

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE CIVILE V**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr. Gabriele Montefusco**

PROMOSSA DA

CONTRO

**R.G. 232/2023**  
**PERIZIA IMMOBILIARE**

L'Esperto Stimatore  
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, lì 19 gennaio 2024



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE CIVILE V**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr. Gabriele Montefusco**

PROMOSSA DA

CONTRO

**R.G. 232/2023**  
**PERIZIA IMMOBILIARE**

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr. Gabriele Montefusco nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito in data 19.6.2023, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli rassegna la presente:

**PERIZIA IMMOBILIARE**

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:



**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO****PREMESSA**

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data .....ai nn. ...., in danno di .....nato a ... il ..... C.F. .... per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, è il seguente immobile sito in Ercolano alla via Viulo n.28:

- Appartamento riportato in NCEU del comune di Ercolano foglio 9 - p.lla 68 - sub 7 - cat. A/2 - int - piano 1 - via Viulo

**INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

Analizzate le caratteristiche tipologiche dell'immobile pignorato costituito da un appartamento al primo piano con accesso unico dalla scala esterna e non divisibile in natura, si ritiene congrua la formazione di un **LOTTO UNICO** individuato come di seguito:

**LOTTO UNICO – diritto di piena proprietà per la quota di 1/1**

APPARTAMENTO in Ercolano, alla via Viulo n. 28, posto al primo piano, accessibile dal passetto di proprietà aliena al sub 15 posto in fondo alla scala esterna di proprietà aliena che si diparte dalla corte identificata al sub 16 (di proprietà aliena). L'appartamento è distinto all'int..., ha accesso (come da planimetria catastale) dalla porta a sinistra dell'ingresso comune, è composto da soggiorno doppio con angolo cottura, due camere ed un bagno ed è attualmente allo stato grezzo ed in fase di ristrutturazione.

L'immobile è censito in NCEU del comune di Ercolano come di seguito:

- Foglio 9 - p.lla 68 - sub 7 - cat. A/2 - classe 6 - Consistenza 4 vani - Sup. catastale 101 mq (Totale escluse aree scoperte: 92 mq) - Rendita € 340,86 – Indirizzo catastale: via Viulo n.28 – int. . - piano 1 - intestato a ..... nata a .....il ..... C.F..... per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si rappresenta che l'immobile pignorato, fondo intercluso poiché accessibile da aree esterne di proprietà aliena non oggetto di pignoramento, è attualmente allo stato grezzo (in corso di ristrutturazione) ed è fuso sul piano fisico con l'immobile adiacente al sub 6 di proprietà aliena.



**LOTTO UNICO****APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO – ERCOLANO - VIA VIULO N.28****- A -****VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'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 pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione”.**

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 6) redatta dal Notaio dr.ssa Maria Landolfo in data 17.5.2023, nella quale si attestano la titolarità in capo all'esecutato e la provenienza fino al primo titolo a carattere inter vivos anteriore i vent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile si attestano le formalità pregiudizievoli a tutto il 16.5.2023 e si da atto dei dati catastali attuali dell'immobile pignorato.

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

Si è provveduto ad acquisire l'atto di compravendita a favore dell'esecutato (cfr. Allegato 5 – doc. 1) riportato in allegato alla presente perizia:

- **atto di compravendita** a rogito del Notaio Concetta Valentino del ....., repertorio n. ...., raccolta n. ...., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il ..... ai nn..... con il quale l'esecutato acquistava da ..... l'immobile pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- 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.”**



Il debitore, come da certificato acquisito dallo scrivente, risulta di stato libero (cfr. Allegato 1 – doc. 2).

Per il dante causa del debitore sig.ra I....., dichiaratosi di stato libero, si è in attesa di certificato dall'ufficio anagrafe (cfr. Allegato 1 – doc. 4).

Per il dante causa della sig.ra ....., sig. .... dichiaratosi in regime di separazione dei beni, si è in attesa di certificato dall'ufficio anagrafe (cfr. Allegato 1 – doc. 4).

Per il dante causa del sig. L....., sig.ra .....e sig. ...., dichiaratisi coniugi in comunione, si è ricevuto estratto di matrimonio con annotazione in allegato (cfr. Allegato 1 – doc. 4).

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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.”**

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 6) redatta dal Notaio dr.ssa Maria Landolfo in data 17.5.2023 nella quale si attestano la titolarità in capo all'esecutato e la provenienza fino al primo titolo a carattere inter vivos anteriore i vent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

L'immobile risulta in capo all'esecutato (cfr. Allegato 5) in virtù di:

- **atto di compravendita** a rogito del Notaio Concetta Valentino del . repertorio n. ., raccolta n. ....., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il .... ai nn..... con il quale l'esecutato acquistava da ..... l'immobile pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. Allegato 5 – doc. 1).
- alla predetta signora....., l'immobile era pervenuto per atto di compravendita per notar .... del ..... repertorio n. ....raccolta..... trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il .... ai nn. ....dal sig. ...., nato a .....il .....(cfr. Allegato 5 – doc. 2);



- al predetto signor ....., l'immobile era pervenuto per atto di nomina per notar Mario FERRARA del ....., rep. n. .... raccolta ....., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il .....ai nn. .... da .....(cfr. Allegato 5 – doc. 3). Tale titolo non è riportato nella relazione notarile ex art. 567;
- alla ....., l'immobile era pervenuto per atto di compravendita per notar Mario FERRARA del ....., rep. n. .... raccolta ....., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il..... ai nn. ...., nel quale la .....aveva acquistato l'immobile per se o per persona da nominare dai sig.ri ..... nata a ..... il ..... e ....., nato ad ..... il ..... (cfr. Allegato 5 – doc. 4);

Nella certificazione notarile si attestano le formalità pregiudizievoli a tutto il 16.5.2023 e si da atto dei dati catastali attuali dell'immobile pignorato.

**- 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, etc.);
  - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
  - la superficie commerciale ed utile;
  - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
  - tutti i riferimenti catastali attuali;
  - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;**descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.”**

#### Tipologia del compendio pignorato e dati catastali attuali

L'immobile, ubicato al primo piano, è costituito da un appartamento, catastalmente di



categoria A/2, allo stato grezzo ed in fase di ristrutturazione, della superficie netta calpestabile di 76 mq.

#### Dati catastali

L'immobile è censito in NCEU del comune di Ercolano come di seguito:

- Foglio 9 - p.lla 68 - sub 7 - cat. A/2 - classe 6 - Consistenza 4 vani - Sup. catastale 101 mq (Totale escluse aree scoperte: 92 mq) - Rendita € 340,86 – Indirizzo catastale: via Viulo n.28 – int. .. - piano 1.

#### Corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nel pignoramento e nei titoli di provenienza

I dati catastali che identificano il cespite pignorato sono coincidenti con quelli che lo individuano nel pignoramento e nelle relativa nota di trascrizione e nei titoli di provenienza.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni sostanziali.

#### Dati catastali relativi alla particella di terreno

La p.lla di terreno su cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è censita in NCT al foglio 9 p.lla 68 ente urbano e ha subito le seguenti variazioni catastali:

- con FRAZIONAMENTO in atti dal 30/01/1989 (n. 2532.F01/1987) viene variata la superficie da 14 are 30 ca in 13 are 18 ca;
- con TIPO MAPPALE del 23/04/1986 Pratica n. NA0315497 in atti dal 30/05/2012 ISTANZA 272968/2012 (n. 27309.1/1986) viene variata la qualità da Vigneto ad Ente Urbano con Annotazione GEOMETRIA DA VERIFICARE.

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e la ripresa satellitare, si è verificato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc.5) per una diversa sagoma del fabbricato e del lotto, pertanto sarà necessario, a carico di tutti i proprietari del fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato, effettuare una pratica PREGEO presso l'Agenzia del Territorio al fine di aggiornare la mappa catastale.





Sovrapposizione ripresa satellitare-estratto di mappa

### Confini

L'immobile confina a nord con immobile di proprietà aliena al sub 6, a sud con aree scoperte di proprietà aliena ai sub 15 e 16, ad est con area scoperta di proprietà aliena al sub 16, ad ovest con immobile di proprietà aliena al sub 11 e vano scala.

### Descrizione del compendio pignorato

#### INQUADRAMENTO E CONTESTO

L'immobile pignorato è inserito all'interno del Parco Nazionale del Vesuvio, a ridosso della via Vesuvio ed è collocato nella zona nord del comune di Ercolano, alle pendici del Vesuvio, in un'area a prevalente vocazione agricola. La zona è prevalentemente del tipo residenziale ed è scarsamente servita dal servizio pubblico su gomma. Il fabbricato in cui è ubicato il cespite, privo di ascensore e composto da tre livelli fuori terra, si trova in buone condizioni di manutenzione ed appare di recente manutenzione nelle parti comuni esterne.

L'ingresso al fabbricato avviene dal cancello pedonale al civ. n. 28 di via Viulo, dal quale, attraversando una corte di proprietà aliena (identificata al sub 15) e percorrendo una scala scoperta in c.a. posta sulla citata corte, si giunge all'area scoperta di proprietà aliena posta al primo livello ed identificata dal sub 16, caratterizzata da un manto impermeabile e primer di colore rosso. La suddetta area scoperta di proprietà aliena (sub 16) è anche attualmente collegata alla via Viulo attraverso un cancello con rete metallica privo di



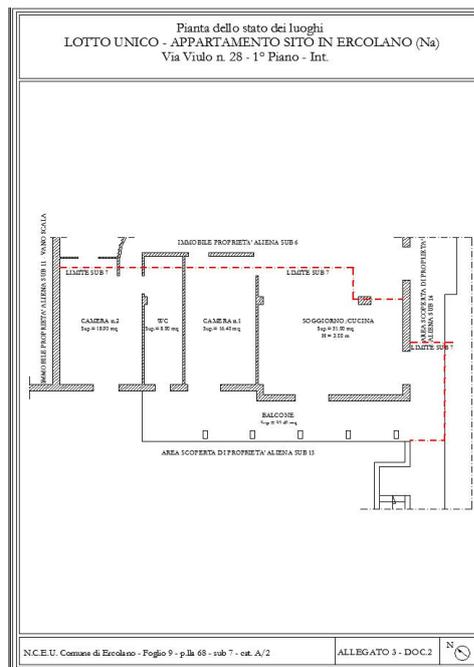
numero civico.

Giunti sull'area scoperta, si accede, attraverso un varco privo di serramenti, all'immobile in oggetto. In particolare si specifica che il cespite in oggetto risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione ed è fuso con l'adiacente unità immobiliare di proprietà aliena identificata al sub 6. Come è possibile verificare dalla planimetria catastale (in quanto allo stato l'immobile è in parte privo di muri interni di delimitazione con l'immobile adiacente), attraversato il varco di ingresso attualmente privo di serramenti, si giungerà in un ingresso comune nel quale saranno poste due porte di ingresso delle quali, quella sulla sinistra, consentirà l'accesso al sub 7 pignorato. Attualmente il muro di confine tra i due cespiti (come catastalmente rappresentati) ed il muro dell'ingresso comune, non esistono. L'appartamento (come catastalmente riscontrabile) è attualmente costituito da un soggiorno doppio con angolo cottura (ancora da realizzare), due camere ed un bagno e, come detto, è completamente allo stato grezzo, privo di serramenti esterni, massetti, finiture e dotato esclusivamente di intonaci interni e di alcune tubazioni di linee relative ad impianti elettrici ed idrici non ancora ultimati.

Con riferimento ai suddetti impianti idrico ed elettrico, si specifica che questi risultano in comune con l'adiacente immobile al sub 6 con il quale il cespite pignorato è fuso pertanto, si dovrà provvedere (unitamente al proprietario dell'immobile adiacente) a sezionare gli impianti, in maniera da renderli autonomi per ogni singolo immobile. Completa l'immobile la balconata che delimita l'immobile lato sud. L'appartamento, come detto, si presenta in stato di ristrutturazione ed è sprovvisto di certificato di conformità degli impianti alla normativa vigente che dovrà essere acquisito, con un costo pari almeno a € 500,00, dopo aver completato l'autonomo impianto elettrico. L'attestato di prestazione energetica, mancante, potrà essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

La superficie netta calpestabile dell'immobile è pari, arrotondata, a 76.00 mq.





Rilievo dello stato dei luoghi

### Superfici

Le consistenze rilevate, relative alle superfici nette sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiungibile
Soggiorno/Cucina	1	Residenziale	31.90 mq	1	31.90 mq
Camera n. 1	1	Residenziale	16.40 mq	1	16.40 mq
Camera n. 2	1	Residenziale	18.90 mq	1	18.90 mq
Wc	1	Residenziale	8.90 mq	1	8.90 mq
<b>Tot. sup. netta</b>			<b>76.10 mq</b>		
Balcone	1	Balcone	30.40 mq	0.25	7.60 mq

Per una superficie netta calpestabile arrotondata dell'abitazione pari a 76.00 mq ed una superficie del balcone arrotondata pari a 30.00 mq. La superficie lorda è pari, arrotondata, a 93.00 mq.

### Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovrà utilizzare la superficie derivante da quanto rappresentato nella planimetria catastale, stante l'attuale mancanza di parte del muro di confine con l'immobile adiacente con il quale il cespite è fuso e la leggera traslazione della rimanente porzione del detto muro di confine con l'immobile adiacente.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ e da quanto rappresentato in planimetria catastale, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a **93.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a **85.00 mq** comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie del balcone (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a  $30.40 \text{ mq} \times 0.25 = 7.60 \text{ mq}$ ;

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

- 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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze”.**

L'immobile pignorato è accessibile dal passetto di proprietà aliena al sub 15, posto in fondo alla scala esterna di proprietà aliena che si diparte dalla corte di proprietà aliena al sub 16, pertanto è un fondo intercluso.

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

Per quanto il certificato di destinazione urbanistica, previsto ex lege per i terreni e le aree non urbane, non sia dovuto per il caso in esame, lo scrivente ha provveduto ad acquisirlo ed allegarlo al presente elaborato (cfr. Allegato 7).

#### 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, alleghi:

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

Confronto dei dati catastali attuali con quelli precedentemente assunti dal compendio pignorato

L'immobile pignorato ha gli stessi identificativi catastali (quanto a foglio, p.la e sub) a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987 (cfr. Allegato 2 – doc.1).

Corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nel pignoramento e nei titoli di provenienza

I dati catastali che identificano il cespite pignorato sono coincidenti con quelli che lo individuano nel pignoramento e nelle relativa nota di trascrizione e nei titoli di provenienza.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni sostanziali.

Non si sono rinvenuti precedenti pignoramenti.

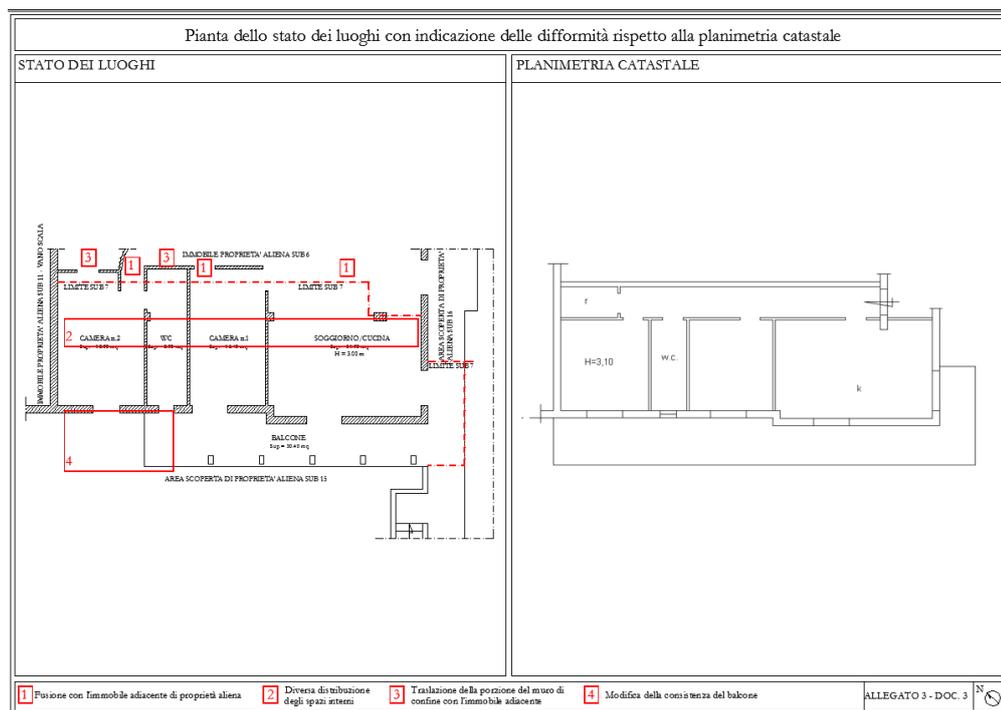
2. **“Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi**



presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita”.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi attuale non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità catastali (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

- 1) fusione con l'immobile adiacente di proprietà aliena;
- 2) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 3) traslazione della porzione del muro di confine con l'immobile adiacente;
- 4) modifica della consistenza del balcone;



Confronto stato dei luoghi - planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere di sono state realizzate senza titolo, su un immobile realizzato senza titolo.



In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e la ripresa satellitare, si è verificato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc.5) per sagoma del fabbricato e del lotto, pertanto sarà necessario, a carico di tutti i proprietari del fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato, effettuare una pratica PREGEO presso l'Agenzia del Territorio al fine di aggiornare la mappa catastale.

- 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.”**

Come riscontrato in sede di accesso unitamente al Custode giudiziario, l'immobile è attualmente nella detenzione dell'esecutato, è allo stato grezzo ed in fase di ristrutturazione. L'immobile pignorato inoltre, è fuso sul piano fisico con l'immobile adiacente di proprietà aliena.

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

In seguito a richieste presso l'Agenzia delle Entrate, si è ricevuta nota a mezzo mail, dalla quale si evince che non risultano contratti di fitto riguardanti il cespite pignorato (cfr. Allegato 1 – doc. 3).

3. **“Determini il valore locativo del bene.**

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

Allo stato attuale l'immobile, in corso di ristrutturazione, non è abitabile. Si procede al calcolo del valore futuro del canone di locazione considerando l'immobile ultimato.



CANONE DI LOCAZIONE FUTURO

La determinazione del canone di locazione avverrà attraverso il “metodo sintetico comparativo” che conduce alla definizione della locazione facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare.

Ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell'immobile pignorato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio

I dati emersi sono i seguenti:

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

valore min € 2,70 valore max € 4,00

Considerando lo stato di manutenzione futura che avrà il cespite, si ritiene congruo utilizzare il valore di € 4,00/mq/mese che conduce ad un valore di locazione pari a

$$V_{\text{locazione}} = € 4,00 \times 93,00 \text{ mq} = € 372,00$$

ovvero, arrotondato

CANONE DI LOCAZIONE

€ 370,00/mese

**-D-**

**ESISTENZA DI FORMALITA', 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 quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:**
  - **esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;**
  - **servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**
  - **domande giudiziali e giudizi in corso;**
  - **vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;**
  - **sequestri penali ed amministrativi;**
  - **canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà**



ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

Per i vincoli urbanistici di rimanda alla risposta al quesito "E".

Sull'immobile gravano le seguenti formalità (cfr. allegato 2 – doc.4):

#### Trascrizioni

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il .....Registro Generale .... Registro Particolare .....nascente da atto del Tribunale di Nola del .....repertorio .....

#### **a favore di**

.....con sede in ..... C.F. .... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro** ..... nato a .....il ..... C.F. .... per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

**grava su:** appartamento in Ercolano in NCEU del comune di Ercolano alla foglio 9 -

p.lla 68 - sub 7 - cat. A2

#### Iscrizioni

ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data .....Registro Generale ..... Registro Particolare .....per la complessiva somma di € 240.000,00 a fronte di un capitale di Euro 120.000,00 nascente da atto per Notaio Concetta Valentino del .....repertorio n. ....

#### **a favore di**

.....con sede in ....C.F. .... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro** ..... nato a .....il ..... C.F. .... per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

**grava su:** appartamento in Ercolano in NCEU del comune di Ercolano alla foglio 9 -

p.lla 68 - sub 7 - cat. A2



Non si sono rinvenute trascrizioni di diritti demaniali nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, e come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ubicato, non è gravato da censo, usi civici come da ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e Molise 5.3.1928.

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

Come appreso in sede di accesso unitamente al custode giudiziario, non è costituito alcun Condominio.

- E -

#### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

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



**autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.”**

#### Strumentazione urbanistica

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade, come da certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 1 – doc.7), in:

- zona Agricola nel previgente PRG, in conformità alle tavole n.16/21;
- ambito VI – Frammento agricolo – Parco Nazionale del Vesuvio (ad eccezione delle zone cave) della tav.8 del Piano Urbanistico Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 22.7.2020;
- zona P.I.R. (Protezione Integrale con Restauro Paesistico – Ambientale – art. 12 N.T.A.) del piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto del Ministro per i BB.AA.CC. approvato con D.M. 4.7.2002;
- Zona Unità di Paesaggio D3A – trasversale della via Vesuvio nella TAV. P2 2d del Parco Nazionale dl Vesuvio approvato dal Consiglio Regionale Campania con deliberazione n.117/2010.

L'intero territorio del comune di Ercolano è sottoposto alle norme e prescrizioni del Decreto Legislativo n.42 del 22.1.2004, con il quale fu dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n.1497.

Il comune di Ercolano, in virtù della delibera di G.R. n. 5447 del 7.11.2002 risulta classificato Sismico con grado n.2.

L'intero territorio del comune di Ercolano rientra nella zona a Rischio Vulcanico dell'Area Vesuviana, ai sensi della L.R. n.21 del 10.12.2003 ed è sottoposto ai vincoli ed alla disciplina nella stessa Legge regionale.

Per l'intero territorio del comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n.1 del 23.2.2015.

#### Urbanistica

Il fabbricato in cui ricade il compendio oggetto della procedura, è stato edificato in assenza di titolo edilizio ed in data 10.3.1986 al prot. n. 5570, è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 per la costruzione (come indicato nel modello presentato) di n. 5 abitazioni, per una superficie utile totale di 727.00 mq ed una superficie non residenziale di 226.00 mq. La modulistica relativa all'istanza di condono (rinvenuta solo in fotocopia presso l'UTC del comune di Ercolano), è priva di grafici, relazioni e foto e si



rinvengono solo (in fotocopia) due bollettini, per un pagamento oblazioni totale di Lire 34.949.000. In data 2.11.2011 al prot. ..., veniva richiesta all'UTC del Comune di Ercolano, dalle sig.re .....e ....., domanda di voltura della detta istanza di condono. Agli atti dell'UTC si rinviene inoltre, Ordinanza del sindaco del comune di Ercolano datata 7.9.1984 n. .... con la quale, a seguito di sopralluogo dei VV.UU del 5.9.1984 n. ...., è stato accertato che: *“trattasi di uno scavo a quota -3.00 mt con platea di calcestruzzo ed occupa una superficie di 250 mq circa”* e veniva ordinata la demolizione delle opere abusive. La suddetta notizia di reato del 5.9.1984, evidenzia che alla data del 1.10.1983, l'abuso (il fabbricato) non era stato ancora ultimato e che pertanto, l'istanza di condono non poteva essere presentata ai sensi della L. 47/85. La pratica risulterebbe dunque, allo stato, improcedibile ai sensi della L. 47/85.

Riguardo al Permesso di Costruire in sanatoria n. 46/2015 rilasciato in data 25.6.2016 citato nel titolo di provenienza del debitore esecutato, si specifica che tale provvedimento non trova alcun riscontro negli atti dell'UTC del Comune di Ercolano, come nota ricevuta che si allega (cfr. Allegato 1 – doc.1).

Come si è potuto riscontrare dall'analisi della documentazione rinvenuta presso l'UTC del Comune di Ercolano inoltre, è stata presentata (ex art. 40 L. 47/85) istanza di condono ai sensi della L. 724/94 prat. n. 2290, con la quale il sig. ...., chiedeva la sanatoria, tra altri cespiti, anche per l'immobile pignorato al primo piano sub 7.

Si specifica che il sig. ...., in virtù di decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli del 25.1.2007 trascritto il ..... ai nn. 1....., si rendeva aggiudicatario esclusivamente dell'immobile identificato al sub 3 e per tale motivo, presentava istanza di condono ex art. 40 L. 47/85. In detta istanza presentata in data 22.6.2007 ai sensi della L. 724/94, il sig. .... inseriva però sia il sub 3 (del quale risultava aggiudicatario) che il sub 7 (oggetto della presente procedura esecutiva) del quale non ha mai avuto titolarità.

Nel 2007 infatti, l'immobile pignorato (sub 7) era ancora in capo al sig. .... che lo alienava in virtù di atto di compravendita, in data 14.1.2011 rep. .... (cfr. Allegato 5 – doc. 2) alla sig.ra .....

Tale mancata titolarità riguardo al cespite pignorato (sub7) dunque, non consentiva al sig. ....di presentare istanza di condono ex art. 40 L. 47/85 anche sull'immobile pignorato.

In conclusione, per l'appartamento pignorato edificato abusivamente e senza titolo, è stata presentata esclusivamente istanza di condono in data 10.3.1986 al prot. n. 5570, la



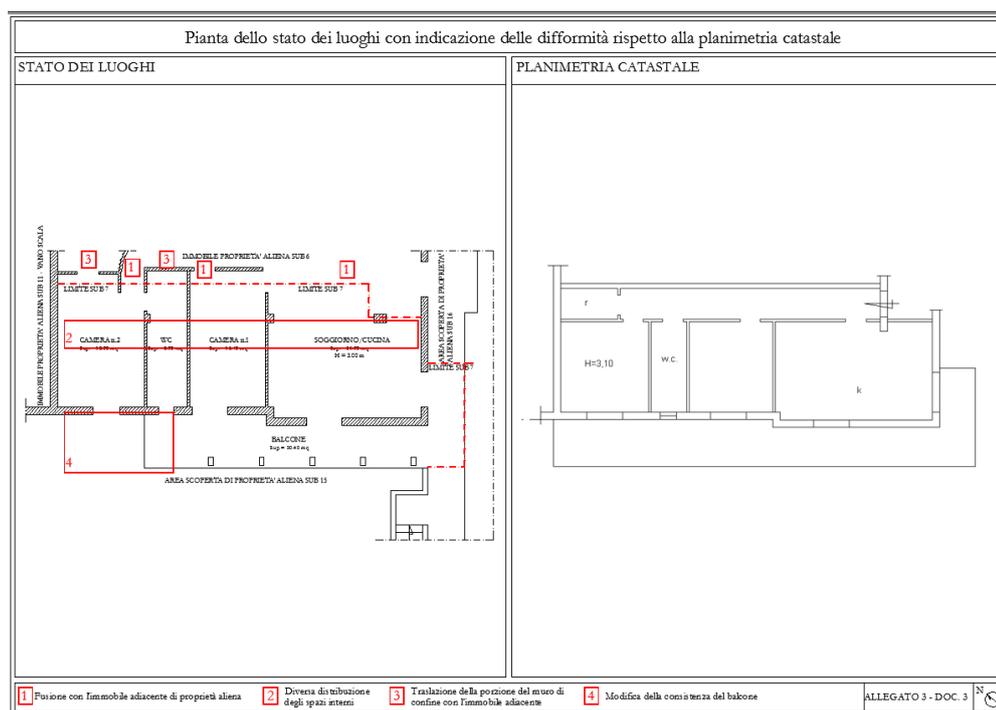
quale risulta però essere improcedibile, poiché l'immobile (come da citato verbale dei VV.UU.) non era ultimato al 1.10.1983, data di ultimazione lavori prevista dalla Legge 47/85.

Allo stato attuale dunque, il cespite pignorato sub 7, deve ritenersi edificato abusivamente, senza titolo e privo di istanza di condono.

Ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale, risulta essere la planimetria catastale del 3.1.2011 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile (cfr. Allegato 3 – doc.3).

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale consente di evidenziare le seguenti difformità:

- 1) Fusione con l'immobile adiacente di proprietà aliena;
- 2) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 3) traslazione della porzione del muro di confine con l'immobile adiacente;
- 4) modifica della consistenza del balcone.



Confronto stato dei luoghi - planimetria catastale

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

**riscontrati;**

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

Trattandosi di immobile edificato abusivamente, senza titolo, in area sottoposta a tutela paesaggistica e ricadente all'interno del Parco Nazionale del Vesuvio, con istanza di condono improcedibile, non è possibile prevedere alcuna attività edilizia.

Va inoltre evidenziato che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 ed art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo delle autorità competenti preposte alla tutela del vincolo le quali potrebbero emettere sanzioni per l'indennità risarcitoria per danno ambientale.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la



garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

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

Le difformità rinvenute non possono essere regolarizzate e l'immobile allo stato non è suscettibile di sanatoria, risultando incommerciabile sul libero mercato.

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

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

Per quanto il certificato di destinazione urbanistica, previsto ex lege per i terreni e le aree non urbane, non sia dovuto per il caso in esame, lo scrivente ha provveduto ad acquisirlo ed allegarlo al presente elaborato (cfr. Allegato 7).

- 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.”**

Analizzate le caratteristiche tipologiche dell'immobile pignorato costituito da un appartamento al primo piano con accesso unico dalla scala esterna e non divisibile in natura, si ritiene congrua la formazione di un **LOTTO UNICO** individuato come di seguito:



**LOTTO UNICO – diritto di piena proprietà per la quota di 1/1**

APPARTAMENTO in Ercolano, alla via Viulo n. 28, posto al primo piano, accessibile dal passetto di proprietà aliena al sub 15 posto in fondo alla scala esterna di proprietà aliena che si diparte dalla corte identificata al sub 16 (di proprietà aliena). L'appartamento è distinto all'int... ha accesso (come da planimetria catastale) dalla porta a sinistra dell'ingresso comune, è composto da soggiorno doppio con angolo cottura, due camere ed un bagno ed è attualmente allo stato grezzo ed in fase di ristrutturazione.

L'immobile è censito in NCEU del comune di Ercolano come di seguito:

- Foglio 9 - p.lla 68 - sub 7 - cat. A/2 - classe 6 - Consistenza 4 vani - Sup. catastale 101 mq (Totale escluse aree scoperte: 92 mq) - Rendita € 340,86 – Indirizzo catastale: via Viulo n.28 – int. ... - piano 1.

Si rappresenta che l'immobile pignorato, fondo intercluso poiché accessibile da aree esterne di proprietà aliena non oggetto di pignoramento, è attualmente allo stato grezzo (in corso di ristrutturazione) ed è fuso sul piano fisico con l'immobile adiacente al sub 6 di proprietà aliena.

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

Il compendio pignorato è stato pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in capo all'esecutato.

**- G-**

**VALORE DEL BENE E COSTI**

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

**Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro**



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

#### STIMA STATO ATTUALE

Come già specificato in risposta al quesito urbanistico, l'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, non abitabile, edificato abusivamente, senza titolo, in area sottoposta a tutela paesaggistica e ricadente all'interno del Parco Nazionale del Vesuvio, con istanza di condono improcedibile che rende il cespite incommerciabile sul libero mercato. Al solo fine di determinare il valore di stima da porre a base d'asta, si individuerà il valore dello stato attuale dell'immobile (stato grezzo e privo di finiture), attraverso l'applicazione dei prezzi unitari di mercato per immobili finiti rinvenuti dall'analisi delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio e decurtando i costi dovuti allo stato grezzo in cui trovasi.

I dati emersi sono i seguenti:

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

valore min € 860,00    valore max € 1.300,00

#### Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovrà utilizzare la superficie derivante da quanto rappresentato nella planimetria catastale stante l'attuale mancanza di parte del muro di confine con l'immobile adiacente, con il quale il cespite è fuso e la leggera traslazione della rimanente porzione del detto muro di confine con l'immobile adiacente.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ e da quanto rappresentato in planimetria catastale, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a 93.00 mq.



**VALORE DI MERCATO**

Il valore medio pari a € 1.080,00/mq, ricavato dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, conduce ad un valore di mercato pari a:

$$V = \text{€ } 1.080,00 \times 93,00 \text{ mq} = \text{€ } 100.440,00$$

Ovvero arrotondato pari a € 100.000,00, cui decurtare il costo in percentuale riduttiva per portare il valore ottenuto allo stato attuale (grezzo) in cui versa l'immobile in oggetto.

Valore stato attuale:

$$V = \text{€ } 100.000,00 \times 35,00 \% = \text{€ } 35.000,00$$

**VALORE A BASE D'ASTA**

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

- Costi valutati in percentuale riduttiva per sanzioni per danno paesistico-ambientale pari al 15% del valore di stima;
- Abbattimento del 20% per condizione urbanistica di immobile abusivo con istanza di condono improcedibile;

$$V = \text{€ } 100.000,00 \times 35,00 \% = \text{€ } 35.000,00$$

Pertanto il valore di mercato allo stato attuale è pari a:

$$V = \text{€ } 100.000,00 - \text{€ } 35.000,00 - \text{€ } 35.000,00 = \text{€ } 30.000,00$$

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

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

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, l'esistenza di vincoli paesaggistici, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (immobile abusivo);
- √ **presenza di istanza di condono improcedibile**;
- √ **riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;



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

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **15%** e quindi pari a:

$$€ 30.000,00 \times 15 \% = € 4.500,00$$

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

$$V = € 30.000,00 - € 4.500,00 = € 25.500,00$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO** **€ 26.000,00**

**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.”**

Trattandosi di immobile al primo piano ed inserito in un fabbricato di maggiore consistenza nel quale insistono anche altre unità immobiliari, non è possibile determinare la demolizione parziale e l'area di sedime, in quanto comune ad altri cespiti. I costi per sanzioni e danno ambientale sono stati valutati in percentuale riduttiva sul valore di riferimento dell'immobile, mentre la condizione urbanistica di immobile abusivo, è stata determinata applicando le suddette percentuali riduttive.

**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. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.”**

Il compendio pignorato è stato pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in capo all'esecutato.



L'Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

**Allegato 1**

- doc.1 – Corrispondenza UTC comune di Ercolano
- doc.2 – Certificati anagrafici del debitore
- doc.3 – Corrispondenza Agenzia Entrate
- doc.4 – Corrispondenza per certificati anagrafici dei soggetti danti causa

**Allegato 2 – Ispezioni catastali, ipotecarie**

- doc.1 – Visura catastale
- doc.2 – Planimetria catastale
- doc.3 – Estratto di mappa
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

**Allegato 3 – Rilievo metrico, inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento**

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Pianta di rilievo dello stato di fatto
- doc.3 – Confronto dello stato dei luoghi attuale con la planimetria catastale
- doc.4 – Sovrapposizione ripresa Satellitare ed estratto di mappa

**Allegato 4 – Rilievo fotografico**

**Allegato 5 – Titoli di provenienza**

- doc.1 – Atto di compravendita Notaio Concetta Valentino del .... rep. n. ....
- doc.2 – Atto di compravendita Notaio Percuoco Maria Rosaria del ..... rep. n. ....
- doc.3 – Atto di nomina Notaio Mario Ferrara del .... rep. n. ....
- doc.4 – Atto di compravendita Notaio Mario Ferrara del ... rep. n. ....

**Allegato 6 – Relazione notarile agli atti**

**Allegato 7 – Certificato di destinazione urbanistica**

**Allegato 8 – Documentazione urbanistica**

Con osservanza

Napoli, lì 19 gennaio 2024

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono

