

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Mario Ciccarelli

Procedura n° 581/2023

promossa da

.....

contro

.....

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
ed
Allegati

LOTTO UNICO

Si deposita in rettifica e sostituzione della relazione depositata in data 12.06.24

Indice

Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
Risposte ai quesiti.....	pag. 6
A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	pag. 7
B - Identificazione e descrizione attuale dei beni.....	pag. 9
Identificazione pregressa dei beni.....	pag. 28
C - Stato di possesso.....	pag. 31
D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....	pag. 32
E - Regolarità edilizia ed urbanistica.....	pag. 35
F - Formazione dei lotti.....	pag. 46
G - Valore del bene e costi.....	pag. 47
H - Schema sintetico del Lotto.....	pag. 55

Allegati

- "A" **Ispezioni ipotecarie**.....
- "B" **Titoli di provenienza**.....
Notaio Dente F. anno 2008.....
Notaio Marino O. anno 1947.....
- "C" **Certificati**
- "D" **Autorizzazioni edilizie**.....
- "E" **Visure e planimetrie catastali**.....
- "F" **Preventivo di spesa**.....

1 - Svolgimento delle operazioni peritali

Procedimento n ° 581/2023

..... **contro**

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G. E. Dott. M. Ciccarelli

Svolgimento delle operazioni peritali

Con atto di pignoramento trascritto il 30/11/2023 ai nn. 57865/44977 la srl con sede in Milano, rappresentata e difesa dall' Avv. Roberto Cassinelli, sottoponeva ad esecuzione l'immobile di proprietà dei Sigg.ri e

Il G.E. designato, Dott. Mario Ciccarelli, al fine di accertare il valore del bene e la sua trasferibilità, conferiva l'incarico al sottoscritto Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, il nominato custode giudiziario Avv. Pierludovico Nicotina provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

- a mezzo raccomandata A/R agli esecutati, a mezzo e-mail Pec al precedente, veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **13/03/2024** alle ore 14:30 sui luoghi oggetto del pignoramento.

In sede di **accesso**, unitamente al nominato custode giudiziario Avv. Pierludovico Nicotina, ci siamo recati in Ercolano (NA) alla via Fontana civ. 50 presso l'immobile di proprietà della parte debitrice.

Dopo la ricognizione dei luoghi ho provveduto ad effettuare i relativi rilievi planimetrico e fotografico, coadiuvato dall'Arch. Carmela Dipierri, collaboratore di fiducia.

Le operazioni peritali preliminari venivano chiuse ed il verbale veniva sottoscritto dai presenti.

Si rimanda al verbale di accesso redatto dal nominato custode giudiziario.

2 - Risposte ai quesiti

-A-

Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto:
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Pignoramento trascritto il 30/11/2023 nn. 57865/44977

- 1) il creditore procedente ha depositato in data 22/12/2023 certificazione notarile sostitutiva ed in data 20/02/2024 integrazione alla certificazione notarile che si estende fino all'atto per Notaio Marino Olimpio del 20/11/1947.
- 2) E' stato acquisito il titolo d'acquisto in favore degli esecutati, ossia atto Notaio Dente Francesco del 2008 ed i titoli che lo hanno preceduto. La ricerca ha consentito la ricostruzione del ventennio.

(cfr. Allegato B – Titoli di provenienza).

- 3) Dall'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio si evidenzia che:
- i Sigg.ri (Ercolano-NA 01/03/1966) e
(Ercolano-NA, 18/06/1968) hanno contratto matrimonio in data 10/12/1987
scegliendo il regime della comunione legale dei beni (*cf. Allegato C – Certificati*).

- B -**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa, ecc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 cpc, le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
 - descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, deposita doli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. cpc e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis cpc

Identificazione pregressa dei beni

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
 - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
 - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
 - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
 - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.
 - Ai fini di cui sopra, alleggi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali

attuali e pregresse.

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

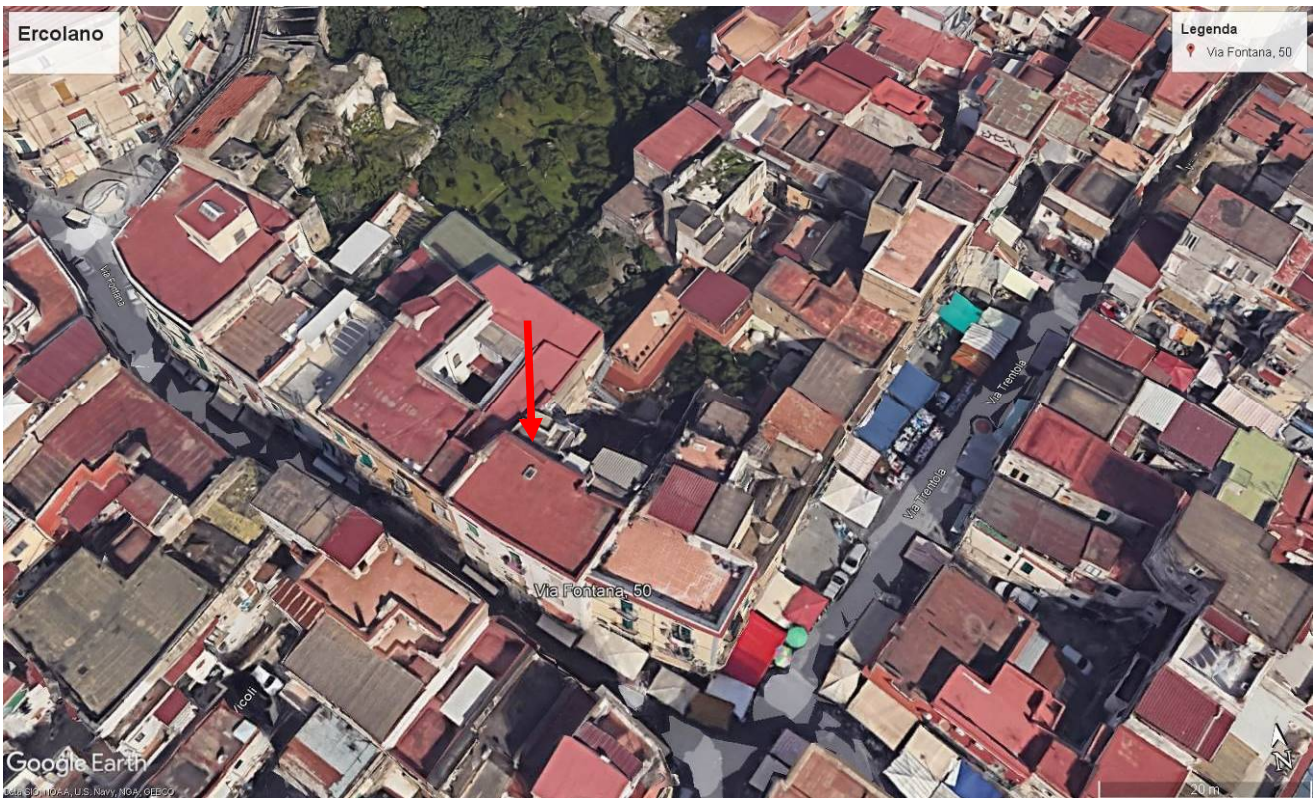
Considerando le caratteristiche dell'immobile pignorato e quanto risulta dalle ricerche effettuate e dai documenti agli atti, il sottoscritto procede nel relazionare formando un unico lotto.

LOTTO UNICO : immobile in Ercolano (NA) alla via Fontana civ. 50 piano secondo

appartamento nel C.F. **foglio 13 p.IIIa 246 sub 18** cat. A/2 cl.4 consistenza 4 vani, superficie catastale mq 91, rendita € 247,90 - piano secondo catastale.

in ditta:

.....	(Ercolano-NA, 01/03/1966) C.F.	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
.....	(Ercolano-NA, 18/06/1968) C.F.	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con



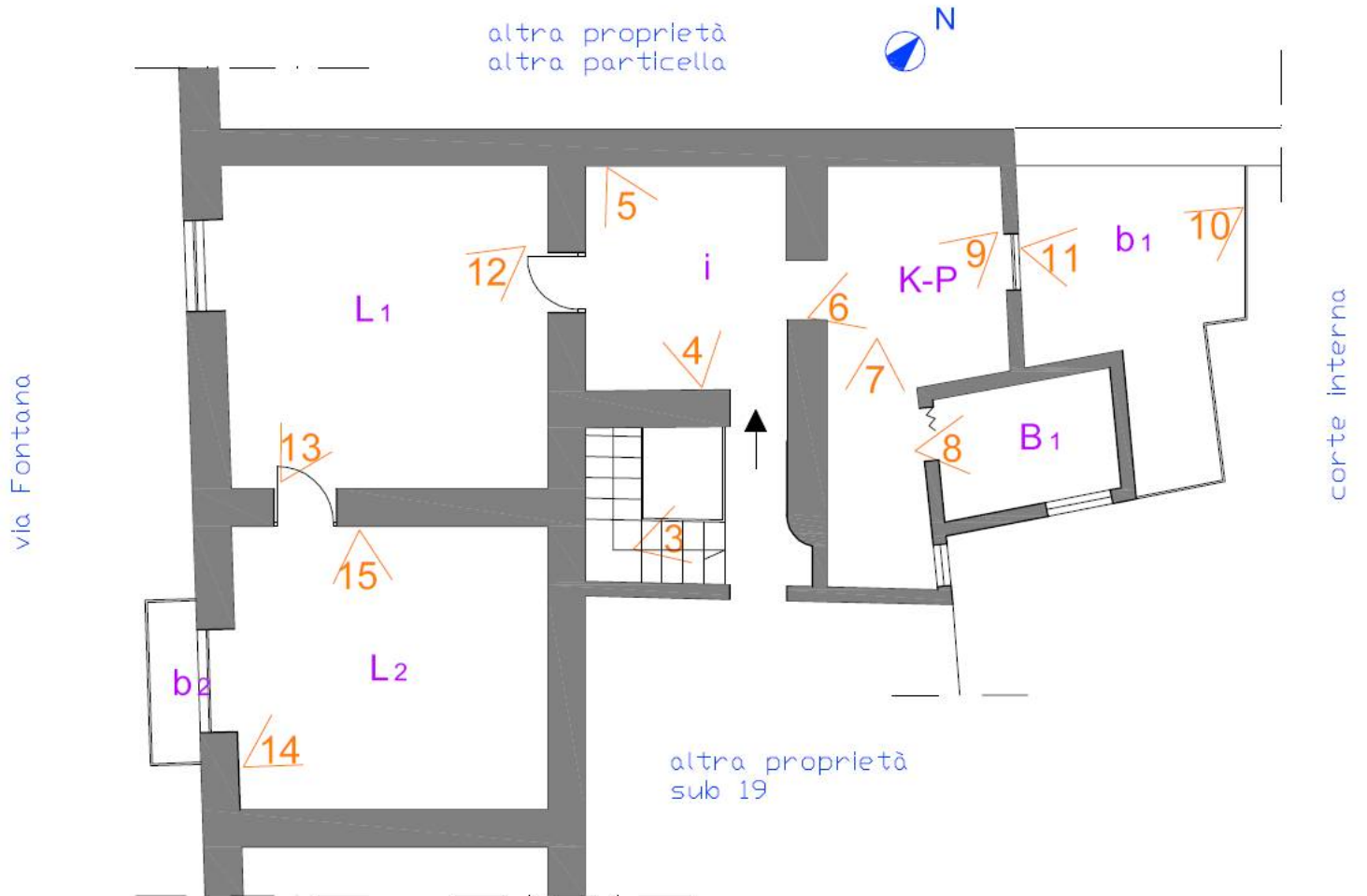
- **Tipologia:** appartamento - categoria catastale: abitazione di tipo civile
- **Altezza interna utile:** max 382 cm - min 213 cm
- **Accessi:** accesso pedonale sulla via Fontana
- L'immobile non è dotato in via esclusiva di altri spazi.
- **Contesto:** zona a prevalente carattere residenziale-commerciale.
- **Confini:** a NordEst con la corte comune, a SudEst con la corte comune, con le scale condominiali e con altra proprietà sub 19, a SudOvest con la via Fontana, a NordOvest con altra proprietà altra particella.
- L'immobile si compone di ingresso, cucina-pranzo, due camere da letto ed un bagno; l'immobile ha due balconi uno prospiciente la corte interna a Nord Est e l'altro prospiciente la via Fontana a SudOvest.
- L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione, gli impianti sono sottotraccia, non sono state esibite certificazioni.



1 – Il fabbricato dalla via Fontana



2 – La corte interna



Coni ottici



3 – L' accesso al sub 18



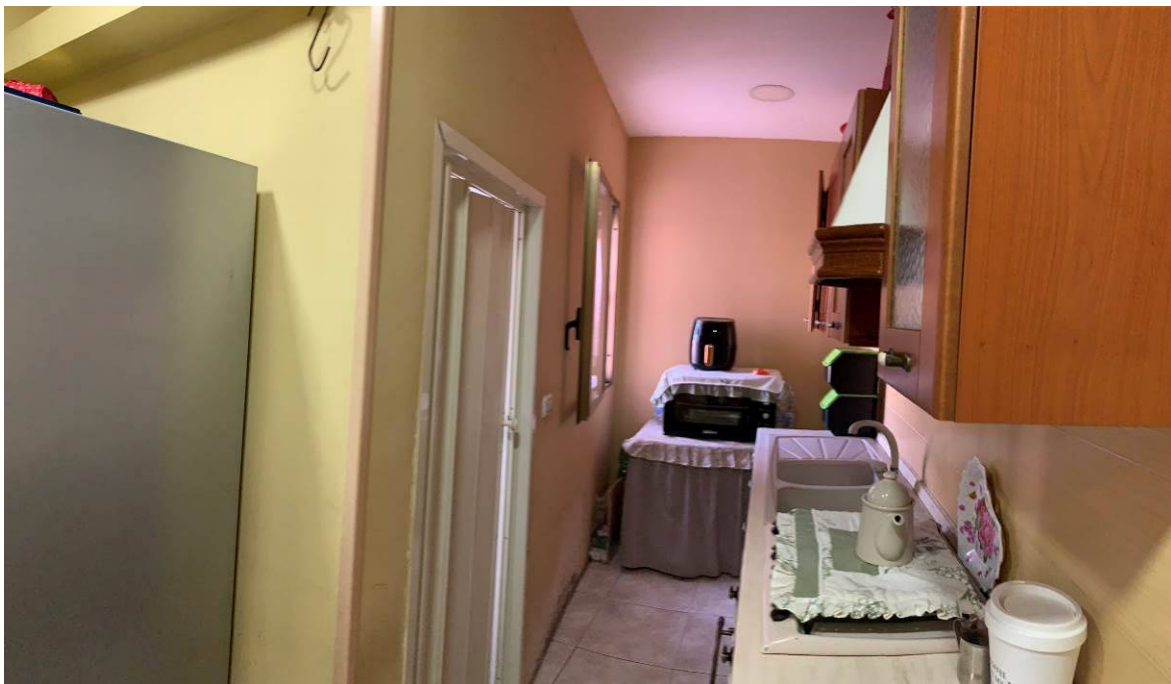
4 – Il disimpegno i



5 – Il disimpegno i



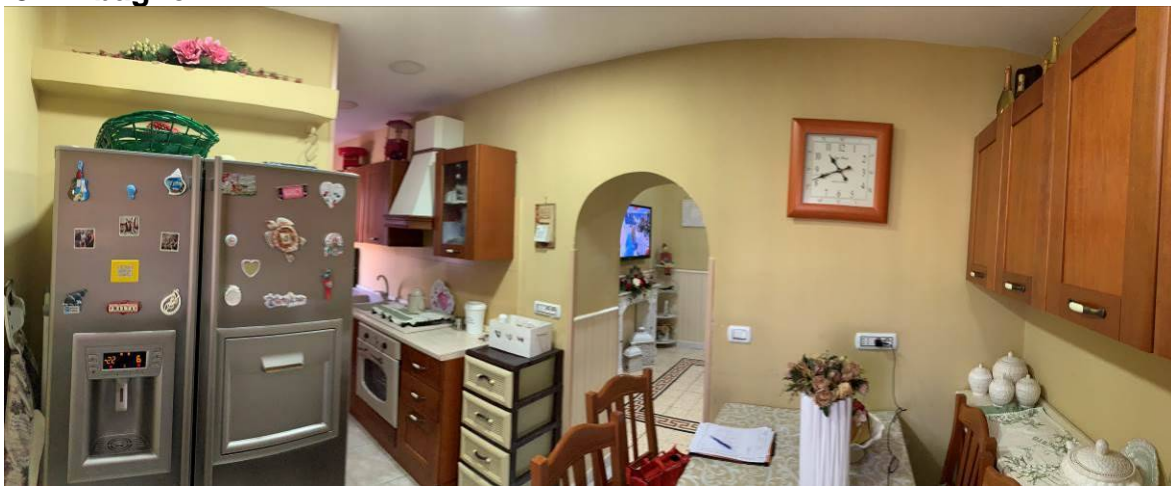
6 - La cucina-pranzo K-P



7 - La cucina-pranzo K-P



8 – Il bagno B



9 – La cucina-pranzo K-P



10 – Il balcone b1



11 - Il balcone b1



12- La camera L1



13 - La camera L1



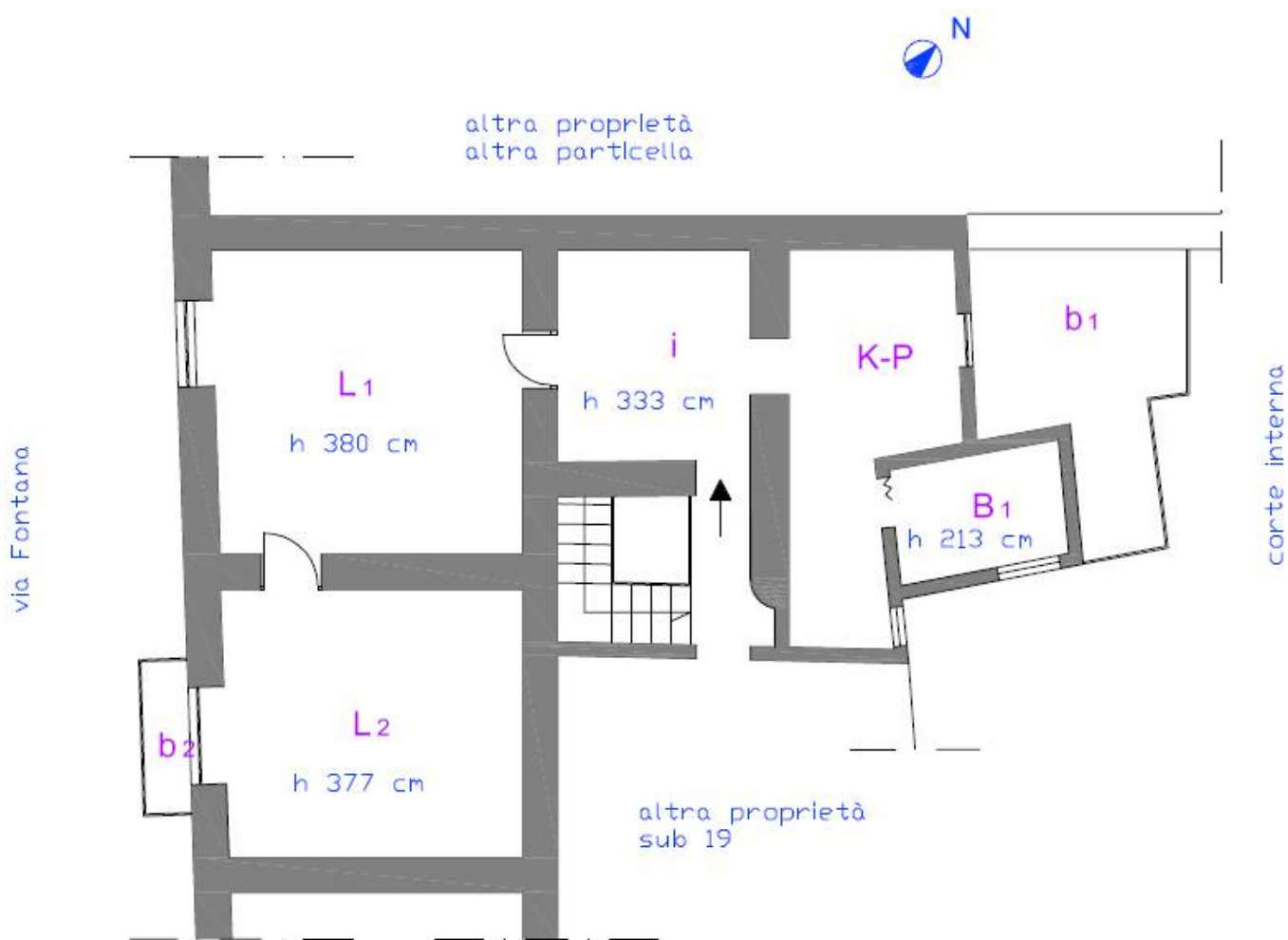
14 - La camera L2



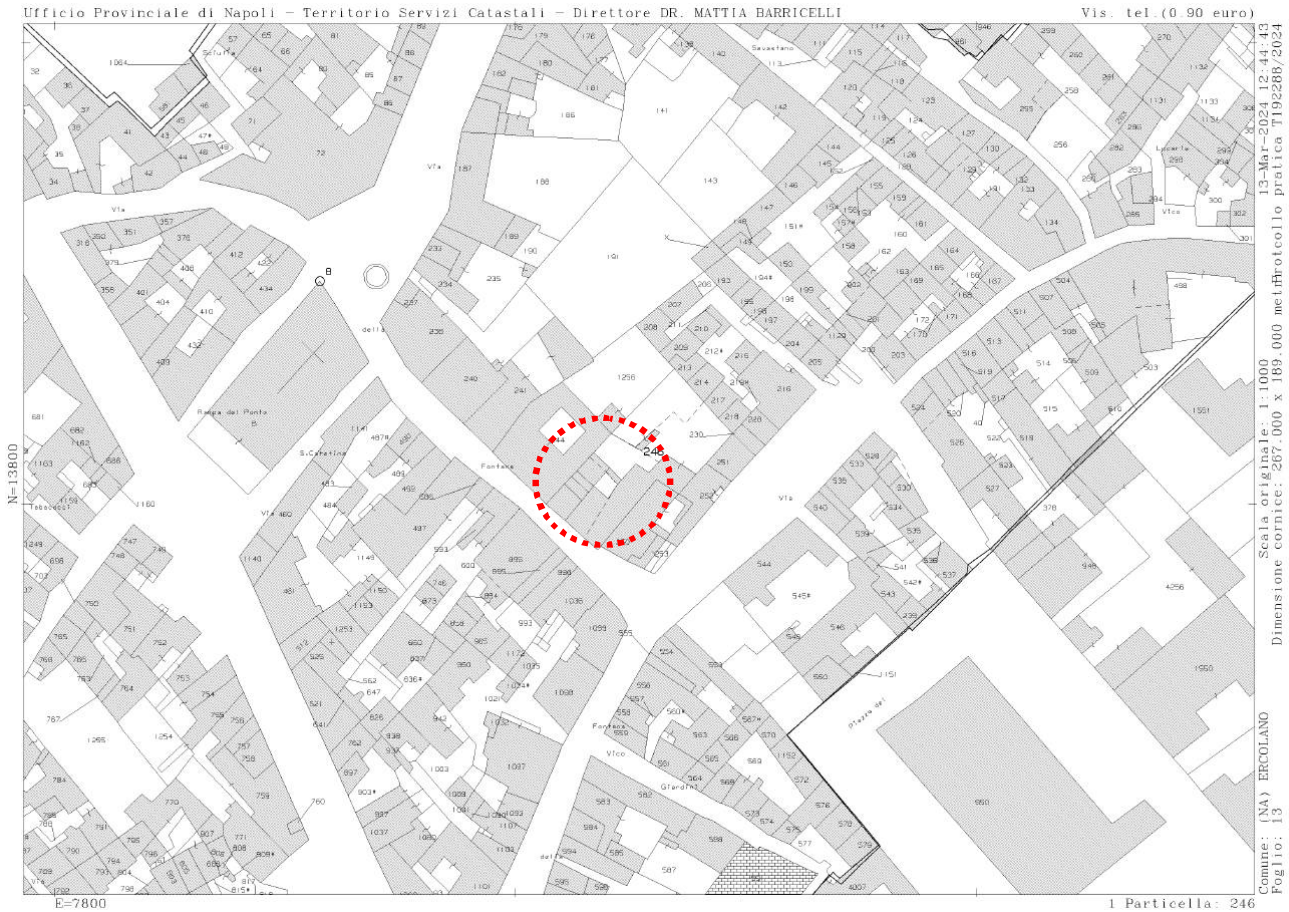
15 - La camera L2

- **Superficie commerciale**

Appartamento (coeff. 1)	mq 88,88	mq 88,88			
Superficie balcone b1 (coeff. 0,30)	mq 11,15	mq 3,35			
Superficie balcone b2 (coeff. 0,30)	mq 1,74	mq 0,52			
Superficie commerciale		mq 92,75			
Esposizione	Est-Sud-Ovest				
Condizioni di manutenzione esterne	Ottimo	Discreto	Buono	Suffic. x	Scarso
Caratteristiche strutturali	Struttura portante in muratura di tufo				
Caratteristiche interne	Ottimo	Discreto	Buono	Suffic. x	Scarso
Impianti	Non risultano certificazioni				



Planimetria dello stato dei luoghi



Estratto di mappa



Foto tratta dal sito catastomappe.it – catasto mappe su ortofoto satellitari di Google Maps

Il fabbricato in via Fontana civ. 50 è stato edificato su porzione di terreno identificato nel CT del comune di Ercolano al foglio 13 p.Ila 246.

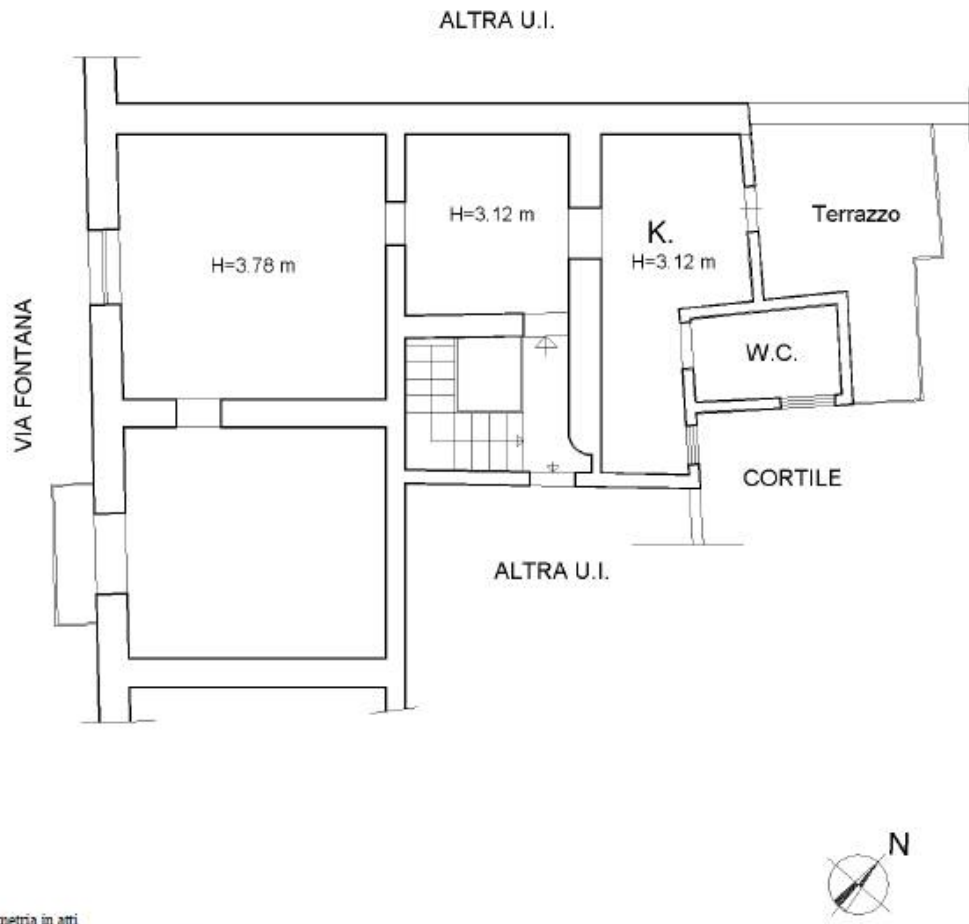
Data: 13/03/2024 - n. T194544 - Richiedenti: [redacted]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0151511 del 19/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ercolano	
Via Fontana	civ. 50
Identificativi Catastali:	
Serione:	Compilata da: Trivani Giovanni
Foglio: 13	Iscritto all'albo: Periti Edili
Particella: 246	Prov. Napoli
Subalterno: 18	N. 2013

Scheda n. 1 Scala 1:100

**PIANO SECONDO
Sul Rialzato**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/03/2024 - Comune di ERCOLANO (HE243) - < Foglio 13 - Particella 246 - Subalterno 18 >
 VIA FONTANA n. 50 Piano 2

Ultima planimetria in atti

Data: 13/03/2024 - n. T194544 - Richiedenti: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Appartamento - Planimetria catastale del 19/02/2008

L'immobile sub 18 deriva per variazione del 19/02/2008: diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione dalla soppressione dei sub 14 e 15 presenti all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dei sub 14 e 15 non sono state reperite le rispettive planimetrie catastali; le intestazioni di detti sub risultano coerenti: dall'impianto al 2008 risulta:

- 1. 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dall'impianto al 19/02/2008
Diritto di: Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- 2.

dall'impianto al 19/02/2008
Diritto di: Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- 3.

dall'impianto al 19/02/2008
Diritto di: Proprieta' per 334/1000 (deriva dall'atto 1)
- 4.

dall'impianto al 19/02/2008
Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 1)
- 5.

dall'impianto al 19/02/2008
Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 1)

Nel corpo dell'atto del 1947 per Notaio Olimpio Marino l'immobile viene identificato alla partita 9644 mappale 1406 sub 3; le ricerche condotte relativamente a detto identificativo non hanno dato esiti. La storia delle proprietà confermano che si tratta dell'immobile che ha originato il presente.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio cartaceo dell'Agenzia delle entrate – Uffici del Territorio, dopo vari solleciti inoltrati via PEC e solo dopo essermi recato personalmente presso gli uffici, riuscivo a reperire le planimetrie di impianto (data di presentazione 06/02/1940) dei sub 14 e 15 che hanno originato, per fusione e frazionamento, il subalterno staggito.

Data di presentazione: 06/02/1940 - Data: 25/07/2024 - N. pratica: NA0270003/2024 - Richiedente: ROBERTO CHILARI - Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CREDITO E DEL RISPARMIO
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Planimetria degli immobili urbanizzati con la Scheda N° 14315035

COMUNE

Comune RESINA

Cite

Via Fontana 52

Indirizzo cognome, nome, paternita' del proprietario

Tallone di riscontro

SCHEDA NUMERO

14315035
A VERBA... Il presente...
...del... dalla...
...reproduzione...
...denuncia...
...del...
...n. 452.



p. 3

Chiedo dei Fabbricati - Situazione al 25/07/2024 - Comune di ERCOLANO (NA) - Foglio 13 Particella 246 Subalterno 14 - - Un soppeso

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

Perito Edile Formicola Giuseppe
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Periti Industriali
della Provincia di NAPOLI

Data 5 febbraio 1940 Firma *Giuseppe Formicola*

Data di presentazione: 06/02/1940 - Data: 25/07/2024 - N. pratica: NA0270003/2024 - - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(309x420) - Fatt. di scala: 1:1

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI IMMOBILIARI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
SECRETATO LEGGE 15 APRILE 1951

Planimetria dei immobili urbani denunciati con la Scheda N° 14315034
 Comune **RESINA** Ditta:
 Via **Fontana** 52

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 COMUNE **Resina**
 Foglio di riscote
 SCHEDA NUMERO **14315034**

prop. Pellegrino Maria fu Angelo
 cortile
 terrazzo
 cucina
 scala
 h=2.66
 h=2.36
 h=3.56
 Via Fontana

prop. della stessa ditta
 prop. ditta Scognamiglio Antonio

p. 3

ORIENTAMENTO

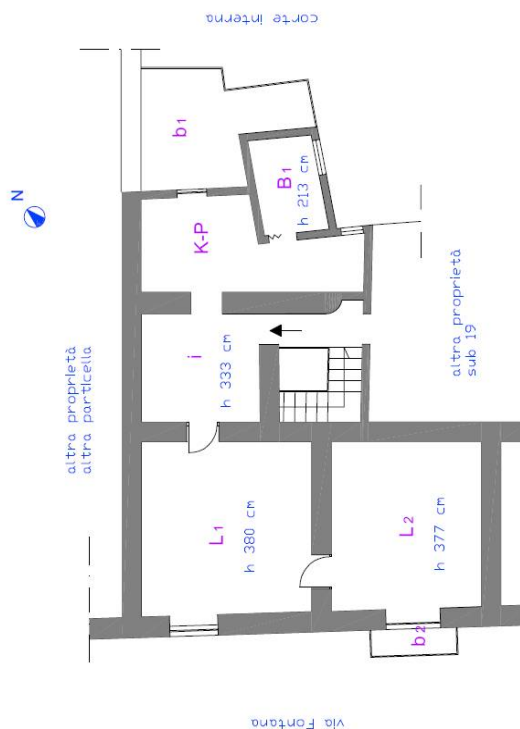
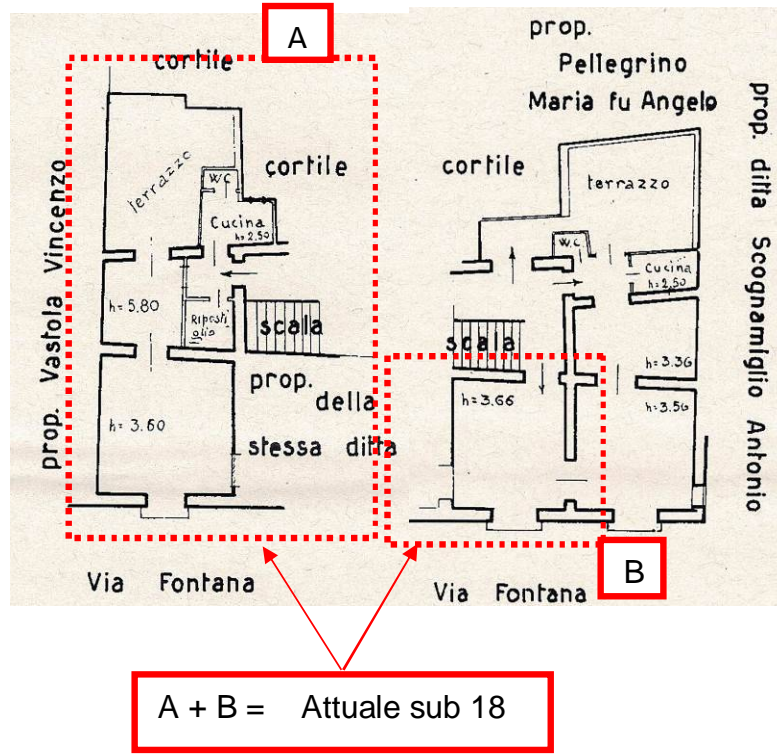
SCALA di 1:200

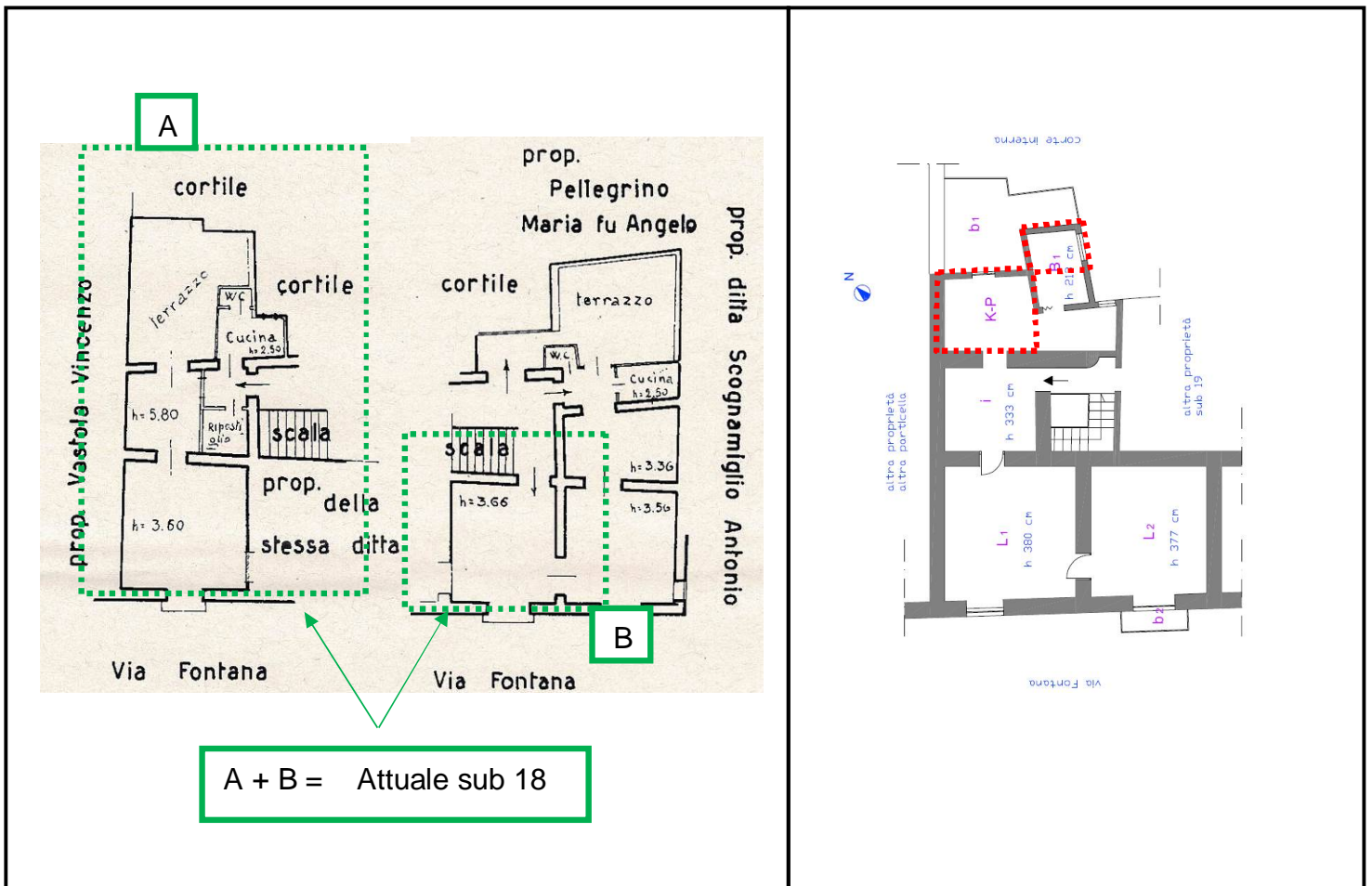
Compilata da:
Perito Ed. Formicola Giuseppe
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 iscritta all'Albo de **Periti Industriali**
 della Provincia di **NAPOLI**

Data 6 febbraio 1940 Firma Perito Ed. Formicola Giuseppe

Cassa del Fabbricat - Bandiera al 25/07/2024 - Comune di RESINA (CA01010) - v. Foglio 13 Particella 246 Subalterno 13 - C.da Impigno

Data di presentazione: 06/02/1940 - Data: 25/07/2024 - N. pratica: NA0270004/2024 - Ultima planimetria in atti
 Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(309x420) - Fatt. di scala: 1:1





Dal confronto tra la planimetria di impianto e la planimetria dello stato di fatto, vista l'assenza di titoli edilizi autorizzativi, si evince che le superfici indicate in rosso non sono legittime.

Si rinvia a tal proposito al par. **E – Regolarità edilizia ed urbanistica** pag. 35

Identificazione pregressa

La descrizione attuale dell'immobile pignorato

- 1) la descrizione ed i dati catastali attuali relativi al bene in oggetto corrispondono a quelli contenuti nell'ultimo titolo di provenienza, a quelli contenuti nel pignoramento e nella nota di trascrizione.
- 2) si descrive di seguito la storia ipocatastale dell'immobile pignorato.

► Con l'**Atto di compravendita per Notaio Francesco Dente del 28 maggio 2008 rep. 183372/22959 trascritto l'11/06/2008 ai nn. 30815/19494** i Sigg.ri

..... (Ercolano-NA, 01/03/1966) e (Ercolano-NA,

18/06/1968) coniugati in regime di comunione legale dei beni, acquistavano da

..... (Ercolano-NA, 22/09/1922) per la quota di 1/3,

..... (Ercolano-NA, 13/01/1921) per la quota di 1/3,

..... (Ercolano-NA, 12/08/1927) per la quota di 1/3,

l'appartamento in Ercolano (NA) alla Fontana civ. 50 posto al secondo piano del fabbricato, ed identificato nel CF foglio 13 p.IIa 246 sub 18 composto da 4 vani catastali.

(cfr. *Allegato B – Atto Notaio Dente anno 2008*)

I dati catastali indicati nell'atto Dente 2008 corrispondono ai dati catastali attuali.

► Al Sig. (Ercolano-NA, 22/09/1922) la quota di 1/3 del bene di cui sopra è pervenuto per successione della madre (Ercolano-NA, 14/05/1923) deceduta il 30/03/2008, successione regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio **Francesco Dente** del **29/04/2008** registrato il 05/05/2008 al n. 7496/1T .

La successione è stata trascritta a Napoli 2 il 6/04/2009 ai nn. 17307/11111, successivamente integrata con trascrizione del 10/09/2018 ai nn. 40734/31535 ed ulteriore trascrizione del 10/09/2018 ai nn. 40617/31418.

Risulta trascritta altresì l'accettazione espressa dell'eredità con atto del Notaio Dente del 28/05/2008 rep. 183372/22959 – trascrizione a Napoli 2 del 11/06/2008 ai nn. 30814/19493.

(cfr. *Allegato A – Ispezioni ipotecarie*)

I dati catastali indicati nell'atto Dente 2008 di accettazione espressa di eredità corrispondono ai dati catastali attuali.

► Ai germani (Ercolano-NA, 14/05/1923), (Ercolano-NA, 13/01/1921) e (Ercolano-NA, 12/08/1927) per la quota di 1/3 ciascuno di nuda proprietà, il bene di cui sopra è pervenuto:

per atto di compravendita per Notaio **Olimpio Marino** del **20 novembre 1947** rep. 4502/2684 trascritto a il 26/11/1947 ai nn. 18626 con il quale i coniugi e fu Aniello ed i germani e acquistavano, i primi il diritto di usufrutto congiunto con diritto di accrescimento, i secondi la nuda proprietà, dell'immobile in

Resina alla via Fontana 52 già 30 al piano secondo identificato in catasto di Resina alla partita 9644 mappale 1406 sub 3 dal Sig.

(cfr. *Allegato B – Atto Notaio Olimpio Marino anno 1947*).

L'usufrutto si consolidava alla nuda proprietà in morte di avvenuta in data 27/12/1974 e in morte di avvenuta in data 26/01/1982.

- 3)** C'è corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, agli atti dal 2008 – variazione del 19/02/2008 per diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (documento con cui confrontare lo stato di fatto).

La planimetria catastale agli atti non può essere considerata coeva con l'edificazione del fabbricato.

(cfr. **Par. E Regolarità edilizia ed urbanistica** pag. 35)

- C -

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratto di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater cc.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- 1) L'immobile oggetto della procedura è nella disponibilità degli esecutati, che lo occupavano al momento dell'accesso avvenuto in data 14/03/2024.
Il titolo legittimante il possesso da parte dei debitori, atto di compravendita del **11/06/2008** del Notaio Francesco Dente (*Allegato B – Atto Notaio Dente anno 2008*) ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **30/11/2023 ai nn. 57865/44977**.
- 2) L'immobile non è occupato da terzi.
- 3) L'immobile **non** è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

- D -**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

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

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

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

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

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

1) Dalle ricerche esperite:

- non si rilevano diritti reali e personali;
- non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico;
- non risultano servitù attive e passive;
- risulta dalle ispezioni ipotecarie aggiornate l'iscrizione di ipoteca volontaria del 20/12/2011 nn. 51142/7762 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 16/12/2011 rep. 13723/10602 per Notaio Angelino Gianmario a favore di S.p.A. con sede in Roma e contro, gravante sull'immobile oggetto della presente;
- non risultano domande giudiziali e giudizi in corso;
- non risultano vincoli storico-artistici, architettonici, etc;
- non risultano sequestri penali ed amministrativi;
- non risultano canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici;

► Sull'immobile pignorato, alla data del 05.06.24, sussistono presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 le seguenti formalità pregiudizievoli:

● Iscrizione del 20/12/2011 ai nn. 51142/7762 Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 16/12/2011 rep. 13723/10602 per Notaio Angelino Gianmario, a favore di con sede in Roma, C.F.: 00348170101 contro (Ercolano-NA, 01/03/1966 C.F.:), e (Ercolano-NA, 18/06/1968 C.F.:), **gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile pignorato (CF Ercolano foglio 13 p.IIa 246 sub 18)**

● Trascrizione del 30/11/2023 nn.57865/44977 Verbale di Pignoramento Immobili Pubblico Ufficiale Uff. Giudiz. Corte di Appello di Napoli Repertorio 19623 del 9/11/2023 a favore di con sede in Milano C.F.:

12398590963 contro (Ercolano-NA, 01/03/1966 C.F.:
.....) e (Ercolano-NA, 18/061968 C.F.:
.....), **gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà
dell'immobile pignorato (CF Ercolano foglio 13 p.IIa 246 sub 18)**

2) Non è istituita regolare amministrazione condominiale.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater cpc, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935 anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al DL 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 DPR 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del DPR 380/01 come prorogati con DL 30 settembre 2003 n. 269, conv. con mod. in L 24 novembre 2003 n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignoratisi trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero

dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01 n. 380.

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

LOTTO UNICO : immobile in Ercolano (NA) alla via Fontana civ. 50 piano secondo

appartamento nel C.F. **foglio 13 p.lla 246 sub 18** cat. A/2 cl.4 consistenza 4 vani, superficie catastale mq 91, rendita € 247,90 - piano secondo catastale.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Ercolano prevedono che la zona in cui è ubicato il cespite è la **A – centro storico**.

Dalle ricerche effettuate presso il competente ufficio del Comune di Ercolano, Servizio Sportello Unico Edilizia è emerso che:

- *non è stata rinvenuta alcuna documentazione né relativa all'edificazione del fabbricato né relativa ad autorizzazioni che legittimino la variazione catastale avvenuta nel 2008.*

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale vigente, nonché con quella censita in catasto.

- Lo stato di fatto riscontrato dal sottoscritto durante l'accesso corrisponde alla planimetria catastale agli atti datata 19/02/2008, unico documento con cui confrontare lo stato di fatto.
- Sono state reperite planimetrie storiche di impianto relative all'immobile staggito, che non corrispondono a quanto rilevato in sede di sopralluogo .
- Il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito è sicuramente anteriore al 1939 visto che è stato oggetto di compravendita nel 1947 – Atto Notaio Olimpio Marino e sono note, grazie all'atto del 1947, le vicende precedenti fino al 1913.
- Come si legge nel corpo dell'atto per Notaio Olimpio Marino del 1947, in merito alla provenienza, l'immobile staggito era pervenuto al Sig. (che ha venduto in seguito a e) per atto di divisione del 23/05/1934 per Notaio Gennaro Ciampi trascritto il 6/06/1934 n. 14812 relativo alla distribuzione dei beni caduti nella successione della Sig.ra vedova
- Si legge ancora che il 1/12/1913 decedette il Sig. fu Luigi, il quale aveva nominato con i suoi testamenti depositati presso il Notaio Antonio De Nicola, erede universale la consorte Sig.ra Le disposizioni

testamentarie non ebbero immediata esecuzione perché la successione dette luogo ad un giudizio che si concluse a favore della signora con sentenza del Tribunale di Napoli il 10/07/1925 e della Corte di Appello di Napoli il 31/03/1926, confermato dalla Corte di Cassazione con sentenza del 15/06/1927.

La Sig.ra decedette il 21/10/1932 lasciando che la successione venisse regolata da testamento pubblico del 28/05/1919 per Notaio Canio Bozza pubblicato il 27/10/1932 con il quale dispose dei suoi beni chiamando eredi in varia misura i suoi nipoti..... e e la sorella, alla quale, premorta l'11/01/1929, succedettero i figli

(cfr. *Allegato B – Atto Notaio Olimpio Marino anno 1947*).

Città di Ercolano
Smistamento: SETTORE VI - GESTIONE DEL TERRITORIO
Pr.G. 0034353/2024 - U - 04/06/2024 12:32:35



CITTÀ DI ERCOLANO
(Città Metropolitana di Napoli)

SETTORE VI
GESTIONE DEL TERRITORIO
Servizio "Edilizia"

All'Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino
raffaelevincenzo.cimmino@archiworldpec.it

Oggetto: Riscontro Vs. richiesta del 06/05/2024 Prot. n. 27638

PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO DI ACCESSO AGLI ATTI
(ai sensi della legge 07.08.1990 N.241//90 ART. 22 - D.P.R. 12.04.2006, n.184)

Premesso che, con la nota in oggetto Arch. Cimmino Raffaele Vincenzo, con studio in Giugliano in Campania alla Via rione fiorito n.76, iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n° 9273., in qualità di Esperto stimatore nominato dal Trib Na - proc. esecutiva 581/2023 GE Ciccarelli con ordinanza, nella procedura esecutiva immobiliare n. 581/2023 R.G.E. promossa in danno

VISTI:

- la richiesta di accesso agli atti richiesta del 06/05/2024 Prot. n. 27638;
- l'attestazione del versamento dei diritti di segreteria di euro 50 € avvenuto in data 04/06/2024;

Si Certifica che:

A seguito di ricerche esperite nell'archivio tecnico Comunale, non è stato, fino ad oggi possibile rinvenire;

1. un' eventuale licenza edilizia o licenza edilizia inerente il fabbricato sito in via Fontana n.20 meglio identificato al N.C.E.U. FG. 13 PLLA 246;
2. per i Soggetti elencati di seguito ,aventi diritto e titolarità a richiedere il rilascio di detto titolo abilitativo anche in sanatoria :
 - 1) Ercolano, 01/03/1966) Ercolano, 18/06/1968) dal 2008 ad oggi
 - 2) Ercolano, 22/09/22), (Ercolano, 13/01/21)
3. (Ercolano, 12/08/27)
prima del 2008.

Qualora, a seguito di riorganizzazione dell'Archivio Generale, i medesimi venissero ritrovati, sarà cura di questo ufficio di comunicare tempestivamente quanto richiesto.

Tanto premesso, si redige, in data odierna, il presente provvedimento conclusivo del procedimento.

Ercolano, 04/06/2024



Istruttore tecnico
Andrea Varricchio

SETTORE VI - "GESTIONE DEL TERRITORIO" "EDILIZIA"
Corso Resina n.39 - 80056 - Ercolano (NA) - tel. 081.7881230 - 0817881232

Pag. 1 a 1

Pagina 1 - ercolano_0034353/2024

L'immobile staggito è stato oggetto di variazione catastale nel 2008 (frazionamento-fusione e diversa distribuzione degli spazi interni). Gli attuali sub 18 – bene staggito e sub 19, immobile confinante e non oggetto di esecuzione, derivano per fusione e frazionamento dai sub 14 e 15.

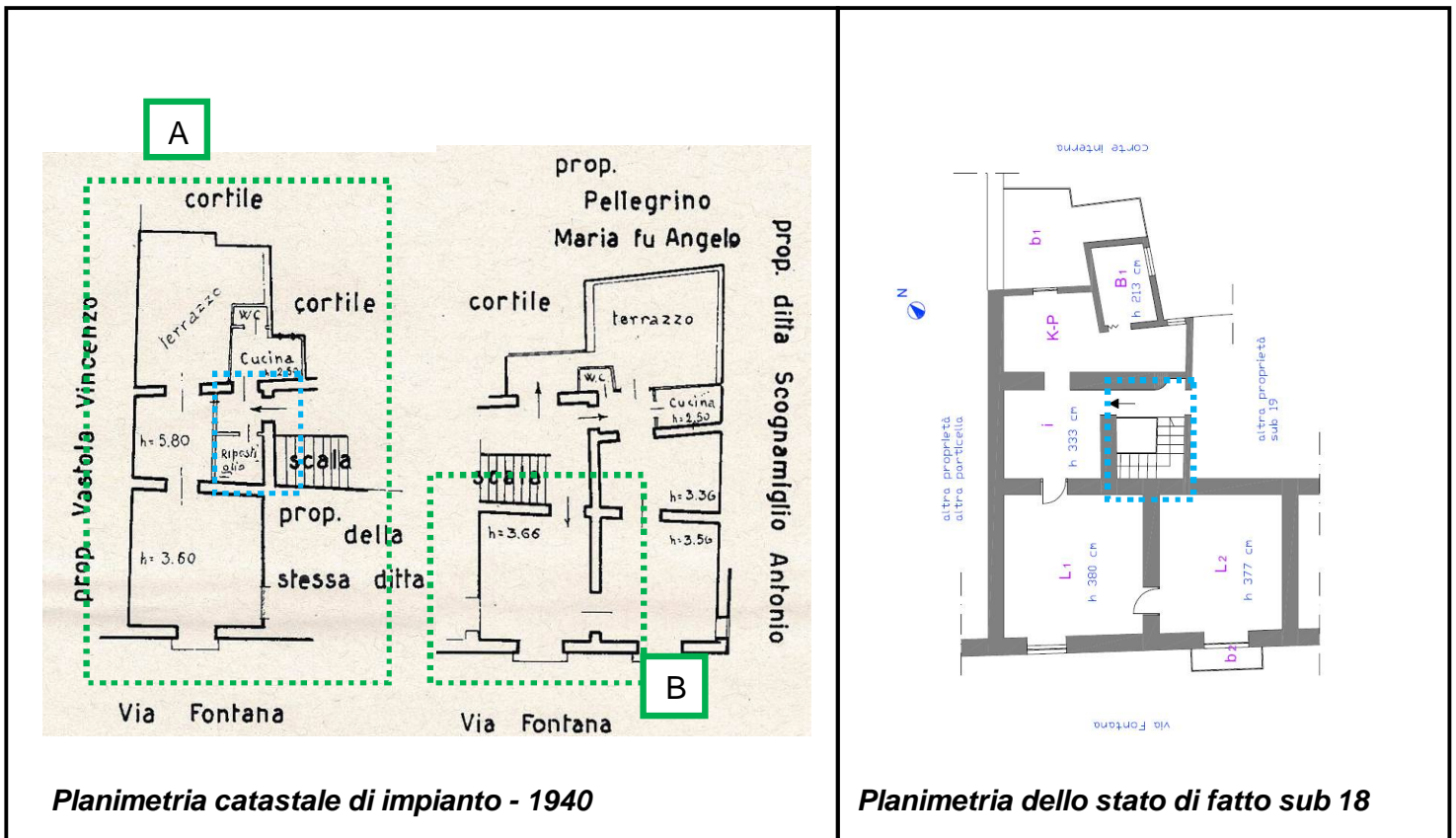
Di detti subalterni originari sono state reperite le corrispondenti planimetrie di impianto.

Si rappresenta che lo scrivente si è recato presso il front office dell'ufficio del catasto per richiedere copia di dette planimetrie d'impianto, ma senza esito. Pertanto, ha inoltrato formale richiesta via pec di verifica e ricerca presso l'archivio cartaceo del catasto al fine di avere la certificazione di detto esito, ma senza risposta.

Successivamente, l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio ha provveduto ad effettuare ricerche manuali presso gli archivi cartacei ed in data 25/07/2024, previo avviso telefonico, ha provveduto a rilasciare la copia cartacea presso il front office dei documenti richiesti ed allegati alla presente.

Pertanto, rilevate le difformità non supportate da titoli edilizi autorizzativi, lo scrivente ritiene opportuno rivalutare l'immobile staggito alla luce di quanto riscontrato.

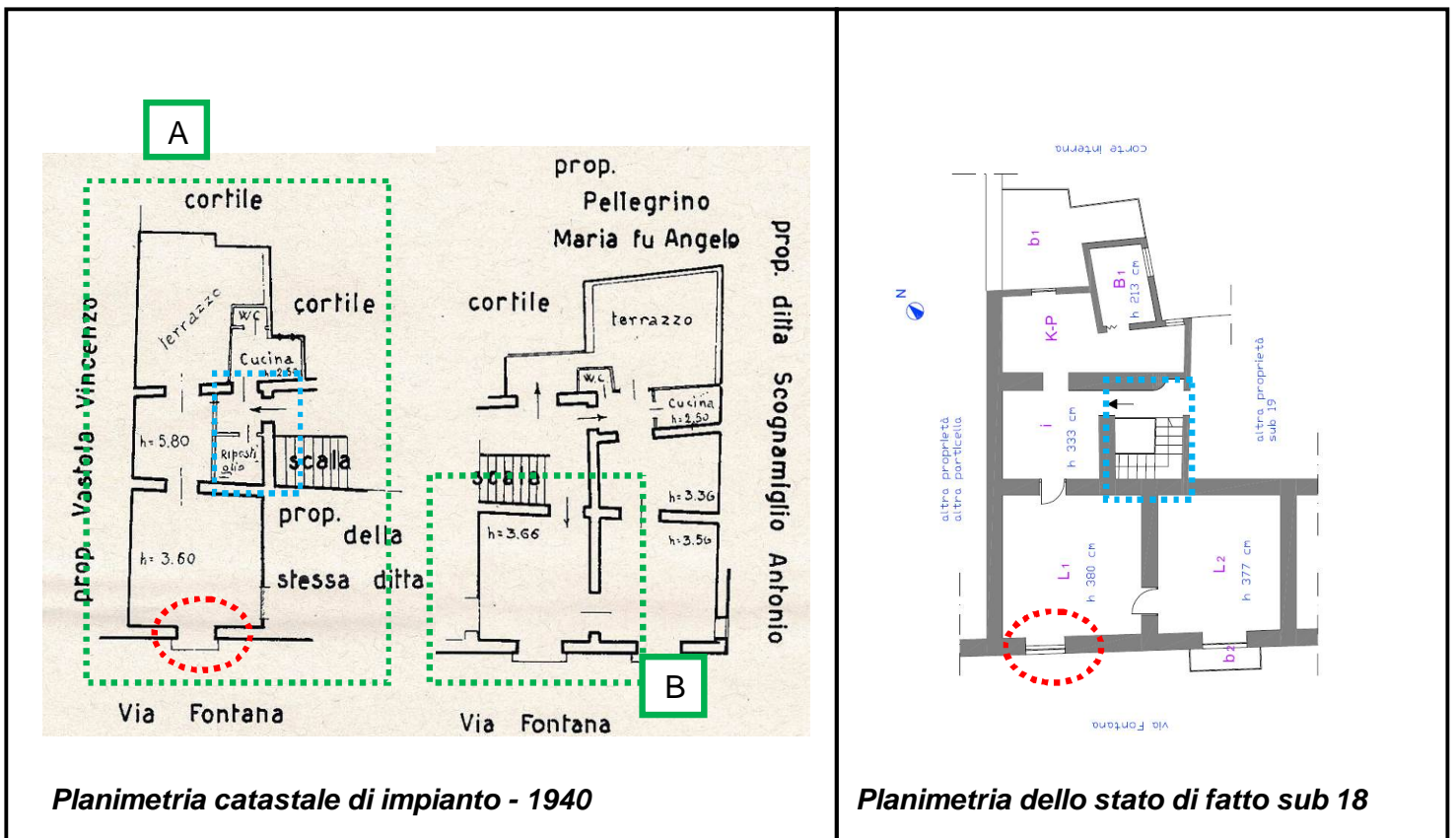
La variazione catastale non è stata supportata da alcun titolo edilizio, quindi, ai fini della legittimità delle opere realizzate (come da certificazione rilasciata dal competente ufficio tecnico), sarà necessario prevedere la presentazione di un'autorizzazione in sanatoria e la demolizione delle parti non legittime.



Con la variazione di fusione e frazionamento l'immobile staggito ha subito una riduzione della superficie originaria (parte evidenziata in **azzurro**) a favore delle scale condominiali. La variazione ha comportato anche una modifica alla muratura portante oltre che al sistema di scale condominiali, che non afferisce attualmente al compendio pignorato: le modifiche necessitano sia della regolarizzazione edilizia urbanistica sia della regolarizzazione sismica.

Dette modifiche non ricadono sull'attuale consistenza del compendio pignorato e pertanto lo scrivente si rimette all'III.mo GE per ogni ulteriore opportuna valutazione e considerazione in merito.

Infine, nella planimetria di impianto presentata il 06/02/1940 si rileva la presenza di un balcone afferente alla camera L1; in realtà potrebbe trattarsi di un'errata rappresentazione grafica in quanto valutando la consistenza del prospetto su via Fontana la finestra rilevata in sede di sopralluogo è coerente sia con la disposizione delle altre aperture che con la disposizione delle modanature degli altri piani e quindi coerente e coeva con l'edificazione del fabbricato che risulta anteriore al 1939.





Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si prevedono:

Costi per la redazione della SCIA IN SANATORIA per accertamento di conformità

€ 2.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 1.000,00 per sanzione amministrativa al Comune di Ercolano

€ 516,00 per diritti di segreteria al Comune di Ercolano

TOT € 4.116,00

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale ed elaborato planimetrico

€ 800,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 100,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

TOT € 1.115,04

Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 380,64

Costi per la demolizione delle parti non autorizzate e ripristino (cfr. Allegato F- Preventivo di spesa)

€ 10.750,00 + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 13.115,00

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

FERMA OGNI SUCCESSIVA VALUTAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PUBBLICO, CON TUTTE LE CONSEGUENZE DEL CASO CHE, ALLO STATO, LO SCRIVENTE NON PUO' INDIVIDUARE E PREVEDERE.

– F –

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
 - 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del GE;
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 cc e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
-
- 1) Non è possibile vendere il bene oggetto di esecuzione in più lotti.
 - 2) L'immobile non è stato pignorato pro quota.

- G -**Valore del bene e costi**

- 1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondente al valore dei beni considerati come piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione dello stesso, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
- 2) Nel caso di costruzioni abusive, determini, indicandoli singolarmente:
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla quota.

1) Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a secondo di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di “dati” forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

LOTTO UNICO : immobile in Ercolano (NA) alla via Fontana civ. 50 piano secondo

appartamento nel C.F. **foglio 13 p.lla 246 sub 18** cat. A/2 cl.4 consistenza 4 vani, superficie catastale mq 91, rendita € 247,90 - piano secondo catastale.

O.M.I. 2° semestre 2023	Borsino immobiliare di Ercolano
Abitazioni civili ZONACENTRO DEGRADATO: PUGLIANO, PRIMO TRATTO CORSO RESINA €/mq 1.200,00 e €/mq 1.850,00	Abitazioni civili ZONA CENTRO DEGRADATO: PUGLIANO, PRIMO TRATTO CORSO RESINA €/mq 1.578,00 (fascia media)

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

$$1.200,00 + 1.850,00 = 3.050,00/2 = 1.525,00 \text{ €/mq}$$

$$1.578,00 \text{ €/mq}$$

$$1.525,00 + 1.578,00 = 3.103,00/2 = 1.551,50 \text{ €/mq}$$

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale** ¹ della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli immobili viene considerata in ragione del 100%;
- 2) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;
- 3) La superficie dei balconi o terrazzi viene considerata in ragione del 30%

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisorii interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (**Tabella A**). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

¹ Per **superficie convenzionale** di un'abitazione si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

COEFFICIENTI DI MERITO

TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1.15	Semipanoramico	1.05
Signorile	1.10	Panoramico	1.15
Buono	1.00	Luminoso	1.00
Medio	0.90	Poco luminoso	0.95
Popolare	0.80	Solo interna	0.80
Pessimo	0.75		
IMPIANTI E SERVIZI		STATO LOCATIVO	
Riscaldamento aut.	1.02	Libero	1.00
Riscaldamento centr.	1.00	Con sent. di sfratto	0.75
Senza riscaldamento	0.97	Occupato	0.70
Giardino	1.05		
Senza giardino	1.00		
In parco attrezzato	1.10		
Custode	1.03		
Senza custode	0.97		
Con posto auto	1.10		
Senza posto auto	0.85		
UBICAZIONE		FUNZIONALITA'	
Vicino ai collegamenti	1.10	Terrazzi	1.20
No collegamenti	0.95	Più balconi	1.02
Con servizi pubblici	1.10	Un balcone	1.00
No servizi pubblici	0.90	Nessun balcone	0.90
Traffico scarso	1.00	Tripli servizi	1.05
Traffico intenso	0.85	Doppi servizi	1.00
Con servizi commerciali	1.00	Monoservizi	0.95
No servizi commerciali	0.85		
LIVELLO DI PIANO (immobili con ascensore)		LIVELLO DI PIANO (immobili senza ascensore)	
P. seminterrato	0.80	P. seminterrato	0.80
P. terra e rialzato	0.90	P. terra e rialzato	0.95
P. terra con giardino privato	1.00	P. terra con giardino privato	1.00
P. primo	1.00	P. primo	1.00
P. secondo	1.00	P. secondo	0.95
P. terzo e superiori	1.05	P. terzo	0.85
P. ultimo	1.10	P. quarto	0.75
Attico	1.15	Oltre il p. quarto	0.70

TIPOLOGIA (IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE)		VETUSTA'	
Abit. di tipo signorile A/1	1.50	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo civile A/2	1.20	Storico	1.05
Abit. di tipo economico A/3	1.05	Tra 10 e 40 anni	0.90
Abit. di tipo popolare A/4	0.90	Oltre 40 anni	0.80
Abit. di tipo ultrapopol. A/5	0.50	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo rurale A/6	0.70		
Abit. tipo villini A/7	1.40		
Abit. tipici dei luoghi A/11	0.80		
CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	Normale	1.00
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
UBICAZIONE (Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	1.00		
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1.20		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
UBICAZIONE (Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
Centro edificato (b)	1.00		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

valore del coefficiente correttivo: $0,90 \times 0,97 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,10 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00$

$\times 1,00 \times 1,02 \times 0,95 \times 0,85 \times 1,20 \times 0,95 \times 1,30 \times 0,80 \times 0,80 = 0,596 = \mathbf{0,60}$

**Valore corretto = Prezzo di mercato medio 1.551,50 Euro/mq x valore del
coefficiente correttivo 0,60 = 930,90 Euro/mq**

Appartamento Valore corretto = 931,00 Euro/mq

- Superficie commerciale

Appartamento (coeff. 1)	mq 88,88	mq 88,88
Superficie balcone b1 (coeff. 0,30)	mq 11,15	mq 3,35
Superficie balcone b2 (coeff. 0,30)	mq 1,74	mq 0,52
Superficie commerciale		mq 92,75

Il **valore commerciale** dell'immobile è pari a:

92,75 mq x €931,00 = €86.350,25

**Cercando di considerare le differenze esistenti al momento della stima tra la
vendita al libero mercato e la vendita forzata, nonché l'assenza della garanzia per
vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 20 %, per cui si ha:**

€86.350,25 – 20% = €69.080,20

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare:

valore commerciale **€69.080,20**

Costi per la redazione della SCIA IN SANATORIA per accertamento di conformità

€ 2.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 1.000,00 per sanzione amministrativa al Comune di Ercolano

€ 516,00 per diritti di segreteria al Comune di Ercolano

TOT €4.116,00

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale ed elaborato planimetrico

€ 800,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 100,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

TOT €1.115,04

Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT €380,64

Costi per la demolizione delle parti non autorizzate e ripristino (cfr. Allegato F- Preventivo di spesa)

€ 10.750,00 + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT €13.115,00

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Totale €4.116,00 + €1.115,04 + €380,64 + €13.115,00 = €18.726,68

€69.080,20 - €18.726,68 = €50.353.52

(valore immobile decurtato delle spese)

Valore dell'immobile arrotondato €50.500,00

- H -

Schema sintetico-descrittivo

LOTTO UNICO : immobile in Ercolano (NA) alla via Fontana civ. 50 piano secondo

appartamento nel C.F. **foglio 13 p.lla 246 sub 18** cat. A/2 cl.4 consistenza 4 vani, superficie catastale mq 91, rendita € 247,90 - piano secondo catastale.

- piena proprietà di appartamento al piano secondo catastale (fisicamente al piano terzo)
- **Appartamento di tipo civile composto da ingresso, cucina-pranzo, due camere da letto ed un bagno; l'immobile ha due balconi uno prospiciente la corte interna a Nord Est e l'altro prospiciente la via Fontana a SudOvest;**
- **Confini:** a NordEst con la corte comune, a SudEst con la corte comune, con le scale condominiali e con altra proprietà sub 19, a SudOvest con la via Fontana, a NordOvest con altra proprietà altra particella;
- il descritto stato dei luoghi : corrisponde alla planimetria catastale del 2008 ultima agli atti, ma non alla planimetria di impianto;
- Non sono stati rinvenuti titoli edilizi che autorizzino a costruzione del fabbricato, né titoli edilizi afferenti il cespite staggito.
- Il fabbricato ricade in **zona A- centro storico**

PREZZO BASE

Lotto Unico € 50.500,00 (valore dell'immobile decurtato delle spese).

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 56 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Napoli, li 30/07/2024

L'Esperto Stimatore

(Arch. Raffaele V. Cimmino)

