

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V SEZIONE CIVILE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. MARIO CICCARELLI**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE**  
**R.G.E. N. 448/2023**

**PROMOSSO DA**

**PENELOPE SPV S.R.L. – MANDATARIA: INTRUM ITALY S.P.A.**

**CONTRO**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Immobile pignorato:

**Locale commerciale sito in Ercolano (NA)**

**Via Dogana n. 11 – Piano T**

**N.C.E.U. Ercolano (NA) Foglio 13 - Particella 605 - Sub 3 - Categoria C/1**

Napoli 08 aprile 2024

L'Esperto  
*arch. Giulia Izzo*

## INDICE

1. <b>PREMESSA, OGGETTO E PARTI DI CAUSA</b> .....	PAG. 4
2. <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	PAG. 6
3. <b>ESPLETAMENTO DELL'INCARICO – RISPOSTA AI QUESITI</b> .....	PAG. 6
SEZIONE A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.	
3.1 QUESITO N.1.....	PAG. 6
3.2 QUESITO N.2.....	PAG. 7
3.3 QUESITO N.3.....	PAG. 7
3.4 QUESITO N.4.....	PAG. 8
SEZIONE B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	
3.5 QUESITO N.1.....	PAG. 8
3.6 QUESITO N.2.....	PAG. 16
3.7 QUESITO N.3.....	PAG. 16
SEZIONE B – IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	
3.8 QUESITO N.1.....	PAG. 17
3.9 QUESITO N.2.....	PAG. 18
SEZIONE C – STATO DI POSSESSO	
3.10 QUESITO N.1.....	PAG. 19
3.11 QUESITO N.2.....	PAG. 20
3.12 QUESITO N.3.....	PAG. 20
SEZIONE D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	
3.13 QUESITO N.1.....	PAG. 22
3.14 QUESITO N.2.....	PAG. 23
SEZIONE E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	
3.15 QUESITO N.1.....	PAG. 24
3.16 QUESITO N.2.....	PAG. 26
3.17 QUESITO N.3.....	PAG. 28
3.18 QUESITO N.4.....	PAG. 28
SEZIONE F – FORMAZIONE LOTTI	
3.19 QUESITO N.1.....	PAG. 29
3.20 QUESITO N.2.....	PAG. 29
SEZIONE G – VALORE DEL BENE E COSTI	
3.21 QUESITO N.1.....	PAG. 29
3.22 QUESITO N.2.....	PAG. 33
3.23 QUESITO N.3.....	PAG. 33
4. <b>CONCLUSIONI</b> .....	PAG. 34

### **ALLEGATI**

#### ALLEGATO 1 - ISPEZIONI CATASTALI

- Doc.1 Visura storica aggiornata al 10/10/2023
- Doc.2 Planimetria catastale del 18/12/1939
- Doc.3 Visura storica al catasto terreni Foglio 13 Particella605
- Doc.4 Estratto di Mappa

#### ALLEGATO 2 - ISPEZIONI IPOCATASTALI

- Doc.1 Elenchi sintetici per nominativi e per immobile
- Doc.2 Note Trascrizioni atti di titolarità
- Doc.3 Note Trascrizioni formalità (Iscrizioni assenti)

#### ALLEGATO 3 – INQUADRAMENTO, RILIEVO METRICO, ELABORATI GRAFICI DI RAFFRONTO

- Doc.1 Inquadramento dell'immobile: vista satellitare ed aerea
- Doc.2 Rilievo dello stato dei luoghi

Doc.3 Tavola comparativa stato dei luoghi/planimetria catastale

Doc.4 Tavola comparativa Estratto di Mappa/Vista Satellitare

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 5 – TITOLI DI PROVENIENZA

Doc.1 Atto di compravendita a favore dei debitori eseguiti del 1997 – Notaio Michele Nastri

ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Doc. 1 Richiesta accesso agli atti Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Ercolano

Doc. 2 Certificazione P.G. 0009204/2024 del 08/02/2024 Settore Sportello Unico Edilizia del Comune di Ercolano

ALLEGATO 7 – DOCUMENTAZIONE UFFICIO STATO CIVILE

Doc.1 Estratto di Matrimonio con annotazione ai margini

ALLEGATO 8 – INDAGINI CONDOMINIALI

Doc.1 Richiesta Mail dati Amministratore Condominio, inviata ai debitori eseguiti in data 28/03/2024

ALLEGATO 9 – CERTIFICAZIONE NOTARILE

Doc.1 Relazione notarile del 26/09/2023 Notaio Dott. Luca Dell'Aquila

ALLEGATO 10 – VERBALE DI ACCESSO

Doc.1 Verbale di Accesso del 30/10/2023

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### **1. PREMESSA, OGGETTO E PARTI DI CAUSA**

#### **PREMESSA**

---

Con ordinanza pronunciata in data 06/10/2023, l'Illustrissimo G.E. Dr. Mario Ciccarelli, della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, nominava la sottoscritta Architetto Giulia Izzo, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli con il n. 8037, con studio in Napoli alla via San Domenico, 132 – 80126, Esperto Stimatore nel giudizio R.G.E. n. 148/2022. La sottoscritta, a seguito della nomina, in data 09/10/2023 accettava l'incarico conferitole.

#### **OGGETTO**

---

Oggetto di Procedimento Esecutivo, di cui al pignoramento trascritto in data 20/9/2023 ai nn.45172/35192 contro il Sig. xxxxx, per la quota di 1/1 per il diritto di Proprietà in regime di comunione legale e la Sig.ra xxxxx, per la quota di 1/1 per il diritto di Proprietà in regime di comunione legale, è il seguente immobile sito in Comune di Ercolano (NA), facente parte del fabbricato alla Via della Dogana n.13, e precisamente:

- ✓ **LOCALE TERRANEO A DESTINAZIONE COMMERCIALE** avente autonomo ed esclusivo accesso dal civico n.11, di un fabbricato in muratura tradizionale in sufficienti condizioni manutentive. Il locale terraneo è composto da un vano e da un piccolo w.c., Il vano ha un soffitto caratterizzato da volta a botte ed è dotato di un piccolo finestrino sulla parte alta della parete est.

Il locale terraneo è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Ercolano (NA) con:

Foglio 13 - Particella 605 - Sub.3 – Categoria C/1 - Classe 4 - Consistenza mq 27 - Superficie Totale mq 36 - Rendita € 510,36 – indirizzo Via Dogana n.11, Piano T, in ditta a xxxxx, debitore esecutato, nato a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx, per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni, ed a xxxxx, debitrice esecutata, nata a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx, per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni.

Data presentazione: 18/12/1939 - Data: 10/10/2023 - n. T429661 - Richiedente: ZZJGLI73547F839E

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

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. D. 26.10.1934 - LEGGE 15 APRILE 1938 - N. 403)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 27/16799  
Comune di Resina *Ditta Azione Frascare su dim.*  
Via Dogana n. 11 \*\* Segue copione come paterebbe dal caso prima catastaria \*\*

SPAZIO  
ove va incollato il  
TALLONINO o RICONTRIO  
DELLA SCHEDA  
con la quale  
si denunciano  
gli immobili

h. 3.00

Via Dogana

Azione Frascare

F: 13  
605/3

ORIENTAMENTO

SCALA 1:400

Compilata da:

(Scrivi nome e cognome del Tecnico)

Inritto all'Albo de  
della Provincia di

Data 18/12-1939 Firma Azione Frascare

1:2000 (1)

Catasto dei Ritracciati - Situazione al 10/10/2023 - Comune di RESINA (CA501540) - < Foglio 13 - Particella 605 - Subalterno 3 >  
VIA DOGANA n. 11 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/12/1939 - Data: 10/10/2023 - n. T429661 - Richiedente: ZZJGLI73547F839E  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale

## **PARTI IN CAUSA**

---

Parti in causa sono:

- PENELOPE SPV S.R.L., e per essa la sua mandataria INTRUM ITALY S.P.A., in qualità di Creditore Procedente, rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Esposito;
- Signor xxxxx e signora xxxxx, in qualità di *Debitori Esecutati*.

Tutto ciò premesso e riferito, la sottoscritta professionista procedeva alla stesura della relazione di consulenza tecnica di ufficio.

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In virtù del mandato di conferimento dell'incarico, a partire dalla data di accettazione ovvero dal 02/06/2022, la sottoscritta professionista ha svolto tutte le attività peritali necessarie per fornire completa ed esaustiva risposta a ciascun quesito del verbale, effettuando accesso presso il cespite pignorato, provvedendo ai rilievi metrici e fotografici dello stesso, effettuando indagini catastali, ipocatastali, condominiali, urbanistiche, nonché ogni altra attività utile all'espletamento dell'incarico ricevuto.

## **3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI**

- A -

### **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

#### **3.1 QUESITO N. 1**

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

Con riferimento agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e del controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. di cui al presente quesito, la sottoscritta ha effettuato tutte le necessarie indagini mediante l'analisi della certificazione notarile sostitutiva, depositata nel fascicolo telematico, redatta dal Notaio Dottor Luca Dell'Aquila di Orta di Atella (CE) in data 26/9/2023, nonché consultando i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale. Tali indagini sono state effettuate su tutti i nominativi che, per il periodo su indicato, si sono susseguiti nel possesso del bene nonché sui dati catastali dell'immobile (*cf. Allegato 2, da Doc. 1 a Doc.3 ed Allegato 9, Doc. 1*).

In risposta al presente quesito concernente la verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c., si segnala che:

- la relazione notarile del 26/09/2023
- ✓ certifica le risultanze dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- ✓ risale all'ultimo titolo di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, ovvero atto di vendita a rogito del Notaio Michele Nastri di Ercolano in data 1/7/1997, repertorio n.456, raccolta n.229,

registrato a Napoli il 15/7/1997 al n.12725/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5/7/1997 ai nn.21792/16892;

✓ riporta gli attuali dati catastali

➤ La documentazione agli atti del fascicolo non è completa:

✓ per mancato deposito del certificato attuale e storico per immobile;

Agli atti del fascicolo, non risulta depositato:

✓ Estratto per Riassunto del Registro degli Atti del Matrimonio

La scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Ercolano Estratto del Registro degli Atti del Matrimonio, aggiornato al 02/04/2024 da quale risulta che xxxxx, nato il xxxxx a xxxxx e xxxxx, nata il xxxxx a xxxxx hanno contratto matrimonio il giorno 23/10/1982 ad Ercolano. Dalle annotazioni ai margini si evince che con atto in data 23/10/2007 rep. 6569 a rogito del notaio Michele Nastri del distretto notarile Napoli-Torre Annunziata e Nola, gli sposi xxxxx e xxxxx sceglievano il regime della separazione dei beni nei loro rapporti matrimoniali (cfr. *Allegato 7, Doc. 1*).

### 3.2 QUESITO N. 2

---

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

In risposta al presente quesito, esaminata la certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico della presente procedura e gli atti catastali consultati ed acquisiti, la sottoscritta professionista ha provveduto ad acquisire i seguenti titoli (cfr. *Allegato 5, Doc. 1*):

✓ **Atto di Compravendita a rogito del Notaio Michele Nastri di Ercolano in data 1/7/1997**, repertorio n.456, raccolta n.229, registrato a Napoli il 15/7/1997 al n.12725/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5/7/1997 ai nn.21792/16892, mediante il quale i debitori eseguiti signori xxxxx, entrambi per la rispettiva quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il cespite pignorato dal signor xxxxx.

In merito alla provenienza nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, la sottoscritta ha acquisito, inoltre, le seguenti note di trascrizione:

✓ **Nota di trascrizione del 5/7/1997 ai nn.21792/16892**, relativa all'atto di compravendita del giorno 1/7/1997, repertorio n.456, raccolta n.229, a rogito del Notaio Michele Nastri di Ercolano.

Tale nota viene allegata alla presente relazione (cfr. *Allegato 2, Doc. 2*).

### 3.3 QUESITO N. 3

---

*“Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

*a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*

*b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.”*

Agli atti del fascicolo non risulta depositato l'estratto di matrimonio.

La scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Ercolano Estratto del Registro degli Atti del Matrimonio, aggiornato al 02/04/2024 da quale risulta che xxxxx, nato il xxxxx a xxxxx e xxxxx, nata il xxxxx a xxxxx hanno contratto matrimonio il giorno 23/10/1982 ad Ercolano. Dalle annotazioni ai margini si evince che con atto in data 23/10/2007 rep. 6569 a rogito del notaio Michele Nastri del distretto notarile Napoli-Torre Annunziata e Nola, gli sposi xxxxx e xxxxx sceglievano il regime della separazione dei beni nei loro rapporti matrimoniali (cfr. Allegato 7, Doc. 1).

### 3.4 QUESITO N. 4

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

Nel fascicolo telematico risulta depositata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dal Notaio Dottor Luca Dell'Aquila di Orta di Atella (CE) in data 26/9/2023, certificante ed attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, a partire dal sopracitato titolo 'ante-ventennale' fino alla data del 26/9/2023.

In risposta al presente quesito, si allega, al presente elaborato peritale, certificazione notarile del Dottor Luca Dell'Aquila del 26/9/2023 (cfr. Allegato 9, Doc. 1).

L'elenco delle formalità pregiudizievoli verrà predisposto dalla sottoscritta nel paragrafo 3.13 della sezione D.

- B -

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

### 3.5 QUESITO N. 1

*“Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

*- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*

*- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*

*- la superficie commerciale ed utile;*

*- la loro tipologia e natura, reale e catastale;*

*- tutti i riferimenti catastali attuali;*

*- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*

*descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.”*

#### **Identificazione del bene pignorato**

- ✓ **LOCALE TERRANEO A DESTINAZIONE COMMERCIALE** avente autonomo ed esclusivo accesso dal civico n.11, di un fabbricato in muratura tradizionale in sufficienti condizioni manutentive. Il locale terraneo è composto da un vano e da un piccolo w.c., Il vano ha un soffitto caratterizzato da volta a botte ed è dotato di un piccolo finestrino sulla parte alta della parete est.

### **Identificazione catastale**

L'immobile, allo stato attuale, ovvero alla data del 15/2/2024, è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Ercolano (NA) con:

- ✓ Foglio 13 - Particella 605 - Sub.3 – Categoria C/1 - Classe 4 - Consistenza mq 27 - Superficie Totale mq 36 - Rendita € 510,36 – indirizzo Via Dogana n.11, Piano T, in ditta a xxxxx, debitore esecutato, nato a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx, per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni, ed a xxxxx, debitrice esecutata, nata a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx, per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni. (cfr. *Allegato 1, Doc. 1*).

### **Confronto identificazione reale con Identificazione nei titoli di provenienza**

Nell'Atto di Compravendita del 1997 in favore dei debitori esecutati, il cespite era descritto come:

*"(...) unità immobiliare facente parte del fabbricato in Ercolano alla Via Dogana n.11, e precisamente: locale terraneo della superficie di metri quadrati 27 (ventisette) circa, confinante con Via Dogana, con fabbricato distinto con il n.9 e locale distinto con il civico n.13"*.

Nell'atto il cespite viene identificato censito al N.C.E.U.: partita 1.013.130, foglio 13, mappale n.605, sub.3, mq 27, cat. C/1, classe 4, rendita catastale Lire 988.200.

I dati reali ed attuali corrispondono ai dati riportati nel titolo di provenienza, nonché ai dati riportati nelle note di trascrizione dei titoli di provenienza, sino al titolo ultraventennale (cfr. *Allegato 5, Doc. 1*).

### **Confronto identificazione del bene pignorato nell'atto di pignoramento**

Il cespite, nel titolo di pignoramento del 16/8/2023, repertorio 12779, era descritto come:

*"(...) Immobile sito in Ercolano (NA) alla Via Dogana n.11, piano terra identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 13, p.lla n.605, sub.3, mq 27, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 27, superficie catastale mq. 36, rendita catastale € 510,36 (...)".*

I dati reali ed attuali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento, nonché ai dati riportati nella relativa nota di trascrizione (cfr. *Allegato 2, Doc. 3*).

### **Rispondenza dei dati del pignoramento, della relativa nota di trascrizione e dei dati dei titoli di con i dati catastali delle risultanze catastali**

Nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nel titolo di provenienza e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali indicati corrispondono ai dati delle risultanze catastali (quanto a foglio, particella e subalterno).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali.

### **Storia catastale**

I dati catastali, a partire dall'impianto meccanizzato del 30/06/1987, non sono stati oggetto di variazioni sostanziali.

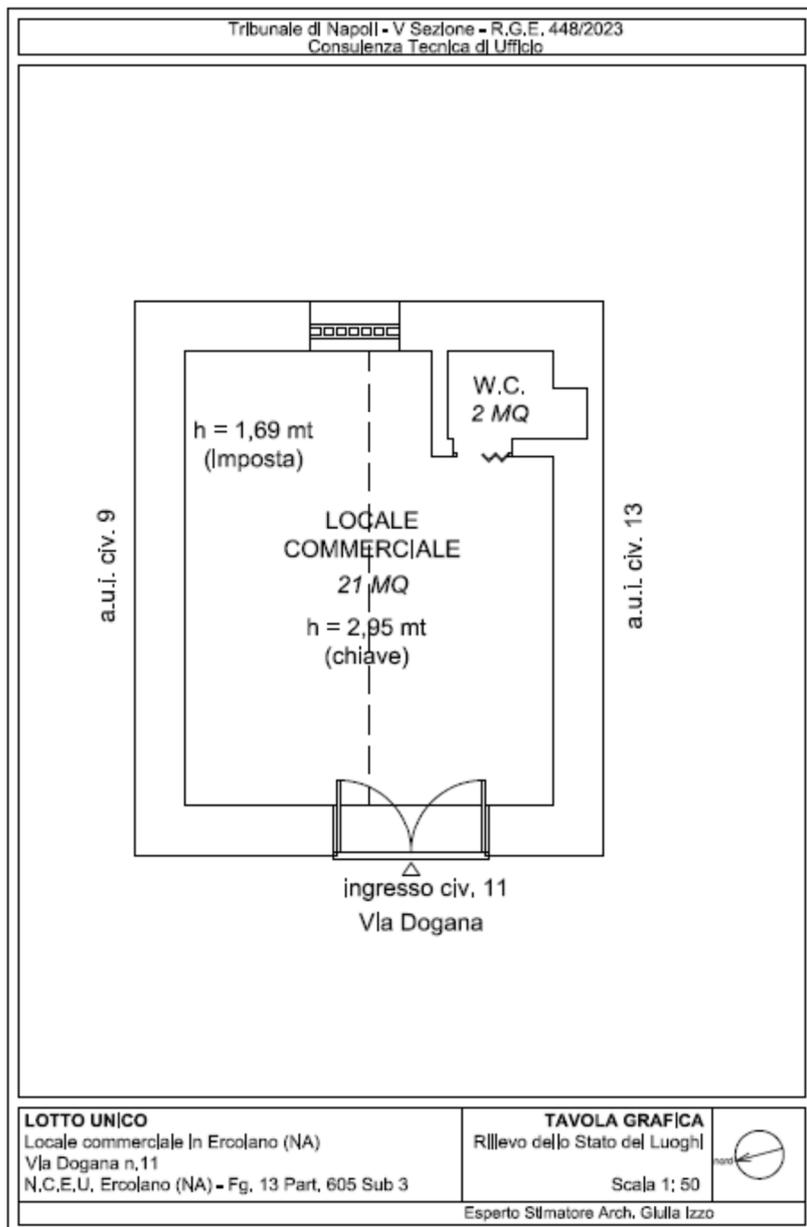
### **Superficie utile e superficie commerciale**

La **superficie utile** è stata calcolata come somma delle superfici utili dei singoli vani, secondo il rilievo dello stato attuale, effettuato nel corso del sopralluogo del 30/10/2023, come di seguito indicato (*cfr. Allegato 3, Doc.2*).

UNITÀ IMMOBILIARE	Livello	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile (mq)	Coefficiente	Sup. Raggiugliata (mq)
<b>Superfici principali</b>					
Locale commerciale	1	Commerciale	21,00	1	21,00
W.c.	1	Commerciale	2,00	1	2,00
<b>Tot. sup. netta</b>			<b>23,00</b>		<b>23,00</b>

per una superficie totale netta calpestabile pari a 23,00 mq.

L'altezza interna massima sotto chiave della volta a botte è pari a 2,95 mt. L'altezza minima sotto l'imposta della volta a botte è pari a 1,69 mt Di seguito la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi così come rilevato nel corso dell'accesso (*cfr. Allegato 3, Doc.2*).



**Rilievo dello stato dei luoghi**

**Superficie lorda commerciale**

Nella determinazione della superficie commerciale si è tenuto conto di quanto desumibile dalla planimetria catastale presentata in data 18/12/1939, non essendo stato reperito alcun titolo edilizio inerente il fabbricato e l'immobile, come da attestazione del Comune di Ercolano.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, tenendo conto della Planimetria catastale attuale in atti, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a 33,00 mq.

<b>CALCOLO SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (Sc)</b>			
	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		<i>coefficiente</i>	<i>(So)</i>
Superficie principale	33,00	1,00	33,00
<b>Totale superficie principali</b>			<b>33,00</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)</b>			<b>33,00</b>

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

#### **Tipologia e natura reale e catastale**

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da:

- ✓ **LOCALE TERRANEO A DESTINAZIONE COMMERCIALE** avente autonomo ed esclusivo accesso dal civico n.11, di un fabbricato in muratura tradizionale in sufficienti condizioni manutentive. Il locale terraneo è composto da un vano e da un piccolo w.c., Il vano ha un soffitto caratterizzato da volta a botte ed è dotato di un piccolo finestrino sulla parte alta della parete est.

#### **Identificazione catastale allo stato attuale**

L'immobile, allo stato attuale, ovvero alla data del 15/2/2024, è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Ercolano (NA) con:

- ✓ Foglio 13 - Particella 605 - Sub.3 – Categoria C/1 - Classe 4 - Consistenza mq 27 - Superficie Totale mq 36 - Rendita € 510,36 – indirizzo Via Dogana n.11, Piano T, in ditta a xxxxx, debitore esecutato, nato a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx, per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni, ed a xxxxx, debitrice esecutata, nata a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx, per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni. (*cf. Allegato 1, Doc. 1*).

#### **Confini**

L'immobile confina: a NORD/OVEST con Via Dogana, a SUD/OVEST con altra unità immobiliare civico n. 13 a NORD/EST con altra unità immobiliare civico n. 9.

Nella planimetria catastale e nell'atto di provenienza del 1997 si riscontra la medesima indicazione dei confini, così come riportati (*cf. Allegato 3, Doc. 2*).

#### **Descrizione del fabbricato e caratteristiche strutturali**

Il fabbricato di cui è parte il cespite pignorato è costituito da una struttura in muratura tradizionale. Esso si eleva, per una porzione, su tre piani fuori terra, per una porzione su cinque piani fuori terra, oltre al lastrico solare che costituisce piano di copertura. I prospetti sono rifiniti ad intonacatura ed attintatura di colore rosa con basamento in rivestimento di pietra grigia, con elementi decorativi quali cornici delle finestre, cornicione e frontalini balconi di colore grigio. Esso si presenta in condizioni manutentive sufficienti. Di

seguito si illustrano alcune fotografie del fabbricato, rimandando all'elaborato fotografico completo allegato alla presente relazione (cfr. Allegato 4).



### Descrizione dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da

- ✓ **LOCALE TERRANEO A DESTINAZIONE COMMERCIALE** avente autonomo ed esclusivo accesso dal civico n.11,

Il locale terraneo, della consistenza catastale di metri quadrati ventisette (mq 27), è composto da un vano e da un piccolo w.c., Il vano ha un soffitto caratterizzato da volta a botte ed è dotato di un piccolo finestrino sulla parte alta della parete est.

Il locale si trova in condizioni manutentive mediamente sufficienti con finiture di livello ordinario. La porta di ingresso dalla Via Dogana è costituita da un infisso in alluminio, e da un portone in ferro, entrambi a due ante. Il piccolo finestrino sulla parte alta della parete est è caratterizzato da un infisso in alluminio e da una grata in ferro. La porta del w.c. è in plastica del tipo a soffietto.

L'intera superficie del locale, compresa la superficie del w.c., è pavimentata con piastrelle di monocottura colore grigio, di dimensioni pari a 30 x 30 cm circa, disposte a cardamone. Le pareti interne del w.c. sono rivestite da piastrelle di monocottura colore grigio chiaro di dimensioni pari a 20 x 20 cm circa disposte in linea per un'altezza dal pavimento di circa 1,60 mt. Le pareti esterne del w.c. nonché la parete nord/ovest del portone di ingresso, sono rivestite dalle medesime piastrelle per tutta l'altezza fino al punto di attacco con il soffitto voltato. Le restanti pareti sono rifinite, per un'altezza fino a quella di imposta della volta a botte, dalle piastrelle, e per la restante superficie ad intonacatura ed attintatura di colore bianco. Il soffitto voltato è rifinito ad intonacatura ed attintatura di colore bianco. Il cespite è dotato di impianto idraulico ed elettrico. Non è dotato di impianto di riscaldamento ma presenta un climatizzatore posto sulla parete al di sopra della porta di ingresso. L'immobile non è stato oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria e versa in condizioni mediamente sufficienti, né risulta essere stato oggetto di verifiche impiantistiche. Non è stata, altresì, fornita la certificazione di conformità aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i.. La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, aggiornato e redatto ai sensi del D.Lgs. n.192/2005 e dal D.P.R. n.74/2013 e s.m.i., con allegazione del libretto di impianto completo di allegati e del rapporto di controllo fumi da inviare al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 500,00 (oltre verifica).

Di seguito si illustrano alcune fotografie dei cespiti, rimandando all'elaborato fotografico completo allegato alla presente relazione (*cf. Allegato 4*).



### **Esposizione ed affaccio, luminosità**

Il cespite presenta un'unica esposizione a NORD/OVEST, mediante la porta di ingresso, non tenendo conto del finestrino sulla parete EST di dimensioni ridotte e da considerare come punto d'aria aggiuntivo per il vano a destinazione commerciale. La luminosità è appena sufficiente, considerando il livello di piano, la dimensione della porta di ingresso e l'assenza, nelle immediate vicinanze, di ostacoli permanenti (cfr. Allegato 4).

### **3.6 QUESITO N. 2**

---

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

In risposta al presente quesito, come appreso dalle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, sul fabbricato di cui è parte il cespite pignorato, risulta esistere un condominio costituito, amministrato dal Dott. xxxxx, con studio in xxxxx. Non risulta reperito un recapito telefonico né un indirizzo mail, di cui non sono state fornite notizie anche a seguito di richiesta puntuale al debitore esecutato mediante posta elettronica (cfr. Allegato 8, Doc. 1).

Laddove si rinvenissero i dati completi dell'Amministratore p.t., la scrivente provvederà ad integrare la presente relazione con nota aggiuntiva ed eventuale documentazione. Dall'analisi dei titoli di provenienza, nonché dai riscontri catastali, non è emersa la presenza di pertinenze, accessori o millesimi di parti comuni. Nel corso dell'accesso effettuato in data 30/10/2023 (cfr. Allegato 10, Doc.1), la sottoscritta ha effettuato rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi, rilevando l'immobile nel suo interno ed il fabbricato di cui è parte nell'esterno. Si allega alla presente relazione elaborato grafico di rilievo dello stato dei luoghi ed elaborato fotografico del cespite e del fabbricato (cfr. Allegato 3, Doc.2 ed Allegato 4).

### **3.7 QUESITO N. 3**

---

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

Il cespite in oggetto è caratterizzato da un LOCALE COMMERCIALE, avente una propria identificazione catastale al Catasto Fabbricati; pertanto, il presente quesito non riguarda il caso in esame.

Il cespite fa parte di un fabbricato che ricade sulla particella di terreno individuata al Comune di Ercolano (NA), Catasto terreni, con i seguenti dati catastali: Foglio 13, mappale 605, Qualità Ente Urbano, Superficie 497 mq (cfr. Allegato 1 – Doc. 3 e Doc. 4).

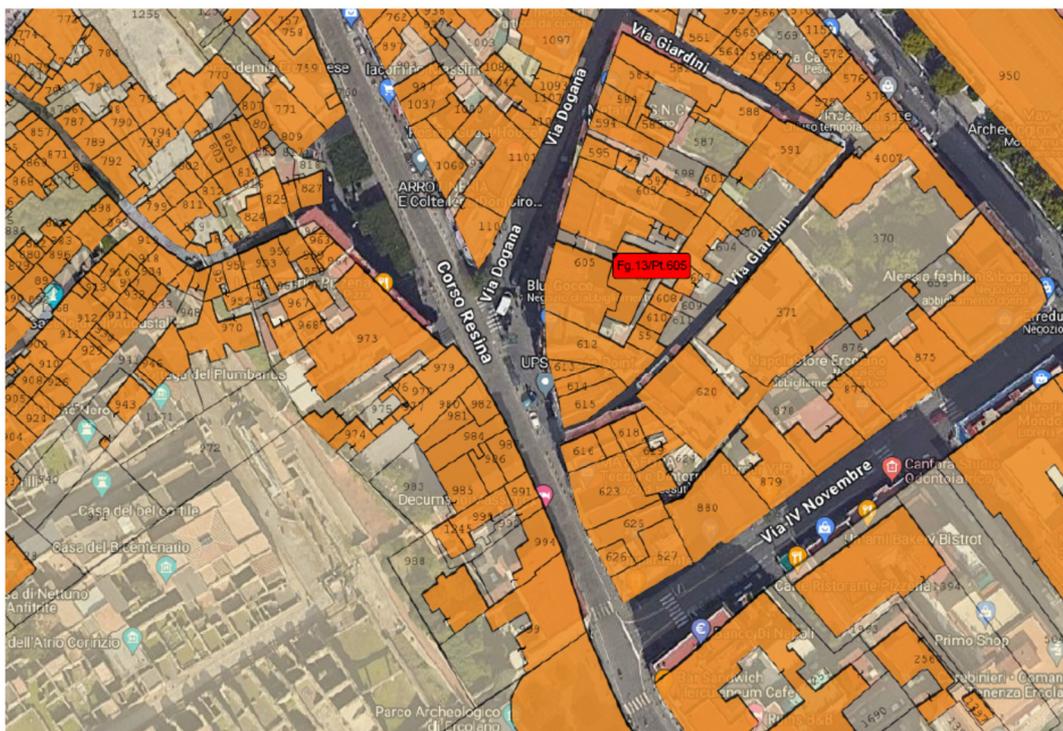


Immagine di sovrapposizione Vista Satellitare-Estratto di Mappa – Foglio 13 particella 60S

#### IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

### 3.8 QUESITO N. 1

*“Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;*
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

*Ai fini di cui sopra, alleghi:*

*visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

#### **Confronto descrizione ed identificazione del bene pignorato e delle pertinenze con dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio**

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 cpc, nonché dalle ispezioni condotte consultando i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale, è emerso che il cespite pignorato a partire dalla data di presentazione della planimetria catastale, ovvero dalla data del 18/12/1939, non ha subito variazioni di consistenza ed identificazione. Come si può evincere dalla visura storica allegata, le uniche variazioni rilevate sono quelle del 17/11/2017 - aggiornamento planimetrico, del 28/04/2017 - variazione di toponomastica, del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e quella del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario. Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni (cfr. Allegato 1, Doc.1).

#### **Confronto descrizione ed identificazione del bene pignorato e delle pertinenze con dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti**

**all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole**

Nell'Atto di Compravendita del 1997 in favore dei debitori eseguiti, i cespiti erano identificati come:

- *“(…) unità immobiliare facente parte del fabbricato in Ercolano alla Via Dogana n.11, e precisamente: locale terraneo della superficie di metri quadrati 27 (ventisette) circa, confinante con Via Dogana, con fabbricato distinto con il n.9 e locale distinto con il civico n.13”.*

Nell'atto il cespite viene identificato censito al N.C.E.U.: partita 1.013.130, foglio 13, mappale n.605, sub.3, mq 27, cat. C/1, classe 4, rendita catastale Lire 988.200.

Nella nota di trascrizione dell'atto il cespite è identificato al Catasto Urbano del Comune di Ercolano:

- √ foglio 13 particella 605, subalterno 3, natura C1, mq 27, Via Dogana n.11, piano T.

La descrizione ed identificazione del bene pignorato corrisponde alle risultanze del titolo di provenienza dei debitori eseguiti ed alle risultanze della relativa nota di trascrizione (cfr. Allegato 2, Doc. 2 ed Allegato 5, Doc.1).

**Confronto descrizione ed identificazione del bene pignorato e delle pertinenze con dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione**

Il cespite, nel titolo di pignoramento del 16/8/2023, repertorio 12779, era descritto come:

- √ Immobile sito in Ercolano (NA) alla Via Dogana n.11, piano terra identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 13, p.III n.605, sub.3, mq 27, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 27, superficie catastale mq. 36, rendita catastale € 510,36.

Nella nota di trascrizione dell'atto il cespite è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano:

- √ foglio 13, p.III n.605, sub.3, mq 27, C/1 – negozi botteghe, mq 27, Via Dogana n.11, piano T (cfr. Allegato 2, Doc. 2).

La descrizione ed identificazione del bene pignorato corrisponde alle risultanze dell'atto di pignoramento ed alle risultanze della relativa nota di trascrizione.

**Confronto descrizione ed identificazione del bene pignorato e delle pertinenze con dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti**

Dalle ispezioni ipocatastali effettuate non risultano precedenti pignoramenti (cfr. Allegato 2, Doc. 3).

**3.9 QUESITO N. 2**

*“Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita”.*

**Cronistoria del bene nel ventennio antecedente il pignoramento dal punto di vista catastale,**

**amministrativo ed ipotecario**

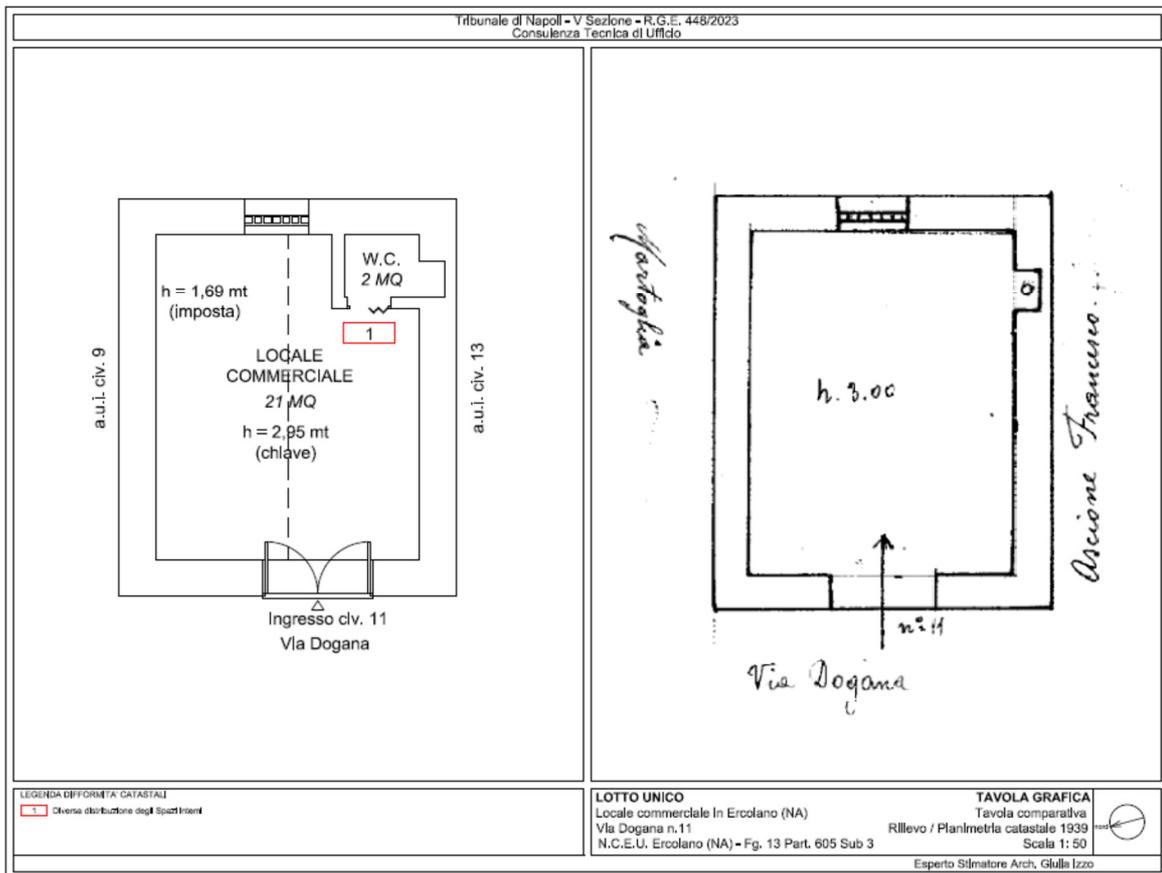
Dalle indagini catastali ed ipocatastali effettuate e dal confronto dei dati catastali attuali con quelli riportati nei titoli di provenienza, sino al titolo ultraventennale, nonché nell'atto di pignoramento e nelle relative note di trascrizione, si evidenzia che non sono emerse difformità né risultano intervenute variazioni dei dati catastali e modificazioni urbanistiche.

**Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale**

Dal confronto tra stato attuale dei luoghi e planimetria catastale si è rilevata la seguente difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella demolizione del tramezzo che divideva in due il disimpegno.

Di seguito la rappresentazione grafica del confronto tra planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale (cfr. Allegato 3 – Doc. 3).



**Tavola comparativa planimetria catastale e rilievo stato dei luoghi**

- C -

**STATO DI POSSESSO**

**3.10 QUESITO N. 1**

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

Nel corso dell’accesso effettuato in data 30/10/2023, unitamente al custode giudiziario nominato, Dr.

Antonio Piccolo, si è constatato che l'immobile è detenuto dai debitori esecutati, Signori xxxxx e xxxxx, in virtù di Atto di vendita a rogito del Notaio Michele Nastri di Ercolano in data 1/7/1997, repertorio n.456, raccolta n.229, registrato a Napoli il 15/7/1997 al n.12725/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5/7/1997 ai nn.21792/16892. L'immobile, come dichiarato dal Sig. xxxxx nel corso dell'accesso, è occupato senza titolo dalla figlia dei debitori esecutati, Sig.ra xxxxx, nata a xxxxx il xxxxx, la quale era interessata a mantenere l'occupazione almeno fino all'aggiudicazione dell'unità immobiliare. Il Sig. xxxxx in sede di accesso dichiarava che l'unità immobiliare è utilizzabile come attività commerciale ma allo stato risultava essere utilizzata come deposito. In tale sede il Sig. xxxxx dichiarava di voler ricevere comunicazioni via mail all'indirizzo:

---

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire i seguenti titoli:

- ✓ **Atto di vendita a rogito del Notaio Michele Nastri di Ercolano** in data 1/7/1997, repertorio n.456, raccolta n.229, registrato a Napoli il 15/7/1997 al n.12725/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5/7/1997 ai nn.21792/16892, mediante il quale i debitori esecutati mediante il quale i debitori esecutati signori xxxxx e xxxxx, entrambi per la rispettiva quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il cespite pignorato dal signor xxxxx nato ad xxxxx il xxxxx (cfr. *Allegato 5, Doc. 1*).

Si evidenzia che il titolo di provenienza mediante il quale i debitori esecutati sono entrati in possesso del cespite pignorato ha data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

### 3.11 QUESITO N. 2

---

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

In risposta al presente quesito, così come esplicitato nel precedente paragrafo 3.10 di risposta al quesito n.1, l'immobile risulta detenuto dai signori xxxxx e xxxxx in virtù di **Atto di vendita a rogito del Notaio Michele Nastri di Ercolano** in data 1/7/1997, repertorio n.456, raccolta n.229, registrato a Napoli il 15/7/1997 al n.12725/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5/7/1997 ai nn.21792/16892, mediante il quale i debitori esecutati mediante il quale i debitori esecutati signori xxxxx e xxxxx, entrambi per la rispettiva quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il cespite pignorato dal signor xxxxx nato ad xxxxx il xxxxx (cfr. *Allegato 5, Doc. 1*).

### 3.12 QUESITO N. 3

---

*“Determini il valore locativo del bene.*

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

Nell'ambito delle ricerche di mercato, mediante la consultazione di annunci di immobili aventi tipologia e caratteristiche similari all'immobile pignorato, anche in virtù delle informazioni desunte consultando i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti al secondo semestre dell'anno 2023, si ricavano i valori medi indicati nella tabella che di seguito si riporta.

Fonte	Stato	Canone Mercato minimo €/mq per mese	Canone Mercato massimo €/mq per mese
OMI - negozi - II Semestre 2023	Normale	4,50	9,00
OMI - magazzini - II Semestre 2023	Normale	1,20	2,40
Ricerca di mercato - annunci su stessa strada o su strada adiacente	Normale	13,00	18,00

Tenuto conto dello stato manutentivo riscontrato nel corso dell'accesso, si stima un canone medio pari a 11,00 €/mq per mese. Si ha pertanto che il più probabile canone di locazione annuo è così calcolato:

$$R / \text{anno} = 11,00 \text{ €/mq} \times 33,00 \text{ mq} \times 12 = 4.356,00 \text{ €}$$

per un canone lordo mensile pari a:

$$R / \text{mese} = 4.356,00 / 12 = 363,00 \text{ € / mese}$$

Tale reddito, depurato delle spese a carico del proprietario, inerenti la manutenzione, l'assicurazione, ammortamento, servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitti ed inesigibilità, nel caso in esame stimato per una percentuale complessiva del 30%, restituisce una **rendita annuale netta** pari a:

$$R_n = 3.049,20 \text{ €}$$

In risposta al presente quesito, così come esplicitato nel precedente paragrafo 3.11 di risposta al quesito n.1, l'immobile risulta detenuto dai signori xxxxx e xxxxx in virtù di atto di vendita a rogito del Notaio Michele Nastri di Ercolano in data 1/7/1997, repertorio n.456, raccolta n.229, registrato a Napoli il 15/7/1997 al n.12725/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5/7/1997 ai nn.21792/16892, mediante il quale i debitori esegutati mediante il quale i debitori esegutati signori xxxxx e xxxxx, entrambi per la rispettiva quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il cespite pignorato dal signor xxxxx nato ad xxxxx il xxxxx (cfr. *Allegato 5, Doc. 1*).

Preso atto che l'unità immobiliare è utilizzabile come locale commerciale, ma allo stato risulta essere utilizzata come deposito, si stima di seguito l'indennità di occupazione da richiedere per l'immobile, tenendo conto degli elementi che in ogni caso penalizzano la valutazione dell'indennità in rapporto ai canoni di locazione di mercato, quali:

- 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

Alla luce di quanto su evidenziato, si assume quale valore dell'indennità di occupazione l'importo di 200,00 €/mese.

- D -

### ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

#### 3.13 QUESITO N. 1

---

*“Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;*

*nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.”*

Dalle indagini ipocatastali, dall'esame dei titoli di provenienza sino al titolo ultraventennale, nonché dagli accertamenti condotti presso l'Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici della Regione Campania, con riferimento all'Ordinanza del Regio Commissario di archiviazione atti per la liquidazione degli usi civici nelle province della Campania e del Molise del 05/03/1928, è emerso che nel territorio di pertinenza del Comune di Ercolano non vi sono terreni gravati da usi civici.

Dall'analisi dei titoli di provenienza nonché dalle ispezioni ipocatastali non sono emerse trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. Dall'elenco dei fabbricati del patrimonio immobiliare dello stato, in gestione all'Agenzia del Demanio, pubblicato sul sito dell'Agenzia del Demanio, non risulta compreso l'indirizzo né il dato catastale del fabbricato di cui i cespiti sono parte.

Dalle indagini ipocatastali effettuate non risultano trascrizioni di pesi od oneri di altro tipo (cfr. Allegato 2, Doc. 3).

#### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

In risposta al presente quesito, come appreso dalle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, sul fabbricato di cui è parte il cespite pignorato, risulta esiste un condominio costituito, amministrato dal Dott. xxxxx, con studio in xxxxx. Non risulta reperito un recapito telefonico né un indirizzo mail, di cui non sono state fornite notizie anche a seguito di richiesta puntuale al debitore

esecutato mediante posta elettronica (cfr. Allegato 8, Doc. 1).

Laddove si rinvenissero i dati completi dell'Amministratore p.t., la scrivente provvederà ad integrare la presente relazione con nota aggiuntiva ed eventuale documentazione.

### **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**, trascritto in data 20/9/2023 ai nn.45172/35192, con atto giudiziario in data 16/8/2023, repertorio 12779, Unep Corte di Appello di Napoli, C.F.: 80016320634,

#### **a favore:**

Soggetto n. 1

PENELOPE SVP S.r.l., con sede in Conegliano (TV), C.F.: 04934510266, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

#### **contro:**

Soggetto n.1 – xxxxx, nato a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con xxxxx (soggetto n.2)

Soggetto n.2 – xxxxx, nata a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con xxxxx (soggetto n.1);

gravante sull'immobile identificato con:

#### **Unità negoziale 1**

#### **Immobile n. 1**

Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano, foglio 13 particella 605, subalterno 13, natura C1 – negozi e botteghe, consistenza 27 metri quadrati, Via Dogana n. civico 11, piano T.

#### **Iscrizioni**

#### **nulla**

Le note di trascrizione ed iscrizione delle formalità su citate sono state acquisite e vengono allegate alla presente relazione (cfr. Allegato 2 – Doc. 3).

### **3.14 QUESITO N. 2**

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

In risposta al presente quesito, come appreso dalle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, sul fabbricato di cui è parte il cespite pignorato, risulta esiste un condominio costituito, amministrato dal Dott.

xxxxx, con studio in xxxxx. Non risulta reperito un recapito telefonico né un indirizzo mail, di cui non sono state fornite notizie anche a seguito di richiesta puntuale al debitore esecutato mediante posta elettronica (cfr. *Allegato 8, Doc. 1*).

Laddove si rinvenissero i dati completi dell'Amministratore p.t., la scrivente provvederà ad integrare la presente relazione con nota aggiuntiva ed eventuale documentazione.

- E -

### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

#### 3.15 QUESITO N. 1

---

*“Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.”*

Il cespite staggito fa parte di un fabbricato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967. In particolare, il fabbricato risulta edificato antecedentemente al 1942, come si evince dalla planimetria catastale del 18/12/1939 (cfr. *Allegato 1 – Doc. 2*).

A seguito di istanza di accesso agli atti presso il Comune di Ercolano, prot. 7622 del 01/02/2024 è risultato che non risultano rinvenute licenze o concessioni edilizie, né pratiche DIA/CILA/SCIA/Pdc/Abitabilità/Agibilità per il cespite ed il fabbricato di cui lo stesso è parte.

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Condono del Comune di Ercolano, non risultano pervenute, inoltre, istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 inerenti il compendio pignorato. Non risultano altresì fascicoli di Contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi sul compendio pignorato.

Tali risultanze sono certificate mediante attestato PG n. 9204/2024 del 08/02/2024 rilasciata dal Settore VI Gestione del Territorio Servizio “Edilizia” del Comune di Ercolano (cfr. *Allegato 6 – Doc. 1 e Doc. 2*).

Alla luce delle risultanze delle indagini effettuate, si è pertanto confrontato lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso con la planimetria catastale del 1939 e dal confronto si è riscontrato che lo stato dei luoghi attuale coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale ad eccezione di una lieve difformità:

√ Diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella realizzazione di un piccolo w.c. (cfr. *Allegato 3 – Doc. 3*).

Di seguito la rappresentazione tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

Data presentazione: 18/12/1939 - Data: 10/10/2023 - n. T429661 - Richiedente: ZZJGLI73547FR89E

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI AERIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. D. 1500 DEL 10 APRILE 1930 - N. 14932)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 27/16799  
Comune di Resina - Ditta "Asione Francesco & c. s.r.l."  
Via Dogana n. 11

Seguire cognome, come patriverà dal solo primo catastario

SPAZIO  
ove va incollato il  
TALONANDO o RICONTRIO  
DELLA SCHEDA  
con la quale  
si denuncia  
gli immobili

h. 3.00

Via Dogana

Asione Francesco

F: 13  
609/3

ORIENTAMENTO

N

SCALA 1: 400

Compilata da:

Il titolo, nome e cognome del Tecnico

Intervista all'Alto de  
della Provincia di

Data 18/12/39 Firma Asione Francesco

13000 01

Quanto del Rilievato - Situazione al 10/10/2023 - Comune di ERCOLANO (8240) - < Foglio 13 - Particella 005 - Subalterno 3 >  
VIA DOGGANA n. 11 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/12/1939 - Data: 10/10/2023 - n. T429661 - Richiedente: ZZJGLI73547FR89E  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tavola comparativa planimetria catastale e rilievo stato dei luoghi

### **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Il comune di Ercolano è assoggettato al Piano Urbanistico Comunale (PUC), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.23 del 22/07/2020. Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.80 del 19/12/2019, disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse, in conformità alla vigente disciplina legislativa sia statale che regionale.

Nell'ambito del PUC, nella tav. 7 – storia dell'edificato, il fabbricato ricade nella perimetrazione del centro storico "Zona A" del PRG vigente e rientra nell'area interessata da tessuto urbanistico interessato da stratificazioni storiche – Città Stratificata. Rientra nell'Ambito I – Centro Storico. Ricade nella zona individuata come "Zona di Riqualficazione Urbanistica" del Piano Regolatore Generale del Comune, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 2376 del 14/05/1975 e pubblicato sulla G.U. n. 177 del 05/07/1975, con gli stralci approvati il 07/10/1974 con voto 401 del C.T.A. del Provvedimento alle OO.PP per la Campania. E' normato dall'art. 7 delle norme tecniche di attuazione. In tale articolo la zona di riferimento è destinata alla riqualficazione urbanistica, da concordare con la Soprintendenza ai monumenti. E' inoltre da concordare con la Soprintendenza alle Antichità, in sede di redazione dei Piani Particolareggiati, la metodologia e la localizzazione degli interventi esecutivi. Rientra nella zona classificata con Classe IV – Area di Intensa Attività Umana del Piano di Zonizzazione Acustica.

Il fabbricato ricade inoltre in zona R.U.A. (Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale) - art. 13 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani.

Le utilizzazioni previste riguardano abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive, attività artigianali e commerciali, attività per produzione di servizi, attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio, il tutto come da normato dall'art. 21 delle Norme tecniche di attuazione del PRG vigente.

La destinazione d'uso del compendio pignorato è compatibile con quella prevista dal PRG vigente, nonché con quella espressa dai titoli autorizzativi su indicati, E' inoltre compatibile con la destinazione catastale in quanto l'immobile è censito con categoria C/1 – Negozi e Botteghe (cfr. Allegato 1, Doc.1).

### **3.16 QUESITO N. 2**

*"In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in*

*sanatoria”*

Come esplicitato nel precedente paragrafo 3.15, dal confronto tra planimetrie catastali attuali, e stato dei luoghi attuale sussiste conformità ad eccezione di una lieve difformità:

√ Diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella realizzazione di un piccolo w.c. (*cf. Allegato 3 – Doc. 3*).

Il cespite staggito fa parte di un fabbricato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967. In particolare, il fabbricato risulta edificato antecedentemente al 1942, come si evince dalla planimetria catastale del 18/12/1939. A seguito di istanza di accesso agli atti presso il Comune di Ercolano, prot. 7622 del 01/02/2024 è risultato che non risultano rinvenute licenze o concessioni edilizie, né pratiche DIA/CILA/SCIA/Pdc/Abitabilità/Agibilità per il cespite ed il fabbricato di cui lo stesso è parte.

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Condono del Comune di Ercolano, non risultano pervenute, inoltre, istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 inerenti il compendio pignorato. Non risultano altresì fascicoli di Contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi sul compendio pignorato.

Tali risultanze sono certificate mediante attestato PG n. 9204/2024 del 08/02/2024 rilasciata dal Settore VI Gestione del Territorio Servizio "Edilizia" del Comune di Ercolano (*cf. Allegato 6 – Doc. 1 e Doc. 2*).

Alla luce delle indagini effettuate, considerata la tipologia di abuso, si ritiene che l'intervento di diversa distribuzione degli spazi interni rientri nella tipologia di interventi sanabili mediante la presentazione, presso l'ufficio competente, di una pratica edilizia in sanatoria. La difformità indicata è sanabile mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, non inferiore a € 516,00, pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi.

Va osservato inoltre che non è possibile ricorrere alla sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, dal momento che le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

In seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche, come sopra descritte, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima. Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

### **3.17 QUESITO N. 3**

---

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

Tenuto conto di tutto quanto esplicitato nel precedente paragrafo 3.16, alla luce delle indagini effettuate, considerata la tipologia di abuso, si ritiene che l'intervento di diversa distribuzione degli spazi interni rientri nella tipologia di interventi sanabili mediante la presentazione, presso l'ufficio competente, di una pratica edilizia in sanatoria. La difformità indicata è sanabile mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, non inferiore a € 516,00, pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi.

Va osservato inoltre che non è possibile ricorrere alla sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, dal momento che le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

In seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche, come sopra descritte, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCCA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima. Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

### **3.18 QUESITO N. 4**

---

*“Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.”*

Il cespite pignorato è costituito da un locale commerciale facente parte di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale e commerciale edificato in data antecedente al 1942, pertanto il presente quesito non riguarda il caso in esame.

- F -

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

### **3.19 QUESITO N. 1**

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

Il cespite pignorato non è divisibile e non può essere venduto in più lotti. Tenuto conto infatti delle caratteristiche tecniche e dimensionali, l’ipotesi di divisibilità non può essere considerata per il caso in esame. Il cespite oggetto della presente procedura costituirà, pertanto, lotto unico.

### **3.20 QUESITO N. 2**

*“Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.”*

Il cespite è oggetto di pignoramento per la quota di 1/1 dell’intera proprietà a carico dei debitori eseguiti, Sig. xxxxx per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni e Sig.ra xxxxx per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, così come risulta da nota di trascrizione del pignoramento del giorno 20/9/2023 nn.45172/35192 (cfr. Allegato 2, Doc.3).

**- G-**

#### **VALORE DEL BENE E COSTI**

### **3.21 QUESITO N. 1**

*“Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*Nella determinazione del valore di mercato l’esperto proceda al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”*

#### **LOTTO UNICO – quota di 1/1 del diritto di Proprietà**

#### **LOCALE TERRANEO A DESTINAZIONE COMMERCIALE sito in Ercolano (NA), alla Via Dogana n. 11**

*Determinazione di Sc*

#### **Superficie lorda commerciale**

Nella determinazione della superficie commerciale si terrà conto di quanto desumibile dalla planimetria catastale, non essendo stati rinvenuti titoli edilizi.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, tenendo conto della Planimetria catastale attuale in atti, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a 33,00 mq.

<b>CALCOLO SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (Sc)</b>			
	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		<i>coefficiente</i>	<i>(So)</i>
Superficie principale	33,00	1,00	33,00
<b>Totale superficie principali</b>			<b>33,00</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)</b>			<b>33,00</b>

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

#### *Determinazione di Pm*

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

I dati emersi sono i seguenti:

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

Anno 2023 – Semestre 2

Zona Centrale – Centrale/CENTRO DEGRADATO: PUGLIANO, PRIMO TRATTO CORSO RESINA - Codice di zona B3

Negozi

valore min € 900,00

valore max € 1.800,00

#### Indagini dirette:

3.300,00

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

#### Tabella dei comparabili – Prezzi – Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo offerto	Prezzo di realizzo = -15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo di offerto
N.1 - Locale commerciale - Via Dogana - 25 mq	€ 35.000,00	€ 29.750,00	€ 1.190,00	€ 1.400,00
N.2 - Locale commerciale - Via Doglie, 20 - 50 mq	€ 75.000,00	€ 63.750,00	€ 1.275,00	€ 1.500,00
N.3 - Locale commerciale - Via Panoramica - 70 mq	€ 150.000,00	€ 127.500,00	€ 1.821,43	€ 2.142,86
N.4 - Locale commerciale - Via Panoramica - 33 mq	€ 65.000,00	€ 55.250,00	€ 1.674,24	€ 1.969,70
N.5 - Locale commerciale - Via Fontana, 6 - 15 mq	€ 30.000,00	€ 25.500,00	€ 1.700,00	€ 2.000,00
N.6 - Locale commerciale - Via Panoramica - 50 mq	€ 80.000,00	€ 68.000,00	€ 1.360,00	€ 1.600,00
<b>Valori medi</b>			<b>€ 1.503,45</b>	<b>€ 1.768,76</b>

La ricerca delle offerte di vendita di immobili in zona, evidenzia valori unitari medi di circa 1.500,00 €/mq (sul prezzo di realizzo) e di circa 1.800,00 €/mq (sul prezzo offerto) in linea e confermato con i valori riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio. I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche quantitative e qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

**Tabella Dati**

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile da stimare
Fonte comparabile	Agenzia Immobiliare	Agenzia Immobiliare		
Indirizzo	Via Doglie	Via Panoramica		Via Dogana, 11
Prezzo di mercato (euro)	75.000	65.000		
Data (mesi)	1	1		0
Superficie principale (mq)	50	33		33
Superficie secondaria - Balcone (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Portico (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Cantina (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Garage (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0	0		0
Superficie esterna (mq)	0	0		0
Servizi (n)	1	1		1
Stato di manutenzione immobile (n)	3	5		4
Stato di manutenzione edificio (n)	3	3		3
Livello Di Piano (N)	0	0		0
Riscaldamento Centralizzato	0	0		0
Riscaldamento Autonomo	0	0		0
Riscaldamento A Pannelli Solari	0	0		0
Aria Condizionata	0	0		1
Impianto Elettrico	1	1		1
Impianto Idraulico	1	1		1
Ascensore	0	0		0

**Tabella dei Prezzi Marginali**

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	75.000	65.000	
Data (mesi)	2816,67	2837,50	
Superficie principale (mq)	3140,62	3140,62	
Superficie secondaria - Balcone (mq)	1256,25	1570,31	
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0,00	2512,49	
Superficie secondaria - Portico (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	2198,43	1570,31	
Superficie secondaria - Cantina (mq)	1256,25	1570,31	
Superficie secondaria - Garage (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie esterna (mq)	0,00	0,00	
Servizi (n)	4857,14	4857,14	
Stato di manutenzione immobile (n)	21000,00	-21000,00	
Stato di manutenzione edificio (n)	0,00	0,00	
Livello Di Piano (N)	13520,00	13352,94	
Riscaldamento Centralizzato	1250,00	1250,00	
Riscaldamento Autonomo	4750,00	5000,00	
Riscaldamento A Pannelli Solari	0,00	0,00	
Aria Condizionata	1860,00	1627,50	
Impianto Elettrico	0,00	0,00	
Impianto Idraulico	0,00	0,00	
Ascensore	1250,00	4375,00	

**Tabella di Valutazione**

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	75.000	65.000	
Data (mesi)	-2816,67	-2837,50	
Superficie principale (mq)	-53390,53	0,00	
Superficie secondaria - Balcone (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Portico (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Cantina (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Garage (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie esterna (mq)	0,00	0,00	
Servizi (n)	0,00	0,00	
Stato di manutenzione immobile (n)	21000,00	-21000,00	
Stato di manutenzione edificio (n)	0,00	0,00	
Livello Di Piano (N)	0,00	0,00	
Riscaldamento Centralizzato	0,00	0,00	
Riscaldamento Autonomo	0,00	0,00	
Riscaldamento A Pannelli Solari	0,00	0,00	
Aria Condizionata	1860,00	1627,50	
Impianto Elettrico	0,00	0,00	
Impianto Idraulico	0,00	0,00	
Ascensore	0,00	0,00	
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 41.652,80</b>	<b>€ 42.790,00</b>	<b>€ -</b>
<b>Percentuali per comparabile(%)</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	

**Prezzo Unitario Arrotondato € 1.300,00**

**Valore di Mercato Arrotondato € 42.000,00**

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

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per un totale di € 500,00.
- √ costi per la regolarizzazione urbanistica pari almeno a € 4.500,00;
- √ sanzione pecuniaria pari almeno a € 516,00
- √ costi per aggiornamento planimetrico con Docfa pari a € 500,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 42.000,00 - € 500,00 - € 500,00 - € 4.500,00 - € 516,00 - € 500,00 = € 35.484,00$$

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

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

- √ la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ **presenza di difformità da sanare;**
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**

- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del 5% e quindi pari a:

$$€ 35.484,00 \times 5 \% = € 1.774,20$$

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

$$V = 35.484,00 - € 1.774,20 = € 33.709,80$$

ovvero arrotondato a:

---

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO QUOTA DI PROPRIETA' 1/1 € 34.000,00**

**TABELLA VALORI TOTALI**

Valore di Mercato	Prezzo a base d'asta
€ 42.000,00	€ 34.000,00

**3.22 QUESITO N. 2**

*"Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

*il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni."*

Il cespite, così come esplicitato nel paragrafo 3.15, fa parte di un fabbricato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967. In particolare, il fabbricato risulta edificato antecedentemente al 1942, come si evince dalla planimetria catastale del 18/12/1939. A seguito di istanza di accesso agli atti presso il Comune di Ercolano, prot. 7622 del 01/02/2024 è risultato che non risultano rinvenute licenze o concessioni edilizie, né pratiche DIA/CILA/SCIA/Pdc/Abitabilità/Agibilità per il cespite ed il fabbricato di cui lo stesso è parte.

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Condono del Comune di Ercolano, non risultano pervenute, inoltre, istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 inerenti il compendio pignorato. Non risultano altresì fascicoli di Contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi sul compendio pignorato.

La stima, così come esplicitato nel precedente paragrafo, tiene conto, tra gli altri, dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale che sono stati sottratti al valore di mercato del cespite.

**3.23 QUESITO N. 2**

*"Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota."*

Il cespite è oggetto di pignoramento per la quota di 1/1 dell'intera proprietà a carico dei debitori esecutati, Sig. xxxxx per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni e Sig.ra xxxxx per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, così come risulta da nota di trascrizione del pignoramento del giorno 20/9/2023 nn.45172/35192 (cfr. *Allegato 2, Doc. 3*). Il presente quesito, pertanto, non riguarda il caso in esame.

#### **4. CONCLUSIONI**

La sottoscritta professionista, in qualità di Esperto, rimette la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto al mandato conferitole con oggettività e cognizione. La sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Il presente elaborato peritale è composto della relazione di consulenza tecnica di ufficio di n. 34 pagine e degli allegati alla stessa.

Con osservanza.

Napoli, 08 aprile 2024

L'ESPERTO

*arch. Giulia Izzo*