

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. dott.ssa Maria Ludovica Russo**

**Procedura esecutiva immobiliare N. 593/2022 R.G.E.**

---

**Promossa da:**

**In danno di:**

**esperto stimatore:**

architetto Francesca Palomby

**custode giudiziario:**

avvocato Pasquale Borrelli

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

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



### Premessa

---

La sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n. 101, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n. 5083, è stata nominata esperto con ordinanza del 5 settembre 2023 del GE dott.ssa Maria Ludovica Russo, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 593/2022 RGE, promossa dalla società \_\_\_\_\_ in danno della società \_\_\_\_\_

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

Inoltre si è coordinata con il custode giudiziario, avvocato Pasquale Borrelli, nominato in sostituzione dell'esecutata, per predisporre le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

L'accesso ai beni è stato fissato per il giorno 20 novembre 2023 ed, a cura del custode giudiziario, sono state fatte le comunicazioni di rito al debitore ed alle parti costituite.

In quella data, alla presenza della signora \_\_\_\_\_ nella qualità di legale rappresentante *p.t.* della società esecutata, sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici dei predetti beni, con la raccolta in loco di tutte le informazioni utili all'espletamento dell'incarico (*in allegato 1, verbali di accesso*).

### Risposte ai quesiti

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

---

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

Essa consiste in una certificazione notarile del 10 gennaio 2023, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari.

La certificazione identifica univocamente la società esecutata, ne attesta il regime patrimoniale e la titolarità rispetto ai beni staggiti, alla data di trascrizione del pignoramento (20/12/2022).

Attesta, senza soluzione di continuità, le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari con l'elenco delle formalità a favore e pregiudizievoli, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del pignoramento ed il ventennio precedente, fino al primo titolo anteventennale (*atto di acquisto per Notaio Di Iorio del 2 febbraio 2002 in favore del dante causa*).



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

---

Dall'esame della documentazione depositata dal creditore precedente si rileva che, con atto notificato il 18/11/2022, è stata sottoposta a pignoramento la piena ed intera proprietà dei seguenti beni, porzioni immobiliari del complesso edilizio "Parco San Leopoldo", ubicati nel comune di Ercolano (NA) alla via Alessandro Rossi n. 108 (già n. 74), in particolare:

1. Appartamento al piano rialzato (*piano terra catastale*) del Fabbricato B, interno 3, in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), foglio 18, p.lla 1142, sub 3, categ. A/2.
2. Box auto al piano seminterrato del Fabbricato B, interno A, in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), foglio 18, p.lla 1142, sub 21, categ. C/6.
3. Box auto al piano seminterrato del Fabbricato B, interno B, in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), foglio 18, p.lla 1142, sub 22, categ. C/6.
4. Box auto al piano seminterrato del Fabbricato B, interno C, in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), foglio 18, p.lla 1142, sub 23, categ. C/6.
5. Box auto al piano seminterrato del Fabbricato B, interno D, in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), foglio 18, p.lla 1142, sub 24, categ. C/6.
6. Box auto al piano seminterrato del Fabbricato B, interno E, in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), foglio 18, p.lla 1142, sub 25, categ. C/6.
7. Posto auto nell'area scoperta condominiale, distinto al n. 2, in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), foglio 18, p.lla 1144, sub 1, categ. C/6.
8. Posto auto nell'area scoperta condominiale, distinto al n. 3, in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), foglio 18, p.lla 1144, sub 2, categ. C/6.
9. Posto auto nell'area scoperta condominiale, distinto al n. 4, in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), foglio 18, p.lla 1144, sub 3, categ. C/6.
10. Posto auto nell'area scoperta condominiale, distinto al n. 5, in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), foglio 18, p.lla 1144, sub 4, categ. C/6.
11. Posto auto nell'area scoperta condominiale, distinto al n. 1, in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), foglio 18, p.lla 1143, categ. C/6.
12. Posto auto nell'area scoperta condominiale, distinto al n. 8, in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), foglio 18, p.lla 1147, sub 2, categ. C/6.
13. Posto auto nell'area scoperta condominiale, distinto al n. 13, in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), foglio 18, p.lla 1148, categ. C/6.



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

- I diritti reali pignorati dal creditore procedente corrispondono ai diritti reali nella titolarità della società esecutata, in virtù di atto di acquisto per Notaio Giuseppe Salvi del 6 ottobre 2005, repertorio 21839, trascritto il 24/10/2005 ai nn. 57402/31837 dei RR.II. di Napoli 2.
- I dati ipocatastali rilevati e verificati corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo d'ufficio.
- La descrizione sintetica dei beni ed i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono agli identificativi catastali attuali (*sezione, foglio, particella, subalterno*) ed a quelli indicati nel titolo in favore del debitore.
- I dati catastali attuali consentono l'univoca identificazione della consistenza immobiliare indicata quale garanzia nel titolo esecutivo da cui è scaturito il pignoramento, contratto di mutuo per Notaio Giuseppe Salvi del 6 ottobre 2005, repertorio 21840.
- Vi sono "differenze sostanziali" dei dati di identificazione catastale, consistenti nella totale differenza dello stato di fatto rispetto alle planimetrie di cui agli identificativi catastali, come sarà dettagliatamente descritto nel paragrafo sull'identificazione catastale dei beni.
- Per la corretta identificazione dei beni, è stato reperito presso l'Agenzia delle Entrate-Sezione territorio la mappa catastale di zona sulla quale non sono riportate le particelle 1142,1143,1144, 1147,1148, identificative del fabbricato B e dell'area scoperta condominiale. Dal confronto dello stralcio cartografico digitalizzato con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, la particella identificativa dell'edificio è riconoscibile per geometria ed ubicazione pur se contrassegnata da un numero diverso, particella 257.

Dalla visura storica reperita si evince che la stessa costituisce il mappale originario dalla quale sono derivate per frazionamento tutte le particelle (*compreso quelle in esame*) sulle quali è stato costruito il complesso edilizio "Parco Leopoldo" (*in allegato 27*).

#### Quesito n° 2. Formazione dei lotti e descrizione materiale dei beni.

I beni pignorati sono ubicati all'interno di un complesso immobiliare, denominato "Parco San Leopoldo", composto da due edifici, A e B, serviti e disimpegnati da un viale centrale e da un'ampia area scoperta adibita al transito ed alla sosta degli autoveicoli, con posti auto di proprietà esclusiva, tra cui anche quelli in esame.

L'accesso alla struttura condominiale avviene dalla pubblica via, attraverso un cancello carrabile e pedonale al civico 108.



Il "Fabbricato B" è posto sul fondo del parco, a ridosso del muro di recinzione che delimita l'intera struttura ed è composto da quattro piani in elevazione, compreso il piano rialzato, tutti ad uso abitativo, oltre il piano seminterrato con locali ad usi diversi. In particolare ai locali al piano seminterrato (tra i quali anche i beni in esame) si accede dall'esterno del fabbricato, attraverso una rampa carrabile posta sul fondo del lotto.

L'edificio presenta le caratteristiche costruttive e le finiture in uso negli anni Settanta del secolo scorso, per l'edilizia abitativa di tipo civile: struttura in calcestruzzo armato e solai in latero cemento, facciate rifinite con rivestimento in tozzetti di ceramica più tinteggiatura, balconi con solette aggettanti ed aperture con ornate lisce, pavimentazione e rivestimenti in marmo dell'atrio di ingresso che disimpegna i diversi alloggi, il tutto in uno stato di conservazione complessivamente discreto.

Detto questo, i tredici beni oggetto della presente relazione costituiscono nove unità immobiliari autonomamente utilizzabili.

Essi sono vendibili in nove lotti distinti, di seguito sinteticamente descritti.

#### Descrizione del Lotto 1

Trattasi di appartamento in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, Fabbricato B, piano rialzato (*catastalmente piano terra*), interno 3, con accesso dalla seconda porta, sulla sinistra per chi sale, del pianerottolo di invito al blocco scale-ascensore posto nell'atrio condominiale.

Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.lla 1142, sub 3, categ. A/2, classe 6, consistenza 5.5 vani, R.C. € 468,68.

Confina con: proprietà o aventi causa (interno 4), ad ovest; scala ed atrio condominiale, a sud; rampa condominiale di accesso al piano seminterrato, ad est.

Da quanto rilevato, è composto da: ingresso, due camere, cucina-tinello, corridoio, due bagni. Completa la consistenza dell'alloggio una terza camera, posta sulla destra della zona ingresso, attualmente non accessibile dall'interno dell'alloggio poiché accorpata all'immobile sottostante (il Lotto 2). Come sarà meglio descritto nel paragrafo sulla regolarità urbanistico-edilizia, per questo ambiente (porzione della consistenza catastale del subalterno 3) va previsto il ripristino dell'originaria consistenza, con la rimozione della scala a chiocciola che collega i due livelli, la chiusura del foro del solaio di interpiano e l'apertura dell'originario vano di passaggio dalla zona ingresso dell'alloggio.

(In allegato 2, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 11, repertorio fotografico).



Lo stato manutentivo è discreto, con le seguenti finiture: infissi e tapparelle in alluminio con cassonetti di ispezione a vista più cancelli di sicurezza; porte interne in legno tamburato impiallacciato; soffitti e pareti rifiniti con pittura lavabile; pavimentazione in piastrelle di ceramica; rivestimenti simili nei bagni e nella cucina. L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idrosanitario ed elettrico, allo stato funzionanti. Per l'immobile non è stato rinvenuto alcun attestato di certificazione o prestazione energetica.

La superficie utile calpestabile comprensiva anche della terza camera è di circa 97 mq, per un'altezza netta di circa 2.95 m, con una superficie commerciale vendibile di circa 100 mq.

*(computata come somma della superficie utile complessiva, incrementata delle pareti divisorie).*

### Descrizione del Lotto 2

Trattasi di immobile in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, Fabbricato B, piano seminterrato, con ingresso da un ampio varco carrabile (il primo sulla destra), posto a valle della rampa scoperta comune.

Esso deriva dalla fusione fisica di cinque distinte unità immobiliari, originariamente adibite a box auto, più lo spazio antistante annesso.

Il tutto è ancora riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), con i seguenti identificativi:

- Box auto, interno A, foglio 18, p.lla 1142, sub 21, categ. C/6, classe 6, sup. 45 mq, R.C. € 141,77.
- Box auto, interno B, foglio 18, p.lla 1142, sub 22, categ. C/6, classe 6, sup. 22 mq, R.C. € 69,31.
- Box auto, interno C, foglio 18, p.lla 1142, sub 23, categ. C/6, classe 6, sup. 17 mq, R.C. € 53,56.
- Box auto, interno D, foglio 18, p.lla 1142, sub 24, categ. C/6, classe 6, sup. 17 mq, R.C. € 53,56.
- Box auto, interno E, foglio 18, p.lla 1142, sub 25, categ. C/6, classe 6, sup. 20 mq, R.C. € 63,01.

Lo spazio antistante gli ex box auto è privo di identificativi catastali.

Ciononostante esso fa parte senza alcun dubbio della consistenza immobiliare di proprietà dell'esecutata, essendo espressamente indicato nel titolo di provenienza in favore del primo dante causa: *(in allegato 33, postille 1,2,6 dell'atto per Notaio Enrico Licenziati del 16/12/1980, repertorio 56985, reperito presso l'archivio notarile di Napoli).*

Il bene confina complessivamente con: rampa condominiale di accesso, ad est; proprietà o aventi causa (interno L) più vano ascensore più aventi causa proprietà (interno F), a sud; area scoperta condominiale, ad ovest.

L'immobile, di forma regolare e di ampie dimensioni, è utilizzato come laboratorio-officina per la realizzazione di sellerie per scooter.



Attualmente all'immobile è accorpata una camera dell'alloggio soprastante (il Lotto 1), con accesso da una scala a chiocciola posta sulla sinistra della zona di ingresso.

Per quanto desumibile dai titoli di provenienza e dagli catastali disponibili, l'ambiente al piano superiore non è mai stato incluso nella consistenza immobiliare del Lotto 2.

Detto ciò va previsto il ripristino dello stato pregresso con la separazione dei due cespiti, con chiusura del foro del solaio e la rimozione della scala.

Da quanto rilevato, il bene è composto da: un ambiente principale, per la lavorazione e stoccaggio materiali, con pilastri a vista e pareti divisorie, in struttura leggera; sulla destra, un secondo ambiente per le lavorazioni, comunicante con il locale principale attraverso un ampio vano di passaggio; in prossimità dell'ingresso, sulla sinistra per chi entra, è allocato un ufficio con un piccolo bagno ed antibagno; alle spalle dell'ufficio, con accesso dalla zona lavorazione, è ubicato un deposito con un minuscolo servizio igienico; sul fondo è posto un soppalco a giorno, di modeste dimensioni e di altezza minima (circa 1.20 m), ad uso deposito materiali. *(In allegato 3, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 12, repertorio fotografico).*

Lo stato manutentivo dell'immobile è sufficiente e coerente con il tipo di attività (produttiva-artigianale). Le finiture della zona ufficio e servizi sono ordinarie, con piastrelle in ceramica, tinteggiatura alle pareti ed a soffitto, impianti tecnologici normali e funzionanti. Nel locale officina, le finiture sono tipiche dell'attività esercitata: pavimentazione in battuto di cemento, tinteggiatura alle pareti e sui soffitti, impianti tecnologici con canaline esterne e lampade di emergenza dislocate in più zone.

La superficie utile e calpestabile complessiva della zona lavorazione e stoccaggio dei materiali è di 176 mq per un'altezza netta di circa 3.70 m, più una superficie utile e calpestabile della zona ufficio-servizi di 27 mq, con un'altezza netta di circa 2.60 m.

Per completezza, seppure *ad abundantiam*, si precisa che nel computo della superficie complessiva non è stata inserita la superficie della camera soprastante, poiché annessa impropriamente al laboratorio e da ridurre in pristino.

La superficie utile complessiva è di circa 203 mq con una superficie commerciale vendibile di circa 210 mq. *(computata come somma della superficie utile e calpestabile, incrementata di tutte le pareti divisorie).*

### Descrizione del Lotto 3

Trattasi di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, ubicato nell'area condominiale e distinto al n.2. Esso è il primo sulla destra di una batteria di quattro posti auto, disposti a pettine lungo la recinzione del complesso immobiliare, in prossimità della rampa di accesso al piano



seminterrato. Lo stato dei luoghi è stato accertato sulla scorta della planimetria catastale poiché il posto auto è contrassegnato da strisce gialle appena visibili.

E' riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.lla 1144, sub 1, categ. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, R.C. € 27,27.

Confina con: posto auto n. 3, a nord; proprietà aventi causa ad est; area condominiale, su due lati. La superficie commerciale vendibile è di 12 mq.

*(In allegato 4, grafico dello stato dei luoghi. In allegato 13, repertorio fotografico).*

#### Descrizione del Lotto 4

Trattasi di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, ubicato nell'area condominiale e distinto al n.3. E' il secondo, da destra, di una batteria di quattro posti auto, disposti a pettine lungo la recinzione sul fondo del complesso immobiliare.

E' riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.lla 1144, sub 2, categ. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, R.C. € 27,27.

Confina con: posto auto n. 4, a nord; proprietà aventi causa ad est; posto auto n. 2, a sud. La superficie commerciale vendibile è di 12 mq.

*(In allegato 5, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 13, repertorio fotografico).*

#### Descrizione del Lotto 5

Trattasi di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, ubicato nell'area condominiale e distinto al n.4. E' il terzo, da destra, della batteria di quattro posti auto, disposti a pettine lungo la recinzione sul fondo dell'area scoperta comune.

E' riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.lla 1144, sub 3, categ. C/6, classe 4, consistenza 13 mq, R.C. € 29,54.

Confina con: posto auto n. 5, a nord; proprietà aventi causa ad est; posto auto n. 3, a sud. La superficie commerciale vendibile è di 13 mq.

*(In allegato 6, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 13, repertorio fotografico).*

#### Descrizione del Lotto 6

Trattasi di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, ubicato nell'area condominiale e distinto al n.5. E' l'ultimo della batteria di quattro posti auto, disposti a pettine lungo la recinzione sul fondo del complesso immobiliare.



E' riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.lla 1144, sub 4, categ. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, R.C. € 27,27.

Confina con: area scoperta comune, a nord; proprietà aventi causa , ad est; posto auto n. 4, a sud. La superficie commerciale vendibile è di 12 mq.

*(In allegato 7, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 13, repertorio fotografico).*

#### Descrizione del Lotto 7

Trattasi di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, distinto al n.1 e disposto parallelamente al fabbricato B, in prossimità della rampa di accesso al piano seminterrato.

E' riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.lla 1143, categ. C/6, classe 4, consistenza 11 mq, R.C. € 25,00.

Confina con: Fabbricato B, a sud; posto auto n. 13, ad ovest; area scoperta comune, a nord. La superficie commerciale vendibile è di 11 mq.

*(In allegato 8, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 13, repertorio fotografico).*

#### Descrizione del Lotto 8

Trattasi di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, distinto al n.8 e disposto parallelamente al fabbricato A.

E' riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.lla 1147, sub 2, categ. C/6, classe 4, consistenza 11 mq, R.C. € 25,00.

Confina con: posto auto n. 7, ad sud; Fabbricato A, ad ovest; area scoperta comune, a nord. La superficie commerciale vendibile è di 11 mq.

*(In allegato 9, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 13, repertorio fotografico).*

#### Descrizione del Lotto 9

Trattasi di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, distinto al n.13 e disposto parallelamente al fabbricato B.

E' riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.lla 1148, categ. C/6, classe 4, consistenza 11 mq, R.C. € 25,00.

Confina con: Fabbricato B, a sud; posto auto n. 1, ad est; area scoperta comune, su due lati. La superficie commerciale vendibile è di 11 mq.

*(In allegato 10, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 13, repertorio fotografico).*



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

Gli immobili oggetto della presente relazione sono riportati in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), intestati in ditta alla società esecutata: sede in Ercolano (NA), C.F./P.IVA: con i seguenti identificativi:

Lotto 1

Appartamento distinto all'interno 3 del Fabbricato B, in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.lla 1142, sub 3.

Del bene sono stati reperiti la visura storica ed attuale, la scheda di accatastamento e la planimetria attuale (*in allegato 14*). I dati catastali attuali identificano univocamente il bene e non hanno subito variazioni a partire dalla dichiarazione in catasto dell'immobile, con scheda n. 1980 del 7/12/1978.

A questi identificativi catastali corrisponde una planimetria di accatastamento ed attuale, difforme dallo stato dei luoghi accertato, in quanto la prima camera (confinante con l'ingresso) risulta aggregata abusivamente all'immobile sottostante (il Lotto 2), con accesso da una scala a chiocciola.

La difformità riscontrata consente ancora l'univoca identificazione dell'unità immobiliare (come desumibile dalla descrizione nei titoli di provenienza e nell'atto di pignoramento) poiché va previsto il ripristino della consistenza catastale originaria, con eliminazione della scala di collegamento tra i due piani e chiusura del foro del solaio.

Lotto 2

Locale al piano seminterrato del Fabbricato B, composto da n. 5 unità immobiliari ad uso box auto distinte agli interni A,B,C,D,E, in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.la 1142, subalterni 21, 22, 23, 24, 25, allo stato fuse fisicamente tra loro e con lo spazio antistante annesso, privo di interno ed autonomo identificativo catastale. In ordine alla aggregazione abusiva della camera soprastante, si richiama quanto già detto per il Lotto 1.

Dei beni sono stati reperiti le rispettive visure storiche ed attuali e le schede di accatastamento (*in allegati 15,16,17,18,19*).

Ai cinque distinti subalterni, sono abbinate le rispettive planimetrie di accatastamento dell'11/01/1979, rappresentative di box auto singoli e quindi completamente difformi dallo stato dei luoghi accertato.

Le difformità riscontrate si evincono chiaramente dal grafico di sovrapposizione dello stato dei luoghi accertato con i grafici catastali dei cinque subalterni più lo spazio annesso antistante (*in allegato 28*).



Le stesse non consentono l'univoca identificazione dell'immobile nella sua attuale consistenza ma non si ritiene opportuno procedere in questa fase alla regolarizzazione catastale del lotto per le problematiche descritte nel paragrafo sulla regolarità urbanistica.

Detto ciò, la scrivente si dichiara disponibile ad eseguire la denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto, previa autorizzazione del GE, ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva, con costi stimabili in circa € 600,00 compreso diritti catastali.

#### Lotto 3

Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.IIa 1144, sub 1.

Del bene sono stati reperiti la visura storica ed attuale, la scheda di accatastamento e la planimetria attuale (*in allegato 20*). I dati catastali identificano univocamente il bene, a partire dalla dichiarazione in catasto il 26/11/1979.

A questi identificativi corrisponde una planimetria di accatastamento, conforme allo stato dei luoghi.

#### Lotto 4

Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.IIa 1144, sub 2.

Del bene sono stati reperiti la visura storica ed attuale, la scheda di accatastamento e la planimetria attuale (*in allegato 21*). I dati catastali non sono stati mai variati ed identificano univocamente il bene.

Agli stessi corrisponde una planimetria del 26/11/1979, conforme allo stato dei luoghi accertato.

#### Lotto 5

Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.IIa 1144, sub 3.

Del bene sono stati reperiti la visura storica ed attuale, la scheda di accatastamento e la planimetria attuale (*in allegato 22*). I dati catastali non sono stati mai variati ed identificano univocamente il bene.

Agli stessi corrisponde una planimetria del 26/11/1979, conforme allo stato dei luoghi accertato.

#### Lotto 6

Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.IIa 1144, sub 4.



Del bene sono stati reperiti la visura storica ed attuale, la scheda di accatastamento e la planimetria attuale (*in allegato 23*). I dati catastali attuali identificano univocamente il bene.

Agli stessi corrisponde una planimetria del 26/11/1979, conforme allo stato dei luoghi accertato.

#### Lotto 7

Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.IIa 1143.

Del bene sono stati reperiti la visura storica ed attuale, la scheda di accatastamento e la planimetria attuale (*in allegato 24*). I dati catastali non sono stati mai variati ed identificano univocamente il bene.

Agli stessi corrisponde una planimetria del 26/11/1979, conforme allo stato dei luoghi accertato.

#### Lotto 8

Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.IIa 1147, sub 2.

Del bene sono stati reperiti la visura storica ed attuale, la scheda di accatastamento e la planimetria attuale (*in allegato 25*). I dati catastali non sono stati mai variati ed identificano univocamente il bene.

Agli stessi corrisponde una planimetria del 26/11/1979, conforme allo stato dei luoghi accertato.

#### Lotto 9

Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.IIa 1148.

Del bene sono stati reperiti la visura storica ed attuale, la scheda di accatastamento e la planimetria attuale (*in allegato 26*). I dati catastali non sono stati mai variati ed identificano univocamente il bene.

Agli stessi corrisponde una planimetria del 26/11/1979, conforme allo stato dei luoghi accertato.

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

#### Lotto 1

Piena ed intera proprietà di appartamento in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", Fabbricato B, piano rialzato (*catastalmente piano terra*), interno 3, con accesso dalla seconda porta, sulla sinistra per chi sale, del pianerottolo di invito al blocco scala-ascensore. Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.IIa 1142, sub 3, categ. A/2, classe 6, consistenza 5.5 vani, R.C. € 468,68. Confina con: proprietà o aventi causa (interno 4), ad ovest; scala ed atrio condominiale,



a sud; rampa condominiale di accesso al piano seminterrato, ad est. Composto da: ingresso, due camere, cucina-tinello, corridoio, due bagni. Completa la consistenza dell'alloggio una terza camera, posta sulla destra della zona ingresso, attualmente non collegata con l'appartamento ed accorpata all'immobile sottostante, per la quale va previsto il ripristino della consistenza originaria e legittima. La superficie utile complessiva è di circa 97 mq, per una superficie commerciale di circa 100 mq. Lo stato dei luoghi è difforme dalla licenza edilizia rilasciata, n. 31 del 31 maggio 1976, in ordine alla variazione abusiva della superficie e sagoma dell'alloggio dovuta all'accorpamento sopra descritto, con taglio del solaio, realizzazione di una scala di collegamento tra i due piani più chiusura della porta di comunicazione con la zona ingresso, con abusi edilizi non sanabili. Lo stato dei luoghi descritto non corrisponde alla consistenza catastale per i motivi già indicati. Pervenuto alla società esecutata in virtù di atto per Notaio Giuseppe Salvi del 6 ottobre 2005, repertorio 21839, trascritto il 24/10/2005 ai nn. 57402/31837.

Prezzo base di vendita: € 171.200,00 (euro centosettantunomiladuecento/00).

#### Lotto 2

Piena ed intera proprietà di immobile in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, , "Parco San Leopoldo", Fabbricato B, piano seminterrato, con ingresso da un ampio varco carrabile (il primo sulla destra), posto a valle della rampa scoperta comune. Deriva dalla fusione fisica di cinque distinte unità immobiliari, ad uso box auto, più lo spazio antistante annesso. Il tutto è ancora riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), con i seguenti identificativi:

- Box auto interno A, foglio 18, p.lla 1142, sub 21, categ. C/6, classe 6, sup. 45 mq, R.C. € 141,77.
- Box auto interno B, foglio 18, p.lla 1142, sub 22, categ. C/6, classe 6, sup. 22 mq, R.C. € 69,31.
- Box auto interno C, foglio 18, p.lla 1142, sub 23, categ. C/6, classe 6, sup. 17 mq, R.C. € 53,56.
- Box auto interno D, foglio 18, p.lla 1142, sub 24, categ. C/6, classe 6, sup. 17 mq, R.C. € 53,56.
- Box auto interno E, foglio 18, p.lla 1142, sub 25, categ. C/6, classe 6, sup. 20 mq, R.C. € 63,01.

Lo spazio antistante gli ex locali box auto è privo di identificativi catastali. Confina con: rampa condominiale di accesso, ad est; proprietà o aventi causa (interno L) più vano ascensore più aventi causa proprietà (interno F), a sud; area scoperta condominiale, ad ovest.

All'immobile è accorpata abusivamente una camera dell'immobile soprastante, con accesso da una scala a chiocciola posta sulla sinistra della zona di ingresso. Composto da: un ambiente principale, più un secondo ambiente, utilizzati per lavorazione/stoccaggio materiali, un ufficio con un piccolo bagno ed antibagno, più un deposito con servizio igienico, oltre ad un soppalco a giorno, di altezza minima (circa 1.20 m), ad uso deposito materiali. La superficie utile della zona lavorazione è di 176 mq più una superficie



utile della zona ufficio-servizi di 27 mq, per una superficie utile complessiva di circa 203 mq ed una superficie commerciale di circa 210 mq. Lo stato dei luoghi è difforme dalla licenza edilizia rilasciata, n. 31 del 31 maggio 1976, in ordine alla fusione degli originari box auto tra loro e con lo spazio annesso antistante, con cambio di destinazione d'uso da box auto (a servizio delle residenze) in laboratorio-officina, oltre all'accorpamento con una camera porzione del Lotto 1, con taglio del solaio e realizzazione di una scala a chiocciola. Per ciò che riguarda l'accorpamento abusivo con l'immobile soprastante va previsto il ripristino dello stato pregresso con la chiusura del solaio e la rimozione della scala. Per gli altri abusi può ottenersi la sanatoria per le vie ordinarie con l'inoltro di un'istanza ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n.380, con costi ed oneri che sono stati detratti nella determinazione del prezzo base di vendita, previa autorizzazione condominiale al cambio di destinazione d'uso. Lo stato dei luoghi descritto non corrisponde alla consistenza catastale per i motivi già indicati. Pervenuto alla società esecutata in virtù di atto per Notaio Giuseppe Salvi del 6 ottobre 2005, repertorio 21839, trascritto il 24/10/2005 ai nn. 57402/31837.

Prezzo base di vendita: € 148.500,00 (euro centoquarantottomilacinquecento/00).

#### Lotto 3

Piena ed intera proprietà di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", distinto al n.2. E' il primo sulla destra di una batteria di quattro posti auto, disposti a pettine sul fondo dell'area condominiale. Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.lla 1144, sub 1, categ. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, R.C. € 27,27. Confina con: posto auto n. 3, a nord; proprietà aventi causa ad est; area condominiale, su due lati. La superficie commerciale è di 12 mq. Conforme al grafico catastale del 1979. Pervenuto alla società esecutata in virtù di atto per Notaio Giuseppe Salvi del 6 ottobre 2005, repertorio 21839, trascritto il 24/10/2005 ai nn. 57402/31837.

Prezzo base di vendita: € 4.900,00 (euro quattromilanovecento/00).

#### Lotto 4

Piena ed intera proprietà di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", distinto al n.3. E' il secondo da destra di una batteria di quattro posti auto, disposti a pettine sul fondo dell'area condominiale. Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.lla 1144, sub 2, categ. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, R.C. € 27,27. Confina con: posto auto n. 4, a nord; proprietà aventi causa ad est; posto auto n. 2, a sud. La superficie commerciale è di 12 mq.



Conforme al grafico catastale del 1979. Pervenuto alla società esecutata in virtù di atto per Notaio Giuseppe Salvi del 6 ottobre 2005, repertorio 21839, trascritto il 24/10/2005 ai nn. 57402/31837.

Prezzo base di vendita: € 4.900,00 (euro quattromilanovecento/00).

#### Lotto 5

Piena ed intera proprietà di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", distinto al n.4. E' il terzo da destra di una batteria di quattro posti auto, disposti a pettine sul fondo dell'area condominiale. Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.Ila 1144, sub 3, categ. C/6, classe 4, consistenza 13 mq, R.C. € 29,54. Confina con: posto auto n. 5, a nord; proprietà aventi causa ad est; posto auto n. 3, a sud. La superficie commerciale è di 13 mq. Conforme al grafico catastale del 1979. Pervenuto alla società esecutata in virtù di atto per Notaio Giuseppe Salvi del 6 ottobre 2005, repertorio 21839, trascritto il 24/10/2005 ai nn. 57402/31837.

Prezzo base di vendita: € 5.100,00 (euro cinquemilacento/00).

#### Lotto 6

Piena ed intera proprietà di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", distinto al n.5. E' l'ultimo della batteria di quattro posti auto, disposti a pettine sul fondo dell'area condominiale. Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.Ila 1144, sub 4, categ. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, R.C. € 27,27. Confina con: area scoperta comune, a nord; proprietà aventi causa ad est; posto auto n. 4, a sud. La superficie commerciale è di 12 mq. Conforme al grafico catastale del 1979. Pervenuto alla società esecutata in virtù di atto per Notaio Giuseppe Salvi del 6 ottobre 2005, repertorio 21839, trascritto il 24/10/2005 ai nn. 57402/31837.

Prezzo base di vendita: € 4.900,00 (euro quattromilanovecento/00).

#### Lotto 7

Piena ed intera proprietà di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", distinto al n.1. E' disposto parallelamente al fabbricato B, in prossimità della rampa di accesso al piano seminterrato. Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.Ila 1143, categ. C/6, classe 4, consistenza 11 mq, R.C. € 25,00. Confina con: Fabbricato B, a sud; posto auto n. 13, ad ovest; area scoperta comune, a nord. La superficie commerciale è di 11 mq. Conforme al grafico catastale del 1979. Pervenuto alla società esecutata in virtù di atto per Notaio Giuseppe Salvi del 6 ottobre 2005, repertorio 21839, trascritto il 24/10/2005 ai nn. 57402/31837.



Prezzo base di vendita: € 4.700,00 (euro quattromilasettecento/00).

#### Lotto 8

Piena ed intera proprietà di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", distinto al n.8 e disposto parallelamente al fabbricato A. Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.lla 1147, sub 2, categ. C/6, classe 4, consistenza 11 mq, R.C. € 25,00.

Confina con: posto auto n. 7, ad sud; Fabbricato A, ad ovest; area scoperta comune, a nord. La superficie commerciale è di 11 mq. Conforme al grafico catastale del 1979. Pervenuto alla società eseguita in virtù di atto per Notaio Giuseppe Salvi del 6 ottobre 2005, repertorio 21839, trascritto il 24/10/2005 ai nn. 57402/31837.

Prezzo base di vendita: € 4.700,00 (euro quattromilasettecento/00).

#### Lotto 9

Piena ed intera proprietà di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", distinto al n.13 e disposto parallelamente al fabbricato B. Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.lla 1148, categ. C/6, classe 4, consistenza 11 mq, R.C. € 25,00. Confina con: Fabbricato B, a sud; posto auto n. 1, ad est; area scoperta comune, su due lati. La superficie commerciale è di 11 mq. Conforme al grafico catastale del 1979. Pervenuto alla società eseguita in virtù di atto per Notaio Giuseppe Salvi del 6 ottobre 2005, repertorio 21839, trascritto il 24/10/2005 ai nn. 57402/31837.

Prezzo base di vendita: € 4.700,00 (euro quattromilasettecento/00).

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

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

Alla società eseguita la piena ed intera proprietà dei beni oggetto della presente relazione, è pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Giuseppe Salvi del 6 ottobre 2005, repertorio 21839, trascritto il 24/10/2005 ai nn. 57402/31837 per l'acquisto da (in allegato 31, copia acquisita presso l'archivio notarile).

Al dante causa la piena ed intera proprietà dei beni pignorati era pervenuta in virtù di:



- Atto per Notaio Leonardo Di Iorio del 2 febbraio 2002, repertorio 146544, trascritto il 20/02/2002 ai nn. 6453/4990, per l'acquisto dalla società sede Portici (NA), C.F. (in allegato 32, nota di trascrizione reperita).

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

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

I beni pignorati ricadono nell'Ambito territoriale II-Città consolidata del Piano Urbanistico Comunale (PUC) strutturale, adottato con delibera di G.C. n. 62 del 11.02.2020.

Essi ricadono in Zona R.U.A. (Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale) del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministro per i BB.CC.AA. del 4 luglio 2002.

In questa zona, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo per la conservazione e valorizzazione degli edifici esistenti, con interventi di ristrutturazione edilizia (fino alla sostituzione edilizia) che non comportino modifiche dei volumi e delle superfici esistenti. Sono consentiti interventi di adeguamento funzionale delle singole unità immobiliari con una riconfigurazione degli spazi interni, l'inserimento e/o adeguamento degli impianti tecnologici.

Per le prescrizioni del RUEC vigente, è consentito il mutamento della destinazione d'uso legittima (cioè quella prevalente nell'edificio e stabilita dalla licenza edilizia, concessione edilizia, o dall'ultimo titolo edilizio autorizzativo rilasciato ai sensi di legge o, solo in assenza di specificazione attribuita in quella sede, desumibile dalla classificazione catastale di primo impianto) all'interno della stessa categoria d'uso o tra categorie d'uso diverse, in questo caso in subordine al rilascio di permesso di costruire previa attenta valutazione dell'incidenza di tale mutamento sui carichi urbanistici e standards di zona.

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistico-edilizia dei beni:

Dalle approfondite ricerche effettuate presso il SUE del Comune di Ercolano, ufficio edilizia privata ed ufficio condono edilizio (in allegato 29, documentazione ricevuta dall'ente a mezzo PEC), è risultato che:

Il complesso edilizio di cui fanno i beni in esame fu realizzato in virtù della licenza edilizia n. 31 del 31 maggio 1976, pratica edilizia 4114/1973, rilasciata al sig. amministratore unico della società per la costruzione di due fabbricati per civili abitazioni, in Ercolano alla via Alessandro Rossi, su un suolo in catasto terreni del detto comune al foglio 18, mappale 257.



Dopo l'ultimazione dei lavori fu richiesta e rilasciata la licenza di abitabilità, prot. 3941, n. 88 del 5 aprile 1979.

Da quanto certificato dal funzionario preposto, non è stato possibile rinvenire un'eventuale licenza in variante per le modifiche apportate al piano seminterrato, inizialmente previsto come locale autorimessa indiviso ed, in fase di costruzione, suddiviso in box auto singoli con spazio di manovra comune antistante.

In ogni caso, nella licenza di abitabilità rilasciata, per il Fabbricato B, al piano cantinato sono già indicati n. 11 box auto in luogo del locale autorimessa indiviso.

Pertanto il detto frazionamento, avvenuto prima del rilascio della licenza di abitabilità, può ritenersi legittimo anche se non è stato reperito il titolo autorizzativo legittimante.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato per ciascuno degli immobili pignorati, i rispettivi grafici catastali ed il grafico di licenza, risulta quanto segue:

#### Lotto 1-Appartamento al piano rialzato, interno 3.

Difficoltà riscontrate:

Accorpamento della prima camera (a destra della zona ingresso) all'immobile sottostante (il Lotto 2-Laboratorio/ufficio) con taglio del solaio di interpiano, realizzazione di una scala di collegamento più chiusura della porta di comunicazione con la zona ingresso, il tutto con variazione della sagoma e della superficie legittima dell'unità abitativa.

Per le suddette difficoltà edilizie, agli atti del SUE del comune di Ercolano, non sono state rinvenute pratiche edilizie presentate e/o titoli edilizi abilitativi rilasciati anche in sanatoria e/o richieste di titoli autorizzativi e/o istanze di condono.

Si tratta di accorpamento con opere edilizie di due unità immobiliari su due diversi piani, appartenenti a categorie d'uso non omogenee da un punto di vista urbanistico, residenziale per il Lotto 1 (alloggio al piano rialzato) e produttiva per il Lotto 2 (laboratorio-ufficio al piano seminterrato).

Su questo punto si precisa che:

- Nel titolo edilizio, la destinazione d'uso legittima dell'edificio è quella residenziale, con abitazioni ai piani fuori terra, con box auto al piano seminterrato, posti a servizio degli alloggi (cioè con destinazione d'uso strettamente connessa alla residenza).
- Da quanto è stato accertato in loco, in epoca non accertabile gli originari box auto sono stati aggregati ed adibiti abusivamente a laboratorio-ufficio (categoria d'uso produttiva).



Premesso ciò, si ritiene che:

Le opere abusive riscontrate e descritte non sono sanabili ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i., poiché le ragioni del credito per cui si procede (mutuo del 2005) sono successive al 1° ottobre 2003, data di entrata in vigore del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito nella Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Le opere abusive riscontrate non sono sanabili per le vie ordinarie con l'inoltro di un'istanza ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n.380 (accertamento di conformità), poiché manca il presupposto su cui si fonda questo tipo di richiesta, cioè che la domanda sia fatta per la sanatoria di abusi edilizi eseguiti su immobili legittimi (*prima della realizzazione dei detti abusi*). Nel caso in esame, la presenza di ulteriori abusi riscontrati nell'immobile al piano seminterrato (fusione dei cinque box auto e dello spazio antistante più mutamento abusivo della destinazione d'uso da box auto a laboratorio) rende impraticabile la sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001 degli illeciti edilizi descritti per il Lotto 1.

Detto questo, si ritiene opportuno prevedere il ripristino dell'originaria consistenza dell'appartamento, con la rimozione della scala di collegamento tra i due immobili, la chiusura del foro del solaio e l'apertura del vano di comunicazione con l'ambiente adibito ad ingresso.

I costi complessivamente occorrenti per le dette opere sono stimati in via prudenziale in circa € 5.000,00 (euro cinquemila/00), importo comprensivo delle spese vive per le opere edili oltre ai costi amministrativi più l'onorario professionale dei tecnici incaricati della redazione e presentazione della pratica edilizia (CILA per interventi di ripristino dello stato pregresso) agli uffici competenti.

#### Lotto 2-Laboratorio/officina al piano seminterrato

Nel grafico allegato alla licenza edilizia del 1976, il piano seminterrato è un ambiente unico, privo di suddivisioni interne, nel quale sono rappresentati solo la maglia dei pilastri ed i due ascensori. Nella licenza di abitabilità, invece il piano seminterrato del Fabbricato B è descritto come composto da 11 box, corrispondente alla consistenza immobiliare dichiarata in catasto dal costruttore con schede del 1979.

Pertanto i grafici catastali del 1979 costituiscono l'unica documentazione tecnica disponibile per le verifiche di conformità urbanistico-edilizia dei cespiti.

Difficoltà riscontrate:

- Fusione dei cinque box auto (interni A,B,C,D,E) tra loro e con lo spazio annesso antistante, privo di autonomo identificativo.



- Cambio di destinazione d'uso da box auto singoli (a servizio delle residenze) in laboratorio-officina.
- Accorpamento con una camera porzione del Lotto 1-Apartmento al piano rialzato, con taglio del solaio di interpiano e realizzazione di una scala di collegamento.

Agli atti degli uffici edilizia privata e condono edilizio del SUE del Comune di Ercolano, non sono stati reperiti titoli edilizi abilitativi rilasciati anche in sanatoria e/o richieste di titoli autorizzativi e/o istanze di condono per le suddette difformità, da ritenersi pertanto abusive.

In ordine all'accorpamento con la camera posta al piano superiore, come già specificato al punto precedente, va prevista la separazione dei due immobili con chiusura del foro del solaio e rimozione della scala, per il ripristino dello stato pregresso all'abuso.

Per ciò che riguarda le altre difformità descritte, si tratta di accorpamento abusivo di distinte unità immobiliari appartenenti alla stessa categoria d'uso, con cambio abusivo della destinazione d'uso da categoria d'uso residenziale (in quanto strettamente connessa alla residenza) a categoria d'uso produttiva.

Complessivamente si tratta di un intervento di ristrutturazione edilizia, avvenuto in epoca non accertabile, che ha trasformato la consistenza immobiliare legittima in un organismo edilizio completamente diverso da quello originario, con mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, trattandosi di attività produttiva. E' un intervento edilizio ammissibile nella zona omogenea territoriale in cui ricadono i beni, subordinato al rilascio di permesso di costruire.

Le opere abusive di cui sopra non sono sanabili ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i., poiché le ragioni del credito per cui si procede (mutuo del 2005) sono successive al 1° ottobre 2003, data di entrata in vigore del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito nella Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Le stesse sono sanabili per le vie ordinarie con l'inoltro di un'istanza ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n.380, per la sanatoria di opere abusive di ristrutturazione edilizia senza incremento di volumetrie esistenti, conformi allo strumento urbanistico vigente e previgente, per le quali non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori emessi dall'ente (come risulta dalla certificazione del SUE, in allegato 29).

Tutto ciò premesso, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario che voglia perseguire la legittimazione urbanistica del bene staggito dovrà procedere alla presentazione della predetta richiesta.



Alla domanda dovrà essere allegata l'autorizzazione condominiale al cambio di destinazione d'uso da locali box in laboratorio artigianale.

I costi complessivamente occorrenti sono stimati in via prudenziale in € 8.000,00 (euroottomila/00), importo comprensivo dei costi amministrativi, oblazioni, onorari professionali dei tecnici incaricati della redazione e presentazione di tutti gli elaborati.

In caso di diniego al cambio di destinazione d'uso, il Lotto 2 dovrà essere utilizzato con la destinazione d'uso prevista dal titolo edilizio: autorimessa-box auto.

A seguito del rilascio del permesso in costruire in sanatoria, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale con denuncia di variazione per "frazionamento e fusione", inserendo anche la dicitura "cambio di destinazione d'uso" solo all'esito positivo dello stesso, con costi stimabili in € 600,00.

Lotto 3-Posto auto scoperto distinto al n.2.

Conforme al grafico catastale del 1979.

Lotto 4-Posto auto scoperto distinto al n.3.

Conforme al grafico catastale del 1979.

Lotto 5-Posto auto scoperto distinto al n.4.

Conforme al grafico catastale del 1979.

Lotto 6-Posto auto scoperto distinto al n.5.

Conforme al grafico catastale del 1979.

Lotto 7- Posto auto scoperto distinto al n.1.

Conforme al grafico catastale del 1979.

Lotto 8-Posto auto scoperto distinto al n.8.

Conforme al grafico catastale del 1979.

Lotto 9-Posto auto distinto al n.13.

Conforme al grafico catastale del 1979.



*Il certificato di abitabilità/agibilità*

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Ercolano è stata reperita la licenza di abitabilità, prot. 3941, n. 88 del 5 aprile 1979, rilasciata per il complesso immobiliare "San Leopoldo" di cui fanno parte i beni in esame.

*Certificato di destinazione urbanistica*

Non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzioni immobiliari di un complesso edilizio realizzato in una zona densamente urbanizzata, interna al centro storico cittadino.

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

Dalle dichiarazioni verbalizzate dal custode giudiziario in sede di accesso, si rileva che:

Il Lotto 1-Apartmento al piano rialzato del Fabbricato B, interno 3, nella sua attuale consistenza, è detenuto dal sig. \_\_\_\_\_ in virtù di contratto di comodato d'uso concluso con la società esecutata in data 01/07/2021, per il periodo 01/07/2021- 30/06/2027. Il contratto è stato fornito in copia al custode giudiziario e depositato nel fascicolo d'ufficio.

Il Lotto 2-Locale laboratorio ed officina, posto al piano seminterrato del Fabbricato B, unitamente ai Lotti 3,4,5,6,7,8,9 (*i sette posti auto scoperti*), sono occupati dalla società esecutata.

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

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

- Non sono stati rilevati pesi ed oneri giuridici che possano pregiudicare il libero godimento o la commerciabilità dei beni pignorati.
- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici, paesaggistici o di inalienabilità opponibili a terzi.
- Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi.
- Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
- Non risultano per i beni in esame irrogazioni di sanzioni amministrative oppure ordinanze di demolizione emanate dagli enti preposti.
- I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale né sono gravati da servitù pubbliche.



- Non sono gravati da usi civici, censo o livello.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali (casa coniugale o altro) in favore di terzi che ne ostacolano il libero godimento e la commerciabilità.
- Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Non vi sono altre procedure esecutive pendenti, provvedimenti giudiziari o domande giudiziali trascritte.
- Non esistono altre formalità pregiudizievoli, successive alla trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.

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

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sulla piena ed intera proprietà dei beni, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie reperite all'attualità si confermano quelle indicate in certificazione notarile (*in allegato 30, ispezioni ipotecarie aggiornate*):

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 24/10/2005 ai nn. 57403/19279, per € 450.000,00, a garanzia di un mutuo di € 250.000,00 concesso con atto per Notaio Giuseppe Salvi del 6/10/2005, repertorio 21840, a favore di \_\_\_\_\_ sede Napoli, contro \_\_\_\_\_ sede Ercolano (NA), C.F./P.IVA:
- Trascrizione di Verbale di pignoramento immobili del 13/07/2012 ai nn. 29554/22769, derivante da atto giudiziario del 6/06/2012, repertorio 560, a favore di \_\_\_\_\_ sede Napoli, contro \_\_\_\_\_ sede Ercolano (NA), C.F.:

*Trattasi di trascrizione inefficace per estinzione della procedura esecutiva n. 876/2012 RGE e cancellazione della trascrizione del pignoramento, giusta ordinanza del GE dott.ssa Maria Ludovica Russo del 5/03/2020 (per rinuncia ex art. 629 cpc).*

- Trascrizione di Verbale di pignoramento immobili del 20/12/2022 ai nn. 62342/47798, derivante da atto giudiziario del 18/11/2022, repertorio 23234, a favore di \_\_\_\_\_ sede Conegliano (TV), contro \_\_\_\_\_ sede Ercolano (NA), C.F.:



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

---

Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in esame non ricade su suolo demaniale.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o altri pesi in favore di terzi.

L'ex particella di terreno su cui essi insistono non è mai stata gravata da usi civici.

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

---

Dalle informazioni raccolte in loco, il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni in esame è soggetto ad amministrazione condominiale.

Da quanto comunicato il 17/01/2024, dall'amministratore p.t, rag. (in allegato 34):

Le spese annue fisse di gestione e manutenzione ammontano:

- Ad € 240,00 per il Lotto 1, con 51 millesimi di proprietà.
- Ad € 380,00 per il Lotto 2, con 77 millesimi di proprietà complessivi.
- Ad € 310,00 per i posti auto (Lotti 3,4,5,6,7,8,9), con 48.40 millesimi di proprietà complessivi.

Non vi sono insoluti per spese scadute e non pagate, ordinarie e/o straordinarie.

Non vi sono procedimenti giudiziari in corso promossi dal Condominio gravanti sui beni pignorati.

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

---

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" degli immobili in esame, atteso che, nel caso di vendita forzata, lo scopo della valutazione è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, si è proceduto redigendo due distinte stime (successivamente mediate), tenuto conto della dinamicità del mercato immobiliare di zona e della immediata fruibilità di ciascun bene e della sua capacità di produrre reddito a lungo termine.

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

*Stima sintetica determinata con riferimento al valore di mercato*

I beni sono ubicati in un contesto residenziale semicentrale, sorto a partire dagli anni Sessanta dello scorso secolo, con complessi edilizi ad uso civili abitazioni, con strutture condominiali circoscritte, con



un tessuto edilizio in un discreto stato di conservazione e con una buona dotazione di attività commerciali e di servizi pubblici e privati.

Tutto ciò qualifica positivamente l'intera zona che presenta un buon grado di ricettività del mercato immobiliare.

Sulla base di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori rilevati per immobili simili, oggetto di recenti compravendite nella zona o in zone limitrofe, con un'oscillazione di prezzo (*per le diverse tipologie dei beni, valutati in base alla attuale e concreta utilizzazione*) variabile nella forbice:

V= 1.600,00/2.400,00 € per mq di superficie commerciale di abitazioni;

V= 700,00/1.000,00 € per mq di superficie commerciale di laboratori/uffici;

V= 1000,00/1.700,00 € per mq di superficie commerciale di box auto (*da computare per 1/3, trattandosi di posto auto scoperto, secondo quanto suggerito dal Codice delle valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*);

e tenuto conto in particolar modo dello stato di manutenzione di ciascuno di essi, si può fissare come valore unitario di riferimento

V= 2.000,00 €/mq per l'appartamento.

V= 850,00 €/mq per il laboratorio-ufficio.

V= 450,00 €/mq per i posti auto.

Da cui per ciascun Lotto derivano i seguenti valori di mercato:

- Lotto 1-Appartamento al piano rialzato, interno 3.  
V = mq 100 x 2.000,00 €/mq= € 200.000,00
- Lotto 2-Locale al piano seminterrato adibito a Laboratorio-ufficio.  
V = mq 210 x 850,00 €/mq= € 178.500,00
- Lotto 3-Posto auto scoperto distinto al n.2.  
V = mq 12 x 450,00 €/mq= € 5.400,00
- Lotto 4-Posto auto scoperto distinto al n.3.  
V = mq 12 x 450,00 €/mq= € 5.400,00
- Lotto 5-Posto auto scoperto distinto al n.4.  
V = mq 13 x 450,00 €/mq= € 5.850,00
- Lotto 6-Posto auto scoperto distinto al n.5.  
V = mq 12 x 450,00 €/mq= € 5.400,00
- Lotto 7- Posto auto scoperto distinto al n.1.  
V = mq 11 x 450,00 €/mq= € 4.950,00



- Lotto 8-Posto auto scoperto distinto al n.8.

$$V = mq \ 11 \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.950,00$$

- Lotto 9-Posto auto distinto al n.13.

$$V = mq \ 11 \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.950,00$$

Stima analitica determinata con riferimento alla capitalizzazione dei redditi

Il mercato delle locazioni nella zona è abbastanza attivo, da cui si ritiene che, per immobili aventi caratteristiche similari ai beni in esame, il reddito locatizio lordo per ciascuno di essi verosimilmente possa essere:

Per l'appartamento,  $V: \text{€ } 550,00$  al mese con un reddito lordo annuo di  $\text{€ } 6.600,00$ .

Per il locale al piano seminterrato (adibito a laboratorio-officina),  $V: \text{€ } 750,00$  al mese con un reddito lordo annuo di  $\text{€ } 9.000,00$ .

Per i posti auto scoperti,  $V: \text{€ } 40,00$  al mese con un reddito lordo annuo di  $\text{€ } 480,00$ .

Il reddito lordo sarà decurtato di una percentuale pari al 25% di spese a carico della proprietà.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, degli edifici circostanti e dell'intero contesto, l'accessibilità automobilistica alla zona, la vetustà, le finiture, il reddito netto producibile ed il valore medio di mercato per gli immobili similari, si può fissare il seguente saggio di capitalizzazione:

per il Lotto 1  $r = 2.6\%$ , per il Lotto 2  $r = 4\%$ , per i Lotti 3-8  $r = 7.5\%$ .

Da cui derivano i seguenti valori di mercato:

- Lotto 1-Appartamento al piano rialzato, interno 3.

$$V = \text{€ } 190.384,00.$$

- Lotto 2-Locale al piano seminterrato adibito a Laboratorio-officina.

$$V = \text{€ } 168.750,00$$

- Lotti 3-9 Posti auto scoperti.

$$V = \text{€ } 4.800,00$$

Da cui il prezzo di ciascun lotto è dato dalla media dei due valori di mercato individuati con le due diverse stime.

- Lotto 1-Appartamento al piano rialzato, interno 3.

$$V = \text{€ } (200.000,00 + 190.384,00) / 2 = \text{€ } 195.200,00 \text{ in cifra tonda.}$$

- Lotto 2-Locale al piano seminterrato adibito a Laboratorio-officina.

$$V = \text{€ } (178.500,00 + 168.750,00) / 2 = \text{€ } 173.600,00 \text{ in cifra tonda.}$$

- Lotto 3-Posto auto scoperto distinto al n.2.



$V = € (5.400,00+4.800,00)/2 = € 5.100,00$  in cifra tonda.

- Lotto 4-Posto auto scoperto distinto al n.3.

$V = € (5.400,00+4.800,00)/2 = € 5.100,00$  in cifra tonda.

- Lotto 5-Posto auto scoperto distinto al n.4.

$V = € (5.850,00+4.800,00)/2 = € 5.300,00$  in cifra tonda.

- Lotto 6-Posto auto scoperto distinto al n.5.

$V = € (5.400,00+4.800,00)/2 = € 5.100,00$  in cifra tonda.

- Lotto 7- Posto auto scoperto distinto al n.1.

$V = € (4.950,00+4.800,00)/2 = € 4.900$  in cifra tonda.

- Lotto 8-Posto auto scoperto distinto al n.8.

$V = € (4.950,00+4.800,00)/2 = € 4.900$  in cifra tonda.

- Lotto 9-Posto auto distinto al n.13.

$V = € (4.950,00+4.800,00)/2 = € 4.900$  in cifra tonda.

Tutto ciò premesso e tenuto conto, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c.:

- Dei costi per la legittimazione urbanistica e regolarizzazione catastale, stimati per il Lotto 1 in € 5.000,00 e per il Lotto 2 in € 8.600,00;
- Dello stato di possesso degli immobili, non opponibile alla procedura esecutiva;
- Del valore d'uso dei beni;
- Dell'assenza di insoluti condominiali;
- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Dell'assenza di procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto ciascuno dei beni in esame;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, con un deprezzamento del valore di mercato nella misura del 10 % per i Lotti 1 e 2, e nella misura del 5% per i lotti 3,4,5,6,7,8,9 in modo da rendere il valore di ciascun immobile maggiormente competitivo rispetto ai beni similari presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia,

Il prezzo base di vendita è

- Per il Lotto 1-Apartmento al piano rialzato, interno 3.

$V = € 171.200,00$  in cifra tonda.

- Lotto 2-Locale al piano seminterrato adibito a Laboratorio-officina.

$V = € 148.500,00$  in cifra tonda.

- Lotto 3-Posto auto scoperto distinto al n.2.



- V = € 4.900,00 in cifra tonda.
- Lotto 4-Posto auto scoperto distinto al n.3.  
V = € 4.900,00 in cifra tonda.
  - Lotto 5-Posto auto scoperto distinto al n.4.  
V = € 5.100,00 in cifra tonda.
  - Lotto 6-Posto auto scoperto distinto al n.5.  
V = € 4.900,00 in cifra tonda.
  - Lotto 7- Posto auto scoperto distinto al n.1.  
V = € 4.700 in cifra tonda.
  - Lotto 8-Posto auto scoperto distinto al n.8.  
V = € 4.700 in cifra tonda.
  - Lotto 9-Posto auto distinto al n.13.  
V = € 4.700 in cifra tonda.

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

I beni oggetto della presente relazione sono stati pignorati per l'intero e quindi non rientrano nel caso previsto dal quesito.

Quesito n° 13. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio o la certificazione della Camera di Commercio in caso di società.

La visura della Camera di Commercio della società esecutata è stata depositata in atti dal custode giudiziario.

Conclusioni

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e nelle condizioni attuali di mercato, per i beni staggiti, oggetto della presente procedura esecutiva, la descrizione ed il prezzo base di vendita sono di seguito indicati:

Lotto 1

Piena ed intera proprietà di appartamento in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", Fabbricato B, piano rialzato (catastalmente piano terra), interno 3, con accesso dalla seconda porta, sulla sinistra per chi sale, del pianerottolo di invito al blocco scala-ascensore. Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.lla 1142, sub 3, categ. A/2, classe 6, consistenza 5.5 vani, R.C. € 468,68. Composto da: ingresso, due camere, cucina-tinello, corridoio, due bagni. Completa la



consistenza dell'alloggio una terza camera, posta sulla destra della zona ingresso, attualmente non collegata con l'appartamento ed accorpata all'immobile sottostante, per la quale è previsto il ripristino dell'originaria consistenza. Il tutto per una superficie utile di 97 mq ed una superficie commerciale di circa 100 mq. Prezzo base di vendita: € 171.200,00 (euro centosettantunomiladuecento/00).

### Lotto 2

Piena ed intera proprietà di immobile in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, , "Parco San Leopoldo", Fabbricato B, piano seminterrato, con ingresso da un ampio varco carrabile (il primo sulla destra), posto a valle della rampa scoperta comune. Deriva dalla fusione fisica di cinque distinte unità immobiliari, ad uso box auto, più lo spazio antistante annesso. Il tutto è ancora riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA), con i seguenti identificativi:

- Box auto interno A, foglio 18, p.lla 1142, sub 21, categ. C/6, classe 6, sup. 45 mq, R.C. € 141,77.
- Box auto interno B, foglio 18, p.lla 1142, sub 22, categ. C/6, classe 6, sup. 22 mq, R.C. € 69,31.
- Box auto interno C, foglio 18, p.lla 1142, sub 23, categ. C/6, classe 6, sup. 17 mq, R.C. € 53,56.
- Box auto interno D, foglio 18, p.lla 1142, sub 24, categ. C/6, classe 6, sup. 17 mq, R.C. € 53,56.
- Box auto interno E, foglio 18, p.lla 1142, sub 25, categ. C/6, classe 6, sup. 20 mq, R.C. € 63,01.

Lo spazio antistante gli ex locali box auto è privo di identificativi catastali.

All'immobile è accorpata abusivamente una camera dell'immobile soprastante, con accesso da una scala a chiocciola a sinistra della zona di ingresso, per la quale è prevista la riduzione in pristino. Composto da: un ambiente principale, più un secondo ambiente, utilizzati per lavorazione/stoccaggio materiali, un ufficio con un piccolo bagno ed antibagno, più un deposito con servizio igienico, oltre ad un soppalco a giorno, di altezza minima (circa 1.20 m), ad uso deposito materiali. La superficie utile della zona lavorazione è di 176 mq più una superficie utile della zona ufficio-servizi di 27 mq, per una superficie utile complessiva di circa 203 mq ed una superficie commerciale di circa 210 mq.

Prezzo base di vendita: € 148.500,00 (euro centoquarantottomilacinquecento/00).

### Lotto 3

Piena ed intera proprietà di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", distinto al n.2. E' il primo sulla destra di una batteria di quattro posti auto, disposti a pettine sul fondo dell'area condominiale. Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.lla 1144, sub 1, categ. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, R.C. € 27,27. La superficie commerciale è di 12 mq. Prezzo base di vendita: € 4.900,00 (euro quattromilanovecento/00).



Lotto 4

Piena ed intera proprietà di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", distinto al n.3. E' il secondo da destra di una batteria di quattro posti auto, disposti a pettine sul fondo dell'area condominiale. Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.Ila 1144, sub 2, categ. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, R.C. € 27,27. La superficie commerciale è di 12 mq.

Prezzo base di vendita: € 4.900,00 (euro quattromilanovecento/00).

Lotto 5

Piena ed intera proprietà di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", distinto al n.4. E' il terzo da destra di una batteria di quattro posti auto, disposti a pettine sul fondo dell'area condominiale. Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.Ila 1144, sub 3, categ. C/6, classe 4, consistenza 13 mq, R.C. € 29,54. La superficie commerciale è di 13 mq.

Prezzo base di vendita: € 5.100,00 (euro cinquemilacento/00).

Lotto 6

Piena ed intera proprietà di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", distinto al n.5. E' l'ultimo della batteria di quattro posti auto, disposti a pettine sul fondo dell'area condominiale. Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.Ila 1144, sub 4, categ. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, R.C. € 27,27. La superficie commerciale è di 12 mq.

Prezzo base di vendita: € 4.900,00 (euro quattromilanovecento/00).

Lotto 7

Piena ed intera proprietà di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", distinto al n.1. E' disposto parallelamente al fabbricato B, in prossimità della rampa di accesso al piano seminterrato. Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.Ila 1143, categ. C/6, classe 4, consistenza 11 mq, R.C. € 25,00. La superficie commerciale è di 11 mq.

Prezzo base di vendita: € 4.700,00 (euro quattromilasettecento/00).

Lotto 8

Piena ed intera proprietà di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", distinto al n.8 e disposto parallelamente al fabbricato A. Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.Ila 1147, sub 2, categ. C/6, classe 4, consistenza 11 mq, R.C. € 25,00.



La superficie commerciale è di 11 mq.

Prezzo base di vendita: € 4.700,00 (euro quattromilasettecento/00).

#### Lotto 9

Piena ed intera proprietà di posto auto scoperto in Ercolano (NA), via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", distinto al n.13 e disposto parallelamente al fabbricato B. Riportato in Catasto fabbricati di Ercolano (NA) al foglio 18, p.lla 1148, categ. C/6, classe 4, consistenza 11 mq, R.C. € 25,00. La superficie commerciale è di 11 mq.

Prezzo base di vendita: € 4.700,00 (euro quattromilasettecento/00).

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

Con osservanza.

Napoli, addì 2 aprile 2024

L'Esperto

Architetto Francesca Palomby



**ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

ALLEGATO 1	VERBALI DI ACCESSO
ALLEGATO 2	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO 1
ALLEGATO 3	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO 2
ALLEGATO 4	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO 3
ALLEGATO 5	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO 4
ALLEGATO 6	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO 5
ALLEGATO 7	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO 6
ALLEGATO 8	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO 7
ALLEGATO 9	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO 8
ALLEGATO 10	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO 9
ALLEGATO 11	REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO 1
ALLEGATO 12	REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO 2
ALLEGATO 13	REPERTORIO FOTOGRAFICO POSTI AUTO LOTTI 3-9
ALLEGATO 14	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 1
ALLEGATO 15	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 2-BOX A
ALLEGATO 16	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 2-BOX B
ALLEGATO 17	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 2-BOX C
ALLEGATO 18	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 2-BOX D
ALLEGATO 19	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 2-BOX E
ALLEGATO 20	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 3
ALLEGATO 21	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 4
ALLEGATO 22	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 5
ALLEGATO 23	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 6
ALLEGATO 24	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 7
ALLEGATO 25	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 8
ALLEGATO 26	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 9
ALLEGATO 27	DOCUMENTAZIONE CATASTALE EX PARTICELLA DI TERRENO 257
ALLEGATO 28	SOVRAPPOSIZIONE STATO DEI LUOGHI LOTTO 2 E SCHEDE BOX AUTO
ALLEGATO 29	DOCUMENTAZIONE SUE COMUNE DI ERCOLANO
ALLEGATO 30	ISPEZIONE IPOTECARIA SU SOCIETA' ESECUTATA
ALLEGATO 31	ATTO NOTAIO SALVI DEL 2005
ALLEGATO 32	TRASCRIZIONE ATTO NOTAIO IORIO DEL 2002
ALLEGATO 33	ATTO NOTAIO LICENZIATI DEL 16.12.1980
ALLEGATO 34	RISPOSTA AMMINISTRATORE CONDOMINIO

