

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. dott. Giuseppe Fiengo**

**Procedura esecutiva immobiliare N. 373/2020 R.G.E.**

**Promossa da:**

MAIOR SPV s.r.l., creditore procedente.

**In danno di:**

**esperto stimatore:**

architetto Francesca Palomby

**custode giudiziario:**

notaro Adele Malatesta Laurini

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ex art. 173 bis disp.att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132

### *Premessa*

---

La sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio e domicilio professionale in Napoli al Viale della Liberazione n. 101, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n° 5083, è stata nominata esperto dal GE dott. Giuseppe Fiengo, giusta ordinanza del 6 novembre 2021, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 373/2020 RGE.

Oggetto dell'espropriazione immobiliare promossa dalla società MAIOR SPV s.r.l. in danno \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ è il compendio pignorato in Ercolano (NA), alla via Dogana n. 8, composto dai seguenti immobili:

1. Appartamento al secondo piano, in Catasto Fabbricati di Ercolano al foglio 13, p.lla 1101, sub 31.
2. Locale deposito-lavanderia al secondo piano, in Catasto Fabbricati del comune di Ercolano al foglio 13, p.lla 1101, sub 32.

Secondo le modalità previste dal processo civile telematico, la scrivente ha depositato l'accettazione dell'incarico, formulato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ed il giuramento di rito.

Inoltre si è coordinata prontamente per le operazioni preliminari con il custode giudiziario, notaio Adele Malatesta Laurini, nominata in sostituzione degli esecutati.

L'accesso ai beni è stato fissato per il giorno 15 marzo 2022, con comunicazione agli esecutati ed alle parti costituite, a cura del custode.

In quella data, alla presenza degli esecutati, sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici dell'appartamento (sub 31), con la raccolta in loco delle informazioni utili all'espletamento dell'incarico. Non è stato possibile invece accedere al locale deposito-lavanderia (sub 32), immobile dotato di ingresso autonomo da un terrazzo comune, detenuto da terzi in quel momento assenti.

Successivamente, sempre a cura del custode giudiziario, è stato fissato un altro accesso per il giorno 31 maggio 2022 ed in quella sede sono stati effettuati i rilievi del locale deposito-lavanderia (sub 32), con il completamento delle operazioni in loco (cfr. *verbali di accesso, in allegato 1*).

### *Risposte ai quesiti*

#### *Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*

---

La documentazione depositata in atti dal creditore precedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

Essa consiste in una certificazione notarile del 20 ottobre 2020, a firma del Notaio Anna Calvelli, sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari.

La certificazione identifica i soggetti debitori, ne attesta il regime patrimoniale e la titolarità di ciascuno rispetto ai beni staggiti, alla data di trascrizione del pignoramento.

Attesta per i beni pignorati e per l'immobile da cui sono derivati (sub 6), le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari con l'elenco delle formalità a favore e pregiudizievoli, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del pignoramento (c. ....), in favore del creditore precedente ed il ventennio precedente, fino al titolo di acquisto anteventennale in favore del dante causa.

*Quesito n° 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali accertati con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nei titoli di provenienza.*

Dall'esame della documentazione depositata in atti dal creditore precedente, si rileva che con atto notificato il 10/09/2020, è stato sottoposto a pignoramento il compendio immobiliare sito nel comune di Ercolano (NA), alla via Dogana n. 8, composto dai seguenti beni:

1. Unità immobiliare posta al secondo piano, riportata in Catasto fabbricati del comune di Ercolano (NA) al foglio 13, p.lla 1101, sub 31, categ. A/4.
2. Unità immobiliare posta al secondo piano, con accesso autonomo da un terrazzo comune, riportata in Catasto fabbricati del comune di Ercolano al foglio 13, p.lla 1101, sub 32, categ. A/4.

Da quanto accertato presso l'Archivio del Catasto ed i RR.II. competenti, si espone che:

- I diritti reali pignorati dal creditore precedente sono la piena ed intera proprietà, con trascrizione del 5/10/2020, in favore di ..... ntro .....
- I diritti reali pignorati corrispondono a quelli nella titolarità degli esecutati, in virtù dell'atto trascritto in loro favore ..... per l'acquisto di un immobile (riportato in NCEU di Ercolano-NA, al foglio 13, p.lla 1101, sub 6), successivamente frazionato in due unità immobiliari, gli attuali sub 31 e sub 32 pignorati.
- Questa variazione catastale, effettuata nel 2010 con la costituzione di due distinte unità immobiliari (oggi pignorate), non ha comportato modifiche sostanziali (con ampliamenti, riduzioni di superficie e/o volume, ecc.) della consistenza immobiliare portata a garanzia nel titolo esecutivo del 2009 da cui è scaturito il pignoramento.

- I dati ipocatastali, attuali e pregressi, corrispondono a quelli elencati nella documentazione ipotecaria depositata agli atti della procedura.
- La descrizione sintetica dei beni ed i dati catastali, contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, corrispondono agli identificativi catastali attuali.
- I dati catastali e la descrizione sintetica dell'immobile originario (sub 6) corrispondono ai dati contenuti nei titoli in favore del \_\_\_\_\_
- Questi dati (Ercolano-NA, foglio 13, p.lla 1101, sub 6, vani 3.5) hanno identificato univocamente il bene, nella consistenza catastale utilizzata quale oggetto di garanzia ipotecaria nel contratto di mutuo del 2009 per cui si procede.
- Infine, per la corretta identificazione dei beni pignorati, è stato acquisito lo stralcio cartografico catastale di zona. Dal raffronto della mappa catastale con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, si evince che la particella 1101 (identificativa dell'edificio e degli immobili in esame) è univocamente individuata.

Tutto ciò premesso, si riassume che:

- Oggetto del titolo di acquisto del 2001 in favore \_\_\_\_\_ è l'immobile subalterno 6.
- Oggetto del contratto di mutuo del 2009 e di iscrizione ipotecaria è l'immobile subalterno 6.
- Oggetto di pignoramento del 2020 sono i subalterni sub 31 e sub 32, derivati per frazionamento del 2010 dal subalterno 6, senza modifiche sostanziali della consistenza immobiliare portata a garanzia nel titolo esecutivo su cui si fonda la presente procedura.

#### Quesito n° 2. Descrizione materiale dei beni

Il compendio pignorato è ubicato in Ercolano (NA), alla via Dogana n. 8, al secondo piano.

Il contesto è posto in zona centrale, a monte del corso Resina e nelle immediate vicinanze dell'ingresso del Parco Archeologico di Ercolano.

Gli immobili in esame fanno parte di un palazzetto, realizzato in epoca tardo-ottocentesca ed interno alla cortina di fabbricati storici che delimitano via Dogana sui due lati.

L'edificio, con ingresso diretto dalla strada, ha un piccolo cortile con il blocco scale, sulla sinistra per chi entra dal portone e dall'androne, che disimpegna le unità abitative poste ai piani superiori.

Esso è composto dal piano terra, con attività commerciali sulla strada e locali di deposito all'interno, più il piano ammezzato che si sviluppa ai lati del portone, più due piani superiori.

Il palazzetto presenta caratteristiche costruttive ed architettoniche tipiche dell'epoca di costruzione ed è in un discreto stato di conservazione dovuto ai recenti lavori di risanamento e consolidamento dei prospetti interni ed esterni e delle parti comuni.

#### Descrizione del compendio pignorato

##### Il subalterno 31

L'unità immobiliare identificata con il sub 31 è un appartamento ubicato al secondo piano, senza numero di interno, con la porta di ingresso posta a destra per chi sale, sul pianerottolo di sbarco della scala condominiale. Sul pianerottolo, di fronte per chi sale, vi è una porta che in origine costituiva il secondo ingresso dell'alloggio, attualmente chiusa dall'interno.

Confina con: via Dogana, ad est; appartamento di proprietà \_\_\_\_\_ oi aventi causa (sub 7), a nord; scala e passetto comune, ad ovest.

Esso è composto da: corridoio-ingresso, camera da letto, cameretta, soggiorno-cucina, bagno, oltre ad un soppalco, realizzato nella doppia altezza dell'appartamento.

La cameretta è priva di aperture esterne e l'aerilluminazione è garantita da una finestra alta, ricavata nel tramezzo di separazione con la camera da letto adiacente.

Al soppalco, con affaccio a giorno sul corridoio, si accede da una stretta scala a chiocciola, posta sul fondo del corridoio. Esso si sviluppa sulle due camere, con un'altezza media di circa 2.05 m.

Completa la consistenza dell'unità immobiliare un balcone prospiciente via Dogana, con accesso dal soggiorno-cucina.

Lo stato manutentivo è discreto, con le seguenti finiture: pavimentazione in piastrelle di gres; pareti e soffitti, piani ed a volta, rifiniti con pittura lavabile; rivestimento di piastrelle di ceramica nella zona cottura del soggiorno-cucina; nel bagno, pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica; infissi in alluminio con persiane napoletane; porte interne in legno tamburato, impiallacciato.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idrosanitario, elettrico, di approvvigionamento del gas, allo stato funzionanti.

La superficie utile calpestabile è di circa 74 mq, con una superficie del soppalco di circa 27 mq ed una superficie del balcone di circa 1.50 mq, per un'altezza variabile di circa 3.20/5.00 m negli ambienti coperti a volta e di circa 2.50 m, negli ambienti soppalcati.

Il subalterno 32

L'unità immobiliare identificata con il sub 32 è un vano unico ubicato al secondo piano, con ingresso indipendente da un terrazzo comune solo a questo immobile ed a quello confinante, sub 8, con una superficie di circa 10 mq. A questo terrazzo, coperto da una tettoia in lamiera coibentata, si accede attraverso gli spazi comuni solo ai tre alloggi al secondo piano, il terrazzo scoperto ed il passetto comune proveniente dalla scala dell'edificio.

Per convenzione tra i proprietari, la superficie del terrazzo scoperto comune ai tre alloggi (come risulta dai titoli di provenienza ultraventennali reperiti, si veda in allegato 10) è stata suddivisa in due spazi recintati e chiusi da due cancelli, oltre ad un passaggio comune a tutti; il cancello posto sul fondo di questo passaggio consente l'accesso al terrazzo coperto ed a un passaggio coperto, antistante l'ingresso dell'immobile confinante, sub 8.

L'immobile in esame è utilizzato come locale deposito-lavanderia e confina con: locale di proprietà (sub 8), ad ovest; terrazzo coperto comune, a nord; cortile condominiale, su due lati.

Lo stato di conservazione è discreto, con finiture economiche ed impianti essenziali, tipici dell'utilizzazione: porta di ingresso in alluminio; pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, soffitto rifinito con pittura, impianto idrico ed impianto elettrico.

La superficie utile del locale deposito-lavanderia è di circa 1.60 mq, per un'altezza di circa 2.05 m.

**La superficie commerciale complessiva dell'intero compendio pignorato da vendersi in un unico Lotto è di 108 mq.**

*(In allegato 2, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 3, repertorio fotografico).*

Quesito n° 3. Identificazione catastale dei beni pignorati, attuale e pregressa.

Gli immobili pignorati, oggetto della presente relazione, sono riportati in catasto, in ditta

(NA) il ) , a ciascuno per  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, in comunione legale dei beni, con i seguenti identificativi:

- Unità immobiliare in NCEU di Ercolano (NA), foglio 13, p.lla 1101, sub 31, categ. A/4, cl. 5, 3,5 vani, rendita catastale € 169,91, secondo piano, via Dogana n. 8.
- Unità immobiliare in NCEU di Ercolano (NA), foglio 13, p.lla 1101, sub 32, categ. A/4, cl. 5, 1 vano, rendita € 48,55, secondo piano, via Dogana n.8.

La costituzione degli attuali subalterni, 31 e 32, è dovuta al frazionamento dell'unità immobiliare originaria, riportata in catasto con i seguenti identificativi:

- Unità immobiliare in NCEU di Ercolano (NA), foglio 13, p.lla 1101, sub 31, categ. A/4, cl. 5, 3,5 vani, rendita catastale € 169,91, secondo piano, via Dogana n. 8.

Il frazionamento del sub 6 fu inoltrato in Catasto con la denuncia di variazione del 09/03/2010, pratica n. NA0211640, \_\_\_\_\_, nella loro qualità di proprietari € \_\_\_\_\_

In aggiunta a ciò, occorre precisare che, successivamente all'acquisto, l'immobile originario sub 6 fu utilizzato dagli esecutati quale oggetto di garanzia ipotecaria nel contratto di mutuo del 2009 (atto per Notaio \_\_\_\_\_, titolo esecutivo su cui si fonda la presente procedura.

Per le verifiche sui beni pignorati sono state reperite le rispettive visure, attuali e storiche, lo stralcio di mappa, le relative planimetrie catastali (*in allegati 5,6*).

Sono state inoltre reperite la visura storica, la planimetria catastale ultima del 2001 e quella di accatastamento del 1939, dell'immobile originario sub 6, dal 2010 soppresso (*in allegato 7*).

In ordine alla univoca identificazione dei subalterni 31 e 32, oggetto di pignoramento, ed alla continuità catastale storica con il sub 6, oggetto di garanzia ipotecaria, si rappresenta che:

- L'ultima planimetria catastale del sub 6, presentata dal dante causa prima della vendita ai debitori, con denuncia di variazione 8145.1/2001 del 12/04/2001, "per errata rappresentazione grafica", è rappresentativa di un appartamento al secondo piano, con ingresso dalla porta a destra della scala condominiale (per chi sale), composto da due vani più cucina (K). Esternamente all'appartamento è posto un piccolo bagno (WC), al quale si accede da un terrazzo comune ad un altro immobile..
- Successivamente a questa variazione, per il sub 6 non furono presentati altri atti di aggiornamento catastale fino alla soppressione.
- Con il frazionamento del 2010, furono costituiti il sub 31, la cui planimetria catastale corrisponde all'appartamento, ed il sub 32, con la planimetria corrispondente al locale bagno con ingresso autonomo dal terrazzo comune.

- Entrambi conservano la categoria catastale (A/4) dell'unità immobiliare da cui sono derivati.

Detto ciò, i subalterni 31 e 32, oggi pignorati, derivano senza dubbio alcuno dal subalterno 6, oggetto della garanzia ipotecaria per cui si procede, senza modifiche catastali sostanziali conseguenti al frazionamento.

Inoltre si precisa che:

Per il sub 31, il grafico catastale è difforme dallo stato dei luoghi accertato, in ordine alla suddivisione del vano principale in due camere più un corridoio ed alla presenza di un soppalco, con aumento di superficie catastale e numero di vani dell'alloggio.

Le difformità complessivamente riscontrate non consentono l'univoca identificazione del bene quale risultante dal grafico catastale, ma non è opportuno procedere ad alla regolarizzazione catastale del bene, per le irregolarità regolarità urbanistiche riscontrate.

Per il sub 32, il grafico catastale non presenta difformità rispetto allo stato di fatto.

Si segnala che per questa unità immobiliare, la categoria catastale A/4 non è congruente con la consistenza e tipologia dell'immobile, trattandosi di un piccolo vano privo di servizio igienico e cucina (che sono i requisiti indispensabili per un'unità autonomamente utilizzabile, con categoria funzionale e catastale abitativa).

Da cui, ai fini della corretta identificazione catastale del bene, con una denuncia di variazione dovrebbe essere modificata la categoria catastale in una compatibile (C/2 deposito), variazione al momento non consigliabile, viste le problematiche urbanistiche riscontrate.

#### Quesito n° 4. Formazione dei lotti e prospetto sintetico utilizzabile per l'avviso di vendita

Il compendio pignorato, nella sua consistenza complessiva composta dai due subalterni pignorati, costituisce un'unica unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un unico lotto di seguito descritto.

#### **Lotto unico**

Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare ubicato in Ercolano, alla via Dogana n. 8, composto da un appartamento al secondo piano e da un locale deposito lavanderia, al secondo piano, con ingresso indipendente da un terrazzo, derivati dal frazionamento catastale di un immobile ad uso abitativo, riportato in Catasto fabbricati di Ercolano al foglio 13, p.la 1101, sub 6, categ. A/4, cl. 5, 3,5 vani, rendita catastale € 169,91.

In particolare il Lotto unico, di superficie commerciale di circa 108 mq, è composto da:

1. Piena ed intera proprietà di appartamento al secondo piano, senza numero di interno, con ingresso dal pianerottolo di sbarco della scala condominiale, a destra per chi sale. Riportato in catasto fabbricati di Ercolano al foglio 13, p.lla 1101, sub 31, categ. A/4, cl. 5, 3,5 vani, rendita catastale € 169,91. Confina con: via Dogana, ad est; appartamento di proprietà \_\_\_\_\_ suoi aventi causa (sub 7), a nord; scala e passetto comune, ad ovest. Composto da: corridoio-ingresso, camera da letto, cameretta (priva di aperture con affaccio indiretto nella camera adiacente), soggiorno-cucina, bagno, più un soppalco a giorno, realizzato nella doppia altezza dell'appartamento, oltre ad un balcone prospiciente via Dogana. Di superficie utile di circa 74 mq, con una superficie del soppalco di circa 27 mq più la superficie del balcone di circa 1.50 mq.

2. Piena ed intera proprietà di locale deposito-lavanderia al secondo piano, con ingresso indipendente da un terrazzo coperto, comune con l'immobile confinante, sub 8; a questo terrazzo si accede attraverso gli spazi comuni ai tre alloggi al secondo piano (terrazzo scoperto e passetto comune proveniente dalla scala dell'edificio). Riportato in catasto fabbricati di Ercolano al foglio 13, p.lla 1101, sub 32, categ. A/4, cl. 5, 1 vano, rendita € 48,55. Confina con: locale di proprietà \_\_\_\_\_ (sub 8), ad ovest; terrazzo coperto comune, a nord; cortile condominiale, su due lati. Composto da un vano unico di superficie utile di circa 1.60 mq.

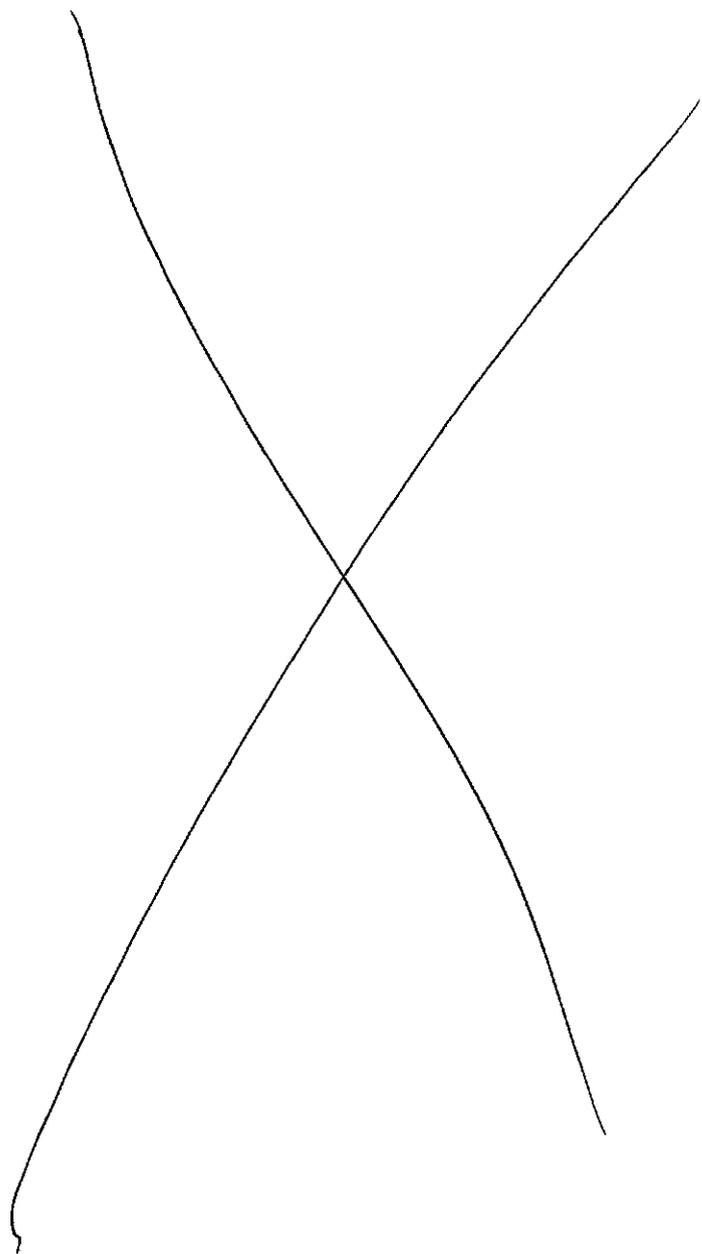
E' stato costruito prima del 1942 e non sono stati rintracciati eventuali titoli edilizi per le modifiche intervenute successivamente, consistenti: nel frazionamento catastale dell'immobile originario subalterno 6; nella realizzazione all'interno dell'appartamento di nuove tramezzature per una diversa distribuzione degli spazi interni più la costruzione di un soppalco a giorno con aumento di superficie e riduzione delle altezze minime consentite nei locali sottostanti. Tutte queste modifiche costituiscono abusi edilizi non sanabili per i quali va prevista la riduzione in pristino, a cui deve seguire la regolarizzazione catastale per il ripristino della consistenza immobiliare pregressa al frazionamento.

Pervenuto agli esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di atto per \_\_\_\_\_ ai nn.

Prezzo base di vendita del Lotto unico: € 98.000,00 (euro novantottomila/00).

Quesito n° 5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Dalla documentazione ipocatastale agli atti del fascicolo di causa, si rilevano i seguenti passaggi traslativi intervenuti nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.



*Quesito n° 6. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio, con particolare riferimento al dettato dell'art. 173 bis disp. att. del c.p.c.*

---

Per ciò che riguarda la strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento:

I beni pignorati ricadono nella Zona Omogenea "A1-Riqualificazione urbanistica", del P.R.G. vigente nel Comune di Ercolano, approvato con D.P.G.R.C n° 2376 del 14/05/1975.

La zona di interesse alla data di approvazione del PRG era qualificata come zona interessata da insediamenti urbani preesistenti o di particolare interesse storico-artistico.

Essi ricadono nell'Ambito I-Centro Storico del PUC adottato con D.G.M. n.373 del 25/10/2019, in un'area non sottoposta a particolari vincoli di tutela geomorfologici o militari.

L'intero territorio del Comune di Ercolano rientra nel perimetro della Zona rossa ad alto rischio (Zona Rossa 1) dell'area vesuviana, in cui vige il divieto dell'incremento dell'edificazione a scopo residenziale, ad esclusione degli adeguamenti funzionali e di natura igienico sanitaria degli immobili esistenti.

Tutto il territorio comunale di Ercolano è sottoposto ai vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, con parere vincolante della competente Soprintendenza.

I beni rientrano nel perimetro della zona "R.U.A." del Piano Territoriale Paesistico dei comuni Vesuviani, approvato con D.M. 28/12/1998.

In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo per la conservazione e valorizzazione degli edifici esistenti, oltre ad interventi di consolidamento statico degli edifici storici, previo rilascio di titoli edilizi abilitativi diretti e sentito il parere della Soprintendenza.

Dalle risultanze delle verifiche eseguite presso i RR.II., l'Archivio Notarile e l'Archivio del Catasto, è risultato che:

I beni pignorati fanno parte di un palazzetto con cortile, posto su via Dogana, costruito presumibilmente alla fine dell'Ottocento.

Nel dicembre del 1939, l'edificio fu dichiarato in Catasto, con la denuncia delle singole unità immobiliari a cura dei diversi proprietari, tra le quali l'immobile originario sub 6, del quale esiste la planimetria di accatastamento del 18/11/1939.

Perciò l'edificio e le singole unità immobiliari furono costruiti in assenza di regime urbanistico cioè prima che fossero emanate le leggi a fondamento di tutta l'urbanistica contemporanea e che istituirono l'obbligo di licenza edilizia nei centri abitati dei comuni provvisti di strumento urbanistico.

Da cui nell'impianto originario, rappresentato in Catasto nel 1939, le diverse unità immobiliari (tra le quali il sub 6 originario) sono da ritenersi legittime da un punto di vista urbanistico.

In particolare nella planimetria del sub 6, è rappresentato un alloggio di due vani, più cucina, privo di servizio igienico interno.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio generale dell'ufficio tecnico del comune di Ercolano, non sono stati rinvenuti titoli abilitativi relativi alla costruzione di questo bagnetto, avvenuta in epoca remota.

Vi è da dire in ogni caso che negli atti di acquisto reperiti presso l'Archivio Notarile, dal 1951 in poi, esso è già indicato come accessorio dell'alloggio e descritto come *"gabinetto di decenza esistente sul terrazzo comune"*. Si tratta quindi una superfetazione storica, con buona probabilità costruita addirittura prima del 1951, visto che nella planimetria catastale del sub (del 1939) non vi è traccia di servizio igienico (la cosiddetta latrina).

In ordine alle modifiche intervenute successivamente sul compendio pignorato, dalle ricerche effettuate presso l'archivio generale del comune di Ercolano, si fa presente che:

Agli atti dell'ufficio edilizia privata e dell'ufficio condono, non sono state rinvenute pratiche edilizie presentate e/o titoli abilitativi rilasciati o in attesa di rilascio, relativi al frazionamento della consistenza originaria (sub 6) in due distinte unità immobiliari (sub 31 e sub 32 pignorati).

In aggiunta a ciò, il piccolo locale esistente sul terrazzo comune, pur essendo dotato di ingresso autonomo, data la destinazione d'uso legittima dell'immobile (abitazione), come indicato nei titoli di provenienza costituisce un accessorio (servizio igienico) dell'alloggio, non separabile dallo stesso.

In altri termini, questo locale bagno non presenta i requisiti necessari per essere un'unità autonomamente utilizzabile, a meno che non fosse stato autorizzato preventivamente il cambio di destinazione d'uso e di categoria catastale in altra compatibile.

Tutto ciò premesso, il frazionamento catastale del 2010 dell'immobile sub 6, con la costituzione dei due subalterni 31 e 32 pignorati, è un intervento realizzato abusivamente e costituisce un illecito edilizio.

Per cui, lo stato di fatto rappresentato nelle planimetrie catastali dei due beni pignorati non può essere utilizzato per le verifiche sulla legittimità urbanistica del compendio, trattandosi di grafici rappresentativi di uno stato di fatto nitidamente abusivo.

Ciò detto, dal punto di vista urbanistico, la presenza di opere illegittime può essere verificata solo con il confronto tra i rilievi dello stato dei luoghi accertato e la planimetria catastale del sub 6.

Da tale confronto è risultato che, nel medio periodo, l'appartamento è stato oggetto di modifiche e manomissioni che ne hanno alterato la consistenza dichiarata in catasto, con la modifica degli spazi interni, la costruzione di nuove tramezzature per la suddivisione dell'ambiente principale in due camere più un corridoio-disimpegno, oltre alla costruzione di un soppalco a giorno, con aumento di superficie e perdita negli ambienti sottostanti dei requisiti di altezza minima consentita per i locali destinati ad abitazione.

Per le difformità complessivamente riscontrate, non risultano agli atti dell'ufficio edilizia privata e dell'ufficio condono del comune di Ercolano titoli edilizi abilitativi rilasciati e/o richieste di titoli abilitativi e/o istanze di condono; pertanto tutti gli interventi di cui sopra sono da ritenersi abusivi.

Infine costituisce un illecito edilizio anche la tettoia di copertura del terrazzo comune con l'immobile confinante sub 8.

Per tutte le opere complessivamente riscontrate e descritte, compreso il richiamato frazionamento del 2010, non è possibile procedere alla legittimazione urbanistica per le vie ordinarie, con la presentazione di un'istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 (accertamento di conformità) poiché si tratta di interventi complessivamente difformi dalla disciplina urbanistica, territoriale e nazionale, vigente attualmente nella zona di interesse.

Gli abusi edilizi di cui sopra non sono sanabili ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i., poiché non vi è alcuna certezza sull'epoca di ultimazione delle opere abusive e le ragioni del credito per cui si procede (mutuo del 2009) sono successive al 1° ottobre 2003, data di entrata in vigore del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito nella Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Tutto ciò premesso, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario che voglia perseguire la legittimazione urbanistica del bene staggito nella sua consistenza complessiva (appartamento più locale deposito-lavanderia), dovrà procedere alla riduzione in pristino di tutti gli abusi descritti con costi stimati in via

prudenziale di almeno 12.000,00 € (euro dodicimila), importo comprensivo di tutti i costi amministrativi e tecnici occorrenti per le dovute comunicazioni agli enti preposti.

In ultimo, dovrà procedere all'aggiornamento catastale con il ripristino della situazione pregressa al frazionamento, con costi stimabili in € 500,00 compreso diritti catastali.

#### Il certificato di abitabilità/agibilità

Agli atti dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ercolano, non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità.

#### Certificato di destinazione urbanistica

Non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzioni immobiliari autonomamente utilizzabili di edificio urbano, costruito nel centro urbano e già censito presso il Catasto fabbricati.

La destinazione d'uso (residenziale) non è mai stata modificata e la stessa è congruente con le categorie funzionali ammesse dallo strumento urbanistico vigente nella sottozona in cui è allocato l'edificio di cui fanno parte gli immobili in esame.

#### Quesito n° 7. Indicare lo stato di possesso degli immobili

L'appartamento al secondo piano (sub 31) è occupato dai debitori e dal loro nucleo familiare.

Il locale lavanderia al secondo piano (sub 32) è detenuto senza titolo da terzi, come si rileva dalle dichiarazioni rese al custode dai debitori e dagli occupanti (*in allegato 1, copia dei verbali di accesso*).

#### Quesito n° 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sui beni pignorati:

- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici, paesaggistici o di indivisibilità opponibili a terzi.
- Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali (casa coniugale o altro) in favore di terzi che ne ostacolano il libero godimento e la commerciabilità.
- Non sono disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

- Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Non vi sono domande giudiziali trascritte, provvedimenti giudiziali o altre procedure esecutive pendenti.
- Non esistono altre formalità pregiudizievoli, successive alla trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.

Da cui ad oggi non risultano oneri e vincoli giuridici che restino a carico dell'aggiudicatario

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, non opponibili all'aggiudicatario, da quanto accertato si confermano quelle indicate nella certificazione notarile:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del [redacted] garanzia di un mutuo di [redacted] con atto per [redacted], a favore di [redacted] sede Bergamo contro gli esecutati, per ½ di piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale, gravante sull'immobile riportato in NCEU di Ercolano al foglio 13, p.la 1101, sub 6.
- Trascrizione del [redacted] di Verbale di Pignoramento immobiliare notificato il 10/09/2020, a favore di MAIOR SPV s.r.l., sede Conegliano-TV, contro gli esecutati, per ½ di piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale, gravante sugli immobili riportati in NCEU di Ercolano al foglio 13, p.la 1101, sub 31 e sub 32 (derivati dal sub 6).

*(in allegato 4, ispezioni ipotecarie aggiornate).*

*Quesito n° 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o siano gravati da censo, livello o uso civico.*

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Essi non sono gravati da censo o livello o altri pesi in favore di terzi e non sono mai stati gravati da usi civici.

*Quesito n° 10. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

Nell'edificio di cui è porzione il bene pignorato non vi è amministrazione condominiale.

Da quanto riferito dai debitori, le spese di gestione sono ripartite bonariamente tra i diversi proprietari.

Quesito n° 11. Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.

Il contesto è posto in zona centrale, a monte del corso Resina e nelle immediate vicinanze dell'ingresso del Parco Archeologico di Ercolano.

Esso si caratterizza come area a vocazione residenziale, con una discreta connotazione commerciale e terziaria. E' servito da una rete capillare di servizi pubblici e privati oltre ad una sufficiente rete di trasporti pubblici.

Tutto ciò rende abbastanza appetibili gli immobili compravenduti nella microzona di riferimento.

Tanto premesso, atteso che, nel caso di vendita forzata, lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, tenuto conto della dinamicità del mercato immobiliare e del fatto che il bene è fruibile e capace di produrre reddito nell'immediato, si è proceduto con la redazione di due diverse stime, poi confrontate e mediate, sulla scorta dei valori rilevati nella zona per le compravendite e per le locazioni di immobili similari.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato, è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso, trattandosi di vendita forzata, la mancata operatività della garanzia per vizi occulti.

Stima diretta per comparazione

Stima eseguita con il metodo sintetico-comparativo basato sulla comparazione dei beni da valutare con immobili similari, ubicati in zona o in quelle limitrofe, dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito al bene da valutare, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati. Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche, allo stato di occupazione e di conservazione dell'immobile e dell'edificio in cui è allocato.

Tutto ciò premesso, tenuto conto dei valori rilevati per immobili similari, oggetto di recenti compravendite, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice  $V = 1.000,00/1.200,00$  € per mq di superficie commerciale (*forbice dovuta al diverso grado di finitura, stato di manutenzione, livello di piano, affaccio, esposizione, dotazioni condominiali, vetustà, occupazione ed altro*) e considerata l'incidenza di dette variabili, si può attribuire al bene in esame un valore unitario di circa 1.100,00 € per mq di superficie commerciale. Con un valore:  $V = mq \times 1.100,00 \text{ €/mq} = € 118.800,00$ .

Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi

Criterio analitico di valutazione fondato sul principio economico che un bene vale in relazione al reddito che può produrre, con riferimento al reddito ricavabile all'attualità dalla locazione del cespite in esame. La capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula  $a/r$  si intende come l'accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito. Nella prassi si fa riferimento al reddito lordo annuo, depurato di tutte le spese a carico della proprietà (per manutenzione straordinaria, assicurazione, sfitti, oneri fiscali, ecc.) variabili tra il 10% ed il 35% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione "r" è fortemente influenzato da eventi positivi o negativi del mercato immobiliare dovuti a fluttuazioni monetarie, numero di transazioni positive o negative, forte mobilità o ristagno del mercato locale, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, dell'edificio e del contesto, eventuali regimi vincolistici.

Tenuto conto della dinamicità del mercato delle locazioni nella zona, si può ritenere che il reddito locativo lordo di immobili simili ai beni in esame possa essere:

$V = € 600,00$  al mese con un reddito lordo annuo  $R_l = € 7.200,00$ .

Il reddito lordo sarà decurtato del 30% di spese a carico della proprietà.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare e dell'edificio di cui fa parte, degli edifici circostanti e dell'intero contesto, l'accessibilità automobilistica alla zona, la disponibilità di parcheggio, la vetustà, le finiture, il reddito netto producibile ed il valore medio di mercato per gli immobili simili, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4%.

Con un valore:  $V = € 126.000,00$  in cifra tonda.

Da cui, nell'ipotesi di immobili commerciabili sul libero mercato, il valore di mercato è dato dalla media tra i due valori individuati in precedenza:  $V = € 122.400,00$ , in cifra tonda.

Detto ciò e tenuto conto:

- Dei costi occorrenti per la riduzione in pristino di tutte le opere abusive, ai fini della legittimazione urbanistica, stimati in € 12.000,00;
- Dei costi occorrenti per la regolarizzazione catastale, stimati in € 500,00;
- Dello stato di possesso, con l'appartamento detenuto dagli esecutati ed il locale lavanderia detenuto *sine titolo*, non opponibile alla procedura;
- Del valore d'uso del bene;

- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, con un deprezzamento del valore di mercato nella misura del 10% in modo da rendere il valore del bene maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia,

il Prezzo base di vendita del Lotto è V: € 98.000,00 (euro novantottomila/00) in cifra tonda.

*Quesito n° 12. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Il compendio immobiliare è stato pignorato per l'intero e quindi non rientra nel caso previsto dal quesito.

*Quesito n° 13. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Dalla documentazione depositata dal creditore precedente risulta che gli esecutati sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

#### *Conclusioni*

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e nelle condizioni attuali di mercato, per il compendio pignorato, oggetto della presente procedura esecutiva, vendibile in un unico Lotto, la descrizione ed il prezzo base di vendita sono di seguito indicati:

#### **Lotto unico**

Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare ubicato in Ercolano, alla via Dogana n. 8, di superficie commerciale di 108 mq, composto da un appartamento al secondo piano e da un locale deposito lavanderia, al secondo piano, con ingresso indipendente da un terrazzo comune, in particolare:

1. Appartamento al secondo piano, senza numero di interno, con ingresso dal pianerottolo di sbarco della scala condominiale, a destra per chi sale.

Riportato in catasto fabbricati di Ercolano al foglio 13, p.lla 1101, sub 31, categ. A/4, cl. 5, 3,5 vani, rendita catastale € 169,91. Composto da: corridoio-ingresso, camera da letto, cameretta (priva di aperture con affaccio indiretto nella camera adiacente), soggiorno-cucina, bagno, più un soppalco a giorno, realizzato nella doppia altezza dell'appartamento, oltre ad un balcone prospiciente via Dogana.

Di superficie utile di circa 74 mq, con una superficie del soppalco di circa 27 mq più la superficie del balcone di circa 1.50 mq.

2. Locale deposito-lavanderia al secondo piano, con ingresso indipendente da un terrazzo coperto, comune con l'immobile confinante, sub 8.

Riportato in catasto fabbricati di Ercolano al foglio 13, p.lla 1101, sub 32, categ. A/4, cl. 5, 1 vano, rendita € 48,55.

Composto da un vano unico di superficie utile di circa 1.60 mq.

**Prezzo base di vendita del Lotto unico: € 98.000,00 (euro novantottomila/00).**

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

Con osservanza.

Napoli, addì 26 settembre 2022

L'Esperto

Architetto Francesca Palomby

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

- ALLEGATO 1 VERBALE DI ACCESSO
- ALLEGATO 2 GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI
- ALLEGATO 3 REPERTORIO FOTOGRAFICO
- ALLEGATO 4 ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO 5 DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 31
- ALLEGATO 6 DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 32
- ALLEGATO 7 DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 6
- ALLEGATO 8 ATTO NOTAIO I
- ALLEGATO 9 ATTO NOTAIO Q
- ALLEGATO 10 ATTO NOTAIO S



PALOMBY FRANCESCA  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DI NAPOLI  
Architetto  
30.09.2022 09:22:54 UTC

