

**Tribunale di Napoli
XIV SEZIONE CIVILE**

PROCEDURA ESECUTIVA: N° R.G.E. 519/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Laura Martano

CREDITORE PROCEDENTE: BARCLAYS BANK IRELAND PLC

DEBITORI ESECUTATI:

CREDITORE INTERVENUTO: –

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Indice

1.0 Premesse	pag.	4
2.0 Mandato conferito all' <i>esperto</i>	pag.	5
2.a Completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 C.P.C.)	pag.	6
2.b Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (ubicazione, tipologia, dati catastali e confini) – Formazione dei lotti di vendita	pag.	15
2.c Descrizione dei beni componenti ciascun lotto	pag.	29
2.d Identificazione catastale dei beni pignorati	pag.	36
2.e Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	pag.	40
2.f Regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni	pag.	41
2.g Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi	pag.	47
2.h Attuale stato di possesso degli immobili pignorati	pag.	49
2.k Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati	pag.	51
2.l Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati	pag.	53
2.m Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (censi, livelli e usi civici)	pag.	53
2.n Informazioni di natura condominiale	pag.	53
2.o Valore degli immobili pignorati e detrazioni apportate alla stima	pag.	54
2.p Divisibilità dei beni staggiti nel caso di pignoramento pro quota	pag.	60
2.q Regime patrimoniale del <i>debitore esecutato</i>	pag.	60
3.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag.	61

Appendici

A. *Verbale* del sopralluogo effettuato in data 26 luglio 2022

Allegati

1. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n° 519/2021 pendente innanzi la XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli
2. Certificazione Notarile depositata agli atti della procedura esecutiva
3. Titolo di provenienza ultraventennale indicato nella Certificazione Notarile costituente, altresì, atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*
4. Certificato attestante lo stato civile del *debitore esecutato*
5. Visure censuarie storiche foglio 8 Catasto Terreni di Portici particelle: **93** (esistente e corrispondente all'odierna area di sedime degli immobili pignorati) – **94** (soppressa e corrispondente alla porzione dell'antico fabbricato rurale esistente *in loco* oggetto dell'atto di acquisto a favore del debitore *esecutato*) – **95** (soppressa e corrispondente ad altra porzione dell'antico fabbricato rurale esistente *in loco*)
6. Unica planimetria catastale d'interesse associata male
7. Risposta dell'Ufficio del Catasto
8. Visura censuaria storica dell'immobile su due livelli censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti estremi: foglio 8, particella 93, subalterno 3
9. Planimetria attuale dell'immobile su due livelli censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti estremi: foglio 8, particella 93, subalterno 3
10. Visura censuaria storica dell'immobile a piano terra censito al Catasto Terreni del Comune di Portici con i seguenti estremi: foglio 8, particella 93, subalterno 4
11. Planimetria attuale dell'immobile a piano terra attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti estremi: foglio 8, particella 93, subalterno 4
12. Rilievi fotografici
13. Estratto della mappa attuale del Catasto Terreni della zona (stralcio foglio 8)
14. Attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Portici
15. Perimetrazione centro abitato stabilita con atto comunale del 1972
16. Attestato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate all'esito delle indagini finalizzate ad accertare l'esistenza di contratti di locazione riconducibili agli immobili pignorati
17. Certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania
18. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
19. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati

1.0 PREMESSE

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Martano, della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, ha incaricato lo scrivente Dott. Ing. Daniele Capuano, con studio in Napoli alla Via Consalvo n° 8, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 9662, del ruolo di *esperto stimatore* nella procedura indicata in epigrafe.

L'attività compiuta dallo scrivente al fine di dare risposta ai molteplici quesiti del mandato è consistita nell'ispezione dell'immobile d'interesse e nell'espletamento di accurate indagini presso svariati uffici pubblici¹.

I cespiti pignorati sono stati visionati in data 26 luglio 2022.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza dell'Avv. Federica Cioffi (*custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E.), della sig.ra (*debitore esecutato*), ritualmente identificata in quella sede, e della sig.ra (*mutuatario non datore* d'ipoteca, nonché figlia della predetta), anch'essa seduta stante ritualmente identificata.

In fase di sopralluogo si è proceduto a:

- verificare l'attendibilità delle planimetrie attualmente depositate agli atti del Catasto;
- riscontrare l'attuale stato di conservazione e di manutenzione degli immobili pignorati;
- effettuare i rilievi fotografici del caso;
- appurare la presenza di pertinenze ad uso comune;
- accertare lo stato di occupazione dei cespiti staggiti.

Al termine del sopralluogo è stato redatto un *verbale*, controfirmato da coloro che vi hanno presenziato, in cui sono state brevemente riepilogate le operazioni compiute *in loco* e precisamente annotate le dichiarazioni acquisite in quella sede (cfr. documento riportato in appendice A al presente elaborato).

Negli allegati numerati da 1 a 19 sono riportati alcuni dei documenti acquisiti nell'ambito delle indagini effettuate (gli incartamenti visionati ed appresi sono ben più numerosi; per ovvie ragioni di brevità l'allegazione è stata limitata a quelli espressamente richiesti dal G.E. e a quelli ritenuti particolarmente significativi dall'*esperto*).

Agli stessi si farà costante riferimento nel prosieguo, ogni volta che l'esposizione dei fatti renderà ciò necessario.



¹ Conservatoria dei Registri Immobiliari; Archivio Notarile di Napoli; Uffici tecnici, anagrafici e di stato civile del Comune di Portici; Uffici Catastali ed Erariali dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania; Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio.

2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO

Nel presente paragrafo saranno esaminati separatamente, secondo l'ordine con cui sono stati formulati, i diversi punti del mandato.

In via preliminare si evidenzia che la consistenza immobiliare sottoposta alla procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 519/2021, promossa da "BARCLAYS BANK IRELAND PLC" in danno di
(nata a è così individuata nell'atto di pignoramento repertorio
n° del :

1. piena proprietà di unità immobiliari appartenenti a per l'intero site nel Comune di

Portici e così censite al Catasto Fabbricati di detto Comune:

1. foglio 8, particella 93, subalterno 3, categoria A/4, consistenza 3 vani
2. foglio 8, particella 93, subalterno 4, categoria A/4, consistenza 4 vani

Non titolo esecutivo non è indicato l'indirizzo e non sono riportate altre migliori indicazioni descrittive.

Nel titolo esecutivo non v'è alcun riferimento (neanche di rito) alle pertinenze delle suddette unità immobiliari.

L'atto di pignoramento è stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 23
ai nn. .

In allegato 1 alla presente relazione è riportata la nota di trascrizione (già depositata agli atti della procedura).

I dati riportati nella nota di trascrizione (estremi e categoria catastali; quota sottoposta a pignoramento)
corrispondono a quelli menzionati nel titolo esecutivo.

Anche nella formalità non è riportato alcun indirizzo.

≈≈≈

2.a Completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura **(ex art. 567 C.P.C.)**

Agli atti della procedura risulta depositata una certificazione notarile datata 18 a firma della
Dott.ssa , attestante le risultanze delle visure dei registri catastali ed
immobiliari.

Il documento è altresì riportato per comodità di consultazione in allegato 2 alla presente relazione.

Il periodo ispezionato dal Notaio relatore si estende a ritroso sino alla data del titolo di provenienza che precede
di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

Gli estremi catastali riportati dal Notaio relatore sono corretti.

La continuità delle trascrizioni è rispettata (ma invero non risultano passaggi di proprietà successivi, poiché l'indicato titolo di provenienza ultraventennale e anche l'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*).

Il titolo di provenienza ultraventennale – costituente altresì l'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* – è l'atto di compravendita rogato dal Notaio in data rep. n° _____
trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il ai nn. _____

Il documento è stato acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli ed è riportato in allegato 3 alla presente relazione.

A mezzo di quest'atto, ha acquistato un immobile in Portici e, precisamente, un _____
<appezzamento di terreno alla Via Madonnelle, della complessiva estensione di mq. 3525 circa, sul quale insiste piccolo fabbricato rurale>, il tutto a quel tempo riportato al Nuovo Catasto Terreni di Portici come:

- <foglio 8, particella 94, are 1.10 fabbricato rurale>
- <foglio 8, particelle 308, are 34.15, frutteto di terza classe> (il terreno, ovviamente)

Dal certificato di stato civile depositato agli atti della procedura, altresì riportato per comodità in allegato 4 alla presente relazione, risulta che alla data della compravendita la sig.ra era vedova _____
(coniuge è deceduto nel _____)

Agli immobili visionati in fase di sopralluogo si accede da una stradina che a quanto è dato capire si chiama "Via Vicinale Madonnelle".

Districarsi nella toponomastica non è semplice, poiché i luoghi ricadono all'estrema periferia di Portici, in zona scarsamente abitata ed urbanizzata (nelle immediate vicinanze si trovano anche una "Via Madonnelle" e un "Vico Madonnelle").

Il <fabbricato rurale> censito al Catasto Terreni come <foglio 8, particella 94, are 1.10> menzionato nel titolo è la costruzione comprendente gli immobili pignorati, attualmente censiti al Catasto Fabbricati come foglio 8 particella 93 subalterni 3 e 4.

Il Notaio Relatore segnala, ma non spiega, una incongruenza dell'intestazione catastale dei beni d'interesse con la loro storia ipotecaria.

Nella figura 1 che segue è riportata la fotografia aerea della zona.

E' stato evidenziato l'organismo edilizio comprendente gli immobili pignorati, composto da strutture in muratura e manufatti tipo tettoie.

Trattasi di un piccolo insediamento di origine rurale.

All'esterno della zona evidenziata si vedono altri corpi di fabbrica, ma gli stessi non interessano (trattasi per lo più di baracche, tettoie e altri comodi rurali).



Figura 1: Ripresa aerea

Nella figura 2 che segue sono raffrontate la foto aerea e lo stralcio dell'attuale foglio 8 del Catasto Terreni della zona (si è cercato di rispettare le proporzioni).

La costruzione campita nella mappa catastale è l'organismo edilizio comprendente gli immobili pignorati.

La stessa è catastalmente identificata con la particella 93 ed è "aggraffata" ad un'area scoperta sul lato ovest che è lo spiazzo a ridosso dell'ingresso da Via Vicinale Madonnelle (riconoscibile nella foto aerea).



Figura 2 Raffronto foto aerea e stralcio dell'attuale foglio 8 del Catasto Terreni della zona.

La problematica segnalata dal Notaio Relatore riguarda la suddetta particella 93, che – *prima facie* – non sembra esser stata acquistata dal *debitore esecutato*, poiché nel mentovato atto di acquisto per Notaio del settembre del è citata la particella 94.

La vicenda è complicatissima.

In loco esiste da tempi remoti un fabbricato rurale (negli anni a venire variamente ampliato).

Tale remoto fabbricato era censito solo al Catasto Terreni e ricadeva su varie particelle limitrofe.

Come per tutte le costruzioni censite al Catasto Terreni non esistono planimetrie di dettaglio.

Per comprendere cosa è accaduto, non basta leggere le visure, ma bisogna guardare le mappe dei terreni (ove sono riportati gli ingombri delle costruzioni).

L'*esperto* ha reperito tutti gli incartamenti disponibili.

Nella figura 3 che segue sono raffrontati gli stralci dell'attuale del foglio 8 del Catasto Terreni e del foglio 8 scaturito dalla cosiddetta "revisione 1965".

L'attuale particella di terreno 93 (composta da costruzione e area scoperta sul lato ovest) scaturisce dall'accorpamento delle vecchie particelle di terreno 93 - 94 - 95.

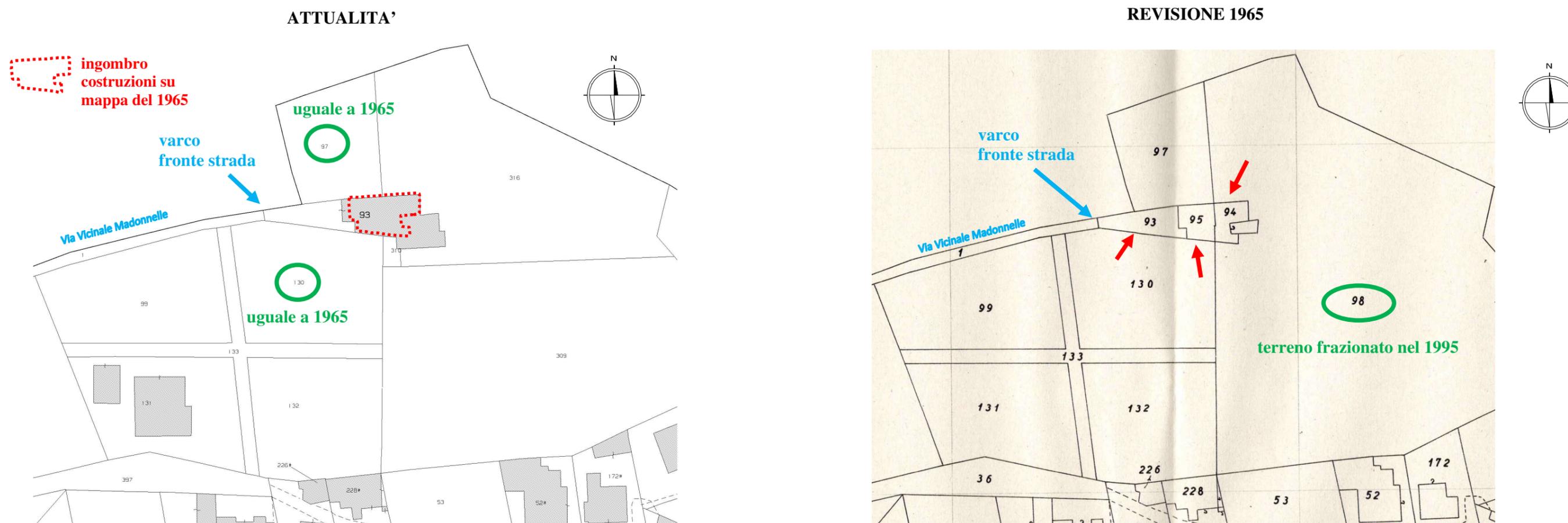


Figura 3: Confronto attualità – “revisione 1965” del foglio 8 del Catasto Terreni (stesso fattore di riduzione su stessa scala grafica)

Nella vecchia mappa del 1965 le costruzioni non sono campite a contrasto (come nella mappa attuale), ma si capisce che sulle particelle 95 e 94 esistevano delle costruzioni.

A tergo della particella 94 si vede, infatti, un piccolo rettangolino “aggraffato” alla stessa.

Si trattava, probabilmente, di un'area scoperta o qualcos'altro di pertinenza del vero corpo di fabbrica individuato dalla particella 94.

Nell'allegato 5 alla presente relazione sono riportate le visure storiche delle vecchie particelle 93, 94 e 95 del Catasto Terreni.

- La particella 93 – tuttora esistente e attualmente censita come “ente urbano” di 4 *are* e 20 centiare – era anticamente accatastata come “fabbricato urbano da accertare” dell'estensione di 1 *ara* e 55 *centiare*.

La dizione “fabbricato urbano da accertare” allude chiaramente ad una situazione dubbia, che necessitava di controllo da parte dell'ufficio.

Nella visura storica si rinviene un'annotazione “di stadio corte” che rimanda ad uno spiazzo pertinenziale.

- La particella 94 – oggi scomparsa – era censita come fabbricato rurale e per l'estensione di 1 *ara* e 10 *centiare* (a riprova che consisteva in una costruzione).
- La particella 95 – oggi scomparsa – era censita come fabbricato rurale e per l'estensione di 95 *centiare*.

Il fabbricato rurale era dunque composto da due porzioni:

- una individuata dalla particella 95, dislocata dal lato della strada Via Vicinale Madonnelle;
- una individuata dalla particella 94, retrostante alla precedente

La particella 93 era con ogni probabilità lo spiazzo asservito al tutto, a ridosso del varco d'ingresso su Via Vicinale Madonnelle (a cui invero allude l'annotazione “di stadio corte” che si rinviene nella relativa visura storica e com'è ancora oggi).

In data con atto rep. n° per Notaio , l'allora coniuge del _____
debitore esecutato – tale – ha acquistato la porzione del fabbricato rurale esistente in loco,
all'epoca censita come foglio 8 particella 95.

Dal titolo, appositamente reperito dall'*esperto*, risulta che la porzione in oggetto confinava con uno <*spiazzo comune*>.

Nella vendita era esplicitamente compreso il <diritto allo spiazzo comune>.

Nel titolo non sono precisati gli estremi catastali dello <*spiazzo comune*>, ma è chiaro che si trattava proprio della vecchia particella 93 dislocata davanti alla porzione venduta (p.lla 95) ed a ridosso del varco fronte strada.

La comunione scaturiva dal fatto che tale spiazzo (o “corte” secondo l’annotazione della visura) serviva ad accedere non solo alla porzione di fabbricato identificata dalla particella 95, ma anche a tutto ciò che si trovava più dietro rispetto al varco fronte strada.

In primis, alla retrostante porzione del fabbricato rurale identificata dalla particella 94 ed a tutti i terreni che si trovavano ancora più dietro.

Alla preesistenza di siffatta servitù di passaggio a favore della zona posteriore rimanda esplicitamente il più antico atto che l’*esperto* è riuscito a reperire², con cui – nel lontano 1957 – furono frazionati l’originario più ampio appezzamento esistente sui luoghi e la casa colonica che insisteva sullo stesso.

L’associazione <*spiazzo comune*> – particella 93 è definitivamente confermata da altro atto di compravendita rinvenuto dall’*esperto*, rogato dal Notaio del 5, con cui l’odierno *debitore esecutato* ha acquistato il terreno situato nelle vicinanze individuato dalla particella 97 (che si vede sia nella mappa del 1965 che nella mappa attuale), tuttora accessibile da Via Vicinale Madonnelle solo per mezzo del fatidico spiazzo.

Nell’anno 1976 il coniuge del *debitore esecutato* è deceduto, lasciando a sè quali unici eredi la moglie e i quattro figli nati dalla loro unione,

La porzione di fabbricato rurale identificato dalla particella 95 e il diritto allo <*spiazzo comune*> identificato dalla particella 93 sono diventati di proprietà di per la quota di 1/3 e dei figli per i restanti 2/3.

Con frazionamento n. 1552 dell’anno 1995, l’ampia particella 98 che si vede nella mappa del 1965 a tergo delle particelle 94 e 95 è stata frazionata e soppressa.

Dal frazionamento si sono originate le particelle 308, 309 e 310.

La particella 308 fu censita come frutteto e per 34 *are* e 15 *centiare*.

Nel settembre 1998, con il citato atto per Notaio , ha acquistato la particella 94 (descritta nell’atto come fabbricato rurale di *are* 1.10) ma anche la particella 308 (descritta nell’atto come frutteto dell’estensione di *are* 34.15).

² Atto di distacco di quota per Notaio rep. n° trascritto il al n°

In data 17 marzo 1999 gli immobili facenti parte dell'antico fabbricato rurale ricadente sulle particelle 94 e 95 del Catasto Terreni con antistante <spiazzo comune> identificato alla particella 93 del Catasto Terreni, sono stati costituiti al Catasto Fabbricati e sono stati associati alla particella "urbana" 93.

In data 24 marzo 1999 (una settimana dopo) con la medesima pratica catastale NA0999804:

- la particella 308 del Catasto Terreni (frutteto da 34.15 are) è stata soppressa originando la particella 317 di 60 centiare e la particella 316 di 33.55 are;
- la vecchia particella 94 del Catasto Terreni (fabbricato rurale di 1.10 are) è stata soppressa;
- la vecchia particella 95 del Catasto Terreni (fabbricato rurale di 0.95 are) è stata soppressa;
- la suddetta neo particella 317 del Catasto Terreni (frutteto da 60 centiare) è stata soppressa
- le particelle 94, 95 e 317 sopresse sono state unite alla particella 93 (originario <spiazzo comune> di 1.55 are), "ridefinendo" l'attuale particella 93 del Catasto Terreni estesa 4.20 are (ed infatti: 1.10 are + 0,95 are + 0.60 are + 1,55 are = 4.20 are).
- la particella 93 del Catasto Terreni così "ridefinita" è infine stata classificata come "ente urbano".

E' chiaro cosa è accaduto.

Nel marzo 1999 (giorno prima o giorno dopo, poco importa) l'antico fabbricato rurale anzitempo censito al Catasto Terreni è, come si suol dire, "passato all'urbano".

Nella particella 93 "ridefinita" e associata agli immobili costituiti al Catasto Fabbricati (tra cui anche quelli pignorati) sono confluite:

1. le p.lle 94 e 317 di esclusiva proprietà di (la prima acquistata con l'atto per Notaio del Genio del settembre 1998; la seconda derivata da altra particella che fu acquistata col medesimo atto);
2. la p.lla 95 appartenente a per la quota di 1/3 ereditata dal coniuge (restanti 2/3 appartenenti ai figli);
3. la p.lla 93 ereditata da per la quota di 1/3 del <diritto allo spiazzo comune> acquistato dal coniuge (restante diritto appartenente ai figli ed ai terzi che vantavano simile privilegio).

Risulta così spiegata l'incongruenza segnalata dal Notaio Relatore.

Il *debitore* A ha acquistato immobili censiti al Catasto Terreni (e solo qui).

Le visure catastali degli immobili pignorati alludono invece agli estremi del Catasto Fabbricati, diversi poiché costituiti in N.C.E.U. successivamente.

Nei certificati censuari degli immobili associati alla particella 93 del Catasto Fabbricati sono riportati i nominativi di:

- (*debitore esecutato*), giustamente essendo quest'ultima proprietaria di consistenze fisiche facenti parte del fabbricato rurale "passato all'urbano" per acquisto personale (ex p.lla 94 C.T.) o per eredità del coniuge (ex p.lla 95 C.T.),
- giustamente essendo questi ultimi divenuti ereditieri di consistenze fisiche facenti parte del fabbricato rurale "passato all'urbano" (ex p.lla 95 C.T.)
- altri soggetti, presunti aventi titolo sullo <spiazzo comune> identificato dalla vecchia particella 93 del Catasto Terreni).

In tutti i certificati non sono specificate le relative quote di proprietà.

Non è stata fatta distinzione tra l'area di sedime della costruzione, appartenente solo ad alcuni, e lo spiazzo antistante, asservito alla costruzione *de quo* ma anche ad altri terreni dislocati in posizione più arretrata rispetto al varco d'ingresso su Via Vicinale Madonnelle.

La costituzione del fabbricato rurale al catasto urbano è predisposta male ed avrebbe dovuto essere implementata in modo diverso, mantenendo separate le particelle delle due aree (ancorchè aggraffate).

Una, associata al fabbricato, sarebbe stata catastalmente intestata solo ai proprietari della costruzione.

L'altra, associata allo spiazzo antistante, sarebbe stata catastalmente intestata ai primi e a tutti i soggetti aventi titolo sullo spiazzo.

Nell'ambito della particella associata al fabbricato, si sarebbero poi dovuti distinguere:

- i "subalterni" di esclusiva proprietà di ricadenti nella porzione di fabbricato rurale anzitempo censito dalla p.lla 94 del C.T. da essa acquistata;
- i "subalterni" in comproprietà tra ed i figli (ricadenti nella porzione di fabbricato rurale anzitempo censito dalla p.lla 95 del C.T. ereditata da tutti).

≈≈≈

2.b Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (tipologia, ubicazione, dati catastali e confini) – Formazione dei lotti di vendita

Gli immobili pignorati sono identificati nel titolo esecutivo con i seguenti estremi del Catasto Fabbricati.

- foglio 8, particella 93, subalterno 3, categoria A/4, consistenza 3 vani
- foglio 8, particella 93, subalterno 4, categoria A/4, consistenza 4 vani

Le annotazioni delle visure censuarie non aiutano a distinguere, poiché rimandano in entrambi i casi ad immobili dislocati a piano terra (e di certo non è così) e le consistenze visionate sui luoghi sono diverse.

Nella banca dati è depositata una sola planimetria formalmente associata al “sub 4”.

Il grafico, riportato nell'allegato 6 alla presente relazione, raffigura un immobile su due livelli (riconducibile a uno di quelli visionati in fase di sopralluogo), ma è stato associato male.

Per comprendere bene la situazione e ciò che è stato pignorato bisogna partire dal cosiddetto *Elaborato Planimetrico* predisposto nel marzo 1999, allorquando l'antico fabbricato rurale esistente *in loco* è stato costituito al Catasto Fabbricati ed associato alla nuova più grande particella “urbana” 93.

L'*Elaborato Planimetrico* è la rappresentazione d'insieme dei vari “subalterni” che compongono la costruzione, denunciati come proprietà privata oppure come “beni comuni non censibili” (*i.e.* come parti comuni).

Nella figura 4 a pagina seguente è riportata la tavola depositata in banca-dati.

La conformazione della costruzione corrisponde (grossomodo) a quella vista sui luoghi.

Dal grafico si capisce che:

- il “sub 1” è stato attribuito all'area scoperta antistante ed all'androne d'ingresso ed è stato classificato come “bene comune non censibile” (l'area scoperta non è altro che lo <*spiazzo comune*> ripetutamente menzionato nel paragrafo precedente, che già serviva ad accedere al fabbricato rurale e ad altri terreni nei dintorni);
- il “sub 2” (non pignorato) è stato attribuito ad un appartamento a piano terra dislocato nella parte anteriore del corpo di fabbrica a sinistra dell'androne;
- il “sub 3” (pignorato) è stato attribuito ad un immobile su due livelli – piano terra e piano primo – dislocato nella parte postica del corpo di fabbrica a sinistra dell'androne
- il “sub 4” (pignorato) è stato attribuito ad un appartamento a piano terra occupante tutto il corpo di fabbrica a sinistra dell'androne.



Ufficio Tecnico Erariale di *Napoli*

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n° *1* di *—*

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune <i>Portici</i>	C.1 Sez.	Fgl.	Mapp.
Via/piazza <i>vicinale Madonna delle</i>	n. <i>4</i>	Fgl. <i>8</i>	Mapp. <i>93</i>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <i>1000</i>	Tipo mappa n°	del

Planimetria catastale

Sub 1 - Beni comuni non censibili
(cozte. androne)

Sub 2 - App.to (P.T.)

Sub 3 - App.to (P.T.)(P.I.)

Sub 4 - App.to (P.T.)

<p>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</p> <p>Protocollo</p> <p>Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.</p> <p>Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.</p>	<p>L'operatore</p>	<p>IL TECNICO</p> <p>data</p> <p>firma e timbro</p>
---	--------------------	---

Figura 4: Elaborato Planimetrico datato marzo 1999 depositato agli atti del Catasto Fabbricati

La planimetria catastale formalmente associata al “sub 4” raffigura un immobile su due livelli posto a sinistra dell’androne, ovverosia quello che secondo l’*Elaborato Planimetrico* sarebbe il “sub 3”.

Il grafico è stato chiaramente scambiato (come peraltro confermato dalla dicitura “sub 3” segnata nello “spazio riservato alle annotazioni d’ufficio” in calce alla planimetria rinvenuta in banca dati e riportata in allegato 6).

Ad evitare altra confusione, nel prosieguo i cespiti pignorati saranno identificati come segue;

- immobile su due livelli avente accesso dalla porta a sinistra dell’androne censito in N.C.E.U. di Portici come foglio 8, particella 93, subalterno 3
- immobile a piano terra avente accesso dalla porta a destra dell’androne censito in N.C.E.U. di Portici come foglio 8, particella 93, subalterno 4

Le consistenze fisiche pignorate sono riconducibili all’antico fabbricato rurale esistente sui luoghi, variamente ampliato nel corso degli anni.

Tale fabbricato rurale, prima degli ampliamenti, era censito solo al Catasto Terreni e ricadeva su due particelle limitrofe 94 e 95.

Davanti alla costruzione, dal lato ove si trovava (e tuttora si trova) il varco d’ingresso da Via Vicinale Madonnelle c’era uno <spiazzo comune> censito come particella 93 al Catasto Terreni.

Le particelle di terreno 93-94-95 sono state accorpate nella nuova più grande particella 93 che è infine “passata all’urbano”, al fine di censire al Catasto Fabbricati il remoto fabbricato rurale come oramai ampliato.

Il *debitore esecutato* ha acquistato la porzione del fabbricato rurale identificata dalla particella di terreno 94.

Si pone il problema di stabilire se le consistenze catastali pignorate (“sub 3” e “sub 4” della particella urbana 93) ricadono nella sagoma della porzione acquistata di oppure se sconfinano altrove.

Come già evidenziato in precedente “relazione preliminare”, la risoluzione del problema non è semplice per i seguenti motivi:

1. Non esistono planimetrie di dettaglio dell’antico fabbricato rurale da cui desumere com’erano fatte le porzioni ricadenti sulla ex p.lla 95 e sulla ex p.lla 94 del Catasto Terreni.

Le uniche planimetrie catastali disponibili (incomplete e non rispondenti all’attuale stato dei luoghi) sono quelle predisposte nel 1999, dopo l’acquisto da parte del *debitore esecutato*, quando il fabbricato rurale – già ampliato – è stato denunciato al Catasto Fabbricati.

2. Il fabbricato rurale è antichissimo³ e non esistono grafici di licenze edilizie da cui attingere informazioni.
3. Tutti gli atti notarili visionati, riconducibili ai pregressi passaggi di proprietà delle distinte porzioni del fabbricato rurale non sono corredati di grafici di dettaglio e riportano descrizioni alquanto farraginose.
4. L'attuale configurazione degli immobili pignorati scaturisce da ulteriori trasformazioni delle consistenze accatastate in N.C.E.U. nell'anno 1999, eseguite abusivamente (agli atti del Comune di Portici non risultano pratiche edilizie e quindi neppure grafici da cui desumere l'evoluzione dei luoghi).
5. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile esaminare bene tutta la costruzione esistente *in loco* (ma solo, ovviamente, la parte comprendente gli immobili pignorati).
6. Gli unici riferimenti grafici disponibili sono le mappe catastali dei terreni, in cui si vedono gli ingombri delle costruzioni, e le aerofotogrammetrie (le une e le altre "a grande scala" e notoriamente perciò imprecise nel dettaglio).

Ciò posto, l'*esperto* ha tentato di rispondere.

³ Vedi successivo paragrafo "2.f".

Sui luoghi è stata riconosciuta una costruzione decisamente più antica delle altre, caratterizzata da strutture in muratura di tufo e soffitti conformati “a volta”.

Trattasi del corpo di fabbrica evidenziato nella foto aerea che segue.

Davanti alla zona evidenziata, dal lato dell’ingresso di Via Vicinale Madonnelle si vede una propaggine, ma la stessa è un manufatto più recente (e più basso), oggetto di una pratica di condono rinvenuta presso l’Ufficio Tecnico Comunale (il periodo di ultimazione dichiarato nell’istanza è invero il frangente 1977-1983).

A tergo, sul lato opposto, si vede un altro manufatto in prolungamento, ma trattasi di una tettoia di fattura chiaramente moderna.

All’individuata più antica costruzione si accede oggi per mezzo di un androne costituente struttura a sé.

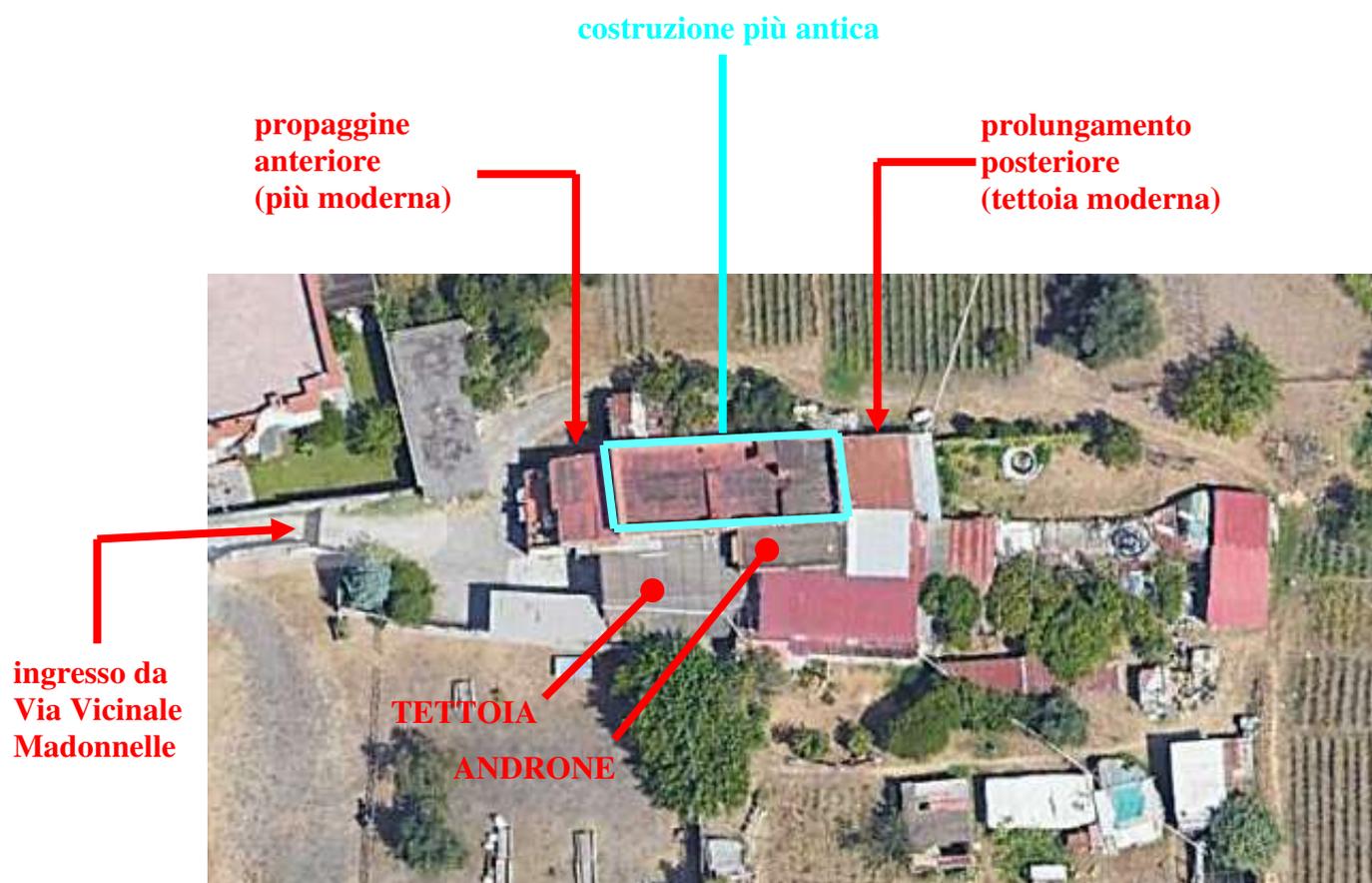


Figura 5: Ripresa aerea

Dal già citato⁴ antico atto di divisione del 1957 risulta che l'antico fabbricato rurale esistente *in loco* era composto da piano cantinato, piano rialzato e un vano in primo piano.

Il fabbricato fu suddiviso in due porzioni.

All'atto del 1957 è allegata una mappa esplicativa riconducibile all'impianto catastale di fine '800 in cui sono raffigurate le due porzioni e che ha permesso di capire le identificazioni susseguenti alla "revisione del Catasto Terreni 1965".

La prima porzione era rivolta verso Via Vicinale Madonnelle, comprendeva parte del cantinato e del piano rialzato e dopo la "revisione del Catasto Terreni del 1965" è stata associata alla particella 95.

La seconda porzione era dislocata sul retro rispetto alla strada, comprendeva la restante parte del cantinato e del piano rialzato nonché il vano in primo piano, e dopo la "revisione del Catasto Terreni del 1965" è stata associata la particella 94 (menzionata nell'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*).

Dal titolo si capisce che al piano rialzato esisteva un locale che serviva ad accedere ad entrambe le porzioni ma che fu assegnato a quella postica (poi p.lla 94).

L'individuata più antica costruzione si compone effettivamente di un livello sottoposto, di un piano terra (o rialzato) e di primo piano.

Nella zona postica del piano terra si trova un vano da cui si diparte una vecchissima scala in muratura che adduce ad uno speculare ambiente in primo piano con soffitti "a volta", a cui nel corso degli anni se ne sono aggiunti altri di fattura diversa.

In questo vano terraneo, sul muro perimetrale che "guarda" verso Via Vicinale Madonnelle è stata rinvenuta un'apertura provvista di un antichissimo infisso, oggi murata sull'altra faccia (cfr. fotografie riportate nelle figure nn. 5 e 6 che seguono).

L'apertura sembra proprio l'antica via di accesso alla porzione retrostante dal comune locale d'ingresso (che se serviva ad accedere sia a quella rivolta verso la strada Via Madonnelle che a quella postica, doveva verosimilmente trovarsi nel mezzo).

⁴ Atto per Notaio i rep. n° del trascritto il

vedi figura n. 7 →



Figura 6: Vano a piano terra nella zona postica dell'individuata antica costruzione in cui si trova la scala che adduce al primo piano. S'intravede un'apertura sul muro perimetrale (punto evidenziato).



Figura 7: Particolare della foto in figura 6.

*Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257*

Riconosciute le verosimili più remote preesistenze, l'operazione successiva è consistita nella sovrapposizione delle planimetrie degli immobili d'interesse (rilevati per bene in fase di sopralluogo) alla mappa catastale del 1965 (che è in scala), sfruttando come "linea fissa" la facciata postica della costruzione apparentemente più antica (rimasta invariata).

Nella figura 8 che segue è riportato il risultato dell'operazione.

I grafici sono due, poiché uno degli immobili pignorati si sviluppa su due livelli; i due cespiti e le parti esterne che si è riusciti a rilevare sono distinti per colore.

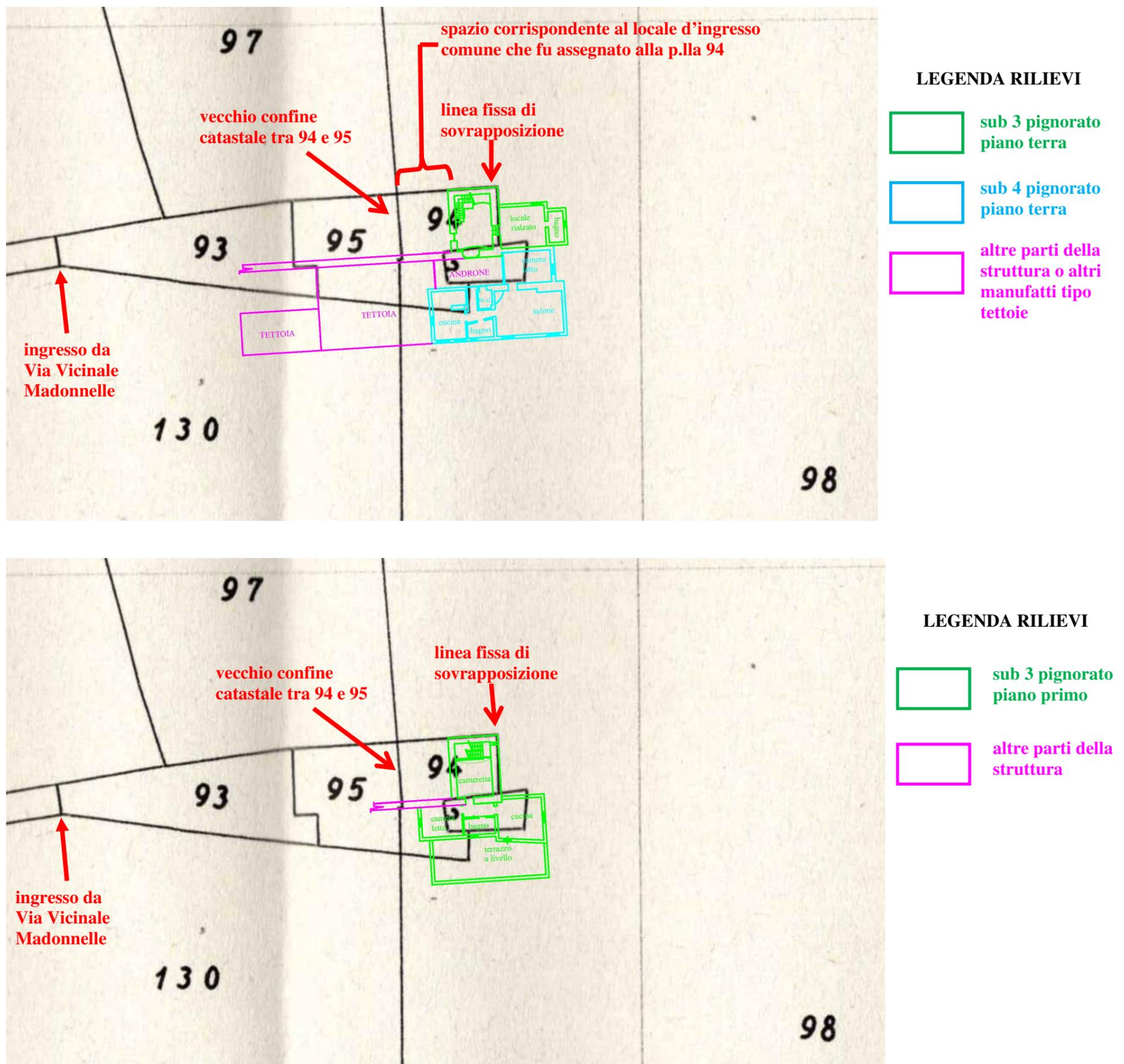


Figura 8: Sovrapposizione della sagoma degli immobili pignorati su mappa catastale del 1965

Gli immobili pignorati non travalicano la linea che separava le particelle 95 e 94 (solo quest'ultima acquistata dal *debitore esecutato*).

Risultano, invece, sconfinamenti sulla vecchia particella 98.

Nell'anno 1995 la particella 98 è stata frazionata originando le particelle 309, 310 e 308.

La p.lla 308 è stata acquistata dal *debitore esecutato* nell'anno 1998 insieme alla porzione di fabbricato rurale censita come particella 94 del Catasto Terreni, ma nell'atto non è riportata una descrizione della costruzione.

Non esistendo planimetrie di dettaglio, non è possibile dire com'era fatta realmente tale costruzione e, cioè, se comprendeva già le parti sconfinanti.

Si è cercato di reperire il frazionamento della particella 98 da cui è scaturita la 308 acquistata dal *debitore esecutato*, per capire se nella correlata "dimostrazione grafica" fosse disegnata meglio la costruzione nelle vicinanze, ma lo stesso è al momento irreperibile (cfr. risposta dell'Ufficio riportata in allegato 7).

Molto probabilmente il fabbricato rurale acquistato nell'anno 1998 dal *debitore esecutato* si estendeva già su terreni limitrofi e, forse, proprio sulla zona corrispondente alla particella 308 (derivata dalla 98) acquistata in pari data.

Nella figura 9 che segue è riportato lo stralcio di un'aerofotogrammetria del 1983 (ben anteriore al 1998) depositata agli atti del Comune di Portici.

La sagoma della costruzione esistente sui luoghi non più quella raffigurata nella mappa catastale del 1965, ma è più grande.

La maggiore estensione non è stata mai accatastata (neppure ai terreni) e nell'atto di compravendita del 1998 furono taciute le reali consistenze.

Utilizzando la solita antica linea fissa ed il fatto che anche l'aerofotogrammetria è in scala, la sovrapposizione evidenzia che gli ingombri rilevati in fase di sopralluogo ricalcano esattamente la sagoma della costruzione più grande, tranne un piccolo pezzo a piano terra del sub 3 che deborda in maniera vistosa.

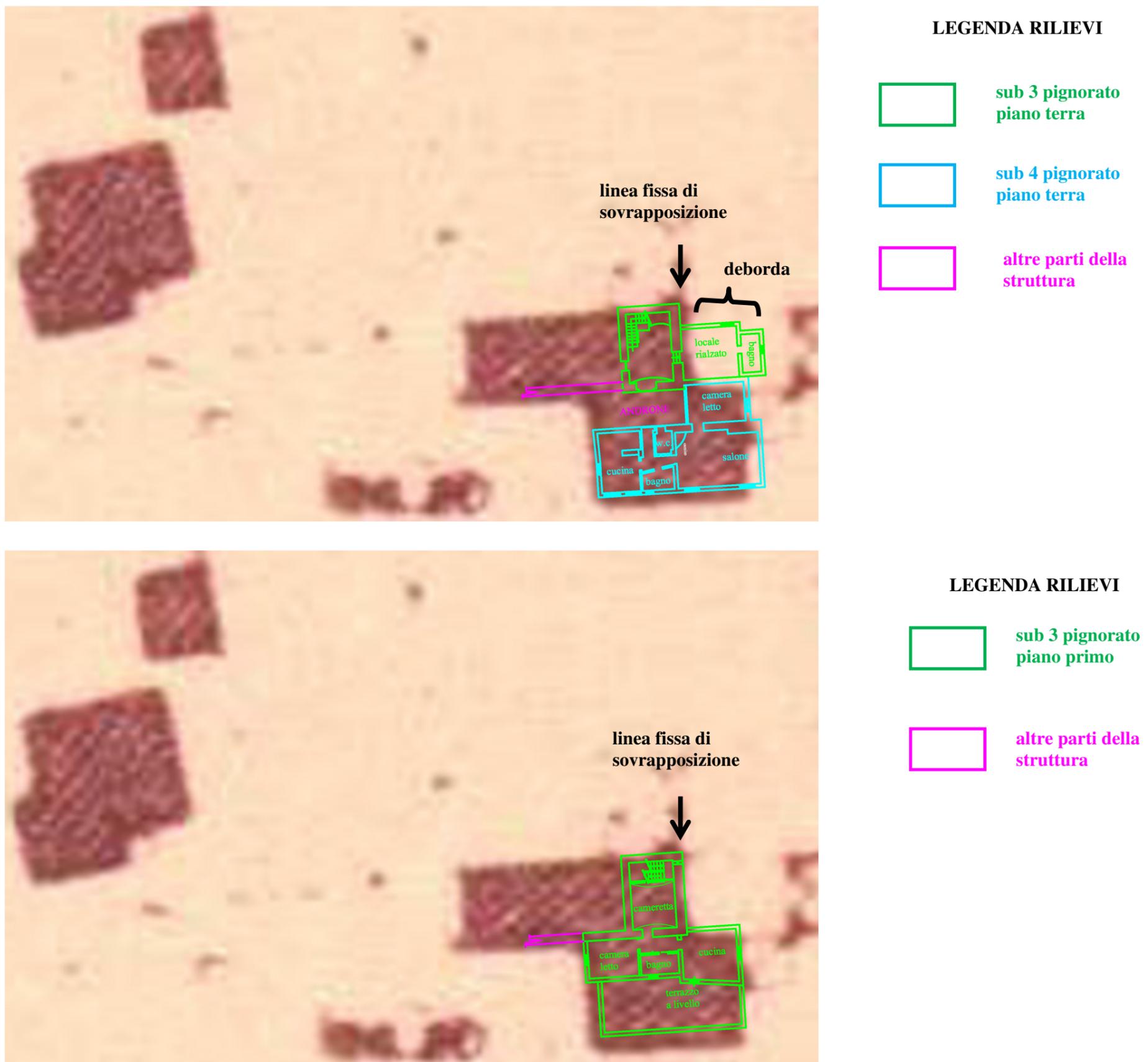


Figura 9: Sovrapposizione della sagoma degli immobili pignorati su aerofotogrammetria del 1983

La particella 308 (di proprietà del *debitore esecutato*) è stata frazionata nell'anno 1999, originando la particella 316 rimasta in proprietà del *debitore esecutato* e la particella 317.

Sempre nell'anno 1999 la particella 317 è stata accorpata alle vecchie particelle 93-94-95 ridefinendo una nuova particella 93 poi "passata all'urbano", allorquando sono state costituite al Catasto Fabbricati le antiche costruzioni esistenti *in loco* (censite e non al Catasto Terreni).

L'operazione di sovrapposizione è stata quindi ripetuta sulla mappa attuale.

La figura 10 illustra il risultato dell'operazione.



Figura 10: Sovrapposizione della sagoma degli immobili pignorati su mappa catastale attuale

Le particelle 309 e 310 sono di proprietà aliena e non SEMBRANO interessate da sconfinamenti degli immobili pignorati.

Gli immobili pignorati ricadono nella sagoma della nuova più grande particella 93 "passata all'urbano", tranne il solito piccolo pezzo a piano terra dell'immobile censito come "sub 3" che sconfina sulla particella 316.

La particella 316 è di proprietà del *debitore esecutato*, ma non è esplicitamente menzionata nell'atto di pignoramento.

La vicenda è delicata.

Agli atti del Catasto, come già detto, esiste una planimetria associata male che è riconducibile all'immobile identificato come "sub 3".

Il grafico è datato marzo 1999 (successivo all'acquisto della 308 da parte di).

Nello stesso non si vedono i locali del piano terra che sconfinano sulla particella 316 (derivata dalla 308).

Si deve logicamente desumere che nel marzo 1999 questi locali non esistevano e sono stati realizzati dopo, logicamente ad opera dello stesso *debitore esecutato*, che ha evidentemente inteso ampliare l'immobile identificato come "sub 3" a danno dell'attiguo suolo già di sua proprietà.

L'*esperto* non è in grado di dire altro.

Un eventuale rilievo topografico-satellitare di precisione eseguito al presente potrebbe servire, ma fino ad un certo punto, atteso che i risultati dovrebbero pur sempre essere sovrapposti alle vecchie mappe del Catasto Terreni o alle vecchie aerofotogrammetrie che non raffigurano in dettaglio l'antico fabbricato.

Stabilire le esatte preesistenze fisiche, e tra esse quelle acquistate dal *debitore esecutato*, resterebbe – insomma – complicato.

NEL RIMETTERE ESPRESSAMENTE AL G.E. OGNI ALTRA DECISIONE SULL'ARGOMENTO, LADDOVE SI VOLESSERO RITENERE FONDATI I RAGIONAMENTI ED I RISULTATI DELLA SOVRAPPOSIZIONE CARTOGRAFICA PROSPETTATI DALL'ESPERTO, le conclusioni d'interesse sono le seguenti.

- I beni pignorati sono due unità immobiliari ad uso residenziale site nel Comune di Portici alla Via Vicinale Madonnelle n° 4 e precisamente:
 1. unità immobiliare articolata su due livelli, avente accesso dalla porta a sinistra dell'androne ad uso comune, censita in N.C.E.U. di Portici come foglio 8, particella 93, subalterno 3;
 2. unità immobiliare ubicata a piano terra, avente accesso dalla porta a destra dell'androne ad uso comune, censita in N.C.E.U. di Portici come foglio 8, particella 93 subalterno 4.
- Entrambi i cespiti non sconfinano su proprietà aliene e sono riconducibili alle consistenze acquistate dal *debitore esecutato* con l'atto per Notaio del rep. n°, ma malamente descritte ed individuate nel titolo.

- Taluni locali a piano terra dell'immobile censito come "sub 3" sconfinano su un suolo appartenente al debitore esecutato che non è menzionato nel titolo esecutivo, ma dagli incartamenti disponibili risulta che tali locali sono frutto di un ampliamento posto in essere dallo stesso debitore esecutato su un terreno già di sua proprietà.
- Per entrambi i cespiti il diritto reale pignorato (piena proprietà) corrisponde a quello di cui è titolare il debitore esecutato.
- L'unità immobiliare articolata su due livelli, avente accesso dalla porta a sinistra dell'androne ad uso comune, censita in N.C.E.U. di Portici come foglio 8, particella 93, subalterno 3, confina:
 - a nord e ad est con la particella 316 del foglio 8 del Catasto Terreni di Portici
 - a sud con androne a piano terra censito come "sub 1" da cui trae accesso e con appartamento "sub 4" (pure pignorato)
 - a ovest con appartamento "sub 2"

Negli allegati 8 e 9 alla presente relazione sono riportati il certificato censuario acquisito in banca-dati e la planimetria dell'odierno stato dei luoghi redatta all'esito dei rilievi eseguiti in occasione dell'accesso sul posto.

- L'unità immobiliare ubicata a piano terra avente accesso dalla porta a sinistra dell'androne ad uso comune, censita in N.C.E.U. di Portici come foglio 8, particella 93, subalterno 4, confina:
 - a nord con androne censito come "sub 1" da cui trae accesso e con appartamento "sub 3" (pure pignorato)
 - ad est e a sud con la particella 316 del foglio 8 del Catasto Terreni di Portici
 - a ovest con particella 310 del foglio 8 del Catasto Terreni di Portici e con cortile comune censito come "sub 1" asservito alla costruzione

Negli allegati 10 e 11 alla presente relazione sono riportati il certificato censuario acquisito in banca-dati e la planimetria dell'odierno stato dei luoghi redatta all'esito dei rilievi eseguiti in occasione dell'accesso sul posto.

≈≈≈

Le caratteristiche plano-altimetriche dei cespiti si prestano ad una vendita frazionata per lotti, trattandosi di due cespiti funzionalmente indipendenti ed autonomamente accatastati.

Nello specifico, appare possibile i seguenti n° 2 LOTTI DI VENDITA

LOTTO DI VENDITA N. 1

Piena e intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Portici alla Via Vicinale Madonnelle n° 4, articolata su due livelli, avente accesso dalla porta a sinistra dell'androne ad uso comune.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti estremi salienti: foglio 8, particella 93, subalterno 3, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare).

Confinante:

- a nord e ad est con la particella 316 del foglio 8 del Catasto Terreni di Portici
- a sud con androne a piano terra censito come “sub 1” da cui trae accesso e con appartamento “sub 4”
- a ovest con appartamento “sub 2”

Priva di planimetria catastale.

LOTTO DI VENDITA N. 2

Piena e intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Portici alla Via Vicinale Madonnelle n° 4, ubicata a piano terra, avente accesso dalla porta a destra dell'androne ad uso comune.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti estremi salienti: foglio 8, particella 93, subalterno 4, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare).

Confinante:

- a nord con androne censito come “sub 1” da cui trae accesso e con appartamento “sub 3”
- ad est e a sud con la particella 316 del foglio 8 del Catasto Terreni di Portici
- a ovest con particella 310 del foglio 8 del Catasto Terreni di Portici e con cortile comune censito come “sub 1” asservito alla costruzione

Priva di planimetria catastale.

Le caratteristiche plano-architettoniche dei cespiti e le pesanti criticità di natura urbanistica di cui si dirà nel prosieguo, precludono la possibilità di procedere ad ulteriori suddivisioni (invero assolutamente ingiustificata a prescindere in ragione del contesto).

≈≈≈

2.c Descrizione dei beni componenti ciascun lotto di vendita

Gli immobili pignorati ricadono nell'estrema periferia del Comune di Portici, a confine con il Comune di Ercolano, oltre l'asse autostradale in direzione del Vesuvio (cfr. foto nn. 1-2 dell'allegato 12).

La stradina denominata Via Vicinale Madonnelle è una stretta viuzza raggiungibile tramite la più nota Via della Salute tramite una diramazione subito dopo il ponte dell'autostrada (fornire altre indicazioni è letteralmente impossibile).

Il contesto territoriale è scarsamente urbanizzato e malamente attrezzato dal punto di vista commerciale, configurandosi come un ambito ancora a vocazione agricola.

In compenso è facile raggiungere lo svincolo autostradale.

L'insediamento comprendente i cespiti pignorati, di chiara natura rurale, è dislocato dove finisce la stradina (invero a "vicolo a cieco").

Il fabbricato d'interesse è impiantato in posizione arretrata rispetto al varco d'ingresso da Via Vicinale Madonnelle.

Il passo carrabile fronte strada è corredato da cancello (in questo punto si trovano i contatori del gas).

Lo spiazzo a tergo del cancello è pavimentato con un massetto cementizio e funge, al contempo, da via di accesso per il fabbricato e per un appezzamento agricolo limitrofo, che ricade su particelle non pignorate e che contorna il fabbricato sui lati nord est e sud).

Sull'appezzamento in questione insistono un capannone e molteplici euristiche costruzioni, variamente adibite a comodi rurali (baracche, depositi, pollai etc.), nonchè una specie di giardino (lato sud).

Il tutto *icto oculi* facente parte dell'insediamento ed asservito a quest'ultimo.

Lo spiazzo d'ingresso dalla strada è censito in N.C.E.U. sulla particella "urbana" che identifica il fabbricato ed è specificamente ricompreso nel "sub 1" classificato come "bene comune non censibile".

In prossimità del fabbricato lo slargo diventa un vialetto pavimentato ed è coperto da grosse tettoie in policarbonato, in parte utilizzate come ricovero di parcheggio.

Alla fine del vialetto si trova il portone in ferro dell'androne del fabbricato.

Nell'androne si trovano 3 porte:

1. la prima a sinistra è quella che consente di accedere all'appartamento pignorato censito come "sub 3" che si articola su due livelli;
2. la prima a destra è quella che consente di accedere all'appartamento pignorato censito come "sub 4" che si sviluppa a piano terra;
3. la seconda a destra corrisponde ad un bagno esterno che, a quanto è stato possibile capire, fa parte del "sub 4".

Il fabbricato comprende anche un'altra unità immobiliare, avente accesso dal vialetto (e non pignorata).

Le strutture portanti del fabbricato sono di tipo misto: a quelle in muratura di tufo proprie dell'organismo edilizio originario risalente ai primi del '900 (e forse anche più vecchio) si sono aggiunti elementi in cemento armato e solai del tipo latero cementizio connessi a successivi ampliamenti.

Le finiture della costruzione sono alquanto dozzinali.

Lo stato di conservazione è generalmente mediocre e riflette il carattere della costruzione (economico-rurale).

A vista non sono stati riscontrati segni di incipienti criticità strutturali, ma è chiaro che si rende necessario un intervento di monitoraggio e di risanamento strutturale.

Le foto dell'allegato n. 12 numerate da 2 a 19 consentono di farsi un'idea sufficientemente precisa della situazione.

Fatta questa panoramica generale, si descrivono in dettaglio gli immobili costituenti i lotti di vendita.

➤ LOTTO DI VENDITA N° 1 ("sub 3")

L'immobile si sviluppa su due livelli e trae accesso dalla porta a sinistra dell'androne.

Il varco immette in un vano di remotissima fattura da cui si diparte una parimenti antica scala che adduce al primo piano.

Nel vano in parola si trova una porta che conduce a dei locali a quota leggermente rialzata che scaturiscono da più recenti ampliamenti e che costituiscono una piccola unità abitativa indipendente composta da camera e bagno.

Al primo piano si trova un'altra abitazione, composta da due camere, cucina, bagno ed ampio terrazzo a livello.

La fattura costruttiva della cameretta d'ingresso è antichissima e completamente diversa dal resto.

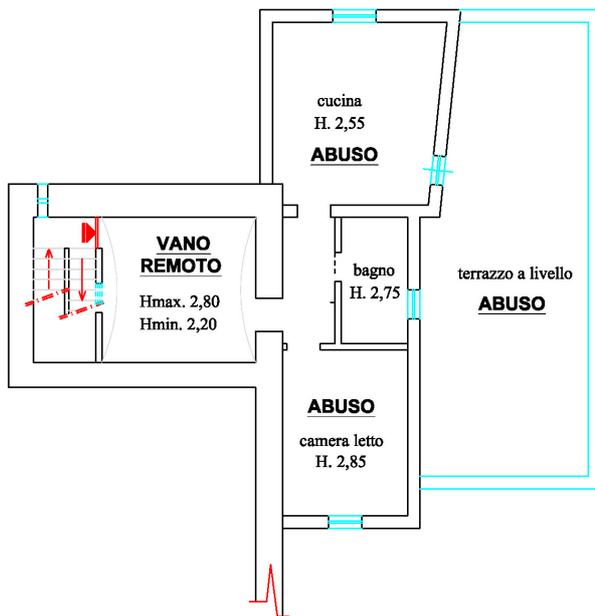
Le superfici utili (volutamente distinte in ragione delle criticità urbanistiche di cui si dirà nel prosieguo) sono le seguenti:

- Antico vano a piano terra: 13 mq circa al netto della scala con altezza minima 2,60 ml con altezza minima di 2,60 ml e altezza massima 3,10 ml
- Locali rialzati in ampliamento dell'antico vano terraneo: 23 mq con altezza utile di 2,70 ml
- Antico vano a primo piano (cameretta d'ingresso priva di aerazione dall'esterno): 13 mq circa al netto della scala con altezza minima di 2,20 ml e altezza massima 2,80 ml
- Ambienti a primo piano insistenti sull'androne (camera, corridoio e bagno): 21 mq circa con altezza di 2,85 ml (nel bagno è un po' meno)
- Cucina a primo piano 17 mq con altezza utile di 2,55 ml inferiore al requisito di abitabilità
- Terrazzo a livello a primo piano con accesso dalla cucina: 41 mq (il poggiolo è pavimentato ed interamente coperto da tettoia).

Nella figura 11 a pagina seguente è rappresentato “fuori scala” l'attuale stato dei luoghi (il grafico in scala si trova nell'allegato 9).

Il cespite è formalmente sprovvisto di planimetria catastale (quand'anche si volesse recuperare quella malamente associata, si tratterebbe di grafico non aggiornato all'effettivo stato dei luoghi).

PIANO PRIMO



PIANO TERRA

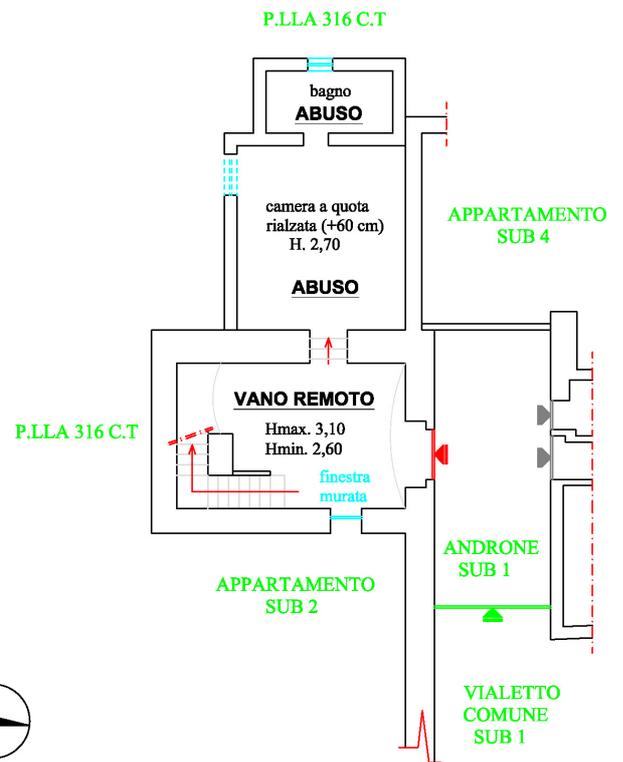


Figura 11: Planimetria stato dei luoghi "sub 3" (fuori scala)

Le finiture e le dotazioni impiantistiche rinvenute sono quelle tipiche dell'edilizia per civile abitazione.

Le zone del piano terra (antico vano e locali in ampliamento) sono sprovviste di impianto di riscaldamento.

L'abitazione a primo piano è corredata dal suddetto impianto (del tipo autonomo con caldaia a gas che provvede anche alla produzione dell'acqua calda per usi igienico sanitari).

A quanto è stato possibile capire, l'acqua calda del bagno realizzato in ampliamento del piano terra è derivata dal circuito dell'altro immobile pignorato ("sub 4").

Lo stato di conservazione è generalmente discreto per la *dependance* in ampliamento del piano terra e per l'abitazione a primo piano (ove le finiture sono più moderne ovvero palesemente rinnovate) ed a malapena accettabile per il remoto vano a piano terra che funge da ambiente di passaggio (in cui le finiture sono vecchissime).

I locali della *dependance*, sebbene rialzati rispetto all'antico vano terraneo da cui traggono accesso, sono in gran parte interrati rispetto alle aree esterne confinanti.

Nella camera da letto dell'abitazione a primo piano è stata rinvenuta una vistosa lesione del muro di compagno perimetrale.

Gli impianti elettrici sono posati sottotraccia, sicchè "a vista" non è possibile fornire un parere compiuto sull'idoneità dell'installazione (invero assai dubbia).

Si rende certamente necessario un intervento di revisione generale dell'impianto elettrico.

Dell'incidenza di costo dell'operazione si terrà conto in fase estimativa.

All'immobile in parola si riferiscono le fotografie dell'allegato 12 numerate da 20 a 34.

➤ LOTTO DI VENDITA N° 2 ("sub 4")

L'immobile si sviluppa a piano terra e trae accesso dalla prima porta a destra dell'androne.

Subito dopo il varco d'ingresso si trova un'altra porta che immette in un piccolo bagno che a quanto è dato capire è asservito alla consistenza in oggetto.

L'appartamento vero e proprio è composto da un ampio salone attrezzato con camino, camera da letto, cucina, bagno e corridoi di disimpegno.

La superficie utile è di circa 65 mq, a cui si aggiungono 2 mq del piccolo w.c. di servizio esterno.

L'altezza utile è di 2,90 ml.

Nella figura 12 a pagina seguente è rappresentato "fuori scala" l'attuale stato dei luoghi (il grafico in scala si trova nell'allegato 11).

Agli atti del catasto non risulta depositato alcun grafico riconducibile all'immobile in oggetto.

PIANO TERRA

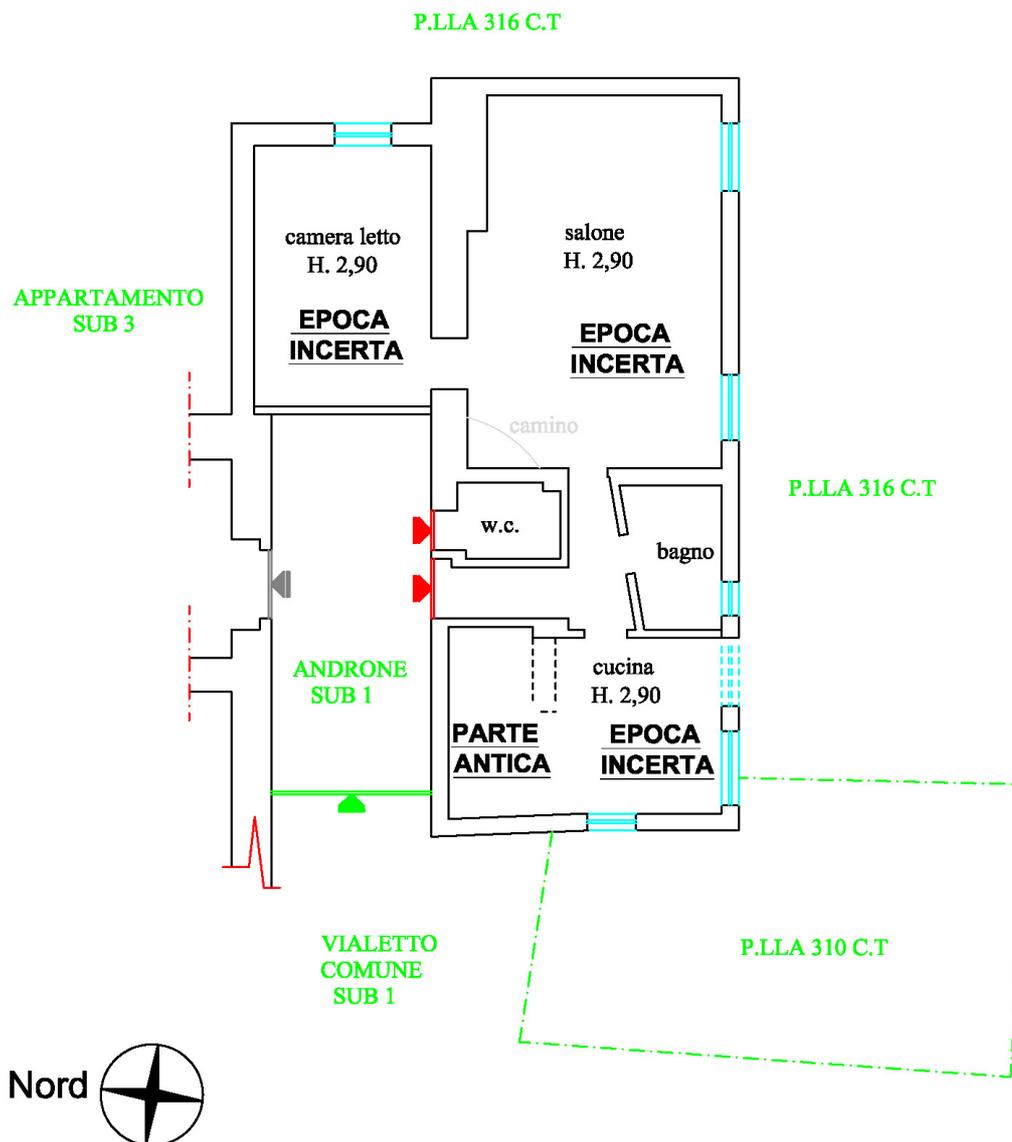


Figura 12: Planimetria stato dei luoghi "sub 4" (fuori scala)

Le finiture dell'appartamento sono generalmente vecchissime (gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, ma del tipo vecchio).

Le dotazioni impiantistiche consistono solo nell'impianto elettrico e nell'impianto idrico e di scarico.

Non esiste riscaldamento.

L'acqua calda per usi igienico sanitari è prodotta da uno scaldino a gas, che a quanto è dato capire serve anche il bagno asservito all'ampliamento del piano terra dell'altro immobile pignorato ("sub 3").

Lo stato di conservazione è oggettivamente mediocre, rendendosi necessari radicali interventi di ammodernamento delle finiture ed un'accurata revisione degli impianti elettrici (chiaramente obsoleti).

In fase estimativa si terrà conto della situazione.

All'immobile in parola si riferiscono le fotografie dell'allegato 12 numerate da 35 a 42.

≈≈≈

Nel fabbricato comprendente i cespiti pignorati non risulta costituito un Condominio (a quanto è stato possibile capire la palazzina è abitata da soggetti tra loro imparentati).

Sui luoghi, salvo lo spiazzo all'ingresso, non sono state riscontrate dotazioni "ad uso comune" significative.

Lo slargo in parola è ricompreso nel "sub 1" della particella "urbana" associata al fabbricato de quo ed è stato accatastato come "bene comune non censibile" (*i.e.* come parte comune).

Sui luoghi sono stati ritrovati veicoli parcheggiati, ma non è dato sapere se esista una ripartizione d'uso.

Si è già detto che tale lo spiazzo serve ad accedere anche a terreni limitrofi di proprietà del *debitore esecutato*, ma non pignorati, e che il fabbricato comprendente gli immobili staggiti ed i suddetti terreni limitrofi si configurano come un unico insediamento funzionale di natura rurale.

Una porzione dell'area antistante al fabbricato, indistinta da quella ricompresa nel "sub 1", ricade sulla particella 310 del foglio 8 del Catasto Terreni che non risulta di proprietà del *debitore esecutato*.

Per mezzo della suddetta particella è possibile accedere ad altro terreno ricadente sulla particella 309 che pure non risulta di proprietà del *debitore esecutato*.

≈≈≈

2.d Identificazione catastale di beni pignorati

Si procederà per lotti di vendita.

➤ LOTTO DI VENDITA N° 1

Gli estremi catastali attuali e completi dell'immobile sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Portici: foglio 8, particella 93, subalterno 3, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare – N.d.R.), consistenza 3 vani, classe 4, rendita 202,45 €, indirizzo Via Madonnelle n. 4 piano T

In allegato 8 è riportata la visura storica.

Gli odierni estremi salienti (“sezione urbana”, “foglio”, “particella” e “subalterno”) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Alla data del settembre 1998, epoca dell'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* (costituente altresì titolo ultraventennale) l'immobile non risultava censito al Catasto Fabbricati.

La vicenda catastale e la riconducibilità dell'immobile in oggetto a quello acquistato dal *debitore esecutato* sono state illustrate al precedente paragrafo “2.a”, a cui per ovvie ragioni di brevità si rimanda.

Gli odierni estremi censuari del Catasto Fabbricati derivano da <COSTITUZIONE> (i.e. accatastamento) del 17 marzo 1999, pratica n. , e da allora non sono più variati.

Il “sub 3” pignorato deriva dalla maggiore consistenza fisica acquistata nel settembre 1998 dal *debitore esecutato*, a quel tempo censita solo in parte al Catasto Terreni, e che è stata poi frazionata e riorganizzata⁵ al momento della <costituzione> al Catasto Fabbricati.

Il certificato censuario è impropriamente intestato a vari soggetti, senza specificazione di quote.

⁵ Il fabbricato rurale ricadente sulla ex particella 94 del Catasto Terreni (che nel 1999 era di proprietà esclusiva del *debitore esecutato*) e sulla ex particella 95 del Catasto Terreni (che nel 1999 era in comproprietà tra il *debitore esecutato* ed i figli) annoverava un locale d'ingresso comune.

Tale locale apparteneva, fisicamente, alla particella 94.

Al momento dell'accatastamento in N.C.E.U. i proprietari del tutto hanno deciso di accorparlo alla porzione del fabbricato rurale ricadente sulla ex particella 95.

L'unità immobiliare “urbana” venutasi a creare per effetto di tale accorpamento è stata denunciata al Catasto Fabbricati con un altro “subalterno”, diverso da quelli menzionati nel contratto di mutuo all'origine dell'esecuzione e da quelli menzionati nell'atto di pignoramento (interventivi svolti anni dopo).

L'incoerenza, già spiegata nel precedente paragrafo "2.a" scaturisce dal fatto che nella costituzione al Catasto Fabbricati dell'edificio rurale anticamente censito al Catasto Terreni:

1. Non è stata fatta distinzione tra l'area scoperta comune antistante alla costruzione, sulla quale vantano diritti i proprietari di quest'ultima ed altri soggetti proprietari di terreni limitrofi aventi accesso dalla medesima
2. Non è stata fatta distinzione tra i proprietari dell'antica costruzione rurale: in parte di proprietà esclusiva del *debitore esecutato* in virtù dell'acquisto del 1998; in parte di proprietà del *debitore esecutato* e dei figli per precedenti vicende ereditarie.

La rettifica d'intestazione presuppone l'esecuzione di una o più volture catastali (dovendosi invero preliminarmente individuare i terzi estranei che vantano titoli sull'area scoperta comune).

Il costo di ogni singola voltura, ivi inclusi l'onorario del tecnico incaricato, l'I.V.A. su fattura ed i tributi di ufficio (normalmente⁶ 70 €), si aggira intorno ai 250 €.

L'indirizzo riportato in visura non è esatto, poiché la denominazione corretta della strada è Via Vicinale Madonnelle.

L'incoerenza è facilmente correggibile, anche on-line.

L'immobile è sprovvisto di planimetria catastale.

La predisposizione di una nuova ed esatta planimetria catastale presuppone l'implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico ed un costo di 550 euro (nell'importo in parola devono ritenersi compresi l'onorario medio di mercato richiesto da tecnici del settore, l'I.V.A. su fattura e i tributi catastali previsti dall'Ufficio pari a 50 €).

Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.

Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.

L'area di sedime della costruzione comprendente l'immobile pignorato ricade sull'attuale particella 93 del foglio 8 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "ente urbano" a far data 24 marzo 1999, pratica NA (cfr. estratto di mappa riportato in allegato 13).

La suddetta particella deriva dall'accorpamento di varie particelle del Catasto Terreni, tra cui quelle sulle quali era edificato il fabbricato rurale comprendente le consistenze fisiche d'interesse e, nello specifico, la porzione della remota costruzione acquistata dal debitore *esecutato* nel settembre 1998.

⁶ L'imposta di bollo è commisurata al numero di pagine della domanda (fino a 4 è di 16 €).

➤ LOTTO DI VENDITA N° 2

Gli estremi catastali attuali e completi dell'immobile sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Portici: foglio 8, particella 93, subalterno 4, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare – N.d.R.), consistenza 3 vani, classe 4, rendita 151,84 €, indirizzo Via Madonnelle n. 4 piano T

In allegato 10 è riportata la visura storica.

Gli odierni estremi salienti (“sezione urbana”, “foglio”, “particella” e “subalterno”) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Alla data del settembre 1998, epoca dell'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* (costituente altresì titolo ultraventennale) l'immobile non risultava censito al Catasto Fabbricati.

La vicenda catastale e la riconducibilità dell'immobile in oggetto a quello acquistato dal *debitore esecutato* sono state illustrate al precedente paragrafo “2.a”, a cui per ovvie ragioni di brevità si rimanda.

Gli odierni estremi censuari del Catasto Fabbricati derivano da <COSTITUZIONE> (i.e. accatastamento) del 17 marzo 1999, pratica n. , e da allora non sono più variati.

Il “sub 4” pignorato deriva dalla maggiore consistenza fisica acquistata nel settembre 1998 dal *debitore esecutato*, a quel tempo censita solo in parte al Catasto Terreni, e che è stata poi frazionata e riorganizzata al momento della <costituzione> al Catasto Fabbricati.

Il certificato censuario è impropriamente intestato a vari soggetti, senza specificazione di quote.

L'incoerenza, già spiegata nel precedente paragrafo “2.a” scaturisce dal fatto che nella costituzione al Catasto Fabbricati dell'edificio rurale anticamente censito al Catasto Terreni:

1. Non è stata fatta distinzione tra l'area scoperta comune antistante alla costruzione, sulla quale vantano diritti i proprietari di quest'ultima e altri soggetti proprietari di terreni limitrofi aventi accesso dalla medesima
2. Non è stata fatta distinzione tra i proprietari dell'antica costruzione rurale, in parte di proprietà esclusiva del *debitore esecutato*, in virtù dell'acquisto del 1998, ed in parte di proprietà del *debitore esecutato* e dei figli per precedenti vicende ereditarie.

La rettifica d'intestazione presuppone l'esecuzione di una o più vulture catastali (dovendosi invero preliminarmente individuare i terzi estranei che vantano titoli sull'area scoperta comune).

Il costo di ogni singola voltura, ivi inclusi l'onorario del tecnico incaricato, l'I.V.A. su fattura ed i tributi di ufficio (normalmente⁷ 70 €), si aggira intorno ai 250 €.

L'indirizzo riportato in visura non è esatto, poiché la denominazione corretta della strada è Via Vicinale Madonnelle.

L'incoerenza è facilmente correggibile, anche on-line.

Al subalterno in oggetto "sub 4" è associata una planimetria catastale in banca-dati, ma in modo sbagliato (nel grafico è in realtà rappresentata un'aliquota dell'attuale "sub 3").

La predisposizione di una nuova ed esatta planimetria catastale presuppone l'implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico ed un costo di 550 euro (nell'importo in parola devono ritenersi compresi l'onorario medio di mercato richiesto da tecnici del settore, l'I.V.A. su fattura e i tributi catastali previsti dall'Ufficio pari a 50 €).

Taluni locali a piano terra, da comunicanti con la consistenza catastale pignorata, sconfinano su un suolo appartenente al debitore esecutato che non è menzionato nel titolo esecutivo, ma dagli incartamenti disponibili risulta che tali locali sono frutto di un ampliamento posto in essere dallo stesso debitore esecutato su un terreno già di sua proprietà.

Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.

Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.

L'area di sedime della costruzione comprendente l'immobile pignorato ricade sull'attuale particella 93 del foglio 8 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "ente urbano" a far data 24 marzo 1999, pratica NA (cfr. estratto di mappa riportato in allegato 13).

La suddetta particella deriva dall'accorpamento di varie particelle del Catasto Terreni, tra cui quelle sulle quali era edificato il fabbricato rurale comprendente le consistenze fisiche d'interesse e, nello specifico, la porzione della remota costruzione acquistata dal debitore esecutato nel settembre 1998.

≈≈≈

⁷ L'imposta di bollo è commisurata al numero di pagine della domanda (fino a 4 è di 16 €).

2.e Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Nell'evidenziare preliminarmente che il pignoramento per cui si procede è stato trascritto in data 23
, si riepilogano i passaggi di proprietà degli immobili staggiti a far data dal titolo di provenienza avente
carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre 20 anni la trascrizione del
pignoramento.

- ATTO DI COMPRAVENDITA rogato dal Notaio di in data
, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il
.

Il documento è stato acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli ed è riportato in allegato 3 alla presente relazione.

A mezzo di quest'atto, (*debitore esecutato*) ha acquistato un immobile in
Portici e, precisamente, un <appezzamento di terreno alla Via Madonnelle, della complessiva
estensione di mq. 3525 circa, sul quale insiste piccolo fabbricato rurale>, il tutto a quel tempo
riportato al Nuovo Catasto Terreni di Portici come:

- <foglio 8, particella 94, are 1.10 fabbricato rurale>
- <foglio 8, particelle 308, are 34.15, frutteto di terza classe> (il terreno, ovviamente)

La vicenda catastale e la riconducibilità dell'immobile in oggetto a quello acquistato dal *debitore esecutato* sono state illustrate al precedente paragrafo "2.a", a cui per ovvie ragioni di brevità si rimanda.

Non risultano altri passaggi intermedi.

≈≈≈

2.f Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni

L'esperto non ha rinvenuto nessun titolo edilizio riconducibile agli immobili pignorati.

In allegato 14 alla presente relazione è riportato l'attestato rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale che certifica:

1. l'estrema vetustà della costruzione d'interesse;
2. l'inesistenza di pratiche edilizie risalenti a tempi più recenti;
3. l'attuale irreperibilità di eventuali licenze di abitabilità;
4. l'insussistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale, di ordinanze di demolizione e di pratiche sanzionatorie.

Talune annotazioni del documento insinuano qualche dubbio sulla completezza delle ricerche eseguite dall'Ufficio.

Nell'attestato è citata una pratica di condono, ma dagli incartamenti forniti dall'U.T.C. risulta che la stessa riguarda l'altra unità immobiliare facente parte dell'insediamento (non pignorata).

Ciò posto, si evidenzia per giusta completezza quanto segue.

La costruzione comprendente gli immobili pignorati non è un organismo edilizio risalente ad un unico momento storico, ma si compone di più parti di epoche diverse.

L'impianto originario di uno dei corpi di fabbrica risale come minimo al 1928.

Tale è, invero, la data della sentenza di aggiudicazione menzionata nell'atto per Notaio del 30
avente ad oggetto la divisione di un più ampio fondo situato in zona e del fabbricato rurale che
insisteva sullo stesso (di cui fanno parte alcune delle consistenze pignorate).

Il primo strumento urbanistico che ha disciplinato l'attività edilizia nel Comune di Portici è un Regolamento Edilizio del 1924, che prescriveva l'obbligo della licenza per nuove costruzioni da eseguire all'interno di un <perimetro abitato> tracciato su una planimetria dell'epoca, al momento irreperibile.

L'Ufficio Tecnico Comunale ha fornito la perimetrazione del centro urbano del Comune di Portici stabilita con Delibera di Giunta Comunale del 13 luglio 1972 ai sensi della legge n° 765/1967 (cfr. grafico riportato in allegato 15).

I luoghi d'interesse si trovavano all'esterno della cinta abitata.

Ergo: lo erano sicuramente anche prima, atteso che tutt'oggi la zona è scarsamente urbanizzata.

Dalle descrizioni riportate nell'atto notarile si capisce – e bene – che il corpo di fabbrica certamente esistente nel 1957, e risalente ai primi del '900, è quello dislocato sul lato sinistro dell'attuale androne d'ingresso e solo questo (cfr. figura 13)

Da questo lato, invero, sono state ritrovate le strutture più antiche.



Figura 12: Ripresa aerea

Il corpo di fabbrica in oggetto deve ritenersi urbanisticamente legittimo sia con riferimento al remoto Regolamento Edilizio Comunale, sia con riferimento alla normativa Nazionale, poiché solo a far data dal 1967 l'obbligo della licenza edilizia è stato esteso all'intero territorio comunale.

Dello stesso fanno parte i due vani dell'immobile pignorato identificato come "sub 3", dislocati specularmente a piano terra ed a primo piano, collegati dalla scala.

Le restanti parti dell'immobile in oggetto e l'intero immobile identificato come "sub 4" appartengono ad altri corpi di fabbrica.

La citata perimetrazione del centro abitato stabilita con la delibera di Giunta Comunale del luglio 1972 è, in realtà, un'aerofotogrammetria del gennaio 1983 (in calce si legge la data).

E' chiaro che non può essere la tavola originale, ma un'altra (ritenuta simile o comunque idonea per gli scopi "a grande scala" della Delibera).

La costruzione raffigurata in tale aerofotogrammetria evidenzia sia il più antico corpo di fabbrica sul lato sinistro dell'androne che il corpo di fabbrica posto sul lato destro (cfr. figura 14).



Figura 14: Particolare d'interesse aerofotogrammetria del 1983

Nelle pagine precedenti si è visto che gli ingombri odierni degli immobili pignorati ricadono quasi per intero nella sagoma della costruzione raffigurata nell'aerofotogrammetria, tranne un piccolo pezzo a piano terra del "sub 3" (cfr. figura 9 a pagina 24).

Il remoto fabbricato rurale risalente primi del '900, originariamente composto solo dal lato sinistro, è stato ad un certo punto ampliato.

Stabilire quando è difficilissimo.

Vieppiù complicato è dire se l'ampliamento ha contestualmente riguardato sia il piano terra che il primo piano, poiché l'aerofotogrammetria non consente di discernere l'elevazione dei manufatti sul suolo.

La vicenda è importante, poiché dall'atto del 1957 si capisce che all'epoca esisteva un solo vano a primo, corrispondente all'odierna cameretta d'ingresso della più grande abitazione ubicata a questo livello (che infatti è la stanza *icto oculi* costruttivamente più antica).

L'intervallo temporale incerto è il frangente 1957 – 1983 e la data limite è il 1967.

Se gli ampliamenti (tutti o qualcuno) fossero stati eseguiti prima del 1967, gli stessi sarebbero urbanisticamente legittimi, poiché i luoghi ricadevano all'esterno del centro abitato e non sarebbe stato necessario alcun titolo edilizio.

Sul sito dell'Istituto Geografico Militare è stata rinvenuta una foto aerea del 1966, ma il fotogramma non si presta ad un'univoca interpretazione.

Le variegata fatture costruttive rivenute sul posto inducono a supporre che l'attuale configurazione dell'immobile identificato come “sub 4” (piano terra, lato destro dell'androne) sia frutto di successivi ampliamenti.

Stando alla mappa allegata all'atto del 1957 (praticamente uguale per ciò che interessa a quella scaturita dalla “revisione del Catasto Terreni” del 1965) la parte antica comprenderebbe:

- una parte dell'attuale cucina (guarda caso proprio quella oggi delimitata da uno spesso muretto basso, potenzialmente riconducibile ai resti di un antico setto murario portante);
- il bagno con accesso dall'androne (che invero troverebbe così una sua spiegazione architettonica, essendo oggi esterno all'abitazione vera e propria).

Tutto il resto dell'immobile è di epoca incerta.

In linea di principio, la sua costruzione avrebbe potuto essere ultimata in 2 anni.

Talune finiture rinvenute all'interno possono effettivamente avere più di 50 anni.

E' possibile, insomma, che il tutto sia stato completato prima del 1967 e che, pertanto, l'intero immobile identificato come “sub 4” sia urbanisticamente legittimo.

Da una aerofotografia⁸ reperita sul S.I.T. della Regione Campania si arguisce che la sopraelevazione dell'androne alla quota del primo piano – (ove oggi si trovano la camera da letto, il bagno e il corridoio dell'immobile identificato come “sub 3”) è stata realizzata dopo l'anno 1985.

In quel momento storico era necessario premunirsi di un titolo edilizio, che invece non c'è.

La zona in oggetto deve ritenersi abusiva.

⁸ Volo del 19 ottobre 1985, strisciata 24b, foto 981.

In epoca più recente sono stati infine realizzati:

- i locali rialzati in ampliamento dell’antico vano a piano terra dell’immobile identificato come “sub 3”;
- la cucina e il terrazzo a livello a piano primo dell’immobile identificato “sub 3”.

Trattasi di altre opere eseguite senza titolo e perciò abusive.

La conclusione trova inequivocabile riscontro nella planimetria associata male rinvenuta nella banca-dati catastale (riportata in allegato 6).

Il grafico in parola, come già detto, rimanda all’immobile in oggetto ed è datato 17 marzo 1999 (allorquando le costruzioni esistenti *in loco*, censite e non al Catasto Terreni, furono costituite al Catasto Fabbricati).

Nel disegno non sono rappresentati né i mentovati locali in ampliamento a piano terra, né la cucina ed il terrazzo a livello al primo piano, chiaramente realizzati dopo.

In definitiva,

- le uniche parti che allo stato è certamente possibile ritenere regolari dal punto di vista urbanistico sono solo i due vani dell’immobile pignorato identificato come “sub 3”, dislocati specularmente a piano terra ed a primo piano, tra collegati dalla scala;
- per l’immobile pignorato identificato come “sub 4” non è possibile formulare un giudizio compiuto, potendosi solo ipotizzare la sua legittimità urbanistica alla luce dell’estrema vetustà dei luoghi.

≈≈≈

In risposta ad altri specifici quesiti si evidenzia quanto segue:

- Per entrambi gli immobili pignorati non si ha notizia dell’esistenza di certificati di agibilità (certamente occorrenti in ragione delle evidenti modifiche apportate all’originario fabbricato rurale⁹).

Il prezzo generalmente richiesto sul mercato per una “Segnalazione Certificata di Agibilità si aggira intorno ai 1.500 € (al lordo dell’I.V.A.), a cui aggiungere i diritti di segreteria di 100 € previsti dal Comune di Portici.

⁹ Per i fabbricati anteriori al 1934 (fattispecie in esame) l’agibilità non è obbligatoria, se però gli stessi non sono mai stati ristrutturati o innovati.

- Per entrambi gli immobili pignorati non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione
Il costo per la predisposizione di ogni documento da parte di un tecnico abilitato in materia è quantificabile in 500 euro circa al lordo dell'I.V.A. (ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito).
- Gli immobili pignorati non sono terreni, rendendosi quindi superflua l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica.
- La costruzione comprendente l'immobile pignorati ricade nella componente "Citta da Riqualificare" del Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 83 del 28 dicembre 2021, specificamente disciplinata dall'art. 32 delle Norme di Attuazione (a cui ovviamente si rimanda), nonché in "Area da Sottoporre a Piano di Recupero ai sensi della legge n° 47/1985" disciplinata dal successivo art. 33 (a cui pure si rimanda).
Le residenze, limitatamente alle volumetrie residenziali esistenti, rientrano tra le utilizzazioni compatibili. L'attuale destinazione d'uso di entrambi gli immobili pignorati e le relative odierne categorie catastali (A/4 – abitazioni di tipo popolare) sono congruenti.



2.g Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi

All'esito della disamina svolta nel paragrafo precedente, trattasi di stabilire la possibilità di regolarizzare le sicure violazioni urbanistiche riscontrate sui luoghi, riguardanti l'immobile identificato come "sub 3".

Per l'immobile identificato come "sub 4" non è al momento possibile confermare la presenza di abusi.

Ciò posto, e precisando in via preliminare che il parere dell'esperto NON E' quello del Consiglio di Stato, il sottoscritto non ritiene possibile sanare in alcun modo le maggiori volumetrie dalle suddette irregolarità.

Nello specifico:

- Non si ritiene possibile procedere tramite sanatorie speciali (i.e. condoni), poiché le ragioni del credito per cui si procede sono certamente successive al 2 ottobre 2003 (termine ultimo previsto dalla più recente Legge n° 326/2003 in materia).

Dall'atto di pignoramento si evince, infatti, che la presente procedura scaturisce da un contratto di mutuo ipotecario dell'anno 2008.

- Non è possibile procedere per via alternativa, tramite il cosiddetto "accertamento di conformità" ai sensi degli artt. 36-37 del D.P.R. n° 380/2001, poiché l'attuale normativa urbanistica di "zona" non consente di rispettare il requisito della "doppia conformità" (alle norme vigenti alla data in cui è stato commesso l'abuso e a quella vigente al momento di presentazione dell'istanza in sanatoria).

I luoghi ricadono in zona "PI - Protezione Integrale" del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani riapprovato con D.M. del 4 luglio 2002.

In tale "zona" è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti.

Le possibilità di ampliamento concesse – nel limite del 20% della superficie residenziale esistente – riguardano gli adeguamenti igienico sanitari delle case rurali.

Il caso in esame non è logicamente riconducibile alla fattispecie, atteso che la superficie esistente regolare assomma a poco più di 38 mq e le aree abusive assommano a circa 61 mq.

In linea di principio, implementando apposita pratica, si potrebbe salvare il bagno al primo piano, ma riducendo un poco le dimensioni per rientrare nel fatidico 20%.

La spesa appare oggettivamente ingiustificata (il locale esistente andrebbe prima demolito, non essendo a stretto rigore ammessa l'autorizzazione paesaggistica postuma per incrementi volumetrici¹⁰, e poi ricostruito più piccolo pagando il contributo di costruzione e tutte le spese connesse alla pratica).

¹⁰ Art. 167 D.Lgs n° 42/2004.

Le volumetrie abusive devono essere teoricamente demolite.

Uno degli scopi del Piano di Recupero previsto dal PUC per la “zona territoriale” in oggetto è proprio l’individuazione delle opere abusive da demolire e degli interventi di ripristino dello stato dei luoghi da effettuare.

Eeguire in concreto le demolizioni a ridosso di una struttura assai vetusta, già variamente ed euristicamente cimentata, è ingegneristicamente complicato.

Le rimozioni dovranno essere eseguite con estrema cautela, “a mano”, e previa adozione di tutte le opere provvisorie del caso.

L’*esperto* ha sviluppato un computo metrico-estimativo sulla base del vigente tariffario regionale, considerando una maggiorazione del 10% come previsto nelle “avvertenze generali” del listino per lavori di ristrutturazione e di un ulteriore prudenziale margine del 10% per incertezze operative legate alla situazione dei luoghi.

Il costo di rimozione, ivi incluso lo smontaggio della grossa tettoia sul terrazzo a primo piano, i trasporti a rifiuto e gli oneri di smaltimento a discarica, risulta di 33.000 € circa al lordo dell’I.V.A..

~~~~~

## **2.h Attuale stato di possesso dei beni pignorati**

Alla luce di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, entrambi gli immobili pignorati devono ritenersi occupati ad uso abitazione dal *debitore esecutato* e suoi familiari.

Nello specifico, alla data del sopralluogo:

- I locali realizzati in ampliamento del piano terra dell'immobile identificato come "sub 3" erano utilizzati da , figlia del *debitore esecutato*; \_\_\_\_\_
- L'abitazione a primo piano dell'immobile identificato come "sub 3" era utilizzata da \_\_\_\_\_ , figlia del *debitore esecutato*; \_\_\_\_\_
- L'immobile identificato come "sub 4" era abitato dal *debitore esecutato*, che invero a quella data risultava risiedere *in loco* (cfr. attestato riportato in allegato 4).

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione a nome del *debitore esecutato* riconducibili agli immobili pignorati (l'indagine è stata opportunamente estesa anche a \_\_\_\_\_).

La scheda menzionata nell'attestato rilasciato dall'Ufficio e riportato in allegato 16 riguarda un contratto di affitto di fondo rustico.

All'esito di ulteriori indagini si è appurato che riguarda nello specifico la particella 308 del foglio 8 che però alla data di stipula del contratto già non esisteva più al Catasto Terreni.

La particella 308 del Catasto Terreni è stata infatti soppressa per frazionamento nel 1999, generando le particelle 316 (rimasta di proprietà del *debitore esecutato*) e la particella 317.

Sempre nell'anno 1999 la particella 317 è stata accorpata alle vecchie particelle 93-94-95 ridefinendo una nuova particella 93 poi "passata all'urbano", allorquando sono state costituite al Catasto Fabbricati le antiche costruzioni esistenti *in loco* (censite e non al Catasto Terreni).

Alla luce dell'argomento trattato, e in previsione di eventuali indennità di occupazione, l'esperto ritiene utile precisare infine quanto segue:

- l'attuale più probabile valore locativo di una dependance simile a quella composta dai locali in ampliamento del piano terre dall'immobile "sub 3", in accettabili condizioni ma parzialmente interrata e senza cucina, dislocata nello stesso decentrato ambito territoriale, si aggira intorno ai 150 €/mese.
- l'attuale più probabile valore locativo di una soluzione immobiliare simile all'abitazione a primo piano dell'immobile identificato come "sub 3", in discrete condizioni e corredata da ampio terrazzo a livello, ma con ambienti di ridotta altezza utile o privi di aerazione naturale, dislocata nello stesso decentrato ambito territoriale, si aggira intorno ai 450 €/mese.

L'indagine di mercato è stata condotta secondo la stessa metodologia impiegata ai fini dell'individuazione del più probabile valore di unitario di compravendita, di cui si dirà a breve.

≈≈≈

## **2.k Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati**

All'esito di tutte le indagini effettuate, risulta quanto segue.

### **1. Vincoli ed oneri che restano carico dell'aggiudicatario**

- Dalla Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sugli immobili pignorati, nè trascrizioni di domande giudiziali e neppure trascrizioni di convenzioni matrimoniali.
- Sugli immobili pignorati grava un vincolo di tipo paesaggistico ai sensi della legge n° 1497/1939 imposto con D.M. 28 marzo 1985.  
I luoghi ricadono in zona P.I. (protezione integrale) del Piano Territoriale Paesistico riapprovato con D.M. 4 luglio 2002 febbraio 1999, risultando quindi sottoposti alla relativa disciplina di "piano", che in questa "zona" vieta – in generale – gli interventi che comportano l'incremento delle volumetrie esistenti.
- Sugli immobili pignorati non gravano vincoli archeologici, oppure storico-artistici, oppure idro-geomorfologici (eccettuati quelli connessi alla vicinanza del Vesuvio) oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).
- Gli immobili pignorati ricadono nella cosiddetta "zona rossa Vesuvio" a rischio in caso di eruzione vulcanica.
- Non risultano altri pesi e/o limitazioni d'uso (tipo: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, uso, abitazione) o specifiche servitù sugli immobili pignorati.
- Non si ha notizia di vincoli di tipo condominiali, non essendo costituito un Condominio.

**2. Oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del (Registro Generale n. Registro Particolare n. 1) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del Notaio Diego rep. n° , gravante sulla piena proprietà dell'immobili pignorati, a favore di "BARCLAYS BANK PLC" (odierno *creditore procedente*), contro (quale "terzo datore d'ipoteca" e odierno *debitore esecutato*), per la complessiva somma di 114.000 € (capitale 76.000,00 €).  
Il mancato adempimento del "terzo datore d'ipoteca" è all'origine della presente procedura.
  
- TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del (Registro Generale n. ; Registro Particolare n. nascente da atto del Pubblico Ufficiale Corte di Appello di Napoli dell, a favore di "CATTLEYA MORTGAGE FINANCE s.r.l" (avente causa dal *creditore procedente*) contro (odierno *debitore esecutato*), gravante sulla piena proprietà di entrambi gli immobili pignorati:  
Trattasi dell'atto di pignoramento che ha innescato la presente procedura esecutiva.

I costi per le formalità da cancellare e le eventuali differenze per aggravio di imposte di trasferimento dell'immobile aggiudicato all'asta saranno calcolate dal Delegato alla vendita.

≈≈≈

## **2.1 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

≈≈≈

## **2.m Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (censi, livelli e usi civici)**

In allegato 17 alla presente relazione è riportato il certificato acquisito presso l'ufficio regionale competente per materia attestante che nel territorio del Comune di Portici non vi sono terreni gravati da "usi civici"

Non si ha notizia di "censi" e/o di "livelli".

≈≈≈

## **2.n Informazioni di natura condominiale**

Nulla da segnalare, poiché per il fabbricato comprendente i cespiti pignorati non risulta costituito un Condominio (a quanto è dato capire il fabbricato in oggetto è interamente abitato da soggetti tra loro imparentati).

≈≈≈

## **2.0 Valore dell'immobile pignorato e decurtazioni apportate alla stima**

La metodologia estimativa adottata dall'esperto consiste nel criterio sintetico-comparativo.

Non sono stati volutamente impiegati altri metodi (tipo quello cosiddetto “analitico”, basato sulla capitalizzazione dei redditi dispiegabili dal bene), ritenendo il criterio sintetico-comparativo maggiormente rappresentativo dell’attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare e più rispondente alla finalità di rendere immediatamente percepibile la correlazione tra questi ultimi ed il valore del cespite oggetto di stima.

Il criterio in parola si fonda, invero, sull’analisi comparativa dei prezzi attuali di mercato di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della stima e sull’esistenza di un parametro tecnico di raffronto.

Trattasi, di fatto, dello stesso principio alla base del cosiddetto "*market comparison approach*" (comparazione con un campione di beni analoghi di cui è noto il recente prezzo di vendita).

Per l’individuazione dei prezzi attuali di mercato si è fatto riferimento alle proposte commerciali correnti, in ragione delle difficoltà interpretative dei prezzi riportati negli atti notarili (in cui, a differenza degli annunci immobiliari, non mai riportate informazioni sulle condizioni dei cespiti compravenduti).

Nel caso in specie, peraltro, non sono stati ritrovati recenti atti di compravendita aventi ad oggetto immobili di tipo residenziale dislocati in questa peculiare e decentrata zona (l’Agenzia delle Entrate rende disponibile un servizio che consente di conoscere i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2019 per i vari ambiti cittadini, permettendo d’impostare la ricerca sulla mappa).

Ciò posto, seguendo le classiche indicazioni dei testi di bibliografia<sup>11</sup> è stata adottata la “superficie commerciale (S<sub>C</sub>)” quale parametro tecnico di raffronto.

La “superficie commerciale” comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l’intero spessore dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm), la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali (fino ad un massimo di 25 cm) e le superfici ponderate (o “ragguagliate”) delle eventuali pertinenze di proprietà esclusiva.

---

<sup>11</sup> Solo per citarne alcuni:

- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, edizione 2016.
- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A. Prestinzenza Puglisi e L. Prestinzenza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.

Nel caso in esame non esistono siffatte pertinenze.

Ed invero:

- L'area scoperta antistante alla costruzione comprendente gli immobili pignorati è specificamente censita come "bene comune", potendosi - pertanto - al più apprezzare la possibilità di parcheggiare se si trova posto.
- Il terrazzo a livello dell'abitazione a primo piano - pertanto dell'immobile identificato come "sub 3" scaturisce da opere abusive di cui è stata prevista la rimozione.

Le superfici abusive dell'immobile identificato come "sub 3" non possono rientrare nel conteggio della "superficie commerciale", poiché dovranno essere eliminate.

Alla luce di tutto quanto sopra, e in virtù dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, il calcolo della "superficie commerciale" si sviluppa come segue:

➤ LOTTO DI VENDITA N° 1 (immobile su due livelli sito in Portici alla Via Vicinale Madonnelle n° 4; estremi N.C.E.U. Portici: fol. 8 - p.lla 93 - sub 3)

|                                                                                   |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| - Superficie utile <u>regolare</u> due livelli al netto della scala ( $S_U$ )     | 26,00 mq        |
| - Superficie calpestabile <u>regolare</u> due livelli compresa la scala ( $S_U$ ) | 38,00 mq        |
| - Superficie lorda due livelli compresa la scala ( $S_L$ )                        | 54,20 mq        |
| - Superficie ragguagliata pertinenze esclusive ( $S_P$ )                          | 0,00 mq         |
| - <u>Superficie commerciale di riferimento (<math>S_C = S_L + S_P</math>)</u>     | <u>54,20 mq</u> |

➤ LOTTO DI VENDITA N° 2 (immobile piano terra sito in Portici alla Via Vicinale Madonnelle n° 4; estremi N.C.E.U. Portici: fol. 8 - p.lla 93 - sub 4)

|                                                                               |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| - Superficie utile ( $S_U$ )                                                  | 67,00 mq        |
| - Superficie lorda ( $S_L$ )                                                  | 89,00 mq        |
| - Superficie ragguagliata pertinenze esclusive ( $S_P$ )                      | 0,00 mq         |
| - <u>Superficie commerciale di riferimento (<math>S_C = S_L + S_P</math>)</u> | <u>89,00 mq</u> |

Stabilita la "superficie commerciale di riferimento ( $S_C$ )", il passo successivo è consistito nella determinazione del "più probabile valore medio di mercato" riferito all'unità di detta "superficie".

Nell'intento di pervenire a questo valore sono state preliminarmente consultate le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona e gli annunci pubblicati su internet.

Le indagini sono state condotte tenendo ben presenti la dislocazione decentrata dei cespiti d'interesse.

Al momento sono proposti in vendita pochissimi immobili nella zona.

In allegato 18 sono riportate alcune inserzioni che, ad opinione dell'*esperto*, rendono l'idea del valore immobiliare ricercato.

Si evidenzia che tutti gli annunci si riferiscono ad immobili in mediocri condizioni ed a ridotte quadrature.

La zona urbanisticamente regolare dell'immobile pignorato identificato come "sub 3" e l'immobile pignorato identificato come "sub 4" versano in mediocri condizioni.

L'una e l'altro si caratterizzano per piccole superfici utili.

Al fine di incrementare il campione di dati, sono state consultate le più recenti quotazioni per immobili ad uso residenziale ricadenti in quest'ambito territoriale pubblicate dall'Osservatorio del Mercato dell'Agenzia delle Entrate e dal ben noto portale "Borsino Immobiliare (cfr. schede riportate in ultimo nell'allegato 18).

Le proposte di mercato – opportunamente scontate di un 10% per usuale trattativa<sup>12</sup> – rimandano generalmente ai valori minimi indicati dalle pubblicazioni per abitazioni di tipo economico

Alcune inserzioni, a differenza dei listini, alludono alla superficie utile che è notoriamente più piccola della "superficie commerciale" (ma invero anche l'unica d'interesse sul mercato).

Nel caso degli immobili pignorati lo scarto per difetto tra superficie utile e superficie commerciale è notevole e bisogna tenerne conto altrimenti tutta la valutazione risulta falsata o, per meglio dire, "fuori mercato".

Alla luce di tutto quanto sopra, l'*esperto* ritiene che il "più probabile valore unitario di mercato" riferibile ai cespiti d'interesse sia il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO      770,00 €/m<sup>2</sup>

Il parametro in oggetto, ritenuto rappresentativo del valore unitario medio di mercato, deve essere in ogni caso rettificato, in ragione delle peculiarità intrinseche del cespite oggetto di stima.

Gli aspetti presi in esame ed i relativi coefficienti sono stati desunti dalla già citata bibliografia e sono compendati nelle tabelle che seguono.

---

<sup>12</sup> Secondo una pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 3° trimestre 2023, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Lo schema delle correzioni apportate è conforme al dettato della Legge n° 132/2015.

I coefficienti connessi alle problematiche di carattere urbanistico riscontrate per l'immobile pignorato identificato come "sub 3" sono stati ricavati analiticamente, calcolando l'incidenza sul valore "normale" del cespite del costo dei lavori finalizzati ad eliminare gli abusi non sanabili (21.000 €).

Il coefficiente connesso allo stato di occupazione è stato assunto pari a 1 (alias deprezzamento nullo) per entrambi i cespiti pignorati, poiché l'occupazione degli immobili è riconducibile al *debitore esecutato* e non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati.

Il coefficiente connesso agli oneri condominiali insoluti pure è stato assunto pari a 1 per entrambi i cespiti, poiché sui luoghi non esiste condominio

Nelle medesime tabelle sono stati altresì opportunamente distinti i coefficienti relativi:

- alla riduzione del valore di mercato in ragione dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- ai vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura (fattispecie ritenuta insussistente o comunque non degna di valutazione dall'*esperto*).

Il coefficiente di riduzione per assenza della garanzia per vizi occulti è stato apprezzato nella misura del 10% del valore "normale" per l'immobile identificato come "sub 3" (come da prassi) e nella misura del 30% del valore "normale" per l'immobile identificato come "sub 4", in ragione delle pesanti incertezze di natura urbanistica.

Il valori ricercati sono stati quindi ricavato mediante la seguente banale formula:

$$V_M = V_{UM} \times S_C \times K$$

essendo:

$V_M$  il valore di mercato del lotto di vendita;

$V_{UM}$  il "più probabile valore medio di mercato per unità di superficie di riferimento";

$S_C$  la "superficie commerciale" del cespite costituente il lotto (assunta a riferimento);

$K$  il coefficiente correttivo totale connesso alle peculiarità intrinseche dell'immobile costituente il lotto.

- LOTTO DI VENDITA N° 1 (immobile su due livelli sito in Portici alla Via Vicinale Madonnelle n° 4; estremi N.C.E.U. Portici: fol. 8 – p.lla 93 – sub 3)

**Tabella 1:** Coefficienti di adeguamento della quotazione unitaria media di zona

|                                                                                                                               |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero                                                                                | 1,000        |
| QUADRATURA UTILE IMMOBILE: ridotta; la prescelta quotazione di riferimento ne tiene già conto                                 | 1,000        |
| DISLOCAZIONE IMMOBILE: su due livelli (terra-primo) in edificio senza ascensore; non si ritiene di dover apportare correzioni | 1,000        |
| VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: nessuna degna di nota                                                                              | 1,000        |
| QUALITA' DISTRIBUTIVA E LUMINOSITA' IMMOBILE: vano a piano terra privo di aperture di aerazione naturale                      | 0,900        |
| QUALITA' FINITURE: se ne tiene conto al rigo "stato di conservazione"                                                         | 1,000        |
| DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: standard                                                                                   | 1,000        |
| STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: da ristrutturare; la prescelta quotazione di riferimento ne tiene già conto                     | 1,000        |
| PERTINENZE CONDOMINIALI: possibilità di parcheggio in area comune                                                             | 1,100        |
| CARATTERISTICHE EDIFICIO: vetusto edificio in muratura portante                                                               | 0,900        |
| RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: 10%                                                           | 0,900        |
| INCIDENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: rimozione abusi non sanabili                                                 | 0,113        |
| INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: non esiste Condominio                                                                  | 1,000        |
| INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: non si ritiene di dover apportare alcuna correzione              | 1,000        |
|                                                                                                                               | <b>0,090</b> |

Sostituendo nella formula di riferimento i valori trovati, si ottiene:

$$V = 770,00 \text{ €/m}^2 \times 54,20 \text{ m}^2 \times 0,090 = 3.756,06 \text{ €}$$

In conclusione, dunque, **il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per il LOTTO DI VENDITA N° 1, composto da un immobile articolato su due livelli collegati da scala interna sito in Portici alla Via Vicinale Madonnelle n° 4, avente superficie utile urbanisticamente regolare pari a 26 mq, riportato al catasto fabbricati di Portici come foglio 8, particella 93, subalterno 3, è di 4.000 € (quattromila) in cifra tonda.**

- LOTTO DI VENDITA N° 2 (immobile piano terra sito in Portici alla Via Vicinale Madonnelle n° 4; estremi N.C.E.U. Portici: fol. 8 – p.lla 93 – sub 4)

**Tabella 1:** Coefficienti di adeguamento della quotazione unitaria media di zona

|                                                                                                                  |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero                                                                   | 1,000        |
| QUADRATURA UTILE IMMOBILE: ridotta; la prescelta quotazione di riferimento ne tiene già conto                    | 1,000        |
| DISLOCAZIONE IMMOBILE: piano terra in edificio senza ascensore                                                   | 0,970        |
| VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: nessuna degna di nota                                                                 | 1,000        |
| QUALITA' DISTRIBUTIVA E LUMINOSITA' IMMOBILE: commisurata alla quadratura                                        | 1,000        |
| QUALITA' FINITURE: se ne tiene conto al rigo "stato di conservazione"                                            | 1,000        |
| DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: assenza impianto di riscaldamento                                             | 0,950        |
| STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: da ristrutturare; la prescelta quotazione di riferimento ne tiene già conto        | 1,000        |
| PERTINENZE CONDOMINIALI: possibilità di parcheggio in area comune                                                | 1,100        |
| CARATTERISTICHE EDIFICIO: vetusto edificio in muratura portante                                                  | 0,900        |
| RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: 30%                                              | 0,700        |
| INCIDENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: rimozione abusi non sanabili                                    | 1,000        |
| INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: non esiste Condominio                                                     | 1,000        |
| INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: non si ritiene di dover apportare alcuna correzione | 1,000        |
|                                                                                                                  | <b>0,639</b> |

Sostituendo nella formula di riferimento i valori trovati, si ottiene:

$$V = 770,00 \text{ €/m}^2 \times 89,00 \text{ m}^2 \times 0,639 = 43.790,67 \text{ €}$$

In conclusione, dunque, **il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per il LOTTO DI VENDITA N° 2, composto da un immobile a piano terra sito in Portici alla Via Vicinale Madonnelle n° 4, di incerta situazione urbanistica, riportato al catasto fabbricati di Portici come foglio 8, particella 93, subalterno 4, è di 44.000 € (quarantaquattromila) in cifra tonda.**

≈≈≈

## **2.p Valutazione di quota indivisa per immobili pignorati pro quota**

La presente procedura non riguarda un pignoramento pro quota.

≈≈≈

## **2.q Regime patrimoniale dei debitori esegutati**

In allegato 4 alla presente relazione è riportato un certificato attestante che TERESA era vedova \_\_\_\_\_ quando ha acquistato le consistenze fisiche (censite e non al Catasto Terreni di Portici) da cui sono scaturiti gli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Portici oggetto del presente pignoramento.

≈≈≈

#### **4.0 TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI INTERESSATI**

In data 14 febbraio 2024 l'*esperto* ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

- Avv. Vanni Marco Ribechi, difensore costituito del *creditore procedente*.
- Avv. Alessandro D'Antona, difensore costituito del *debitore esecutato*.
- Avv. Federica Cioffi, *custode giudiziario*.

Tutte le trasmissioni sono state effettuate tramite di posta elettronica certificata.

In allegato 20 sono riportate le ricevute comprovanti l'operazione.

Avendo rinvenuto un refuso nella relazione anzitempo trasmessa, banale ma importante ai fini delle successive valutazioni estimative, in data 15 febbraio 2024 è stata trasmessa ai predetti soggetti una "errata corrige".



Ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, l'*esperto* resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Napoli, 15 febbraio 2024

L'*esperto*  
Dott. Ing. Daniele Capuano