.10.1978 (Allegato 18).

**QUESITO 6: verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati**

Gli immobili pignorati, come da certificato di destinazione urbanistica allegato, rientrano:

- in Zona "Agricola" del previgente Piano Regolatore Generale del Comune di Ercolano e in Ambito III che comprende "Frammento urbano e produttivo commerciale" nel Piano Urbanistico Strutturale (Tav.8) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 22.07.2020;
- in Zona R.U.A. (Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale Art.13 N.T.A.) del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. 04.07.2002 pubblicato sulla G.U. del 18.09.2002 serie generale n.219 che costituisce norma vincolante e prevalente nei confronti degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali, provinciali, del P.T.C. e dei piani di settore regionali;
- nelle aree del Comune di Ercolano in cui si applicano le disposizioni e la disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n.1 del 23.02.2015;
- nella Zona a Rischio Vulcanico dell'Area Vesuviana ai sensi della L.R. n.21 del 10.12.2003;
- in zona sottoposta alle norme e prescrizioni del D.L. n.42/2004 in virtù dei DD.MM. 17/08/1961 e 28.03.1985 con i quali fu dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della legge n.1497/1939;



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

- Nelle aree del Comune di Ercolano *classificate sismiche* con grado 2.

Al Settore Urbanistica del Comune di Ercolano è stata rintracciata **licenza edilizia n.35 prot.25948 del 4.03.1968**, fornita in copia alla sottoscritta, intestata al sig. \_\_\_\_\_ e poi volturata alla sig.ra \_\_\_\_\_ relativa alla costruzione di un fabbricato da adibire alla lavorazione di confetti composto di piano terra e primo (Allegato 8), e pareri favorevoli dell'Ufficio Sanitario al rilascio dell'agibilità per il fabbricato del 13.11.1969 e del 13.02.1971 rilevato l'approvvigionamento idrico mediante allacciamento alla rete idrica dell'Acquedotto Vesuviano e lo smaltimento dei liquami per immissione in fossa settica.

Si rileva che nella licenza edilizia non risulta presente il locale deposito, identificato con il subalterno \_\_\_\_\_, ubicato al secondo piano del fabbricato.

Sono risultate inoltre tre istanze di condono edilizio presentate dalla sig.ra \_\_\_\_\_ (Allegato 9) ed in particolare:

- **Istanza di condono Pratica n.1818 prot.23081 del 30.09.1986** per abusi schede 1-2-3-4-5 alla Via Viola n.23 (Foglio \_\_\_\_\_ particelle \_\_\_\_\_) per una superficie complessiva destinata ad attività industriale o artigianale pari a mq 424,84 e un volume complessivo pari a mc 1.438,94, con richiesta di integrazione documentale da parte dell'Ufficio Condono edilizio del Comune di Ercolano del 15.02.2018, con contestuale avvio del procedimento, relativamente a:
  - elaborato grafico,
  - documentazione fotografica,
  - Relazione tecnica descrittiva,
  - perizia giurata,
  - certificato di idoneità statica,
  - relazione paesaggistica,
  - eventuale progetto di completamento e/o riqualificazione di cui all'art.4 e 8 delle NTA del vigente Piano di Valutazione,
  - titolo di proprietà,
  - documentazione catastale,
  - documento di titolarità del richiedente,
  - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del richiedente in merito alla data di ultimazione delle opere ed allo stato delle stesse,





**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 in merito all'esistenza di altri procedimenti sanzionatori,
  - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 in merito all'esistenza di ulteriori pratiche di condono relative all'immobile oggetto dell'istanza,
  - certificato casellario giudiziale,
  - dichiarazione degli importi già versati (agli atti della pratica non risulta versata l'intera oblazione in quanto l'oblazione autodeterminata è pari a £ 3.539.000 mentre i versamenti presenti agli atti risultano pari a £ 1.321.000),
  - attestazione del versamento di € 516,00 per diritti di segreteria;
- **Istanza di condono Pratica n.1328 BIS prot.9449 del 23.02.1995 per abusi realizzati alla Via Viola n.19 piano 1 per una superficie ad uso artigianale pari a mq 84**, con richiesta di integrazione documentale da parte dell'Ufficio Abusivismo del Comune di Ercolano relativamente a:
    - versamento diritti di segreteria,
    - elaborato grafico,
    - documentazione fotografica,
    - perizia giurata,
    - certificato di idoneità statica,
    - titolo di proprietà,
    - documentazione catastale,
    - prova dell'avvenuto versamento dell'anticipazione degli oneri di concessione;
  - **Istanza di condono Pratica n.1327 BIS prot.9447 del 23.02.1995 per abusi realizzati alla Via Viola n.19 piano terra per una superficie ad uso artigianale pari a mq 99,43**, con richiesta di integrazione documentale da parte dell'Ufficio Abusivismo del Comune di Ercolano relativamente a:
    - versamento diritti di segreteria,
    - elaborato grafico,
    - documentazione fotografica,
    - perizia giurata,
    - certificato di idoneità statica,
    - titolo di proprietà,
    - documentazione catastale,
    - prova dell'avvenuto versamento dell'anticipazione degli oneri di concessione.



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

Le istanze di condono edilizio sopra descritte, da quanto riscontrabile nella documentazione fornita in copia, non risultano esitate in quanto mancanti della documentazione necessaria, come anche rilevabile dalle richieste di integrazione documentale effettuate dall'Ufficio Condono del Comune di Ercolano.

Sono ulteriormente risultati fascicoli dell'Antiabusivismo (Allegato 10) a carico della sig.ra \_\_\_\_\_ come di seguito descritti.

- **Fascicolo n.2460** da cui risulta:

- Richiesta autorizzazione presentata dal sig. \_\_\_\_\_ al Comune di Ercolano il 18.07.1997 prot.027416, in qualità di affittuario dei locali adibiti alla lavorazione e trasformazione di confetti, sciroppi, ecc. siti in Ercolano alla Via Viola n.27-29, per realizzare lavori di manutenzione ordinaria negli immobili in oggetto;
- Sopralluogo del 22.09.1997 della Polizia municipale del Comune di Ercolano alla Via Cupa Viola n.15 e relativo Verbale di Sequestro per opere abusive così descritte : *"in sopraelevazione ad una struttura preesistente, realizzazione di un manufatto con pilastrini e travetti in ferro e copertura in lamiera grecate, chiuso per un lato sempre in lamiera (lato ovest) il tutto occupante una superficie di circa 190mq"*;
- Ordinanza di demolizione opere abusive alla Via Cupa Viola n.15 ex art.9 legge n.47/85 n.105/97 prot.35593 dell'8.10.1997;
- Ricorso della sig.ra \_\_\_\_\_ al TAR della Regione Campania contro l'Ordinanza del Comune di Ercolano di demolizione di opere edilizie n.105/97 prot.35593 dell'8.10.1997;
- Comunicazione dell'Ufficio Abusivismo del Comune di Ercolano prot.2854/U.T.C. del 19.11.1997 alla Ripartizione Avvocatura, in riferimento all'abuso commesso alla Via Viola 15 ed al relativo ricorso da parte della sig.ra \_\_\_\_\_ circa l'impossibilità di verificare se il manufatto abusivo in oggetto preesisteva alla data di sopralluogo dei Vigili Urbani e se lo stesso rientrava nell'istanza di condono edilizio presentata dalla sig.ra \_\_\_\_\_ il 30.09.1986 prot.23081.

- **Fascicolo n.2637** da cui risulta :

- Comunicazione del 5.07.1974 al Sindaco del rilevamento da parte dei VV.UU. del Comune di Ercolano della costruzione senza licenza edilizia alla Via Cupa Viola n.13 tra due immobili preesistenti *"di un capannone, si ritiene a fine industriale, delle*



## Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020

- dimensioni di mt.10 per mt.8 circa copertura con solaio piano in via di completamento...diversi pilastri in cemento armato";*
- Richiesta del Comune di Ercolano del 20.07.1974 all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli di determinazione del valore venale delle opere abusivamente costruite al fine di determinare a sanzione pecuniaria prevista dall'art.13 della legge 6/8/1967 e relativa Relazione di stima del 10.03.1977 di quest'ultimo ufficio del "*locale terraneo ad uso deposito realizzato in ampliamento a fabbricato preesistente...superficie utile netta di mq58 ed un'altezza interna di ml 3.30";*
  - Comunicazione del Comando dei Vigili urbani prot.2205/2648 del 13.04.1999;
  - Sopralluogo del 13.04.1999 alla Via Cupa Viola n.31 e relativo Verbale di Sequestro per opere abusive così descritte : "*in aderenza ad un manufatto preesistente, realizzava un ulteriore manufatto in muratura poggiate in parte su muro di confine preesistente, ad pilastro in c.a. preesistente e a nr.2 pilastri in c.a., copertura in travetti prefabbricati, laterizi e getto di cls. Il tutto occupa una sup. di circa mq 40,00 ed un'altezza di circa mt.3,0 – sovrastante ad esso parapetto in blocchi di lapil cemento e malta avente una lunghezza lineare di circa mt.15,00 ed un'altezza di circa mt.0,80. – Si precisa che sottostante al solaio di copertura vi sono tracce della preesistente tettoia in lamiera zingate e massetto in cls".*
  - **Ordinanza di demolizione** opere abusive alla Via Cupa Viola n.31 ex art.7 legge n.47 **n.49/99 del 17.05.1999**;
  - Ricorso della sig.ra \_\_\_\_\_ al TAR della Regione Campania contro l'Ordinanza del Comune di Ercolano di demolizione di opere edilizie n.49/99 del 17.05.1999;
  - **Dichiarazione di acquisizione delle opere abusive e relativa area di sedime (riportata in Catasto al Foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_) al patrimonio edilizio del Comune di Ercolano n.25220 del 12.09.2000** a seguito dell'accertamento del 26.01.2000 del mancato ripristino dello stato dei luoghi come ingiunto alla sig.ra \_\_\_\_\_ con notifica dell'Ordinanza n.49/99 del 17.05.1999;
  - Ricorso della sig.ra \_\_\_\_\_ per l'annullamento dell'ordinanza prot.25220 del 12.09.2000 notificata il 4.10.2000;
  - **Ordinanza di demolizione di opere abusive n.54/03 del 18.07.2003 ad integrazione dell'Ordinanza n.49/99** rivolta ai sig.ri \_\_\_\_\_ in qualità di proprietaria e committente dei lavori, e \_\_\_\_\_ . comproprietario;
  - Ricorso della sig.ra \_\_\_\_\_ alata al TAR Campania per l'annullamento dell'ordinanza n.54/03 del 18.07.2003.



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

In merito alla Dichiarazione di acquisizione delle opere abusive e relativa area di sedime al patrimonio edilizio del Comune di Ercolano n.25220 del 12.09.2000 si specifica che con nota del 12.02.2003 l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ercolano evidenziava **il rifiuto della Conservatoria dei RRII di procedere alla trascrizione del suddetto provvedimento** per la mancanza dell'indicazione della particella catastale su cui insisteva il manufatto abusivo e per la contraddittoria indicazione della qualità del coniuge della sig.ra \_\_\_\_\_ nell'ordinanza e nella dichiarazione di acquisizione. Successivamente risulta l'Ordinanza di demolizione di opere abusive n.54/03 del 18.07.2003 ad integrazione dell'Ordinanza n.49/99 rivolta ai sig.ri \_\_\_\_\_ in qualità di proprietaria e committente dei lavori, e \_\_\_\_\_ comproprietario, a cui però non si rileva seguito nel fascicolo fornito in copia.

Anche l'Ordinanza di demolizione delle opere abusive alla Via Cupa Viola n.15 ex art.9 legge n.47/85 n.105/97 prot.35593 dell'8.10.1997, presente nel fascicolo n.2460 sopra descritto, sulla base di quanto rilevabile dalla documentazione fornita in copia non risulta aver avuto seguito.

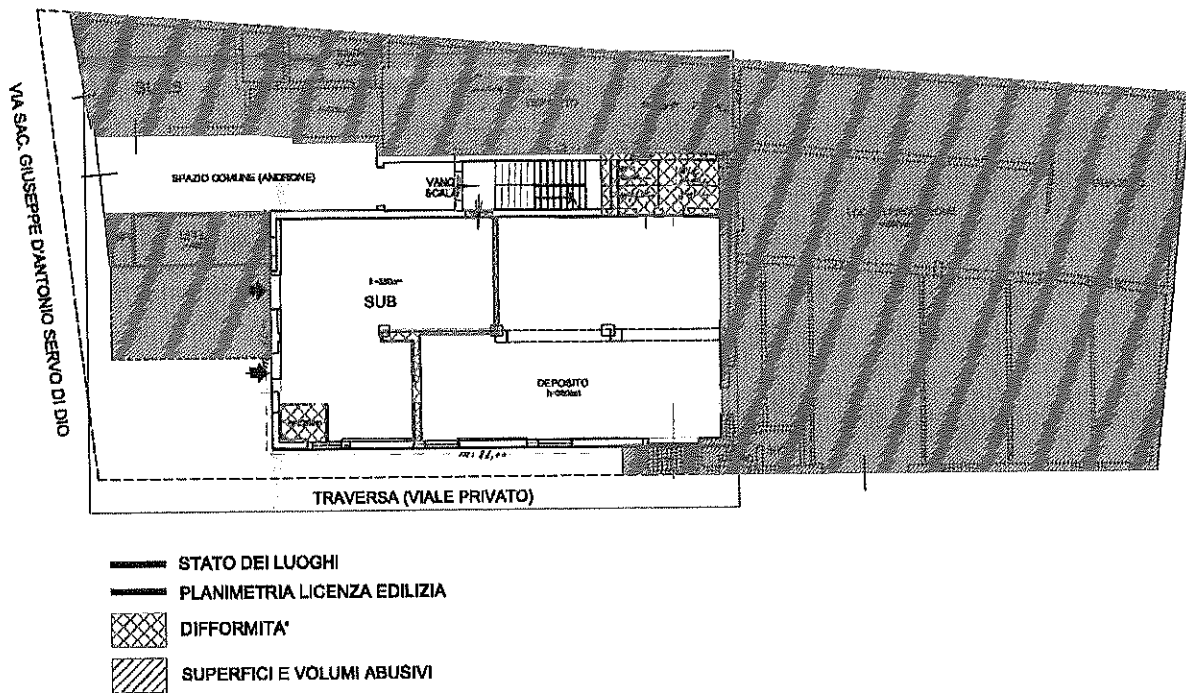
Da tutto quanto sopradetto si evince che il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato costruito in parte regolarmente con licenza edilizia n.35 prot.25948 del 4.03.1968 ed in parte abusivamente, con istanze di condono edilizio presentate in data 30.09.1986 prot.23081 ai sensi della Legge 47/85 e in data 23.02.1995 prot. 9447-9449 ai sensi del Decreto Legge n.24/95.

Dal confronto tra i grafici della licenza edilizia e lo stato attuale dei luoghi si evince che la porzione di fabbricato costruita con la suddetta autorizzazione edilizia è quella comprendente al piano terra il vano d'ingresso ed il locale deposito ad esso adiacente dell'immobile a destinazione produttiva ed al piano primo porzione relativa agli immobili a destinazione residenziale non oggetto del presente pignoramento, mentre il resto del fabbricato risulta costruito abusivamente con istanze di condono edilizio presentate in data 30.09.1986 e in data 23.02.1995.

In particolare lo stato attuale della porzione del fabbricato costruita con licenza edilizia risulta difforme rispetto alla stessa al piano terra in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e al piano primo in ordine al frazionamento dello stesso dal piano terra e cambio di destinazione d'uso da produttiva ad abitativa secondo quanto desumibile dalla documentazione catastale.



## PIANO TERRA



Si sottolinea che non essendo presenti grafici, documentazione fotografica e relazione tecnica nelle suddette istanze di condono edilizio fornite in copia, la sottoscritta non è in grado di determinare se tutte le opere realizzate abusivamente siano state oggetto delle suddette istanze di condono, nè ha possibilità di fare alcuna considerazione in merito alla conformità edilizia dello stato attuale dei luoghi rispetto alle stesse, se non in termini complessivi di superfici e volumi dichiarati nelle istanze di condono rispetto a quelli ad oggi esistenti.

In particolare le tre istanze di condono edilizio risultano presentate per una superficie abusiva destinata ad attività industriale o artigianale complessiva di mq 608,27, mentre dal confronto tra i grafici della licenza edilizia e lo stato attuale dei luoghi la superficie complessiva realizzata abusivamente risulta pari a mq 478 al piano terra, oltre circa mq 50 relativi a spazi comuni del fabbricato, a mq 203 al piano primo e a mq 12 al piano secondo.

In assenza di documentazione descrittiva delle istanze di condono edilizio, come sopradetto, la sottoscritta non può fare alcuna valutazione su tale differenza rilevata tra le superfici oggetto di istanza di condono e quelle attualmente esistenti, se non sottolineando che le superfici e relativi volumi non oggetto delle suddette istanze di condono edilizio secondo la normativa urbanistica vigente non risultano regolarizzabili tramite accertamento di conformità, né condonabili da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art.40 comma 6 della Legge 47/1985 in quanto le ragioni del credito non sono antecedenti all'ultimo condono del 2003.



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

Si evidenzia ulteriormente che in termini complessivi di superfici dichiarate nelle istanze di condono edilizio rispetto a quelle ad oggi esistenti risulta una differenza di circa 134mq, mentre l'Ordinanza di demolizione n.105/97 dell'8.10.1997 relativa ad una superficie di circa mq190 in sopraelevazione e l'Ordinanza di demolizione n.49/99 del 17.05.1999 e n.54/03 del 18.07.2003 ad integrazione relative ad una superficie di circa mq40 (Ordinanze successive alle istanze di condono presentate dalla sig.ra ) rilevano complessivamente 230mq di superficie abusivamente realizzata: su tale discrepanza la sottoscritta non può fare alcuna valutazione data l'assenza della documentazione grafica, fotografica e tecnica delle suddette istanze di condono edilizio.

Il costo complessivo relativo al conseguimento della regolarità edilizia per gli immobili in oggetto, comprensivo dei costi per l'ottenimento dei titoli in sanatoria e l'eliminazione del volume non sanabile, calcolato in modo approssimativo date tutte le indeterminanze sopradette, è stimato pari a circa € 20.000,00.

Il costo del conseguente aggiornamento catastale è valutato pari a € 700,00.

**QUESITO 7: stato di possesso attuale degli immobili pignorati**

Durante il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta unitamente al Custode giudiziario negli immobili pignorati, la sig.ra ha dichiarato che i locali ubicati al piano terra destinati all'attività di confettificio non sono più utilizzati dalla morte del coniuge , mentre il primo piano ed il locale al secondo piano sono utilizzati come deposito.

**QUESITO 8: vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni pignorati**

Per gli immobili pignorati alla data del 26.09.2022 non risultano formalità, vincoli e oneri a meno delle formalità pregiudizievoli di seguito riportate:

- Iscrizione del 2011 ai nn. Ipoteca Volontaria per l'importo complessivo di € 800.000,00, dei quali € 400.000,00 per capitale, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio del : Repertorio a favore di in sede in contro terzo datore nonché con sede in Ercolano (NA) gravante sull'immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Ercolano al Foglio particella subalterno



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

- Trascrizione del .020 ai nn. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio a favore di contro ivante sugli immobili riportati al N.C.E.U. del Comune di Ercolano al Foglio particella subalterni

Non risultano provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico per gli immobili in oggetto che rientrano però nel perimetro delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte Terza e nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. 4.07.2002, come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli (Allegato 16).

Oneri e vincoli da regolarizzare:

- 1) Regolarizzazione edilizia come descritto nella risposta al quesito 6 con un costo complessivo stimato di circa € 20.000,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 2) Aggiornamento catastale con un costo complessivo valutato di € 700,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

**QUESITO 9: verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

Gli immobili pignorati non risultano ricadere su suolo demaniale.

**QUESITO 10: verifica di pesi od oneri di altro tipo.**

Non ne risultano.

**QUESITO 11: informazioni utili sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso**

La sottoscritta non può fare alcuna valutazione sulle spese di gestione degli immobili pignorati in quanto non facenti parte di alcun Condominio così come dichiarato dalla sig.ra in sede di accesso ai luoghi oggetto di procedimento.



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020****QUESITO 12: valutazione dei beni**

Per calcolare il valore degli immobili pignorati si è applicato sia il metodo diretto (sintetico) sia il metodo indiretto (analitico), e si è ottenuto il più probabile valore degli stessi mediando i valori calcolati con i criteri sopra menzionati.

Il metodo diretto consiste nella comparazione dei valori di mercato di beni noti che abbiano caratteristiche di omogeneità con gli immobili oggetto di stima rispetto ad un parametro di riferimento (superficie espressa in metri quadrati), applicando gli opportuni correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione rispetto al campione degli immobili presi a riferimento.

In particolare il metodo si applica sulle informazioni ottenute da fonti dirette quali le agenzie immobiliari operanti nel settore e fonti indirette quali listini OMI dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, della F.I.M.A.A.....

Il metodo indiretto si basa invece sulla capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti ordinari ritraibili dagli immobili da valutare sulla base dell'ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.

**Valutazione dei beni con il metodo diretto.**

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari operanti nella zona con riferimento alle trattative di compravendita e di locazione nella zona di appartenenza degli immobili pignorati, oltre che alle quotazioni medie indicative pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsinonet.it e dalla F.I.M.A.A., si è riscontrato che i valori unitari commerciali attribuiti ad immobili a destinazione produttiva similari ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe oscillano tra 400€/mq e 600€/mq per le vendite.

**Ercolano (NA)**

Via Mola, 13, 80056 Ercolano NA, Italia

**ZONA CONTRADA SAN VITO, VIA VESUVIO, CONTRADA PATACCA**

📍 Posizione Zona

🏠 Semiperiferia

🏢 Tipologia Prevalente

🏘️ Abitazioni Civili





**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

In particolare:

- le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di appartenenza degli immobili pignorati Zona periferica Contrada San Vito-Via Vesuvio-Contrada Patacca riportano per laboratori un valore di mercato minimo pari a €/mq 405,00 ed un valore massimo pari a €/mq 820,00 riferiti alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 612,50),
- le quotazioni del Borsinonet.it riportano per laboratori di 2° fascia un valore di mercato medio pari a €/mq 468,00, per laboratori di 1° fascia un valore di mercato medio pari a €/mq 944,00 e per laboratori di fascia media un valore di mercato medio pari a €/mq 706,00 riferiti alla superficie lorda,
- le quotazioni della F.I.M.A.A. di Napoli e Provincia riportano un valore di mercato medio pari a €/mq 700,00 riferito alla superficie utile.

Gli immobili pignorati a destinazione produttiva e deposito risultano ubicati in una zona periferica del Comune di Ercolano a ridosso di Via Sacerdote Benedetto Cozzolino, asse principale della viabilità della zona, dove sono situate molteplici attività commerciali e trasporti pubblici su gomma, ed in prossimità della E45 e delle linee ferroviarie extraurbane Napoli-Sorrento e Napoli-Poggioreale.

L'immobile a destinazione produttiva, ubicato al piano terra e primo, risulta composto al piano terra da un ambiente con ingresso dalla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio, tre vani deposito, un grande ambiente destinato all'attività produttiva, locale ufficio, tre servizi igienici con relativi antibagni, spogliatoio, ripostiglio, vano impianti e area esterna, ed al primo piano da locale deposito.

Gli altri due locali deposito, costituiti ambedue da unico vano, sono ubicati invece uno al piano terra con accesso dalla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio e l'altro al secondo piano con accesso dal terrazzo di copertura di pertinenza che a sua volta ha ingresso dal vano scala del fabbricato.

Le condizioni manutentive degli immobili sono mediocri data l'assenza di interventi manutentivi recenti.

Pertanto per gli immobili pignorati in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali la localizzazione (ubicazione periferica rispetto al centro urbano), l'accessibilità (prossimità ad arterie stradali a scorrimento veloce), i servizi di zona (presenza di attrezzature e di esercizi commerciali), l'ubicazione (piano terra e primo con esposizione a nord e ovest), lo stato manutentivo degli immobili e del fabbricato nel suo complesso (mediocre), la tipologia delle



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

finiture (di tipo economico non recenti), le caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (mediocri), lo stato di occupazione (al momento del sopralluogo l'immobile a destinazione produttiva risultava non in attività), la regolarità edilizia (solo parziale con istanze di condono edilizio non ancora esitate) etc. si assume un valore unitario pari a €/mq 500,00.

Conseguentemente moltiplicando il valore unitario assunto per la superficie commerciale complessiva del lotto pari a mq 736, in considerazione della decurtazione delle superfici non comprese nelle istanze di condono edilizio presentate dalla sig.ra e pertanto non sanabili, otteniamo il valore di mercato ricercato:

**VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

$$\text{€/mq } 500,00 \times 736 \text{ mq} = \text{€ } 368.000,00$$

**Valutazione dei beni con il metodo indiretto.**

La stima analitica del valore di mercato degli immobili urbani si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari ritraibili dagli immobili sulla base dell'ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.

Pertanto il valore di mercato di un fabbricato ( $V_m$ ) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo ( $R_n$ ) e il tasso di capitalizzazione ( $r$ ) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

**Determinazione del reddito annuo lordo**

Dalla valutazione della situazione in cui si trovano gli immobili analizzati e delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, tipologia, livello di piano, vetustà, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, dimensionamento), si può pervenire alla determinazione del relativo canone di locazione mensile, che nella zona per immobili similari è stimato pari a € 1.800,00. Pertanto si avrà:

$$R_l \text{ annuo} = 12 \text{ mesi} \times \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } 21.600,00$$

**Determinazione del reddito annuo netto**

Per la determinazione del reddito netto annuo bisogna depurare il reddito lordo annuo dalle aliquote annue di spese e passività gravanti sul proprietario. Le detrazioni vengono quantificate pari al 30% pertanto il reddito netto annuo risulta pari € 15.120,00.

**Determinazione del saggio di capitalizzazione**

**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 347/2020**

Il saggio di capitalizzazione che verrà applicato sarà il risultato del valore del saggio medio pari al 3,0% incrementato e decrementato in base a coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche dell'immobile:

posizione dell'unità immobiliare +0,15%,

localizzazione dell'immobile +0,10%,

caratteristiche tecnologiche e produttive +0,45%.

Da tutto quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato desunto degli immobili risulta pari a :

$$Vm = Rn/r = € 15.120,00/0,037 = \mathbf{€ 408.649,00}$$

**Valore medio di mercato**

Per ottenere il valore medio di mercato degli immobili si effettua la media dei valori ricavati con il metodo sintetico e analitico per cui si avrà:

$$Vm = \frac{\mathbf{€ 368.000,00} + \mathbf{€ 408.649,00}}{2} = \mathbf{€ 388.324,50}$$

**Adeguamento della stima**

Al valore stimato degli immobili in condizioni di libero mercato, tenuto conto di tutto quanto fin ora esposto e dell'assenza di garanzia per vizi occulti si ritiene applicabile una riduzione del 15% pari a € 58.248,67.

Inoltre dal valore stimato devono essere decurtati anche tutti gli oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario e che sono di seguito specificati:

- oneri per la regolarizzazione edilizia valutati pari a circa € 20.000,00;
- oneri per l'aggiornamento catastale valutati pari a € 700,00;
- oneri per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica valutati pari a € 300,00;

Pertanto arrotondando:

**PREZZO BASE DI VENDITA DEL LOTTO pari a € 309.000,00**  
**(trecentonovemila)**



**QUESITO 13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Gli immobili oggetto della presente procedura sono stati pignorati per la piena ed intera proprietà.

**QUESITO 14: Certificato stato civile dell' eseguita e precisazione regime patrimoniale  
in caso di matrimonio**

Si allega estratto di matrimonio con annotazioni da cui si evince che la sig.ra [redacted] il sig. [redacted] hanno contratto tra loro matrimonio a Napoli il [redacted] con annotazione relativa all'atto del 13.01.1978 dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Napoli con cui [redacted] ha scelto il regime della separazione dei beni annotata il 4.10.1978 (Allegato 18).

Si allega certificato di residenza della sig.ra [redacted]

La sottoscritta, avendo espletato l'incarico conferitole, rassegna la presente relazione completa di tutti gli allegati, che ne costituiscono parte integrante, restando a disposizione dell'Ill.mo GE per qualsiasi ulteriore chiarimento o approfondimento necessari.

Napoli, 12 ottobre 2022

L'Esperto  
Arch. Simona Balmas

**ALLEGATI:**

- Allegato 1 - Verbale di accesso
- Allegato 2 - Documentazione catastale
- Allegato 3 - Certificazione notarile già agli atti
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie
- Allegato 5 - Planimetria stato attuale degli immobili
- Allegato 6 - Rilievo fotografico
- Allegato 7 - Certificazione Comune di Ercolano e Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 8 - Licenza edilizia
- Allegato 9 - Documentazione Istanze di Condono Edilizio
- Allegato 10 - Documentazione fascicoli Antiabusivismo del Comune di Ercolano
- Allegato 11 - Titolo di provenienza
- Allegato 12 - Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale
- Allegato 13 - Sovrapposizione planimetrie catastali e stato attuale dei luoghi degli immobili pignorati
- Allegato 14 - Sovrapposizione planimetria licenza edilizia e stato attuale dei luoghi degli immobili pignorati
- Allegato 15- Certificazione dell' U.O.D. Energia, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania
- Allegato 16 - Certificazione Sovrintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli
- Allegato 17 - Certificazione dell'U.O.D. della Regione Campania
- Allegato 18 - Estratto di matrimonio con annotazioni e certificato di residenza
- Allegato 19 - Quotazioni immobiliari
- Allegato 20 - Attestazione invio relazione di stima

