

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE XIV UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

procedura n°87 del 2021 con riunita procedura n°551 del 2021

G.E. Dott. Laura MARTANO

C.T.U. esperto stimatore arch. Gerardo Terrone

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Dicembre 2022

Procedura di Esecuzione Immobiliare

**FINO 2 SECURITISATION s.r.l. per essa do Value s.p.a.
in danno**

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

**Lotti di terreno contigui con all'interno due unità immobiliari
Appartamento su due livelli ed appartamento su un livello
Via Arena San Vito n°32, 80056 Ercolano (NA)**

N.C.T. Comune di Ercolano – foglio 7 , particella 2518
N.C.E.U. Comune di Ercolano – foglio 7, particella 2519 , sub. 1

RELAZIONE DI C.T.U.

Fissata udienza di comparizione delle parti in rinvio per il 16 Gennaio 2023 ore 11:00
Per proroga concessa la consegna della relazione di consulenza è prevista entro il 18 Dicembre 2022

CONTENUTO

Relazione Tecnica con allegati in essa richiamati

Dott. Arch. Gerardo Terrone via Etna n°46, 80059 Torre del Greco (NA)
tel. 081 849 62 53 – 333 25 58 656
mail : arch.gerardoterrone@hotmail.it - pec : arch.gerardoterrone@archiworldpec.it

INDICE GENERALE

Frontespizio	pag.01
Indice Generale	pag.02
Quesito a. Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	pag.05
Quesito b. : Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento	pag.11
Quesito c. : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto	pag.22
Quesito d. : Identificare catastalmente l'immobile.....	pag.34
Quesito e. : Ricostruire tutti i passaggi di proprietà	pag.36
Quesito f./g. : Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	pag.38
Quesito h : In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria.....	pag.40
Quesito i : Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità,	pag.41
Quesito J : Indicare lo stato di possesso	pag.41
Quesito k : Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri	pag.41
Quesito l : Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale	pag.43
Quesito m : Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico	pag.43
Quesito n : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag.43
Quesito o : Fornire ogni informazione concernente	pag.44
Quesito p : Valutare complessivamente i beni	pag.44
Quesito q : Nel caso si tratti di quota indivisa,	pag.52
Quesito r : Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.	pag.53
Quesito s : Verificare la pendenza di altre procedure esecutive	pag.54

Allegati : – **n°1** Verbali di Sopralluogo – **n°2** Estratti Catastali – **n°3** Trascrizione Atto Inter Vivos a Carattere Traslativo Riferito al Ventennio – **n°4** Rilievo Planimetrico Lotto e Sovrapposizione alla Mappa Terreni – **n°5** Ispezioni – Iscrizioni e Trascrizioni – **n°6** Titolo di proprietà e Nota di Trascrizione – **n°7** Piante di Rilievo – **n°8** Legittimità Urbanistica e Certificato di Destinazione Urbanistica – **n°9** Certificati Anagrafici e di Stato Civile – **n°10** Quotazioni Banca Dati Agenzia delle Entrate e Inserti Agenzie Immobiliari Vendita Terreni – **n°11** Documentazione Fotografica

Relazione di C.T.U. relativa alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui alla procedura di esecuzione immobiliare n° 87 del 2021 con riunita procedura n°551 del 2021 pendente presso il Tribunale di Napoli , Sezione XIV , G.E. Ill.ma Dott. Laura Martano, promossa da FINO 2 SECURITISATION s.r.l., per essa do Value s.p.a. , rappresentata e difesa dall'avv. Antonio Actis , domiciliato presso il suo studio in Napoli al viale A. Gramsci n° 17/b, che dichiara di voler ricevere le comunicazioni di rito all'indirizzo pec : info@pec.studiolegaleactis.it, contro xxxxxxxxxxx residente in xxxxxxxx alla via xxxxxxxx e xxxxxxxxxxx residente alla via xxxxxxxxxxxxxxxx (NA) .

Il sottoscritto arch. Gerardo Terrone, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Napoli, con n°6095, con studio professionale alla via Etna n°46 in Torre del Greco (NA), a seguito nomina del 03 Marzo 2022 , nel premettere che congiuntamente al custode, avv. Chiara Sorbo , come agli atti dello stesso, giusto verbale di primo accesso, si effettuava il primo sopralluogo in data 22 Marzo 2022 , si precisa che le operazioni di sopralluogo e rilievo metrico e fotografico , sono continuate in data 6 Giugno 2022, 13 Giugno 2022, 16 Giugno 2022, 22 Giugno 2022, 27 Luglio 2022, e 22 Settembre 2022, come da verbali di sopralluogo allegati alla presente , (*Allegato n°1*) .

Dopo la presa visione dei documenti estratti dal fascicolo telematico di causa, e degli atti in esso compresi, eseguite le dovute indagini telematiche di cui ai registri immobiliari ed agli archivi catastali, nonché presso gli uffici stessi ed anche dell' Ufficio Tecnico Comunale, e dell'Ufficio Anagrafe e Stato Civile, effettuato i rilievi metrici e fotografici , proceduto alla restituzione grafica dei rilievi, il tutto come richiesto e documentato, ove possibile, attraverso gli allegati alla presente, per dare risposta ai quesiti formulati dalla S.V. Ill.ma , si mette alla attenzione la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Relativa alla stima del compendio pignorato ed alle risultanze di cui alle ulteriori attività come richieste dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in risposta ai quesiti di cui al conferimento d'incarico

Fissata udienza di comparizione delle parti in rinvio per il 16 Gennaio 2023 ore 11:00

Per proroga concessa la consegna della relazione di consulenza è prevista entro il 18 Dicembre 2022

Della consistenza di cui alla procedura di esecuzione immobiliare al fine di dare risposta ai quesiti e chiarimenti esposti.

. Premessa

Presso il Tribunale di Napoli Ufficio Esecuzione Immobiliare , la FINO 2 SECURITISATION s.r.l. , e per essa do Value s.p.a. ha incardinato

- a) la procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n° 87/2021 relativa al bene censito nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 8 particella 754, sub. 8 , appartamento per civile abitazione , nonché bene censito nel N.C.T. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2518 , terreno

alla quale risulta riunita

- b) la procedura R.G.E. n°551/2021 relativa al bene censito nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 7 , particella 2519 sub. 1 , appartamento per civile abitazione .

Quanto alla consistenza oggetto delle due procedure, nella presente vengono trattate due consistenze , una consistenza di cui alla lettera a) , vale a dire la consistenza censita nel N.C.T. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2518 , terreno di cui alla procedura n° 87 del 2021 , e la consistenza di cui alla lettera b) , vale a dire la consistenza censita nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano , al foglio 7, particella 2519 , sub. 1 , appartamento per civile abitazione di cui alla procedura n° 551 del 2021.

Nello stato dei luoghi le due consistenze di fatto rappresentano una sola consistenza, poiché trattasi di un unico lotto di terreno costituito dalle due consistenze sopra richiamate , o meglio dalle due particelle 2518 e 2519 , contigue, con all'interno due fabbricati , uno di due livelli ed uno di dimensioni ridotte rispetto al primo di un livello, realizzati abusivamente , al posto della consistenza di cui agli atti procedurali

(pignoramento ed atti catastali) censita al foglio 7 , particella 2519 , sub. 1, con ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi e non sanabili .

_ La S.V. Ill.ma nominava lo scrivente consulente per provvedere alla stima del compendio pignorato e compiere le ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., e successivamente a seguito conferimento d'incarico chiedeva di dare risposta ai quesiti di cui ai punti sotto riportati:

Quesito a.: Verificare, preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In riscontro agli atti presenti nel fascicolo telematico, dalla verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. , ed in relazione alle verifiche ed ispezioni effettuate, alla data del 31 Maggio 2022 , si evince che:

- Relativamente ai beni oggetto della presente, e delle due procedure riunite come sopra richiamate , **vale a dire della consistenza censita nel N.C.T. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2518 , e della consistenza censita nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2519 , sub. 1**, il creditore procedente ha depositato

per la procedura n°87 del 2021 si riscontra

_ In data 25 Febbraio 2021 l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita ;

_ In data 23 Aprile 2021 Relazione Notarile redatta in data 20 Aprile 2021, e nota di trascrizione atto di pignoramento, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 7 Aprile 2021, reg. gen. n° 16719, reg. part. 12237 ;

_ In data 3 Dicembre 2021 la S.V. Ill.ma ordinava il deposito di documentazione integrativa, quale estratto di matrimonio del debitore **xxxxxxxxxxx**;

_ In data 24 Gennaio 2022 alla procedura R.G.E. n°87/2021 veniva riunita la procedura R.G.E. n°551/2021;

Agli atti del fascicolo telematico della procedura n°87 del 2021 non risultano caricati gli atti della procedura n° 551 del 2021 , gli stessi risultano acquisiti dal custode per inoltro da parte della cancelleria ed inviati allo scrivente,

relativamente a questi si riscontra

- _ Atto di pignoramento del 29 Luglio 2021;
- _ Istanza di vendita del 20 Settembre 2021;
- _ Relazione Notarile del 15 Novembre 2021;
- _ Nota di trascrizione atto di pignoramento trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 19 Ottobre 2021 , reg. gen. n° 50924, reg. part. 37653 ;

- _ In data 27 Gennaio 2022 il creditore procedente depositava la documentazione integrativa , quale estratto di matrimonio di **xxxxxxxxxx**;
- _ La S.V.Ill.ma , verificata la documentazione , in data 03 Marzo 2022 , conferiva incarico per la relativa consulenza tecnica e stima del bene, fissando l'udienza per la comparizione delle parti per il giorno 20 Settembre 2022.
- _ In data 10 Giugno 2022 veniva depositato ricorso di opposizione da parte dell'esecutato , per tale la S.V. Ill.ma fissava udienza di opposizione al 20 Settembre 2022 ;
- _ In data 01 Agosto 2022 , conseguentemente alla richiesta di proroga di consegna della relazione di consulenza , allo scrivente veniva concessa proroga per la consegna della stessa al 18 Dicembre 2022 ;
- _ In data 20 Settembre 2022 veniva rinviata l'udienza al 29 Novembre 2022;
- _ In data 27 Settembre 2022 , la S.V. Ill.ma nel rigettare la richiesta di sospensione **disponeva che il pignoramento afferente gli immobili siti in Ercolano ed identificati al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 8, part. 754 sub. 8 e al CT foglio 7 particella 2518 doveva rimanere valido ed efficace e l'azione esecutiva doveva proseguirsi nei limiti della quota di ½ in titolarità di xxxxxxxxxxxx; pertanto per il bene oggetto della presente relazione censito nel N.C.E.U. al Comune di Ercolano al foglio 8 , particella 754, sub. 8, quale appartamento per civile abitazione , dovrà procedersi alla esecuzione nei limiti della quota di ½ in titolarità di xxxxxxxxxxxx** _ In

data 31 Ottobre 2022 , lo scrivente metteva alla attenzione della S.V.Ill.ma note tecniche circa la contiguità della consistenza delle particelle 2518 e 2519, e circa la necessità di dover procedere ad una unica stima della intera consistenza, atteso che su entrambe le particelle risulta edificato uno dei due manufatti esistenti sulle stesse.

_ In data 11 Novembre 2022 la S.V.Ill.ma disponeva che, quanto alla detta consistenza, particelle 2518 e 2519, dovevano valutarsi nella loro totale estensione , estendendo , indirettamente , anche per la particella 2519, la disposizione di cui alla particella 2518 del 27 Settembre 2022.

Le Relazioni Notarili fanno riferimento alla consistenza immobiliare in Ercolano (NA) per la proprietà di 1/1 quale terreno nel N.C.T. del Comune di Ercolano al fg. 7, part. 2518 , e alla consistenza immobiliare quale abitazione di tipo economico di 3 vani nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano al fg. 7, part. 2519 , sub. 1 (Allegato n°2).

Le relazioni notarili contengono la descrizione dell'immobile oggetto di esecuzione in riscontro all'atto di pignoramento ed alle risultanze di cui ai registri catastali, nonché gli atti di provenienza, con riferimento al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, e le formalità pregiudizievoli.

Circa l'atto di provenienza, riferito al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento , che abbia natura di atto inter vivos a carattere traslativo , risulta essere l'atto di compravendita del 21 Novembre 1988 per Notaio Coppola di Ercolano, trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il 26 Novembre 1988, reg. gen. n° 32096 , reg. part. n° 23334 (Allegato n°3) , per il quale i signori XXXXXXXXXXXXXXXX **Ciro** nato a Ercolano il 5 Marzo 1959 e XXXXXXXXXXXXXXXX **Antonietta** nata a Ercolano il 4 Luglio 1956 , ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni , acquistano da **Oliviero Ennio** nato a Napoli il 28.08.1937, la zonetta di terreno in Ercolano particella 702/a dalla cui particella madre 702 (vedasi atti catastali visura storica particella 702) risultano generate le particelle 2518 e 2519 , sulla quale particella 2519, per atti catastali, successivamente i signori XXXXXXXXXXXXXXXX

avrebbero edificato il sub. 1 , nello stato dei luoghi, ad oggi, invece, la detta consistenza sub. 1 risulta demolita, le due particelle 2518 e 2519 risulterebbero fuse – unite e risultano edificati due corpi di fabbrica, uno a due piani ed un altro ad un piano , entrambi non denunciati al catasto .

- Nelle relazioni non risultano allegati, né estratti catastali, quali visura catastale attuale o storica, né estratto di mappa terreni, risultano allegate le trascrizioni degli atti di pignoramento.
- Dalla documentazione catastale acquisita (*Allegato n°2*), per la consistenza in esecuzione, di cui alla particella 2518, per atti catastali questa risulta essere una particella di terreno , sebbene unita alla 2519, di fatto entrambe pavimentate , mentre per la consistenza di cui alla particella 2519 , sub. 1, per documentazione catastale risulta essere un piccolo manufatto per civile abitazione di tipo economico, di fatto non più esistente sulla particella 2519, per questo, relativamente alla ultima planimetria in atti, si riscontra denuncia di scheda catastale per costituzione, n° NA 0108062 del 01.03.2004 .

La consistenza di cui alla scheda nello stato dei luoghi non risulta esistere poiché demolita.

La consistenza di cui alla particella 2518 risulta censita nella banca dati del Catasto Terreni del comune di Ercolano al foglio 7 , qualità frutteto superficie mq. 374 , in ditta catastale a **XXXXXXXXXX** nato a Napoli il 06.04.1971 per il diritto di proprietà di ½ in regime di comunione legale, e **XXXXXXXXXX**, nata a Napoli il 13.10.1973 , per il diritto di proprietà di ½ in regime di comunione legale .

La consistenza di cui alla particella 2519 , sub. 1 , risulta censita nella banca dati del Catasto Fabbricati del comune di Ercolano al foglio 7, categoria A3 , consistenza 3 vani, superficie totale mq. 23, escluso area scoperta mq. 15 , alla via Arena San Vito, senza numero civico, piano terra , al Catasto Terreni particella corrispondente 2519 del foglio 7, prima del passaggio ad ente urbano di mq. 426 , in ditta catastale a **XXXXXXXXXX** nato a Napoli il **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà di ½ in regime di comunione legale, e **XXXXXXXXXX**, nata a Napoli il **XXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà di ½ in regime di comunione legale .

Ad oggi la consistenza totale risulta essere quella di cui alla fusione delle due particelle , 2518 e 2519 che per atti catastali dovrebbe avere una superficie uguale alla somma delle due superficie, mq. 374 + mq. 426 = mq. 800, infatti le due particelle derivano dalla particella 702 che originariamente aveva una superficie di mq. 800, come da visure storiche catastali (*Allegato n°2*) , sebbene la vendita viene effettuata a corpo per lo stato dei luoghi di cui al rilievo planimetrico dell'intero lotto (*Allegato n°4*) .

Per la detta certificazione, circa la continuità dei titoli ed in particolare delle trascrizioni, a seguito verifiche effettuate attraverso ispezioni telematiche e non, è risultato quanto segue :

Le relazioni fanno riferimento alla consistenza come indicata negli atti di pignoramento e come individuate con i dati catastali e riscontro planimetrico discordante rispetto allo stato dei luoghi , ove per dettaglio si richiama il rilievo dello stato attuale dei luoghi dell'intero lotto , particella 2518 e 2519 (*Allegato n°4*) , per relazioni Notarili ed atti di pignoramento non viene indicato l'indirizzo delle consistenze , per atti catastali , quali visure catastali e planimetria catastale, per il terreno particella 2518 non vi è indirizzo , per la consistenza di cui alla particella 2519 , sub. 1, questa viene individuata con indirizzo alla via Arena San Vito senza numero civico , piano terra , di fatto nei luoghi la intera consistenza, particelle 2518 e 2519, si trova alla via Arena San Vito n°32 in Ercolano , e trattasi di un lotto di terreno edificato e pavimentato con all'interno due corpi di fabbrica in muratura e cemento , uno di due piani ed un altro , di dimensioni ridotte rispetto al primo, di un solo piano .

Pertanto in relazione alla continuità catastale negli anni, e conseguentemente nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, dalla visure catastali storiche, nonché dalla scheda catastale acquisita nella Banca dati del Catasto, le consistenze, restano univocamente identificate, sebbene nello stato dei luoghi risultano difforme rispetto a quelle denunciate in catasto , nel dettaglio la particella 2518 non risulta più particella di terreno , bensì ente urbano in quanto

corte pavimentata unita alla particella 2519 , già ente urbano , con all'interno un manufatto , di fatto non più esistente , ed al suo posto altri manufatti , realizzati su entrambe le particelle , alcuni in muratura e cemento, ed altri piccoli corpi , baracche, per ricovero attrezzi e tettoie (Allegato n°4).

Circa le formalità pregiudizievoli, in riscontro al controllo preliminare ed in relazione alle verifiche ed alle ispezioni effettuate, (Allegato n°5), alla data del 31 Maggio, per le consistenze in esecuzione , si riscontra quanto segue:

Per la consistenza censita nel N.C.T. del Comune di Ercolano , foglio 7 , particella 2518 risulta

_ Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili, per atto giudiziario della Corte di Appello di Napoli , del 13.01.2021 , rep. 533 , trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 07.04.2021 , reg. gen. 16719, reg. part. 12237 a favore della FINO 2 SECURITISATION s.r.l. con sede a Milano per la quota di proprietà pari ad 1/1 , contro **xxxxxxxxxx** nato a Napoli **xxxxxxxxxx**, per la quota di proprietà pari ad 1/1.

Per la consistenza censita nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano, foglio 7 , particella 2519 , sub. 1 , risulta

_ Iscrizione Ipoteca Legale per atto amministrativo del 12.03.2015 , rep. 2479/7115 , trascritta al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 17.03.2015 , reg. gen. n° 9268, reg. part. n° 1061 , a favore di Equitalia Sud s.p.a. con sede a Roma , domicilio ipotecario eletto Equitalia Sud s.pa. via Roberto Bracco , n°20 Napoli, per la quota di proprietà di ½ , contro la quota di proprietà di ½ di **xxxxxxxxxx** nato a Napoli il **xxxxxxxxxx**.

_ Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili, per atto giudiziario della Corte di Appello di Napoli , del 18.08.2021 , rep. 15502, trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 19.10.2021 , reg. gen. 50924, reg. part. 37653 a favore

della FINO 2 SECURITISATION s.r.l. con sede a Milano per la quota di proprietà pari ad 1/1 , contro xxxxxxxxxxx nato a Napoli il xxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà pari ad 1/1. In regime di comunione legale , e contro xxxxxxxxxxx nata a Napoli il 13.10.1973 , per la quota di proprietà pari ad 1/1 in regime di comunione legale .

Quesito b. : Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento

- **I beni di cui alla procedura sono identificati nell'atto di pignoramento**

La particella 2518 come immobile sito nel Comune di Ercolano di proprietà del sig. xxxxxxxxxxx nato a Napoli il xxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni con il coniuge xxxxxxxxxxx, nata a Napoli il xxxxxxxxxxx, C.T. foglio 7, particella 2518 , frutteto , di 374 mq.

La particella 2519 , sub. 1 come immobile sito nel Comune di Ercolano di proprietà del sig. xxxxxxxxxxx nato a Napoli il xxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni con il coniuge xxxxxxxxxxx, nata a Napoli il xxxxxxxxxxx, C.F. foglio 7, particella 2519, sub. 1 , cat. A3 , vani 3 .

- **I beni di cui alla procedura, per atti e titoli, vengono identificati** come di seguito :

Per atto Notarile di compravendita (*Allegato n°6*) del 5 Novembre 2004 per Notaio Francesco Quarantelli , rep. 25963 , rac. 8141 , trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 3 Dicembre 2004 , reg. gen. n° 57062 , reg. part. n° 38376 (*Allegato n°6*) , per il quale i signori xxxxxxxxxxx nato a Ercolano il 5 Marzo 1959 , Antonietta Battilo nata a Liscate il 10 Ottobre 1963, coniugi in regime di comunione legale dei beni , xxxxxxxxxxx nata a Ercolano il 4 Luglio 1956 , Antonio Battaglia nato a Ercolano il 23 Ottobre 1950 coniugi in regime di comunione legale dei beni vendono ai signori xxxxxxxxxxx nato a Napoli il 6 Aprile 1971 e Luisa Sannino nata a Napoli il 13 Ottobre 1973 , coniugati in regime di comunione legale dei beni , gli immobili siti in Ercolano , alla via Arena San Vito n°32 :

_ abitazione in pianterreno di due vani catastali e mezzo e annessa area scoperta della superficie catastale di circa mq. 374 , il tutto confinante con via Arena , proprietà di Salvatore e Antonio Oliviero o aventi causa e acquedotto campano.

L'appartamento è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2519, sub. 1 , piano T , vani 2,5, sup. cat. mq. 23.

L'area scoperta è riportata nel Catasto Terreni del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2518 , frutteto di mq. 374 .

- **I beni nello stato dei luoghi invece** risultano costituire un unico lotto di terreno situato alle pendici del Vesuvio, nella parte terminale della strada che da valle conduce a monte ed oltre la quale non vi è accesso carrabile e pedonale per la presenza di terreni per lo più costituiti da boschi e verde incolto in pendenza verso la parte alta della città fino ad arrivare al cono del Vesuvio , in una zona poco urbanizzata costituita da piccoli fabbricati sparsi per lo più unifamiliari ad uno due piani. Nello stato dei luoghi il detto lotto , costituito dalla fusione – unione delle particelle 2518 e 2519 , per la maggior parte, o quasi, risulta pavimentato ed al posto del fabbricato sub. 1 , demolito , risultano realizzati due copri di fabbrica in muratura e cemento , il primo costituito da due piani , ed il secondo, di gran lunga più piccolo del primo, costituito da un solo piano, al lotto (*Allegato n°4*) si accede dalla Via Arena San Vito n°32 a mezzo di cancello che da quota della strada attraverso un viale in pendenza verso valle conduce a due terrazzamenti, il primo, parte della particella 2518, ed il secondo, più a valle, occupante la restante parte della particella 2518 e la particella 2519. Sul lotto trovasi realizzate anche un deposito – baracca per attrezzi con struttura in legno e copertura in lamiera oltre ad una altra copertura in legno con tegole, adiacente ad un lato del corpo di fabbrica a due piani. Nel dettaglio in prossimità dell'ingresso al lotto e subito a destra dello stesso , lungo il confine con la pubblica via Arena San Vito si trovano realizzati il corpo di fabbrica più piccolo , quello ad un piano, ed in direzione Nord , verso Napoli, verso la destra del lotto, la baracca in legno e lamiera, invece, quasi nella parte centrale dell'intero

lotto , più spostato verso valle , in prossimità del confine verso Nord , si trova realizzato l'altro corpo di fabbrica , quello più grande a due piani.



La consistenza in esecuzione , come dagli atti di procedura per documentazione catastale , viene censita

_ Nel Catasto Terreni N.C.T. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2518 , frutteto di mq. 374 .

_ Nel Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2519, sub. 1 , piano T , vani 2,5, sup. cat. mq. 23.

La consistenza invece oggetto di vendita non risulta denunciata al Catasto

Trattasi di un originario lotto di terreno costituito da due particelle la 2518 e la 2519, originariamente sulla particella 2519 risultava edificato un piccolo manufatto , poi demolito ed oggi non più esistente , ad oggi il lotto costituito dalle due particelle unite risulta quasi totalmente pavimento e costituisce la corte esterna di due fabbricati in muratura e cemento , oltre che di un deposito – baracca in legno .

Trattasi di fabbricati realizzati dopo il 2004 , anno di acquisto della consistenza come richiamata nell'atto di acquisto da parte dell'esecutato (*Allegato n°6*) e successivamente demolita, quella di cui al sub. 1 della particella 2519.

La consistenza edificata è costituita da due corpi di fabbrica , uno di maggiore dimensione realizzato a due piani collegati attraverso scala interna, che si trova nella parte più centrale del lotto , l'altro, di dimensioni ridotte , risulta essere ad un piano ed è situato lungo il confine con la via pubblica Arena San Vito ed in prossimità del cancello di ingresso al lotto , distinto con il civico n° 32 .

Il lotto si trova alle pendici del Vesuvio in una zona poco urbanizzata e con case prevalentemente sparse ad uno max due piani , per lo più trattasi di case realizzate abusivamente, molte con domande di condono , la zona per destinazione urbanistica ricade in zona agricola , nella perimetrazione del parco nazionale del Vesuvio, ed in zona disciplinata come zona Recupero Urbanistico e Restauro Paesistico Ambientale di cui al Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani .

Data la sua ubicazione è raggiungibile da valle dalla Via Sacerdote Cozzolino Benedetto, (che collega Ercolano con i vicini comuni di Torre del Greco e Portici) attraverso la via ex Cook che conduce alla via San Vito Arena , oppure da monte, attraverso la via del Vesuvio , via San Vito e la via ex Cook .

Pertanto la consistenza in vendita si trova in una zona molto periferica con negozi di prima necessità – generi alimentari ad 1 km., mentre per arrivare al centro di Ercolano, o nei pressi del centro , dove si trovano negozi di prima e seconda necessità, nonché servizi , uffici pubblici e scuole dell'obbligo , bisogna spostarsi di 2 / 3 km. , la zona non è servita dai mezzi pubblici

Per denuncia e censimento catastale (*Allegato n°2*), le consistenze, di cui agli atti della procedura, risultano così identificate :

_ Nel Catasto Terreni N.C.T. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2518 , frutteto di mq. 374 , in ditta catastale per le quote di proprietà a favore di **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** nata a Napoli **XXXXXXXXXX**, entrambi per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni .

_ Nel Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2519, sub. 1 , piano T , vani 2,5, sup. cat. mq. 23, in ditta catastale per le quote di proprietà a favore di **XXXXXXXXXXXXXX** nato a Napoli il 06.04.1971 e **XXXXXXXXXX** nata a Napoli il 13.10.1973, entrambi per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni .

Nello stato dei luoghi la consistenza di cui al sub. 1 della particella 2519 non risulta esistere poiché demolita e sulle particelle 2518 e 2519 si trovano realizzati altri due corpi di fabbrica non denunciati al Catasto e pertanto non censiti.

Pertanto le consistenze immobiliari, come indicate nell'atto di pignoramento, nel titolo di acquisto e nella denuncia catastale, riguardano due particelle di terreno la 2518 e la 2519 , questa ultima ente urbano, quale corte con anche un piccolo manufatto, nello stato dei luoghi trattasi di un unico lotto comprendente le due

particelle , per la quasi totalità pavimentate, il manufatto censito attualmente al catasto sub. 1 non esiste poiché al tempo demolito ed invece sulle due particelle risultano edificati due fabbricati , uno di due piani e l'altro di dimensioni più piccole ad un piano , entrambi, e per quanto potuto constatare a vista e dal piano terra, hanno copertura in lamiera coibentata, si riscontra anche un deposito – baracca in legno con copertura in lamiera. Il lotto si trova alla via Arena San Vito n° 32 , in Ercolano (NA) .

_ Il lotto, costituito dalle due particelle , 2518 e 2519 , con all'interno due manufatti , un fabbricato a due piani ed un fabbricato ad un piano , oltre ad una baracca , allo stato per la quasi totalità pavimentato, in riscontro alla superficie catastale di cui alla banca dati catastale , ha una superficie di mq. 800 , comprensiva anche dell'area di sedime delle consistenze edificate, **la consistenza superficaria viene trasferita a corpo e non a misura .**

_ L'unità di cui al fabbricato costituito da due piani , è a pianta irregolare di forma quasi rettangolare (*Allegato n°7*) , si sviluppa su due piani, terra e primo , questo secondo con copertura a falde , collegati a mezzo di scala interna , il piano terra ha una superficie utile interna di mq. 67,85 ed una altezza di m. 2,70 circa , il primo piano invece una superficie utile interna di mq . 50,55 , ed una altezza max. 2,70 e min. 1,95 .

Il piano terra è costituito da ingresso / camera 1 di mq. 31,00, una cucina di mq. 12,65 , una camera 2 di mq .15,30 , ed un bagno di mq. 8,90 .

Il piano primo è costituito da disimpegno di mq. 3,15 , una camera 3 di mq . 20,90 , dotata di terrazza scoperta di mq. 18,30 , una camera 4 con all'interno un vano cabina armadio di mq . 15,30 + mq. 3,20 , ed un bagno di mq . 8,00 . Gli ambienti sono tutti dotati di vano finestra o balcone per la illuminazione e l'aerazione naturale.

La unità tutta è dotata di impianto elettrico ed idraulico e di impianto di scarico delle acque in pozzo a tenuta, gli infissi interni sono in legno , esternamente invece vi sono doppi infissi , in ferro esterno e legno ed alluminio interno, è rifinita con

pavimenti , le pareti sono tinteggiate , quelle del bagno rivestite con marmette come pure parte di quelle della cucina, gli impianti non sono dotati di certificazione , per la quale, considerato che trattasi di consistenza abusiva e non sanabile, come si andrà meglio a dettagliare, non si prevedono costi per eventuale adeguamento impianti ed acquisizione certificato impianti , anche perché, per la consistenza in esecuzione sarà determinato un valore d'uso, come in avanti, e nello specifico quesito, di cui alla valutazione, sarà dettagliato. Allo stato la consistenza si trova in normali condizioni di manutenzione.

- **La unità, non risulta censita nel N.C.E.U.**

_ L'unità di cui al fabbricato costituito da un piano , è a pianta irregolare , di forma quasi rettangolare (*Allegato n°7*) , si sviluppa su un solo piano, ha una superficie utile interna di mq. 36,15 , una altezza min. di m. 2,40 ed una altezza max . di m. 2,80 .
E' costituita da ingresso / cucina di mq. 11,50 + mq. 4,20 , camera di mq. 17,35, ed un bagno di mq. 3,10.

Gli ambienti sono tutti dotati di vano finestra per la illuminazione e l'aerazione naturale.

La unità è dotata di impianto elettrico ed idraulico e di impianto di scarico delle acque in pozzo a tenuta, gli infissi interni sono in legno , esternamente invece vi sono doppi infissi , in ferro esterno ed alluminio interno, è rifinita con pavimenti , le pareti sono tinteggiate , quelle del bagno rivestite con marmette come pure parte di quelle della cucina, gli impianti non sono dotati di certificazione , per la quale, considerato che trattasi di consistenza abusiva e non sanabile, come si andrà meglio a dettagliare, non si prevedono costi per eventuale adeguamento impianti ed acquisizione certificato impianti , anche perché, per la consistenza in esecuzione sarà determinato un valore d'uso, come in avanti, e nello specifico quesito di cui alla valutazione, sarà dettagliato. Allo stato la consistenza si trova in normali condizioni di manutenzione.

- **La unità, non risulta censita nel N.C.E.U.**

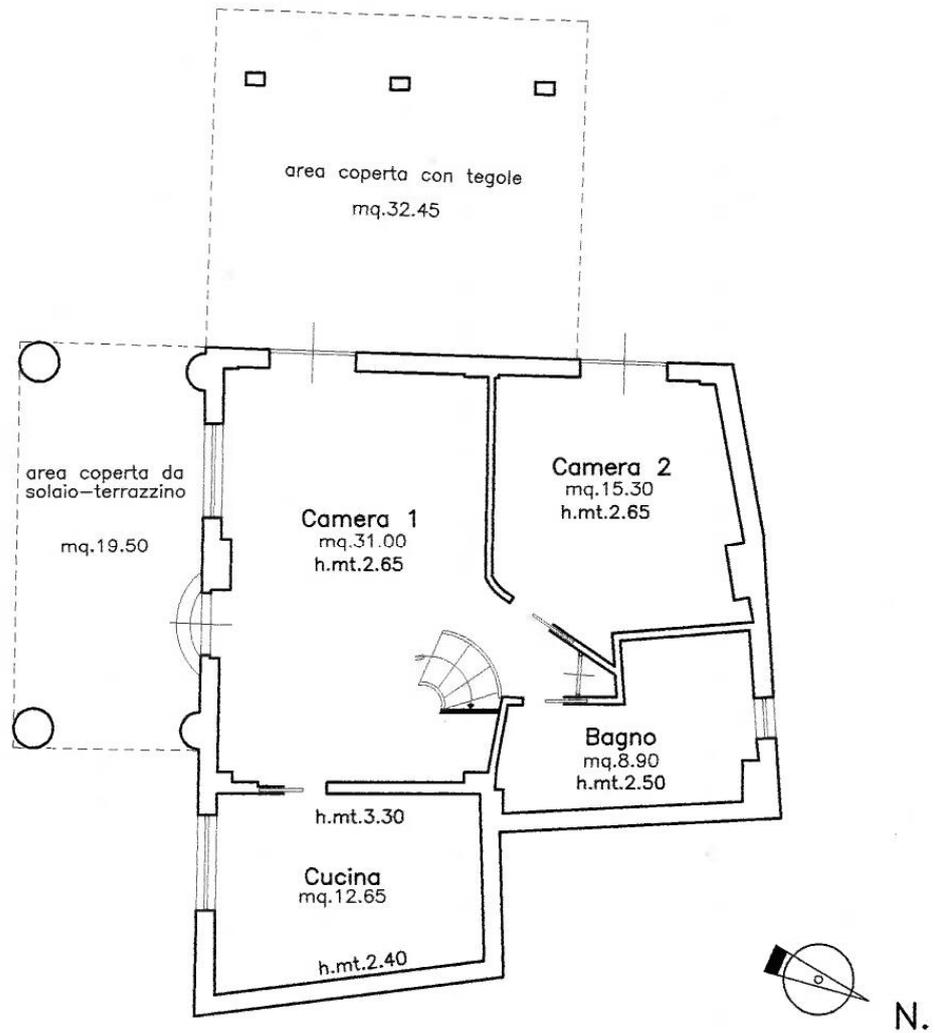
- **Al riguardo non risultano** difformità formali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento stesso.

Dalla documentazione catastale acquisita (*Allegato n°2*), per la consistenza in esecuzione, di cui alla particella 2518, per atti catastali questa risulta essere una particella di terreno , sebbene unita alla 2519, di fatto entrambe pavimentate , mentre per la consistenza di cui alla particella 2519 , sub. 1, per documentazione catastale risulta essere un piccolo manufatto per civile abitazione di tipo economico, di fatto non più esistente sulla particella 2519, relativamente alla ultima planimetria in atti si riscontra denuncia di scheda catastale per costituzione, n° NA 0108062 del 01.03.2004 .

La consistenza di cui alla scheda nello stato dei luoghi non risulta esistere poiché demolita, allo stato pertanto si riscontrano due fabbricati in muratura e cemento, uno a due piani e l'altro ad un piano non denunciato nella banca dati catastale e pertanto per questi non risulta possibile effettuare una verifica di conformità tra lo stato dei luoghi di cui alle piante di rilievo (*Allegato n°7*), di seguito riportate e le piante catastali .

FABBRICATO A DUE PIANI NON DENUNCIATO
NELLA BANCA DATI CATASTALE

PIANTA DI RILIEVO
PIANO TERRA

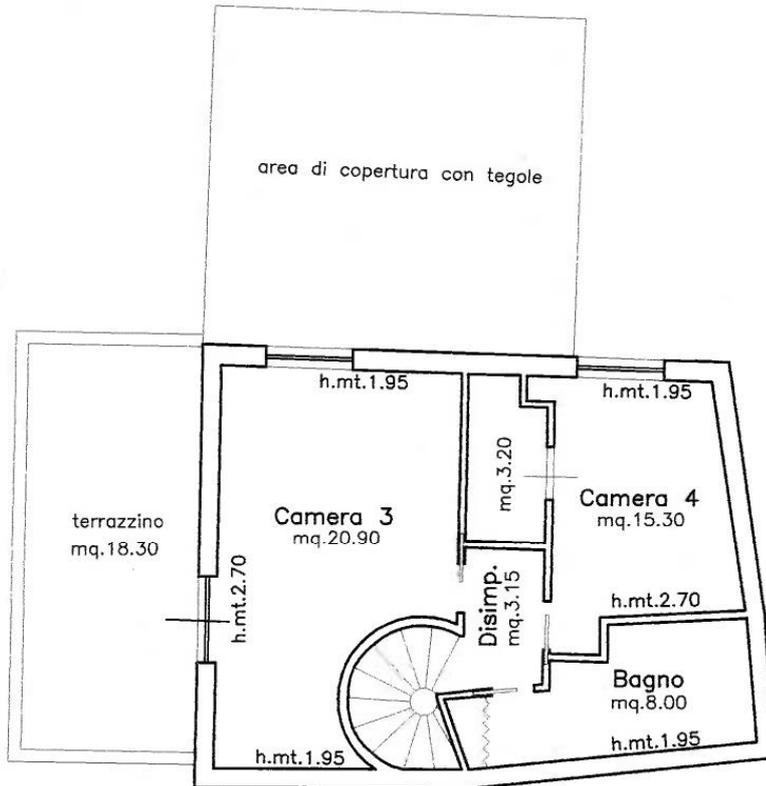


SUPERFICIE UTILE MQ. 67.85
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 82.00

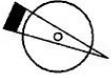
Scala 1:100

FABBRICATO A DUE PIANI NON DENUNCIATO
NELLA BANCA DATI CATASTALE

PIANTA DI RILIEVO
PIANO PRIMO

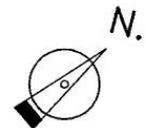
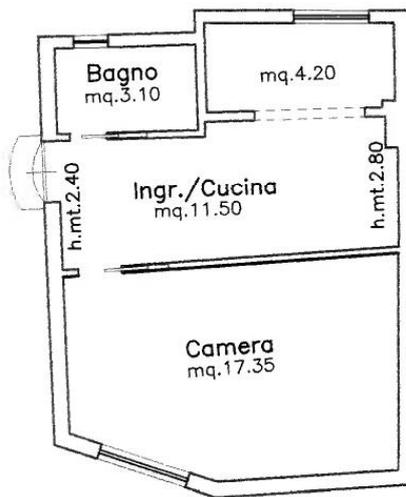


SUPERFICIE BALCONE MQ. 18.30
SUPERFICIE UTILE MQ. 50.55
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 61.60

 N.
Scala 1:100

FABBRICATO AD UN PIANO NON DENUNCIATO
NELLA BANCA DATI CATASTALE

PIANTA DI RILIEVO



SUPERFICIE UTILE MQ. 36.15
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 43.95

Quesito c. : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto

- **LOTTO DI TERRENO allo stato pavimentato con due fabbricati per civile abitazione, abusivi , con ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi e non sanabili , alla via Arena San Vito n°32, in Ercolano (NA) , della superficie catastale di mq. 800 , nello stato dei luoghi per vendita a corpo e non a misura .**

Di proprietà XXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 con diritti pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale e di XXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13.10.1973 con diritti pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale.

_ Il lotto, costituito da due particelle , 2518 e 2519 , con all'interno due manufatti , un fabbricato a due piani ed un fabbricato ad un piano , oltre ad una baracca , allo stato per la quasi totalità pavimentato, in riscontro alla superficie catastale di cui alla banca dati catastale , ha una superficie di mq. 800 , comprensiva anche dell'area di sedime delle consistenze edificate, **la consistenza superficiaria viene trasferita a corpo e non a misura .**

_ L'unità di cui al fabbricato costituito da due piani , è a pianta irregolare di forma quasi rettangolare (*Allegato n°7*) , si sviluppa su due piani, terra e primo , questo secondo con copertura a falde , collegati a mezzo di scala interna , il piano terra ha una superficie utile interna di mq. 67,85 ed una altezza di m. 2,70 circa , il primo piano invece una superficie utile interna di mq . 50,55 , ed una altezza max. di m. 2,70 , e min. di m. 1,95 .

Il piano terra è costituito da ingresso / camera 1 di mq. 31,00 , una cucina di mq. 12,65 , una camera 2 di mq . 15,30 , ed un bagno di mq. 8,90 .

Il piano primo è costituito da disimpegno di mq. 3,15 , una camera 3 di mq . 20,90 , dotata di terrazza scoperta di mq. 18,30 , una camera 4 con all'interno un vano cabina armadio di mq. 15,30 + mq. 3,20 , ed un bagno di mq . 8,00 . Gli ambienti sono tutti dotati di vano finestra o balcone per la illuminazione e l'aerazione naturale.

La unità tutta è dotata di impianto elettrico ed idraulico e di impianto di scarico delle acque in pozzo a tenuta, gli infissi interni sono in legno , esternamente invece vi sono doppi infissi , in ferro esterno e legno ed alluminio interno, è rifinita con pavimenti , le pareti sono tinteggiate , quelle del bagno rivestite con marmette come pure parte di quelle della cucina, gli impianti non sono dotati di certificazione , per la quale, considerato che trattasi di consistenza abusiva e non sanabile, come si andrà meglio a dettagliare, non si prevedono costi per eventuale adeguamento impianti ed acquisizione certificato impianti , anche perché, per la consistenza in esecuzione sarà determinato un valore d'uso, come in avanti e nello specifico quesito di cui alla valutazione sarà dettagliato. Allo stato la consistenza si trova in normali condizioni di manutenzione.

La unità, non risulta censita nel N.C.E.U.

_ **L'unità di cui al fabbricato costituito da un piano** , è a pianta irregolare di forma quasi rettangolare (*Allegato n°7*) , si sviluppa su un solo piano, ha una superficie utile interna di mq. 36,15 ed una altezza max. di m. 2,80 ed una altezza min. di m. 2,40 . E' costituita da ingresso / cucina di mq. 11,50 + mq. 4,20 , camera di mq. 17,35 camera, ed un bagno di mq. 3,10 .

Gli ambienti sono tutti dotati di vano finestra per la illuminazione e l'aerazione naturale.

La unità è dotata di impianto elettrico ed idraulico e di impianto di scarico delle acque in pozzo a tenuta, gli infissi interni sono in legno , esternamente invece vi sono doppi infissi , in ferro esterno ed alluminio interno, è rifinita con pavimenti , le pareti sono tinteggiate , quelle del bagno rivestite con marmette come pure parte di quelle della cucina, gli impianti non sono dotati di certificazione , per la quale, considerato che trattasi di consistenza abusiva e non sanabile, come si andrà meglio a dettagliare, non si prevedono costi per eventuale adeguamento impianti ed acquisizione certificato impianti , anche perché, per la consistenza in esecuzione sarà determinato un valore d'uso, come in avanti, e nello specifico quesito di cui alla valutazione, sarà dettagliato. Allo stato la consistenza si trova in normali condizioni di manutenzione.

La unità, non risulta censita nel N.C.E.U.

- **Per quanto attiene ai confini**, il lotto nella sua totalità – particella 2518 e particella 2519 – confina a Nord e Sud con proprietà Oliviero , ad Est con via Arena San Vito ad Ovest per ditta catastale con proprietà Sannino Oliviero , nei luoghi con acquedotto campano .
- **In punto catastale , la consistenza in vendita non risulta denunciata e quindi censita nella banca dati del Catasto, allo stato risultano censite** (*Allegato n°2*)

_ Nel Catasto Terreni N.C.T. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2518 , frutteto di mq. 374 , in ditta catastale per le quote di proprietà a favore di **Xxxxxxxxxxxxxx** nato a Napoli il 06.04.1971 e **Xxxxxxxxxxxxxx** nata a Napoli il 13.10.1973, entrambi per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni , **la consistenza nello stato dei luoghi non risulta essere a terreno bensì risulta pavimentata ed unita alla consistenza particella 2519 .**

_ Nel Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2519, sub. 1 , piano T , vani 2,5, sup. cat. mq. 23, in ditta catastale per le quote di proprietà a favore di **Xxxxxxxxxxxxxx** nato a Napoli il 06.04.1971 e **Xxxxxxxxxxxxxx** nata a Napoli il 13.10.1973, entrambi per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni, **la consistenza sub. 1 risulta demolita , la corte circostante di fatto risulta pavimentata ed unita alla consistenza particella 2518 .**

Dalla documentazione catastale acquisita (*Allegato n°2*), per la consistenza in esecuzione, di cui alla particella 2518, per atti catastali questa risulta essere una particella di terreno , sebbene unita alla 2519, di fatto entrambe pavimentate , mentre per la consistenza di cui alla particella 2519 , sub. 1, per documentazione catastale risulta essere un piccolo manufatto per civile abitazione di tipo economico, di fatto non più esistente sulla particella 2519, relativamente alla ultima planimetria in atti si riscontra denuncia di scheda catastale per costituzione, n° NA 0108062 del 01.03.2004 .

La consistenza di cui alla scheda catastale nello stato dei luoghi non risulta esistere, poiché demolita, allo stato pertanto si riscontrano consistenze non denunciate nella banca dati catastale, per esse non si prevede denuncia - accatastamento ante vendita con costi detratti dal valore di stima poiché trattasi di consistenze abusive, con ordinanze di ripristino dello stato dei luoghi e non sanabili, pertanto come di seguito sarà dettagliato si prevede un valore di stima di cui al valore d'uso limitato nel tempo .

- **Le consistenze immobiliari, come agli atti della procedura, riguardano due particelle di terreno, la 2518 e la 2519**, questa ultima ente urbano, quale corte con anche un piccolo manufatto, nello stato dei luoghi trattasi di un unico lotto comprendente le due particelle, per la quasi totalità pavimentate, il manufatto censito attualmente al catasto sub. 1 non esiste poiché al tempo demolito ed invece sulle due particelle risultano edificati due fabbricati, uno di due piani e l'altro di dimensioni più piccole ad un piano.

Il lotto si trova alla via Arena San Vito n° 32 , in Ercolano (NA) , si trova alle pendici del Vesuvio in una zona poco urbanizzata e con case prevalentemente sparse ad uno max due piani , per lo più trattasi di case realizzate abusivamente molte con domande di condono , la zona per destinazione urbanistica ricade in zona agricola , nella perimetrazione del parco nazionale del Vesuvio, ed in zona disciplinata come zona Recupero Urbanistico e Restauro Paesistico Ambientale di cui al Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani .

Data la sua ubicazione è raggiungibile da valle dalla Via Sacerdote Cozzolino Benedetto, (che collega Ercolano con i vicini comuni di Torre del Greco e Portici) attraverso la via ex Cook che conduce alla via San Vito Arena, oppure da monte, attraverso la via del Vesuvio, via San Vito e la via ex Cook.

Pertanto la consistenza in vendita si trova in una zona molto periferica con negozi di prima necessità – generi alimentari ad 1 km., mentre per arrivare al centro di Ercolano, o nei pressi del centro, dove si trovano negozi di prima e seconda necessità, nonché servizi, uffici pubblici e scuole dell'obbligo, bisogna spostarsi di 2 / 3 km., la zona non è servita dai mezzi pubblici.

- **Per la consistenza trattandosi di unità unifamiliari non risulta costituito condominio .**

- **In relazione alla legittimità urbanistica** (*Allegato n°8*), si precisa che, in riscontro all'atto di acquisto , anno 2004, per il quale esisteva un piccolo manufatto abusivo con domanda di condono e che ad oggi, in riscontro agli atti visionati , domanda di condono e ordinanze di ripristino dello stato dei luoghi per fermo e sequestro di cantiere, e conseguente ordinanza di demolizione , non esiste , poiché demolito, la consistenza attualmente esistente per certo è stata realizzata dopo il 2004 e che dagli atti visionati (*Allegato n°8*), come di seguito sarà dettagliato, la stessa , risulta realizzata abusivamente ed è oggetto di verbale di fermo di cantiere e ripristino dello stato dei luoghi , e pertanto risulta essere una consistenza per certo non sanabile , infatti agli atti del Comune risulta riscontrato quanto segue :

_ Domanda di condono edilizio ai sensi del DD.LL. 551 del 27.9.1994 , e del DD.LL. 649 del 25.11.94 , protocollo 011264 del 28.0.21995 , relativa ad un manufatto container realizzato sull'allora particella 702 del foglio 7. Per quanto al detto manufatto la domanda riguarda appunto il manufatto originariamente esistente e successivamente demolito , quello attualmente ancora denunciato nella banca dati catastali , di cui alla particella 2519 del foglio 7, sub. 1 .

Fascicolo n° 3345 :

_ Nell'anno 2004, il 13 Marzo , prot. 2577 , quindi già prima dell'acquisto della consistenza da parte di xxxxxxxxxxxxxxxx , avvenuto il 5 Novembre 2004, venivano riscontrate opere abusive relativamente ad un manufatto posto sul confine e di dimensioni tali da considerarsi il manufatto nella presente descritto come piccolo fabbricato ad un piano posto sul confine con la strada , a destra del cancello di ingresso;

_ Nel mese di Aprile 2004 , il giorno 2 , prot. 7798 , veniva emessa ordinanza di demolizione;

_ Nel mese di Maggio 2004, il giorno 5 , prot. 10528/U veniva revocata l'ordinanza a seguito ripristino dello stato dei luoghi;

Fascicolo n° 3521 :

_ Nel mese di Maggio 2005, il giorno 12 , protocollo 20039 , venivano riscontrate opere abusive relativamente ad un fabbricato alto 7 metri con all'interno un piccolo modulo abitativo tipo container , probabilmente quello oggetto di domanda di condono e quello di cui alla denuncia castale sub. 1 realizzato sulla particella 2519 , oggi il corpo di fabbrica, è quello a due piani posto nella parte centrale dell'intero lotto.

_ Nel mese di Gennaio 2006 , il giorno 18 , protocollo 2560 , veniva emessa ordinanza di demolizione del suddetto manufatto;

Fascicolo n°4036 :

_ Nel mese di Ottobre 2012 , il giorno 26, prot. 43569 , venivano riscontrate opere abusive poste sul confine e di dimensioni tali da considerarsi il manufatto nella presente descritto come piccolo fabbricato ad un piano posto sul confine con la strada , a destra del cancello di ingresso, quanto a ciò è confermato anche dalle foto allegate al verbale di verifica , di quanto appena indicato non si riscontrava ordinanza di demolizione.

Pertanto, in relazione a quanto dettagliato, in generale, ad oggi, la consistenza di cui allo stato dei luoghi risulta di fatto abusiva, con ordinanze di demolizione e sicuramente non sanabile.

- Circa lo stato di manutenzione, della consistenza come riscontrata, entrambe le unità, quella a due piani e quella ad un piano, si presentano internamente in normale stato di manutenzione, per precisazione, quella ad un piano risulta in buono stato di manutenzione.

- Le unità, come graficamente rappresentate e di cui allo stato dei luoghi (*Allegato n°7*), catastalmente non censite ma di fatto destinate a civile abitazione, risultano fruibile per la specifica destinazione .

In riscontro a quanto sopra, ed in risposta al quesito, si descrive la consistenza in esecuzione, come :

- **LOTTO UNICO – Lotto di terreno allo stato pavimentato con due fabbricati per civile abitazione, abusivi , con ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi e non sanabili , alla via Arena San Vito n°32, in Ercolano (NA) , della superficie catastale di mq. 800 , nello stato dei luoghi per vendita a corpo e non a misura .**

Di proprietà XXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 con diritti pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale e di XXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13.10.1973 con diritti pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale.

- **Le consistenze immobiliari , come agli atti della procedura , riguardano due particelle di terreno, la 2518 e la 2519 , questa ultima ente urbano, quale corte con anche un piccolo manufatto, nello stato dei luoghi trattasi di un unico lotto comprendente le due particelle , per la quasi totalità pavimentate, il manufatto censito attualmente al catasto sub. 1 non esiste poiché al tempo demolito ed invece sulle due particelle risultano edificati due fabbricati , uno di due piani e l'altro di dimensioni più piccole ad un piano.**

Il lotto si trova alla via Arena San Vito n° 32 , in Ercolano (NA) , alle pendici del Vesuvio in una zona poco urbanizzata e con case prevalentemente sparse ad uno max due piani , per lo più trattasi di case realizzate abusivamente molte con domande di condono , la zona per destinazione urbanistica ricade in zona agricola , nella perimetrazione del parco nazionale del Vesuvio, ed in zona disciplinata come zona Recupero Urbanistico e Restauro Paesistico Ambientale di cui al Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani .

Data la sua ubicazione è raggiungibile da valle dalla Via Sacerdote Cozzolino Benedetto, (che collega Ercolano con i vicini comuni di Torre del Greco e Portici)

attraverso la via ex Cook che conduce alla via San Vito Arena , oppure da monte, attraverso la via del Vesuvio , via San Vito e la via ex Cook .

Pertanto la consistenza in vendita si trova in una zona molto periferica con negozi di prima necessità – generi alimentari ad 1 km., mentre per arrivare al centro di Ercolano, o nei pressi del centro , dove si trovano negozi di prima e seconda necessità, nonché servizi , uffici pubblici e scuole dell'obbligo , bisogna spostarsi di 2 / 3 km. , la zona non è servita dai mezzi pubblici.

- **In punto catastale , la consistenza non risulta censita nella banca dati del Catasto, allo stato risultano censite** (*Allegato n°2*)

_ **Nel Catasto Terreni N.C.T. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2518 ,** frutteto di mq. 374 , in ditta catastale per le quote di proprietà a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13.10.1973, entrambi per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni , **la consistenza nello stato dei luoghi non risulta essere a terreno bensì risulta pavimentata ed unita alla consistenza particella 2519 .**

_ **Nel Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2519, sub. 1 ,** piano T , vani 2,5, sup. cat. mq. 23, in ditta catastale per le quote di proprietà a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13.10.1973, entrambi per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni, **la consistenza sub. 1 risulta demolita, la corte circostante di fatto risulta pavimentata ed unita alla consistenza particella 2518 .**

Dalla documentazione catastale acquisita (*Allegato n°2*), la consistenza in esecuzione, di cui alla particella 2518, risulta essere una particella di terreno , sebbene unita alla 2519, di fatto entrambe pavimentate , mentre la consistenza di cui alla particella 2519 , sub. 1, per documentazione catastale risulta essere un piccolo manufatto per civile abitazione di tipo economico, di fatto non più esistente sulla particella 2519, relativamente alla ultima planimetria in atti si riscontra denuncia di scheda catastale per costituzione, n° NA 0108062 del 01.03.2004 .

La consistenza di cui alla scheda catastale nello stato dei luoghi non risulta esistere poiché demolita, allo stato pertanto si riscontrano consistenze non denunciate nella banca dati catastale, per esse non si prevede denuncia - accatastamento ante vendita con costi detratti dal valore di stima poiché trattasi di consistenze abusive, con ordinanze di ripristino dello stato dei luoghi e non sanabili, pertanto come di seguito sarà dettagliato si prevede un valore di stima di cui al valore d'uso limitato nel tempo .

- **Per quanto attiene ai confini**, il lotto nella sua totalità – particella 2518 e particella 2519 – confina a Nord e Sud con proprietà Oliviero , ad Est con via Arena San Vito ad Ovest per ditta catastale con proprietà Sannino Oliviero , nei luoghi con acquedotto campano .
- **Il lotto, costituito da due particelle , 2518 e 2519** , con all'interno due manufatti , un fabbricato a due piani ed un fabbricato ad un piano , oltre ad una baracca , allo stato per la quasi totalità pavimentato, in riscontro alla superficie catastale di cui alla banca dati catastale , ha una superficie di mq. 800 , comprensiva anche dell'area di sedime delle consistenze edificate, **la consistenza superficaria viene trasferita a corpo e non a misura** .

L'unità di cui al fabbricato costituito da due piani , è a pianta irregolare di forma quasi rettangolare (*Allegato n°7*) , si sviluppa su due piani, terra e primo , questo secondo con copertura a falde , collegati a mezzo di scala interna , il piano terra ha una superficie utile interna di mq. 67,85 ed una altezza di m.2,70 circa , il primo piano invece una superficie utile interna di mq . 50,55 , ed una altezza max. di m. 2,70 e min. di m. 1,95 .

Il piano terra è costituito da ingresso / camera 1 di mq. 31,00 , una cucina di mq. 12,65 , una camera 2 di mq .15,30 , ed un bagno di mq. 8,90 .

Il piano primo è costituito da disimpegno di mq. 3,15 , una camera 3 di mq .20,90 , dotata di terrazza scoperta di mq. 18,30 , una camera 4 con all'interno un vano cabina armadio di mq . 15,30 + mq. 3,20 , ed un bagno di mq . 8,00 . Gli ambienti

sono tutti dotati di vano finestra o balcone per la illuminazione e l'aerazione naturale.

La unità tutta è dotata di impianto elettrico ed idraulico e di impianto di scarico delle acque in pozzo a tenuta, gli infissi interni sono in legno , esternamente invece vi sono doppi infissi , in ferro esterno e legno ed alluminio interno, è rifinita con pavimenti , le pareti sono tinteggiate , quelle del bagno rivestite con marmette come pure parte di quelle della cucina, gli impianti non sono dotati di certificazione , per la quale, considerato che trattasi di consistenza abusiva e non sanabile, come si andrà meglio a dettagliare, non si prevedono costi per eventuale adeguamento impianti ed acquisizione certificato impianti , anche perché, per la consistenza in esecuzione sarà determinato un valore d'uso, come in avanti, e nello specifico quesito di cui alla valutazione, sarà dettagliato. Allo stato la consistenza si trova in normali condizioni di manutenzione.

La unità, non risulta censita nel N.C.E.U.

– **L'unità di cui al fabbricato costituito da un piano** , è a pianta irregolare di forma quasi rettangolare (*Allegato n°7*) , si sviluppa su un solo piano, ha una superficie utile interna di mq. 36,15 , una altezza max . di m. 2,80 ed una altezza min. di m. 2,40 .

E' costituita da ingresso / cucina di mq. 11,50 + mq. 4,20 , camera di mq. 17,35, ed un bagno di mq. 3,10 .

Gli ambienti sono tutti dotati di vano finestra per la illuminazione e l'aerazione naturale.

La unità è dotata di impianto elettrico ed idraulico e di impianto di scarico delle acque in pozzo a tenuta, gli infissi interni sono in legno , esternamente invece vi sono doppi infissi , in ferro esterno ed alluminio interno, è rifinita con pavimenti , le pareti sono tinteggiate , quelle del bagno rivestite con marmette come pure parte di quelle della cucina, gli impianti non sono dotati di certificazione , per la quale, considerato che trattasi di consistenza abusiva e non sanabile, come si andrà meglio a dettagliare, non si prevedono costi per eventuale adeguamento impianti ed acquisizione certificato impianti , anche perché, per la consistenza in esecuzione sarà determinato un valore d'uso, come in avanti, e nello specifico quesito di cui alla

valutazione, sarà dettagliato. Allo stato la consistenza si trova in normali condizioni di manutenzione.

La unità, non risulta censita nel N.C.E.U.

Circa lo stato di manutenzione, della consistenza come riscontrata, entrambe le unità, quella a due piani e quella ad un piano, si presentano internamente in normale stato di manutenzione, per precisazione, quella ad un piano risulta in buono stato di manutenzione.

Le unità, come graficamente rappresentate e di cui allo stato dei luoghi (*Allegato n°7*), catastalmente non censite ma di fatto destinate a civile abitazione, risultano fruibile per la specifica destinazione .

- **In relazione alla legittimità urbanistica** (*Allegato n°8*), si precisa che, in riscontro all'atto di acquisto , anno 2004, per il quale esisteva un piccolo manufatto abusivo con domanda di condono e che ad oggi, in riscontro agli atti visionati , domanda di condono e ordinanze di ripristino dello stato dei luoghi per fermo e sequestro di cantiere, e conseguente ordinanza di demolizione , non esiste , poiché demolito, la consistenza attualmente esistente per certo è stata realizzata dopo il 2004 e che dagli atti visionati (*Allegato n°8*), come di seguito sarà dettagliato, la stessa , risulta realizzata abusivamente ed è oggetto di verbale di fermo di cantiere e ripristino dello stato dei luoghi , e pertanto risulta essere una consistenza per certo non sanabile , infatti agli atti del Comune risulta riscontrato quanto segue :

_ Domanda di condono edilizio ai sensi del DD.LL. 551 del 27.9.1994 , e del DD.LL. 649 del 25.11.94 , protocollo 011264 del 28.0.21995 , relativa ad un manufatto container realizzato sull'allora particella 702 del foglio 7. Per quanto al detto manufatto la domanda riguarda appunto il manufatto originariamente esistente e successivamente demolito , quello attualmente ancora denunciato nella banca dati catastali , di cui alla particella 2519 del foglio 7, sub. 1 .

Fascicolo n° 3345 :

_ Nell'anno 2004, il 13 Marzo , prot. 2577 , quindi già prima dell'acquisto della consistenza da parte di XXXXXXXXXXXXXXXX , avvenuto il 5 Novembre 2004, venivano riscontrate opere abusive relativamente ad un manufatto posto sul confine e di dimensioni tali da considerarsi il manufatto nella presente descritto come piccolo fabbricato ad un piano posto sul confine con la strada , a destra del cancello di ingresso;

_ Nel mese di Aprile 2004 , il giorno 2 , prot. 7798 , veniva emessa ordinanza di demolizione;

_ Nel mese di Maggio 2004, il giorno 5 , prot. 10528/U veniva revocata l'ordinanza a seguito ripristino dello stato dei luoghi;

Fascicolo n° 3521 :

_ Nel mese di Maggio 2005, il giorno 12 , protocollo 20039 , venivano riscontrate opere abusive relativamente ad un fabbricato alto 7 metri con all'interno un piccolo modulo abitativo tipo container , probabilmente quello oggetto di domanda di condono e quello di cui alla denuncia castale sub. 1 realizzato sulla particella 2519 , oggi il corpo di fabbrica, è quello a due piani posto nella parte centrale dell'intero lotto.

_ Nel mese di Gennaio 2006 , il giorno 18 , protocollo 2560 , veniva emessa ordinanza di demolizione del suddetto manufatto;

Fascicolo n°4036 :

_ Nel mese di Ottobre 2012 , il giorno 26, prot. 43569 , venivano riscontrate opere abusive poste sul confine e di dimensioni tali da considerarsi il manufatto nella presente descritto come piccolo fabbricato ad un piano posto sul confine con la strada , a destra del cancello di ingresso, quanto a ciò è confermato anche dalle foto allegate al verbale di verifica , di quanto appena indicato non si riscontra ordinanza di demolizione.

Pertanto in relazione a quanto dettagliato, in generale ad oggi la consistenza di cui allo stato dei luoghi risulta di fatto abusiva, con ordinanze di demolizione e sicuramente non sanabile.

- **In relazione alla presenza dell'attestato di prestazione energetica** , esso non risulta riscontrato , trattandosi di opere abusive , con ordinanza di demolizione e non sanabili , e trattandosi di consistenza stimata in relazione al valore d'uso per un tempo limitato , per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica non si prevedono costi detratti dal valore di stima .

- **Per la consistenza trattandosi di unità unifamiliari non risulta costituito condominio .**

- **In relazione alla certificazione di destinazione urbanistica** (*Allegato n°8*) – **08 Giugno 2022** - il suolo di cui alle particelle di terreno oggetto di procedura , quali particelle 2518 e 2519 del foglio 7 del Comune di Ercolano , risulta come di seguito destinato :
 - _ Secondo il previgente P.R.G. ricade in zona "AGRICOLA"

 - _ Secondo il Piano Urbanistico Strutturale ricade nell' AMBITO n° VI che comprende FRAMMENTO AGRICOLO – PARCO NAZIONALE DEL VESUVIO ad eccezione della zona cave.

 - _ Secondo il Piano Territoriale Paesistico ricade in zona " R.U.A. - RECUPERO URBANISTICO E RESTAURO PAESISTICO AMBIENTALE "

 - _ Secondo il Piano del Parco Nazionale del Vesuvio rientra nella perimetrazione della ZONA 2 .

PREZZO BASE D'ASTA per la quota di ½ di comproprietà € 20.115,00

Quesito d. : Identificare catastalmente l'immobile

- **In punto catastale , la consistenza non risulta censita nella banca dati del Catasto, allo stato risultano censite (Allegato n°2)**

_ Nel Catasto Terreni N.C.T. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2518 , frutteto di mq. 374 , in ditta catastale per le quote di proprietà a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13.10.1973, entrambi per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni , la consistenza nello stato dei luoghi non risulta essere a terreno bensì risulta pavimentata ed unita alla consistenza particella 2519 .

_ Nel Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2519, sub. 1 , piano T , vani 2,5, sup. cat. mq. 23, in ditta catastale per le quote di proprietà a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13.10.1973, entrambi per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni, la consistenza sub. 1 risulta demolita , la corte circostante di fatto risulta pavimentata ed unita alla consistenza particella 2518 .

Dalla documentazione catastale acquisita (Allegato n°2), la consistenza in esecuzione, di cui alla particella 2518, risulta essere una particella di terreno , sebbene unita alla 2519, di fatto entrambe pavimentate , mentre la consistenza di cui alla particella 2519 , sub. 1, per documentazione catastale risulta essere un piccolo manufatto per civile abitazione di tipo economico, di fatto non più esistente sulla particella 2519, relativamente alla ultima planimetria in atti si riscontra denuncia di scheda catastale per costituzione, n° NA 0108062 del 01.03.2004 .

La consistenza di cui alla scheda catastale nello stato dei luoghi non risulta esistere poiché demolita, allo stato pertanto si riscontrano consistenze non denunciate nella banca dati catastale, per esse non si prevede denuncia - accatastamento ante vendita con costi detratti dal valore di stima poiché trattasi di consistenze abusive, con ordinanze di ripristino dello stato dei luoghi e non sanabili, pertanto come di

seguito sarà dettagliato si prevede un valore di stima di cui al valore d'uso limitato nel tempo .

Per quanto attiene ai confini, il lotto nella sua totalità – particella 2518 e particella 2519 – confina a Nord e Sud con proprietà Oliviero , ad Est con via Arena San Vito ad Ovest per ditta catastale con proprietà Sannino Oliviero , nei luoghi con acquedotto campano .

Quesito e. : Ricostruire tutti i passaggi di proprietà , anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria

- Relativamente alle consistenze in esecuzione, quali unità immobiliari censite nel N.C.T. al foglio 7 , particella 2518 e nel N.C.E.U. al foglio 7, particella 2519 sub. 1 del Comune di Ercolano , alla via Arena San Vito senza numero civico , in ditta Catastale a XXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 con diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale e a XXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13.10.1973 con diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale , risultano i seguenti pignoramenti (*Allegato n°5*) :

Per la consistenza censita nel N.C.T. del Comune di Ercolano , foglio 7 , particella 2518 risulta

_ Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili, per atto giudiziario della Corte di Appello di Napoli , del 13.01.2021 , rep. 533 , trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 07.04.2021 , reg. gen. 16719, reg. part. 12237 a favore della FINO 2 SECURITISATION s.r.l. con sede a Milano per la quota di proprietà pari ad 1/1 , contro XXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 , per la quota di proprietà pari ad 1/1.

Per la consistenza censita nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano, foglio 7 , particella 2519 , sub. 1 , risulta

_ Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili, per atto giudiziario della Corte di Appello di Napoli , del 18.08.2021 , rep. 15502, trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 19.10.2021 , reg. gen. 50924, reg. part. 37653 a favore della FINO 2 SECURITISATION s.r.l. con sede a Milano per la quota di proprietà pari ad 1/1 , contro xxxxxxxxxxxxxx nato a Napoli il 06.04.1971 , per la quota di proprietà pari ad 1/1 in regime di comunione legale , e contro xxxxxxxxxxxxxx nata a Napoli il 13.10.1973 , per la quota di proprietà pari ad 1/1 in regime di comunione legale .
Pertanto in relazione ai pignoramenti si riscontrano i seguenti passaggi di proprietà, riferiti ad un atto inter vivos a carattere traslativo, avvenuti fino al ventennio antecedente la data di trascrizione dei pignoramenti, entrambi nel 2021 :

_ **Atto Notarile di compravendita** (*Allegato n°6*) del 5 Novembre 2004 per Notaio Francesco Quarantelli , rep. 25963 , rac. 8141 , trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 3 Dicembre 2004 , reg. gen. n° 57062 , reg. part. n° 38376 (*Allegato n°6*), per il quale i signori xxxxxxxxx nato xxxxxxxx , xxxxxxxxxxxxxx nata a Liscate il 10 Ottobre 1963, coniugi in regime di comunione legale dei beni , xxxxxxxx nata a Ercolano il 4 Luglio 1956 , xxxxxxxxxxxxxx nato a Ercolano il 23 Ottobre 1950 coniugi in regime di comunione legale dei beni vendono ai signori xxxxxxxxxxxxxx nato a Napoli il 6 Aprile 1971 e xxxxxxxxxxxxxx nata a Napoli il 13 Ottobre 1973 , coniugati in regime di comunione legale dei beni , gli immobili siti in Ercolano , alla via Arena San Vito n°32 :

_ abitazione in pianterreno di due vani catastali e mezzo e annessa area scoperta della superficie catastale di circa mq. 374 , il tutto confinante con via Arena , proprietà di Salvatore e Antonio Oliviero o aventi causa e acquedotto campano.

L'appartamento è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2519, sub. 1 , piano T , vani 2,5, sup. cat. mq. 23.

L'area scoperta è riportata nel Catasto Terreni del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2518 , frutteto di mq. 374 .

_ **Atto Notarile di compravendita** del 21 Novembre 1988 per Notaio Coppola di Ercolano, trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (*Allegato n°3*), il 26 Novembre 1988, reg. gen. n° 32096 , reg. part. n°23334, per il quale i signori XXXXXXXXXXXXXXXX **Ciro** nato a Ercolano il 5 Marzo 1959 e XXXXXXXXXXXXXXXX **Antonietta** nata a Ercolano il 4 Luglio 1956 , ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni , acquistano da Oliviero Ennio nato a Napoli il 28.08.1937, la zonetta di terreno in Ercolano particella 702/a dalla cui particella madre 702 (vedasi atti catastali visura storica particella 702) risultano generate le particelle 2518 e 2519 , sulla quale particella 2519, per atti catastali, successivamente i signori XXXXXXXXXX avrebbero edificato il sub. 1 , nello stato dei luoghi ad oggi invece la detta consistenza sub. 1 risulta demolita, le due particelle 2518 e 2519 risulterebbero fuse – unite e risultano edificati due corpi di fabbrica, non denunciati al catasto .

Quesito f./g. : Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

- **In relazione alla legittimità urbanistica** (*Allegato n°8*), si precisa che, in riscontro all'atto di acquisto , anno 2004, per il quale esisteva un piccolo manufatto abusivo con domanda di condono e che ad oggi, in riscontro agli atti visionati , domanda di condono e ordinanze di ripristino dello stato dei luoghi per fermo e sequestro di cantiere, e conseguente ordinanza di demolizione , non esiste , poiché demolito, la consistenza attualmente esistente per certo è stata realizzata dopo il 2004 e che dagli atti visionati (*Allegato n°8*), come di seguito sarà dettagliato, la stessa , risulta realizzata abusivamente ed è oggetto di verbale di fermo di cantiere e ripristino dello stato dei luoghi , e pertanto risulta essere una consistenza per certo non sanabile , infatti agli atti del Comune risulta riscontrato quanto segue :

_ Domanda di condono edilizio ai sensi del DD.LL. 551 del 27.9.1994 , e del DD.LL. 649 del 25.11.94 , protocollo 011264 del 28.0.21995 , relativa ad un manufatto container realizzato sull'allora particella 702 del foglio 7. Per quanto al detto manufatto la domanda riguarda appunto il manufatto originariamente esistente e

successivamente demolito , quello attualmente ancora denunciato nella banca dati catastali , di cui alla particella 2519 del foglio 7, sub. 1 .

Fascicolo n° 3345 :

_ Nell'anno 2004, il 13 Marzo , prot. 2577 , quindi già prima dell'acquisto della consistenza da parte di XXXXXXXXXXXXXXXX , avvenuto il 5 Novembre 2004, venivano riscontrate opere abusive relativamente ad un manufatto posto sul confine e di dimensioni tali da considerarsi il manufatto nella presente descritto come piccolo fabbricato ad un piano posto sul confine con la strada , a destra del cancello di ingresso;

_ Nel mese di Aprile 2004 , il giorno 2 , prot. 7798 , veniva emessa ordinanza di demolizione;

_ Nel mese di Maggio 2004, il giorno 5 , prot. 10528/U veniva revocata l'ordinanza a seguito ripristino dello stato dei luoghi;

Fascicolo n° 3521 :

_ Nel mese di Maggio 2005, il giorno 12 , protocollo 20039 , venivano riscontrate opere abusive relativamente ad un fabbricato alto 7 metri con all'interno un piccolo modulo abitativo tipo container , probabilmente quello oggetto di domanda di condono e quello di cui alla denuncia castale sub. 1 realizzato sulla particella 2519 , oggi il corpo di fabbrica, è quello a due piani posto nella parte centrale dell'intero lotto.

_ Nel mese di Gennaio 2006 , il giorno 18 , protocollo 2560 , veniva emessa ordinanza di demolizione del suddetto manufatto;

Fascicolo n°4036 :

_ Nel mese di Ottobre 2012 , il giorno 26, prot. 43569 , venivano riscontrate opere abusive poste sul confine e di dimensioni tali da considerarsi il manufatto nella presente descritto come piccolo fabbricato ad un piano posto sul confine con la

strada , a destra del cancello di ingresso, quanto a ciò è confermato anche dalle foto allegate al verbale di verifica , di quanto appena indicato non si riscontra ordinanza di demolizione.

Pertanto in relazione a quanto dettagliato, in generale ad oggi la consistenza di cui allo stato dei luoghi risulta di fatto abusiva, con ordinanze di demolizione e sicuramente non sanabile.

In relazione alla certificazione di destinazione urbanistica (Allegato n°8) – 08 Giugno 2022 - il suolo di cui alle particelle di terreno oggetto di procedura , quali particelle 2518 e 2519 del foglio 7 del Comune di Ercolano , risulta come di seguito destinato :

_ Secondo il previgente P.R.G. ricade in zona “AGRICOLA”

_ Secondo il Piano Urbanistico Strutturale ricade nell’ AMBITO n° VI che comprende FRAMMENTO AGRICOLO – PARCO NAZIONALE DEL VESUVIO ad eccezione della zona cave.

_ Secondo il Piano Territoriale Paesistico ricade in zona “ R.U.A. - RECUPERO URBANISTICO E RESTAURO PAESISTICO AMBIENTALE ”

_ Secondo il Piano del Parco Nazionale del Vesuvio rientra nella perimetrazione della ZONA 2 .

Quesito h. : In caso di opere abusive , controllare la possibilità di sanatoria

- In relazione alla regolarità urbanistica o meglio alla legittimità urbanistica , ed alla verifica di conformità dello stato dei luoghi con il titolo legittimante in punto urbanistico , di cui al quesito f/g, ed in relazione alle difformità riscontrate, si tratta di opere abusive , con ordinanza di demolizione e certamente prive di possibilità di sanatoria.

Quesito i. : Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità

- Trattandosi di opere abusive non esiste e non può esistere la dichiarazione di agibilità.
- In relazione alla presenza dell'attestato di prestazione energetica, esso non risulta riscontrato, trattandosi di opere abusive, con ordinanza di demolizione e non sanabili, e trattandosi di consistenza stimata in relazione al valore d'uso per un tempo limitato, per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica non si prevedono costi detratti dal valore di stima.

Quesito j. : Indicare lo stato di possesso dell'immobile

A seguito sopralluoghi effettuati, come da verbali di sopralluoghi, in riscontro anche al certificato di residenza, attuale e storico, (*Allegato n°9*) si è sempre riscontrato che la unità è tenuta in possesso ed utilizzata come abitazione principale dall'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971, il quale tiene residenza presso la consistenza oggetto di procedura alla via Arena San Vito n° 32 dal 16 Giugno 2006.

Quesito k. : Indicare l'esistenza di formalità , vincoli o oneri , anche di natura condominiale , gravanti sul bene.

- Oltre alle limitazioni ed ai vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria della unità oggetto di procedura, come da certificato di destinazione urbanistica (*Allegato n°8*), già richiamato, esistono le seguenti formalità, vincoli ed oneri.
- Risultano i seguenti oneri e vincoli che saranno cancellati e regolarizzati nel contesto della procedura (*Allegato n°5*), nello specifico :

Per la consistenza censita nel N.C.T. del Comune di Ercolano , foglio 7 , particella 2518 risulta

_ Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili, per atto giudiziario della Corte di Appello di Napoli , del 13.01.2021 , rep. 533 , trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 07.04.2021 , reg. gen. 16719, reg. part. 12237 a favore della FINO 2 SECURITISATION s.r.l. con sede a Milano per la quota di proprietà pari ad 1/1 , contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 , per la quota di proprietà pari ad 1/1.

Per la consistenza censita nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano, foglio 7 , particella 2519 , sub. 1 , risulta

_ Iscrizione Ipoteca Legale per atto amministrativo del 12.03.2015 , rep. 2479/7115 , trascritta al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 17.03.2015 , reg. gen. n° 9268, reg. part. n° 1061 , a favore di Equitalia Sud s.p.a. con sede a Roma , domicilio ipotecario eletto Equitalia Sud s.p.a. via Roberto Bracco , n°20 Napoli, per la quota di proprietà di ½ , contro la quota di proprietà di ½ di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 .

_ Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili, per atto giudiziario della Corte di Appello di Napoli , del 18.08.2021 , rep. 15502, trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 19.10.2021 , reg. gen. 50924, reg. part. 37653 a favore della FINO 2 SECURITISATION s.r.l. con sede a Milano per la quota di proprietà pari ad 1/1 , contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 , per la quota di proprietà pari ad 1/1. In regime di comunione legale , e contro XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13.10.1973 , per la quota di proprietà pari ad 1/1 in regime di comunione legale .

Quesito I. : Verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale

- Dalla presa visione dei documenti acquisiti, la unità fa parte di un fabbricato che non ricade su suolo demaniale .

Quesito m. : Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

- La consistenza non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

Quesito n. : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- In approfondimento al quesito di cui ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, come riportati in risposta al quesito k, ed in relazione alle iscrizioni e trascrizioni, verifiche ed ispezioni effettuate, come già richiamate nella presente (*Allegato n°5*), a seguito interrogazioni , indagini e richieste formulate per la stesura della presente relazione, per la consistenza di cui alla procedura , risultano le seguenti formalità , quali vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura , quali iscrizioni di ipoteca e trascrizione di pignoramento:

Per la consistenza censita nel N.C.T. del Comune di Ercolano , foglio 7 , particella 2518 risulta

_ Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili, per atto giudiziario della Corte di Appello di Napoli , del 13.01.2021 , rep. 533 , trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 07.04.2021 , reg. gen. 16719, reg. part. 12237 a favore della FINO 2 SECURITISATION s.r.l. con sede a Milano per la quota di proprietà pari ad 1/1 , contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 , per la quota di proprietà pari ad 1/1.

Per la consistenza censita nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano, foglio 7 , particella 2519 , sub. 1 , risulta

_ Iscrizione Ipoteca Legale per atto amministrativo del 12.03.2015 , rep. 2479/7115 , trascritta al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 17.03.2015 , reg. gen. n° 9268, reg. part. n° 1061 , a favore di Equitalia Sud s.p.a. con sede a Roma , domicilio ipotecario eletto Equitalia Sud s.pa. via Roberto Bracco , n°20 Napoli, per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$, contro la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 .

_ Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili, per atto giudiziario della Corte di Appello di Napoli , del 18.08.2021 , rep. 15502, trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 19.10.2021 , reg. gen. 50924, reg. part. 37653 a favore della FINO 2 SECURITISATION s.r.l. con sede a Milano per la quota di proprietà pari ad 1/1 , contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 , per la quota di proprietà pari ad 1/1. In regime di comunione legale , e contro XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13.10.1973 , per la quota di proprietà pari ad 1/1 in regime di comunione legale .

Quesito o. : Fornire ogni informazione concernente spese condominiali e cause in corso

- Per la consistenza trattandosi di unità unifamiliari non risulta costituito condominio .

Quesito p. : Valutare complessivamente i beni

- La valutazione della consistenza immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un lotto costituito da due particelle , originariamente di terreno, oggi pavimentate con su di esse n° 2 corpi di fabbrica , di cui uno a due piani ed un altro ad un piano , anche se di dimensioni ridotte rispetto al primo.

Come dettagliato al quesito di cui alla legittimità urbanistica , trattasi di immobili completamente abusivi , con ordinanza di demolizione e quindi non sanabili , in relazione al comma 2 , art. 40 , legge n°47 del 28 Febbraio 1985 , le nullità non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali , come confermato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n° 380 del 2001 , per tale la consistenza in esecuzione può essere ugualmente venduta in sede esecutiva , purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Siccome sul territorio ove si trova la consistenza oggetto di procedura l'abusivismo totale è molto diffuso, con anche molti immobili interessati da ordinanze di demolizione e con molta inerzia da parte del Comune a procedere d'ufficio, si può affermare che questi tipi di immobili hanno un loro commercio in relazione al Valore d'Uso, in quanto il rischio di una demolizione non è imminente.

In questa ottica si può immaginare una stima pari al valore d'uso dell'immobile per circa un decennio. Infatti considerando che agli atti del Comune esistono per le consistenze decreti di demolizione risalenti al 2004 / 2006 , quindi a più di 15 anni fa, risulta legittimo poter pensare che prima che il Comune attui un possibile decreto di demolizione potrebbero trascorre normalmente ancora altri 10 anni .

Al valore d'uso dell'immobile, limitato nel tempo, o meglio limitato all'arco di 10 anni, nella ipotesi di demolizione, rimarrebbe invece di proprietà il terreno, pertanto volendo determinare un valore reale, al valore d'uso, limitato nel tempo, va aggiunto il valore del terreno, e siccome in caso di demolizione l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura alle spese di demolizione, vanno sottratti i costi della demolizione, pertanto il valore della consistenza V.

sarà uguale a $V. = (Vu. + Vt.) - Od.$

dove Vu. é il valore d'uso , Vt. Il valore del terreno ed Od. gli oneri per la demolizione

Per la determinazione del valore d'uso Vu. è stata utilizzata la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione del reddito ad un opportuno saggio , nel caso specifico, la capitalizzazione dei redditi netti futuri che

l'immobile è in grado di produrre nei successivi 10 anni. Per tale fine è stata applicata la formula finanziaria della sommatoria finale di N annualità costanti, posticipate e limitate

$$S_n = a (q^n - 1) / r$$

Dove l'annualità è il reddito netto annuo, vale a dire il canone di locazione netto annuale della consistenza in esecuzione, vale a dire il canone di locazione lordo al netto delle spese a carico della proprietà, che, per dettami estimativi mediamente risultano essere del 30%.

Conoscendo i valori di locazione unitari di cui alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, riferite alla zona periferica – Contrada San Vito, Via Vesuvio, Contrada Patacca, relative al 1° semestre 2022, per le ville e villini (risultando le consistenze in esecuzione comunque come unità autonome), min. di €. 4 e max. di €. 6, per tale un valore med. V.m. l. di €. 5,00, e avendo calcolato la superficie lorda, uguale a quella commerciale come da grafico di rilievo (*Allegato n°7*) vale a dire quella vuoto per pieno di mq. (81,55 piano terra + 61,80 piano primo + 30% 18,30 balcone piano primo) = mq. 148,84, per la consistenza a due piani, e di mq. 43,90 per la consistenza ad un piano, si può determinare il canone di locazione lordo, pertanto:

Il canone di locazione lordo mensile della consistenza a due piani sarà

$$C.l.m. 2p. = S.l.2p. \times V.m.l. = \text{mq. } 148,84 \times \text{€} / \text{mq. } 5,00 = \text{€} . 745,00 \text{ arrotondato}$$

Corrispondente ad un canone di locazione lordo annuale della consistenza a due piani

$$C.l.a. 2p. = C.l.m. 2p. \times 12 \text{ mensilità} = \text{€} . 745,00 \times 12 = \text{€} . 8940,00$$

Ed un canone di locazione annuale al netto delle spese di cui alla proprietà, della consistenza a due piani, pari a

$$C.n.a.2p. = C.l.a.2p. - (30\% C.l.a.2p.) = \text{€} . 8940,00 - (30\% \text{ €} . 8940,00) = \text{€} . 6258,00$$

lo stesso dicasi per la consistenza ad un piano

$$\text{C.l.m. 1p.} = \text{S.l.1p.} \times \text{V.m.l.} = \text{mq. } 43,90 \times \text{€} / \text{mq. } 5,00 = \text{€} \text{. } 219,50$$

$$\text{C.l.a. 1p.} = \text{C.l.m. 1p.} \times 12 \text{ mensilità} = \text{€} \text{. } 219,50 \times 12 = \text{€} \text{. } 2634,00$$

$$\text{C.n.a. 1p.} = \text{C.l.a.1p.} - (30\% \text{ C.l.a.1p. }) = \text{€} \text{. } 2634,00 - (30\% \text{ €} \text{. } 2634,00) = \text{€} \text{. } 1843,00$$

Invece

$$q^n = (1 + r)^n$$

dove

r = saggio di capitalizzazione del reddito, uguale al rapporto tra il reddito netto annuo ed il prezzo di mercato di tale immobile , nel caso, avendo come riferimento la banca dati di cui alle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, riferite alla zona periferica – Contrada San Vito , Via Vesuvio , Contrada Patacca , relative al 1° semestre 2022 , e considerato come reddito netto annuo la sommatoria delle 12 mensilità di cui al canone di locazione unitario , al netto delle spese di cui alla proprietà , per dettami estimativi mediamente del 30% , ed il prezzo di mercato unitario , ne consegue che il saggio di capitalizzazione (considerando i valori medi unitari di locazione mensile e di valore unitario , di cui alla tipologia di ville e villini , o comunque di abitazioni autonome) viene calcolato come di seguito :

Considerato che il valore medio mensile di locazione di cui alla banca dati dell’Agenzia delle Entrate risulta di € . (4 + 6) / 2 = € . 5,00 mensile
annuale € . 5,00 x 12 = € . 60,00 al lordo delle spese di cui alla proprietà,
al netto del 30% delle spese di cui alla proprietà ,
per tale € . 60,00 – (60,00 x 30%) = € . 42,00

Considerato che il valore medio di mercato unitario risulta di
€ . (1300,00 + 1950,00) / 2 = € . 1625,00

Ne consegue che il saggio di capitalizzazione risulta

di €. 42,00 / €. 1.625,00 = 0,0258 = 2,6 %

per $n = 10$

Si ha $q^n = (1 + 0,026)^n = 1,29$

Pertanto il valore d'uso Vu. della consistenza a due piani

**Vu.2p. = C.n.a.2p. $(q^n - 1) / r = €. 6258,00 (1,29 - 1) / 0,026 =$
= €. 69.800,00 arrotondato**

Invece il valore d'uso Vu. della consistenza ad un piano

**Vu.1p. = C.n.a.1p. $(q^n - 1) / r = €. 1843,00 (1,29 - 1) / 0,026 =$
= €. 20.550,00 arrotondato**

Per la determinazione del valore del terreno Vt. si è proceduto attraverso una stima sintetica comparativa , sono state considerate proposte di vendita di cui agli inserti delle agenzie immobiliari riferite a consistenze in Ercolano (*Allegato n°10*) , e comunque anche nei pressi della consistenza oggetto di esecuzione , in particolare, per la zona periferica ove si trova la consistenza sono state prese in considerazione proposte di vendita alla via Vesuvio e alla contrada Patacca , riscontrando le seguenti proposte :

_ Terreno in vendita via Vesuvio mq. 2100 richiesta €. 22.500,00

Richiesta a mq. €. 22.500,00 / mq. 2100 = €/mq. 10,70

_ Terreno in vendita via Vesuvio mq. 2000 richiesta €. 29.000,00

Richiesta a mq. €. 29.000,00 / mq. 2000 = €/mq. 14,50

_ Terreno in vendita in via Cupa Patacca mq. 1300 richiesta €. 35.000,00

Richiesta a mq. €. 35.000,00 / mq. 1300 = €/mq. 26,90

Volendo considerare una richiesta media a mq.

si ha : $\text{€./mq.} (10,70 + 14,50 + 26,90) / 3 = \text{€./mq.} 17,35$

Pertanto conoscendo i mq. di cui all'intero lotto, graficamente calcolato di cui al rilievo dello stato dei luoghi (*Allegato n°4*), comprensivo dell'area di sedime dei vari corpi di fabbrica, vale a dire, area edificata , area pavimentata, area a terreno, aree in generale coperte, zone 1, 2 , 3 e 4 , e conoscendo il prezzo medio di richiesta a mq. , di cui alle proposte di vendita, inseriti agenzie immobiliari (*Allegato n°10*) , si determina il valore di mercato del terreno

Vt. = St. x P.m. = mq. 740,00 x $\text{€./mq.} 17,00 = \text{€.} 12.580,00$

Per la determinazione degli oneri per la demolizione , conoscendo i mc. di volume, vuoto per pieno, da demolire, di cui alla superficie vuoto per piano dei due manufatti, eventualmente da demolire, quello a due piani e quello ad un piano (*Allegato n°4*) , moltiplicata per le relative altezze lorde, vale a dire estradosso copertura, e considerando un costo medio scaturito da indagini di mercato di $\text{€./mc.} 40,00$, comprensivo anche del trasporto e oneri di scarica, per demolizione non controllata, vale a dire per fabbricati fuori città, ove la demolizione può avvenire con mezzi meccanici senza avere necessità di salvaguardare fabbricati circostanti, **si ha gli oneri per la demolizione dei corpi di fabbrica edificati :**

$\text{Od.f.} = [\text{mc.} (\text{S.l.} 2\text{p.} \times \text{h.} 2\text{p.}) + \text{mc.} (\text{S.l.} 1\text{p.} \times \text{h.} 1\text{p.})] \times \text{€./mc.} 40,00$

$\text{Od.f.} = [\text{mc.} (69,60 \times 7,00) + (12,40 \times 3,50) + (43,95 \times 3,00)] \times \text{€./mc.} 40,00 =$
 $= \text{€.} 26.498,00$

Agli oneri per la demolizione relativi alla consistenza edificata , vanno aggiunti gli oneri per la demolizione relativa alla pavimentazione esterna e del relativo massetto sottostante , atteso che la consistenza nello stato originario era terreno , per tale conoscendo la superficie pavimentata , sia quella esterna e sia quella di cui alle varie zone coperte , area 1, 2, 3, e 4, di cui alla pianta di rilievo del lotto (*Allegato n°4*) , e considerando un costo medio, di cui alla demolizione , carico , trasporto e oneri di

discarica, scaturito da indagini di mercato di €/mq. 40,00 , si ha gli oneri per la demolizione della pavimentazione

$$\text{Od.p.} = \text{mq.} (388,75 + 77,35 + 32,45 + 19,55 + 23,45) \times \text{€./mq.} 40,00 =$$
$$\text{€.} 21.662,00$$

Agli oneri per la demolizione dei fabbricati e della pavimentazione esterna , la cui superficie è comprensiva anche di tutte le aree coperte, area 1, 2, 3 e 4 , vanno aggiunti gli oneri per la demolizione di altri manufatti accessori, quali baracche, coperture in legno e terrazza al primo piano del fabbricato a due livelli , considerati nella misura forfettaria di €. 10.000,00

$$\text{Od.} = \text{Od.f.} + \text{Od.p.} + \text{Od.a.} = \text{€.} (26.498,00 + 21.662,00 + 10.000,00) =$$
$$\text{€.} 58.160,00$$

Pertanto il valore della consistenza oggetto di esecuzione , al netto degli oneri di cui agli eventuali oneri di demolizione , considerando il valore d'uso limitato nel tempo di cui alle consistenze edificate ed il valore di mercato del terreno , risulta essere

$$V. = (Vu. + Vt.) - Od.$$

$$V. = (Vu.2p. + Vu.1p. + Vt.) - Od.$$

sarà

$$V. = \text{€.} (69.800,00 + 20.550,00 + 12.580,00) - 58.160,00 = \text{€.} 44.770,00$$

$V. = \text{€.} 44.770,00$

Sebbene il valore, è stato determinato attraverso dei ragionamenti tecnici estimativi, siccome trattasi di vendita riferita a consistenza con assenza di garanzia per vizi , ivi

compreso quello di dover procedere alla demolizione della consistenza acquistata, anche entro un tempo che potrebbe essere inferiore al periodo di 10 anni, di cui al valore d'uso considerato, ove sebbene i costi della demolizione sono stati detratti dal valore di mercato, l'onere resterà comunque a carico dell'aggiudicatario, considerato altresì che trattasi di consistenza venduta in sede di espropriazione forzata, e non in un libero mercato, per compensare anche eventuali oneri economici, imprevisi o non prevedibili, che potrebbero rimanere a carico dell'aggiudicatario, si propone alla S.V.III.ma un prezzo base d'asta che prevede una riduzione del 10 % del valore determinato.

Quanto alla riduzione del valore, e quindi alla determinazione di un prezzo base d'asta inferiore rispetto al valore, viene proposta anche in ragione del fatto che trattandosi di vendita in sede di esecuzione forzata, la stima del bene e la conseguente determinazione del valore, nonché del prezzo base d'asta, ha come obiettivo la determinazione di un prezzo, quale proposta di vendita, che di fatto possa risultare appetibile. Del resto anche se il valore è stato calcolato in modo prudentiale e sulla scorta di dettami stimativi e giurisprudenziali, il fatto che il prezzo base d'asta risulta inferiore al valore del bene, così come determinato, e quindi discostante, in ribasso, dal reale valore, e cioè assunto come dato indicativo, per dire poco prudentiale ed attendibile in ribasso, certamente non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo di mercato, che nel caso di vendita all'asta risulterebbe individuato come prezzo realizzabile secondo il giuoco delle offerte e dei successivi rialzi degli interessati. Viceversa una valutazione dell'immobile poco prudentiale ed attendibile in rialzo, vale a dire in rialzo rispetto ad un valore di mercato, che di fatto, invece, rispetto alle vendite in sede giudiziaria dovrebbe risultare comunque inferiore per rendere lo stesso appetibile, disincentiva il mercato, rende necessario un numero elevato di vendite e moltiplica le spese della procedura, a detrimento della distribuzione tra i creditori, allungando peraltro i tempi processuali, al contrario un prezzo base d'asta determinato in modo prudentiale ed attendibile, per dire, tutto sommato contenuto, anche se in ribasso, rispetto al valore di mercato come calcolato, risulta essere appetibile e sollecita l'interesse di

una pluralità di interessati, i quali, in competizione tra loro, sicuramente faranno aumentare il prezzo di aggiudicazione.

Quindi il Prezzo Base D'Asta proposto, per la consistenza oggetto di procedura, Pba risulta

$$Pba = V. - 10\% V.$$

$$Pba = \text{€. } 44.700,00 - 10\% \text{ €. } 44.700,00 = \text{€. } 40.230,00$$

$Pba = \text{€. } 40.230,00$

Quesito q. : Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota , sia l'intero cespite.

- **Per la unità oggetto della presente, i pignoramenti hanno ad oggetto una quota indivisa, trattasi di vendita di quote di comproprietà di due soggetti, originariamente entrambi eseguiti, ed invece, a seguito di disposizione del 27 Settembre 2022, la S.V.III.ma precisava che il pignoramento afferente anche l'immobile sito in Ercolano ed identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio 7, part. 2518, doveva rimanere valido ed efficace e l'azione esecutiva doveva proseguirsi nei limiti della quota di ½ in titolarità di XXXXXXXXXXXXXXX, e successivamente alle note dello scrivente del 31.10.2022, a seguito disposizione del 10 Novembre 2022, la S.V.III.ma disponeva che la valutazione , e quindi quanto alla disposizione del 27 Settembre 2022, era da estendere anche alla consistenza censita nel foglio 7 del comune di Ercolano con la particella 2519, sub. 1.**

Pertanto, in relazione a quanto disposto, per le particelle in esecuzione, di cui ai pignoramenti, censite nel N.C.T. di Ercolano al foglio 7, particella 2518 e nel N.C.E.U. di Ercolano al foglio 7, particella 2519, sub. 1, saranno venduti i diritti di proprietà

per la quota di $\frac{1}{2}$ in titolarità di XXXXXXXXXXXXXXX, ragione per cui, se la intera quota risulta avere un prezzo base d'asta di €. 40.230,00 , **la quota in vendita , pari ad $\frac{1}{2}$, risulta avere un prezzo base d'asta pari ad €. 20.115,00 .**

Pba $\frac{1}{2}$ = €. 20.115,00

Quesito r. : Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.

- Relativamente alla procedura in essere, trattasi di esecuzione riferita ad unità che risultano di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli – Ponticelli il 06.04.1971 acquistata in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli – Ponticelli il 13 Ottobre 1973 , per tale, entrambi con quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale . **Nel precisare che dall'estratto dell'atto di Matrimonio acquisito presso l'ufficio di stato civile del Comune di Ercolano in data 29 Giugno 2022 (Allegato n°9) non risulta riportata nessuna annotazione , sebbene il detto estratto riporta il matrimonio tra XXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli – Ponticelli il 06.04.1971 e XXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli – Ponticelli il 21.01.1980 la cui data di nascita non coinciderebbe con quella di XXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13 Ottobre 1973 , si evidenzia che la S.V.III.ma, a seguito opposizione dell'esecutato , in data 27 Settembre 2022 rigettava l'istanza di sospensione, ed in relazione al fatto che, i coniugi Miranda e Sannino , sebbene per certificato di matrimonio non risultavano annotate la sentenza di separazione giudiziale e successivo divorzio , ma di fatto risultavano separati per sentenza del Tribunale di Napoli del 14.06.2012 , **disponeva che il pignoramento afferente anche all'immobile sito in Ercolano ed identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio 7, particella 2518 e successivamente estesa anche all'immobile sito in Ercolano ed identificato nel N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 7, particella 2519, sub. 1 , doveva rimanere valido ed efficace e l'azione esecutiva doveva proseguirsi nei limiti della quota di $\frac{1}{2}$ in titolarità di****

Xxxxxxxxxxxxxx . In relazione alla incongruenza , tra l'estratto di matrimonio ed i documenti agli atti , relazione notarile , pignoramento ecc, della data di nascita di Xxxxxxxxxxxxxx , la S.V.III.ma riteneva che nell'estratto di matrimonio erano state riportate erroneamente le generalità di Xxxxxxxxxxxxxx , atteso che nella relazione notarile , nel pignoramento e nei provvedimenti giudiziari relativi al procedimento di separazione e divorzio allegati in atti, è sempre riportata, quale data di nascita, quella del 13.10.1973, confermata peraltro anche dal procuratore di parte debitrice nel ricorso in opposizione .

- Per l'esecutato Xxxxxxxxxxxxxx nato a Napoli – Ponticelli il 06.04.1971 risulta acquisito il certificato di stato civile (*Allegato n°9*) , per tale si riscontra quanto segue :

_ Xxxxxxxxxxxxxx nato a Napoli Ponticelli il 06.04.1971 ha contratto matrimonio il 25 Giugno 1992 con Xxxxxxxxxxxxxx nata a Napoli – Ponticelli il 21.01.1980 , per data di nascita non la stessa Xxxxxxxxxxxxxx, nata a Napoli il 13.10.1973 , di cui all'atto di acquisto, agli atti catastali ed al pignoramento, per il quale matrimonio in relazione all'estratto risulterebbe coniugato in regime di comunione , ed invece per sentenza di separazione e divorzio, risulterebbe divorziato e per tale di stato libero .

Risiede alla via Arena San Vito 32 , piano Terra, dal 16.06.2006 .

Quesito s. : Verificare la pendenza di altre procedure esecutive

- In relazione a quanto riscontrato dalle ispezioni presso la Conservatoria come nella presente richiamate, ed in relazione ai documenti visionati, quali fascicolo telematico, per le consistenze oggetto della presente risulta quanto segue :

_ Per la consistenza censita nel N.C.T. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2518 risulta trascritto pignoramento per il quale pende presso il Tribunale di Napoli la procedura 87 del 2021

_ Per la consistenza censita nel N.C.E.U. del comune di Ercolano al foglio 7, particella 2519, sub. 1 , risulta trascritto pignoramento , diverso da quello di cui alla particella 2518 , per il quale pendeva presso il Tribunale di Napoli la procedura 551 del 2021 , poi riunita alla procedura 87 del 2021 .

Oltre ai pignoramenti riscontrati , per le stesse consistenze non risultano trascritti altri pignoramenti riferiti ad altre procedure diverse da quelle sopra indicate.

Tanto ritenuto utile mettere alla attenzione della S.V. Ill.ma in relazione al mandato ricevuto ed ai quesiti formulati, nel restare disponibile per ogni eventuale ulteriore chiarimento, si lasciano profondi ossequi.

Torre del Greco, 5 Dicembre 2022

Il c.t.u. esperto stimatore
arch. Gerardo Terrone