

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE XIV UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

G.E. Dott. Maria Rosaria GIUGLIANO

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

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Novembre 2022

Procedura di Esecuzione Immobiliare

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

Xxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxxxx

Unità immobiliare – Appartamento per Civile Abitazione
Via Nicolò Marcello Venuti n° 52 , piano rialzato, 80056 Ercolano (NA)

Androne, scala a sinistra rispetto all'ingresso al complesso immobiliare,
prima porta a destra entrando nell'androne della scala
o seconda porta a destra del vano ascensore

N.C.E.U. Comune di Ercolano – foglio 8 , particella 754 , sub. 8

RELAZIONE DI C.T.U.

Fissata udienza di comparizione delle parti in rinvio per il 29 Novembre 2022 ore 12:00
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.09
Quesito c. : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto	pag.17
Quesito d. : Identificare catastalmente l'immobile.....	pag.29
Quesito e. : Ricostruire tutti i passaggi di proprietà	pag.30
Quesito f./g. : Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	pag.31
Quesito h : In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria.....	pag.33
Quesito i : Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità,	pag.34
Quesito J : Indicare lo stato di possesso	pag.34
Quesito k : Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri	pag.34
Quesito l : Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale	pag.36
Quesito m : Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico	pag.36
Quesito n : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag.36
Quesito o : Fornire ogni informazione concernente	pag.37
Quesito p : Valutare complessivamente i beni	pag.38
Quesito q : Nel caso si tratti di quota indivisa,	pag.44
Quesito r : Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.	pag.44
Quesito s : Verificare la pendenza di altre procedure esecutive	pag.46

Allegati : – **n°1** Verbali di Sopralluogo – **n°2** Estratti Catastali – **n°3** Atto di acquisto e Trascrizione , Iscrizione Ipoteca e Trascrizione Pignoramento – **n°4** Piante di Rilievo – **n°5** Grafico di Sovrapposizione Pianta di Rilievo alla Pianta Catastale – **n°6** Informazioni Condominio – **n°7** Legittimità Urbanistica, Titoli Legittimanti , Certificato di Destinazione Urbanistica – **n°8** Grafico di Sovrapposizione Pianta di Rilievo alla Pianta di cui al Titolo Urbanistico Legittimante – **n°9** Certificati Anagrafici e di Stato Civile – **n°10** Tabella Superficie e Percentuale di Differenziazione Superficie , Tabelle Coefficienti di Merito e/o Percentuali di Adeguamento del Valore – **n°11** Quotazioni Borsino Immobiliare , Banca Dati Agenzia delle Entrate e Inserto Immobile per Vendita all'Asta – **n°12** 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. Maria Rosaria GIUGLIANO, 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 XXXXXXXXXXXXXXXX residente in Ercolano (NA), alla via Arena San Vito n° 32 e XXXXXXXXXXXXXXXX residente alla via Venuti Nicolò Marcello , n° 52 Ercolano (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 , per quanto possibile , sono state svolte nella stessa giornata e successivamente alla restituzione grafica del rilievo metrico , in prosieguo, per la verifica di alcune misurazioni di cui al rilievo metrico, in data 19 Luglio 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 29 Novembre 2022 ore 12:00

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 viene trattata una delle due consistenze di cui alla lettera a), vale a dire la consistenza censita nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 8, particella 754 , sub. 8 , appartamento per civile abitazione, oggetto della procedura R.G.E. n°87/2021 .

_ 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 al bene oggetto della presente, **vale a dire la consistenza censita nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 8, particella 754 , sub. 8 , appartamento per civile abitazione, oggetto della procedura R.G.E. n°87/2021**, il creditore procedente ha depositato :

_ 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 XXXXXXXXXXXXXXX ;

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

_ In data 27 Gennaio 2022 il creditore procedente depositava la documentazione integrativa , quale estratto di matrimonio di XXXXXXXXXXXXXXX ;

_ 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 , rinviata al 29 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 15 Dicembre 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 $\frac{1}{2}$ in titolarità di XXXXXXXXXXXXXXXX ; 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 $\frac{1}{2}$ in titolarità di XXXXXXXXXXXXXXXX .

La Relazione Notarile fa riferimento alla consistenza immobiliare in Ercolano (NA) per la proprietà di 1/1 quale abitazione di tipo civile in Catasto al fg. 8, part. 754 , sub. 8 , cat. A2 , consistenza 2,5 vani (Allegato n°2).

La relazione notarile contiene 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 31 Marzo 1999 per Notaio Francesco Quarantelli , rep. 20503, rac. 6167 , trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 15 Aprile 1999 , reg. gen. n° 12519 , reg. part. n° 9348 (Allegato n°3) , per il quale i signori XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXnato a Napoli il 21 Gennaio 1940 , e Concetta XXXXXXXXXXXXXXXXnata a Napoli il 02 Gennaio 1945 , nella qualità di amministratori , con firma congiunta , legali rappresentanti della società IM.PA.VE. s.r.l. vendono la consistenza a Salvatore Miranda nato a Napoli il 6 Aprile 1971 e a XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13 Ottobre 1973 , coniugati in regime di comunione legale .

- Nella relazione non risultano allegati, né estratti catastali, quali visura catastale attuale o storica, né estratto di mappa terreni, risulta allegata la trascrizione dell'atto di pignoramento.

- Dalla documentazione catastale acquisita (*Allegato n°2*), per la consistenza in esecuzione, di cui alla ultima planimetria in atti , si riscontra denuncia di scheda catastale, per costituzione, n° 896 del 13.05.1980, di cui all'impianto meccanografico del 30.06.1987, corrispondente alla consistenza in esecuzione, come riscontrata nello stato dei luoghi, fatta eccezione per la diversa distribuzione interna e incongruenze attribuibili ad una errata o inesatta rappresentazione grafica che potrebbe derivare anche da una errata restituzione grafica del rilievo metrico effettuato al tempo della elaborazione della scheda catastale. La stessa risulta censita nella banca dati del Catasto, nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano, al foglio 8, particella 754, sub. 8 , in ditta catastale a XXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 per il diritto di proprietà di ½ in regime di comunione legale, e XXXXXXXXXXXXX , nata a Napoli il 13.10.1973 , per il diritto di proprietà di ½ in regime di comunione legale .

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 :

La relazione fa riferimento alla consistenza come indicata nell'atto di pignoramento e come individuata con i dati catastali e riscontro planimetrico (*Allegato n°4*) , per relazione Notarile ed atto di pignoramento non viene indicato l'indirizzo , per atti catastali , quali visura catastale e planimetria catastale viene individuata con indirizzo alla via Nicolò Marcello Venuti n°52, scala B , interno 1 , piano terra , di fatto si trova alla via Nicolò Marcello Venuti n° 52 , in Ercolano , scala a sinistra rispetto al cancello d'ingresso al complesso immobiliare , piano rialzato , porta di ingresso senza interno , la prima a destra entrando nell'androne della scala o la seconda a destra del vano porta ascensore.

Catastalmente (*Allegato n°2*) risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano, al foglio 8, particella 754 , sub.8 , categ. A/2 , consistenza 2,5 vani , mq. 50 , piano T , alla via Nicolò Marcello Venuti n°52 , scala B , interno 1 , in ditta catastale a XXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 con diritto di proprietà di ½ in regime di

comunione legale e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13.10.1973 con diritto di proprietà di ½ in regime di comunione legale .

Pertanto in relazione alla continuità catastale negli anni e conseguentemente nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, dalla visura catastale storica, nonché dalla scheda catastale acquisita nella Banca dati del Catasto, la consistenze, resta univocamente identificata .

Circa le formalità pregiudizievoli, in riscontro al controllo preliminare ed in relazione alle verifiche ed alle ispezioni effettuate (*Allegato n°3*), alla data del 31 Maggio, per la consistenza in esecuzione , censita nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano , al foglio 8, particella 754, sub.8 , si riscontra quanto segue:

_ 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 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.

Quesito b. : Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento

- **Il bene di cui alla procedura è identificato nell'atto di pignoramento** come immobile di proprietà del sig. Salvatore Miranda nato a Napoli il 06.04.1971 in regime di

comunione dei beni con il coniuge XXXXXXXXXXXXXXXX , nata a Napoli il 13.10.1973 identificato nel Comune di Ercolano Catasto Fabbricato C.F. foglio 8, particella 754 , sub. 8 , cat. A2 , vani 2,5 .

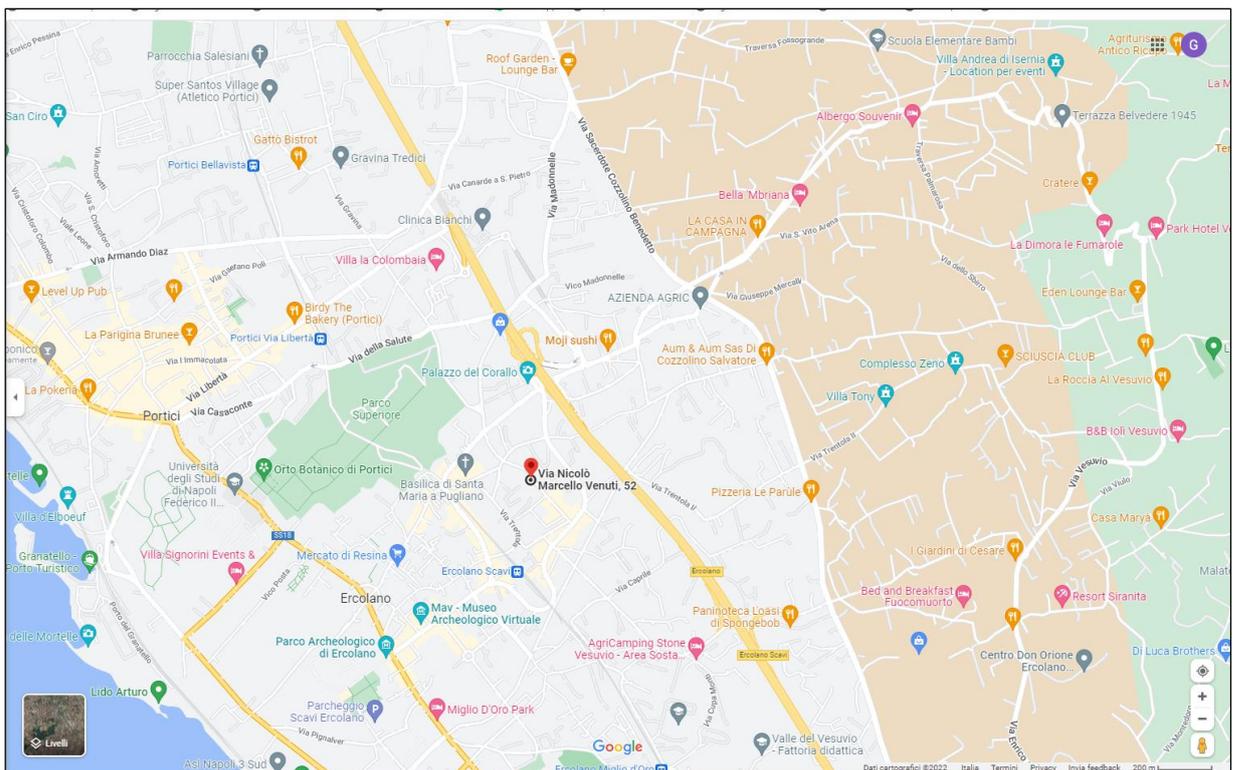
- **Il bene di cui alla procedura, per atti e titoli, viene identificato** come di seguito :

Per atto Notarile di compravendita del 31 Marzo 1999 per Notaio Francesco Quarantelli , rep. 20503, rac. 6167 , trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 15 Aprile 1999 , reg. gen. n° 12519 , reg. part. n° 9348 (*Allegato n°3*) , per il quale i signori XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 21 Gennaio 1940 , e Concetta XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 02 Gennaio 1945 , nella qualità di amministratori , con firma congiunta , legali rappresentanti della società IM.PA.VE. s.r.l. vendono la consistenza a Salvatore Miranda nato a Napoli il 6 Aprile 1971 e a XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13 Ottobre 1973 , coniugati in regime di comunione legale , la consistenza viene descritta come immobile alla via N. Venuti n°52 , quale appartamento al piano rialzato della scala B distinto con il numero di interno 1 , di vani catastali due e mezzo confinate con pianerottolo , appartamento interno 2 e cortile , riportato nel NCEU alla partita 7987, con le indicazioni : foglio 8, particella 754 , sub. 8 , via M. Venuti n°52 , categoria A/2 , vani 2,5 .

- **Il bene nello stato dei luoghi** risulta fare parte di un fabbricato per civile abitazione, alla via Nicolò Marcello Venuti n° 52 in Ercolano (NA) . Il fabbricato è costituito da tre piani con lastrico solare o solaio di copertura oltre il rialzato ed il piano semi interrato . E' servito da due scale , la consistenza si trova al piano rialzato della scala a sinistra del cancello di ingresso del complesso edilizio , la unità è quella con porta di ingresso, la prima a destra dell'androne del vano scala, o anche quella, con porta di ingresso, la seconda a destra del vano di ingresso dell'ascensore . La consistenza in esecuzione , per documentazione catastale , viene censita al piano terra del fabbricato suddetto , alla scala B , interno 1 della via Nicolò Marcello Venuti n° 52 in Ercolano .

Trattasi di un fabbricato realizzato negli anni settanta, a pianta quasi rettangolare ed a forma allungata irregolare, costituito da piano terra / rialzato, tre piani e lastrico

solare / terrazzo di copertura oltre che da un piano semi interrato sottostante al livello della strada a cui si accede attraverso cancello carrabile non condominiale , come anche le aree esterne al fabbricato non risultano di proprietà condominiale , i condomini hanno solo il diritto di passaggio pedonale , le zone carrabili a quota strada circostanti il fabbricato sono raggiungibili attraverso cancello carrabile. La consistenza in esecuzione ha accesso attraverso una delle due scale di accesso al fabbricato, per documentazione catastale la scala B , nei luoghi quella a sinistra entrando dal cancello pedonale a cui si accede dalla pubblica via , la unità è quella con la prima porta a destra entrando nell'androne della detta scala , per documentazione catastale quella di interno 1.



Il fabbricato si trova tra la linea della circumvesuviana e quella della autostrada A3 – Napoli Salerno , in una zona urbanizzata , prossima al centro raggiungibile già ad 1 km . La zona è ben raggiungibile sia da valle che da monte ed in entrambe direzioni dai comuni vicini , sia da Torre del Greco , che da Portici, nella zona vi sono negozi di prima

necessita , invece nel raggio di 1 / 1,5 km. si trovano anche negozi di seconda necessita , oltre che a scuole dell'obbligo e servizi di pubblica utilità , l'ospedale si trova nella vicina Torre del Greco ad una distanza di 4 / 5 km. , la zona è servita da collegamenti pubblici su gomma e ferro – circumvesuviana.

Fabbricato ove si trova la
consistenza

Via Nicolò Marcello Venuti



Ingresso al fabbricato dal cortile
scala B

Ingresso dalla pubblica via
al fabbricato

Ingresso al fabbricato dal cortile
scala A



Per denuncia e censimento catastale, la unità risulta identificata nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano , al foglio 8, particella 754 , sub. 8 , piano T , alla via Nicolò Marcello Venuti n°52 , scala B , interno 1 , vani 2,5 , mq. 50 totale , 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 (Allegato n°2) .

Pertanto la consistenza immobiliare, come indicata nell'atto di pignoramento, nel titolo di acquisto e nella denuncia catastale, riguarda una unità appartamento per civile abitazione sito nel fabbricato alla via Nicolò Marcello Venuti n° 52 in Ercolano (NA) , al piano rialzato di una delle due scale di accesso al fabbricato , quella a sinistra rispetto all'ingresso al complesso immobiliare, con porta di ingresso , la prima a destra dell'ingresso all'androne della detta scala , o anche la seconda porta a destra del vano di ingresso all'ascensore .

– **L'unità**, è a pianta rettangolare, sebbene ha forma irregolare (*Allegato n°4*) ha una superficie utile interna di mq. 41,60 ed una altezza di m. 2,75.

E' costituita da ingresso / disimpegno, due camere, cucina e bagno. L'ingresso / disimpegno ha una superficie di mq. 4,80, da questo si accede alla cucina di mq. 13,05, alla camera 1 di mq. 13,20 e al bagno di mq. 4,05, dalla cucina invece si accede alla camera 2 di mq. 6,05. La camera 2 e la cucina sono dotate di vano balcone che conduce sul balcone di mq. 6,15, mentre la camera 1 è dotata di vano luce / finestra prospiciente le scale di accesso all'androne del fabbricato di accesso alla unità, il bagno invece non presenta vani che consentono aerazione ed illuminazione naturale, è dotato di estrattore di aria e per tale di sistema di aerazione forzata.

La unità tutta è dotata di impianto elettrico ed idraulico e di impianto di scarico delle acque, vi è impianto di riscaldamento autonomo ad acqua, gli infissi interni sono in legno, esternamente invece vi sono doppi infissi, in ferro e PVC ed alluminio, 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, considerata anche la possibilità di dovere procedere a degli interventi di adeguamento, si prevedono costi stimati in €. 3.000,00. Allo stato risulta ristrutturata ed in buone condizioni di manutenzione.

- **La unità, come da visura catastale acquisita**, (*Allegato n°2*), risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano, al foglio 8, particella 754, sub. 8, piano T, alla via Nicolò Marcello Venuti n°52, scala B, interno 1, vani 2,5, mq. 50 totale, in ditta Catastale a XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 con diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale e a XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13.10.1973 con diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale. Al Catasto Terreni risulta la particella corrispondente risulta essere quella del foglio 8, particella 754 del Comune di Ercolano.
- **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.

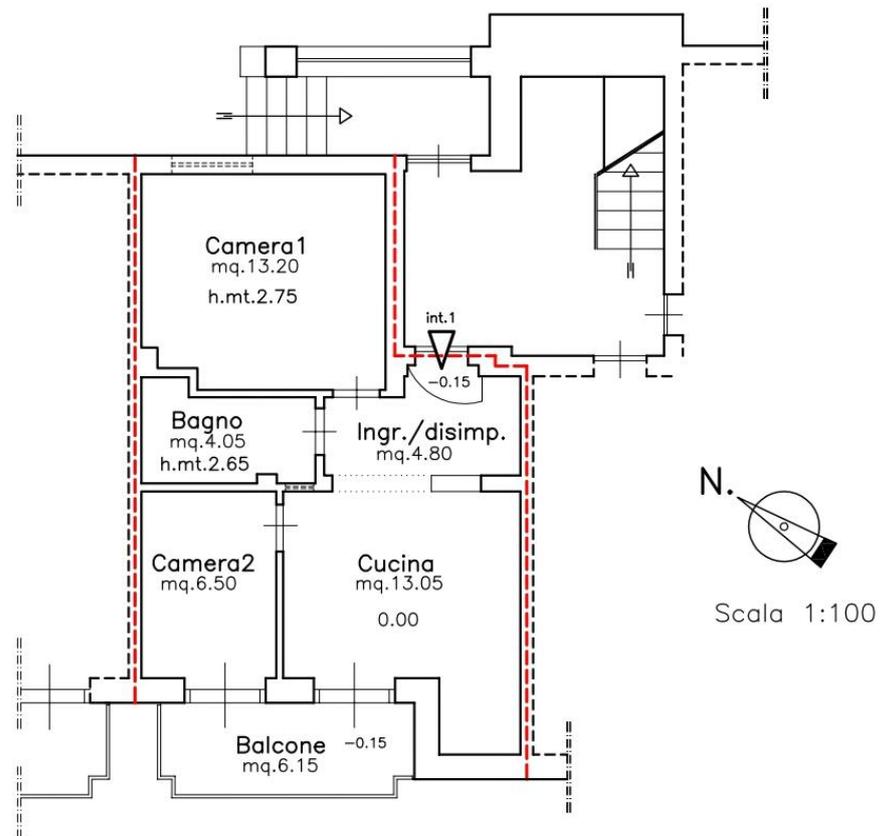
- Dalla documentazione catastale acquisita (*Allegato n°2*), per la consistenza in esecuzione, di cui alla ultima planimetria in atti , si riscontra denuncia di scheda catastale, per costituzione, n° 896 del 13.05.1980, di cui all'impianto meccanografico del 30.06.1987, corrispondente alla consistenza in esecuzione, come riscontrata nello stato dei luoghi, fatta eccezione per la diversa distribuzione interna e incongruenze attribuibili ad una errata o inesatta rappresentazione grafica che potrebbe derivare anche da una errata restituzione grafica del rilievo metrico effettuato al tempo della elaborazione della scheda catastale.

Per quanto a ciò, resterebbe da presentare nuova scheda per aggiornamento riferito alla diversa distribuzione interna nella quale nuova rappresentazione vengono precisate anche le incongruenze di cui alla errata o inesatta rappresentazione grafica. Quanto alle incongruenze tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale non riguardano aumenti di superficie utile e quindi aumento di volume edificato.

La descritta verifica di conformità, resta riscontrabile dal grafico di sovrapposizione, di seguito riportato (*Allegato n°5*) , tra la pianta di cui al rilievo (*Allegato n°4*) dello stato dei luoghi e la pianta catastale (*Allegato n°2*) .

PIANTA DI RILIEVO
PIANO RIALZATO – TERRA
Scala " B " int. 1
N.c.e.u. f.08 particella754 s.8

cortile condominiale



Superficie balconi mq. 6.15
Superficie utile escluso balconi mq. 41.60
Superficie commerciale escluso balconi mq. 50.70

----- Delimitazione superficie commerciale



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 50

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Castellano Via Nicola Venuti

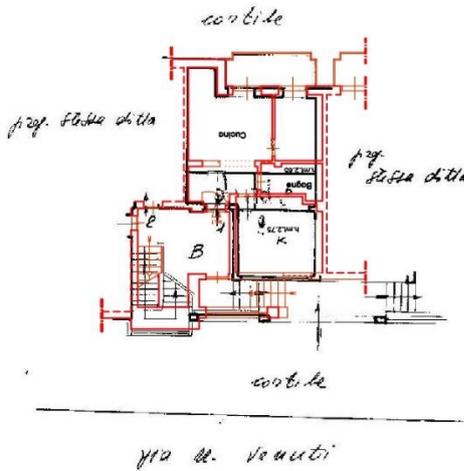
Ditta I.M.P.A.V.E. S.r.l.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Castellano

Scala B primo rialzato ht. 1 H = 3.00

PIANTA DI SOVRAPPOSIZIONE
DEL RILIEVO SUL CATASTALE

— Linea pianta di rilievo
— Linea pianta catastale



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.800

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N°

Compilata dal Dott. M. M. M. M.
(Vista, nome e cognome del tecnico)
M. M. M. M.
Iscritto all'Albo de Ingegneri
della Provincia di Castellano
DATA 11/11/2022
Firma: M. M. M. M.

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

- **UNITA' APPARTAMENTO per civile abitazione , sita nel fabbricato alla via Nicolò Marcello Venuti n°52 in Ercolano (NA), per atti nella scala B , interno 1, nello stato dei luoghi, invece , privo di indicazione della scala e dell'interno , trattasi della unità sita nella scala a sinistra rispetto all'ingresso pedonale al complesso immobiliare che avviene dalla pubblica via civico n°52 , e precisamente della unità con ingresso dalla prima porta a destra rispetto all'ingresso nell'androne , o seconda porta a destra rispetto al vano ascensore dell'androne .** Di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 con diritti pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale e a XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13.10.1973 con diritti pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale.

L'unità , è a pianta quasi rettangolare , sebbene ha una forma irregolare (*Allegato n°4*) ha una superficie utile interna di mq. 41,60 , una superficie commerciale di mq. 52,24 , ed una altezza di m. 2,75 .

E' costituita da ingresso / disimpegno , due camere , cucina e bagno . L'ingresso / disimpegno ha una superficie di mq. 4,80 , da questo si accede alla cucina di mq. 13,05 , alla camera 1 di mq. 13,20 e al bagno di mq. 4,05 , dalla cucina invece si accede alla camera 2 di mq. 6,50 . La camera 2 e la cucina sono dotate di vano balcone che conduce sul balcone di mq . 6,15 , mentre la camera 1 è dotata di vano luce / finestra prospiciente le scala di accesso all'androne del fabbricato di accesso alla unità, il bagno invece non presenta vani che consentono aerazione ed illuminazione naturale , è dotato di estrattore di aria e per tale di sistema di aerazione forzata.

La unità tutta è dotata di impianto elettrico ed idraulico e di impianto di scarico delle acque , vi è impianto di riscaldamento autonomo ad acqua , gli infissi interni sono in legno , esternamente invece vi sono doppi infissi , in ferro e PVC ed alluminio, 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, considerata anche la possibilità di dovere procedere a degli interventi di adeguamento, si prevedono costi stimati in €. 3.000,00 . Allo stato risulta ristrutturata ed in buone condizioni di manutenzione.

- **Per quanto attiene ai confini**, la unità, confina A Nord/Est con vano scala e cortile condominiale , a Sud/Est con unita f. 8 , p. 754, sub. 9 , scala B , int. 2 , proprietà Cozzolino a Nord/Ovest con unità f. 8, p. 754 , sub. 1 , scala A , int. 1 , proprietà Iengo , a Sud/Ovest affaccia su cortile unità f. 8 , p. 754 sub. 20 e sub. 21 proprietà Guida e Guida Holding s.r.l. .

- **In punto catastale , come da visura catastale acquisita**, (*Allegato n°2*) , risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano , al foglio 8, particella 754 , sub. 8 , piano T , alla via Nicolò Marcello Venuti n°52 , scala B , interno 1 , vani 2,5 , mq. 50 totale , 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 . Al Catasto Terreni la particella corrispondente risulta essere quella del foglio 8, particella 754 del Comune di Ercolano.

Dalla documentazione catastale acquisita (*Allegato n°2*), per la consistenza in esecuzione, di cui alla ultima planimetria in atti , si riscontra denuncia di scheda catastale, per costituzione, n° 896 del 13.05.1980, di cui all'impianto meccanografico del 30.06.1987, corrispondente alla consistenza in esecuzione, come riscontrata nello stato dei luoghi, fatta eccezione per la diversa distribuzione interna e incongruenze attribuibili ad una errata o inesatta rappresentazione grafica che potrebbe derivare anche da una errata restituzione grafica del rilievo metrico effettuato al tempo della elaborazione della scheda catastale.

Per quanto a ciò, resterebbe da presentare nuova scheda per aggiornamento riferito alla diversa distribuzione interna nella quale nuova rappresentazione vengono precisate anche le incongruenze di cui alla errata o inesatta rappresentazione grafica, per tale si prevedono costi professionali , comprensivi di diritti di €. 500,00. Quanto alle incongruenze tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale non riguardano aumenti di superficie utile e quindi aumento di volume edificato .

- **La consistenza fa parte del fabbricato per civile abitazione** alla via Nicolò Marcello Venuti n° 52 , per atti catastali alla scala B , interno 1 piano terra, nei luoghi priva di

interno alla porta e di indicazione della scala , di fatto trattasi della unità sita al piano rialzato nella scala a sinistra del cortile di cui all'accesso pedonale al fabbricato, ed in particolare trattasi della unità con ingresso dalla prima porta a destra entrando nell'androne della detta scala o seconda porta a destra del vano ascensore.

Trattasi di un fabbricato realizzato negli anni settanta, a pianta quasi rettangolare ed a forma allungata irregolare, costituito da piano terra / rialzato, tre piani e lastrico solare / terrazzo di copertura oltre che da un piano semi interrato sottostante al livello della strada a cui si accede attraverso cancello carrabile non condominiale , come anche le aree esterne al fabbricato non risultano di proprietà condominiale , i condomini hanno solo il diritto di passaggio pedonale , le zone carrabili a quota strada circostanti il fabbricato sono raggiungibili attraverso cancello carrabile.

Il fabbricato si trova tra la linea della circumvesuviana e quella della autostrada A3 – Napoli Salerno , in una zona urbanizzata , prossima al centro raggiungibile già ad 1 km . La zona è ben raggiungibile sia da valle che da monte ed in entrambe direzioni dai comuni vicini , sia da Torre del Greco , che da Portici, nella zona vi sono negozi di prima necessità , invece nel raggio di 1 / 1,5 km. si trovano anche negozi di seconda necessità, oltre che a scuole dell'obbligo e servizi di pubblica utilità , l'ospedale si trova nella vicina Torre del Greco ad una distanza di 4 / 5 km. , la zona è servita da collegamenti pubblici su gomma e ferro – circumvesuviana.

- **Per il fabbricato risulta costituito condominio**, la unità fa parte del complesso condominiale (*Allegato n°6*) "Condominio VIA NICOLO' MARCELLO VENUTI N°52 " .

Esistono regolamento di condominio e tabelle millesimali , la unità, relativamente alle tabelle millesimali è interessata dai seguenti gruppi di tabelle millesimali : tabella Generale mill. 34,62 – tabella Androne mill. 40,88

- **In relazione alla legittimità urbanistica** (*Allegato n°7*), si precisa, che il fabbricato risulta realizzato negli anni settanta, che relativamente alla consistenza in esecuzione a seguito verifiche presso l'ufficio tecnico comunale sono stati riscontrati i titoli in avanti dettagliati che legittimano la consistenza nella superficie e volume rilevato nello stato dei luoghi , salvo eventuali difformità per le quali sarà meglio approfondito in avanti.

Nel dettaglio, in relazione ai titoli legittimanti riscontrati, la consistenza risulta legittimata dai seguenti titoli :

_ Autorizzazione edilizia prot. n° 5/3593 del 17 Dicembre 1976 , di cui al nulla osta nota n° 25663 del 11 Ottobre 1974 e 26 Marzo 1975 della Soprintendenza ai Monumenti della Campania relativa alla costruzione in Ercolano di un fabbricato per civile abitazione alla via Pittari (ora via Nicolò Marcello Venuti), mappale / particelle 562 – 754 – 755.

_ Autorizzazione edilizia prot. n°6172 del 11 Giugno 1977 di cui al nulla osta nota prot. 39/3119 n° 20583 del 12 Maggio 1977 della Soprintendenza ai Monumenti della Campania relativa alla variante al progetto di cui alla licenza edilizia n° 5/3593 del 17 Dicembre 1976 , fabbricato alla via Nicolò Marcello Venuti , mappale / particelle 562 – 754 – 755.

_ Concessione edilizia prot. n° 39/13017 del 15 Maggio 1978 relativa al progetto di sopraelevazione in terzo piano al fabbricato di cui alla licenza edilizia 5/3593 del 17 Dicembre 1976 , fabbricato alla via Nicolò Marcello Venuti , mappale / particelle 562 – 754 – 755.

Per quanto alla detta concessione, quale ultimo titolo legittimante agli atti del Comune , questa di fatto legittimerebbe la consistenza in esecuzione, salvo la verifica di conformità rispetto allo stato dei luoghi per la quale sarà meglio di seguito dettagliato.

In relazione alla verifica di conformità dello stato dei luoghi ai titoli legittimanti, nello specifico, in relazione all'ultimo titolo richiamato, quale Concessione edilizia prot. n° 39/13017 del 15 Maggio 1978 relativa al progetto di sopraelevazione in terzo piano al fabbricato di cui alla licenza edilizia 5/3593 del 17 Dicembre 1976 , fabbricato alla via Nicolò Marcello Venuti , mappale / particelle 562 – 754 – 755, che di fatto legittimerebbe la consistenza di cui al piano rialzato , o meglio come indicato nei grafici piano ammezzato , come da sovrapposizione della pianta di cui allo stato dei

luoghi con la pianta di cui al titolo ultimo legittimante (*Allegato n°8*), ed in particolare, rispetto a quest'ultimo , si riscontra un aumento di superficie e quindi di volume recuperati dall'appartamento confinante di cui alla concessione, per tale si tratterebbe di un aumento di superficie e volume già destinato ad abitazione , nonché aumento di superficie e quindi di volume recuperati da parte dell'androne condominiale , nel caso , invece , si tratterebbe di superficie destinata ad abitazione in contrasto con la concessione nella quale detta superficie era destinata a vano scala , e quindi si tratterebbe di aumento di superficie abitabile , o meglio di cambio di destinazione d'uso di una piccola porzione di superficie , per quanto internamente alla sagoma del fabbricato . Si tratterebbe , quindi, di piccola difformità da valutare in sede di istruttoria relativa ad un eventuale accertamento tecnico tendente a sanare le discordanze riscontrate, si riscontra, altresì, anche una modifica di facciata, o meglio delle aperture esterne. In relazione a quanto dettagliato , ed ai suddetti presupposti, da verificare in sede di istruttoria, di cui ad un possibile accertamento tecnico tendente a sanare le discordanze riscontrate, questo lo si potrebbe fare attraverso una SCIA ai sensi dell'art. 22 D.P.R. 6 Giugno 2001 , n° 380 – art. 19 , 19 bis L. 7 Agosto 1990 , n° 241 – art. 5,6 e 7 D.P.R. 7 Settembre 2010 n°160, nel dettaglio, in caso di assenso in sede di istruttoria tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale , trattandosi di opere o meglio di intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione , e come detto , se in sede di istruttoria, ritenuto conforme alla disciplina urbanistica anche al momento della presentazione della segnalazione, dovrà presentarsi una SCIA per sanatoria di intervento già realizzato – D.P.R. n° 380 /2001 , art. 37 comma 4 - Punto 41 della sez. II Edilizia della tabella A del D.Lgs . 222/2016 con costi stimati in €. 2.500,00 comprensivi di iva e cassa per prestazione tecnica relativa alla elaborazione della pratica edilizia , €. 516,00 quale sanzione minima salvo eventuale conguaglio in sede di istruttoria edilizia , ed €. 300,00 max per diritti di segreteria , per un totale di €. 3.316,00 .

In relazione a quanto sopra, dovendo procedere ad una sanatoria edilizia ed essendo gli impianti non dotati di certificazione , si dovrà procedere anche alla richiesta di certificato di Abitabilità o Agibilità, per il quale, relativamente alla sola unità in esecuzione, si prevedono costi stimati di cui all'onorario professionale di €. 2.500,00,

ed eventuali certificazioni impianti, con preventivo adeguamento degli stessi, comprensivo di iva e cassa, di €. 3.000,00, per un totale di €. 5.500,00

Conseguentemente a ciò, per i motivi di cui alla mancata conformità tra la consistenza di cui alla scheda catastale e quella di cui allo stato dei luoghi , si dovrà presentare nuova planimetria di denuncia catastale conforme alla consistenza come da SCIA , e quindi si dovrà presentare atto di aggiornamento catastale , con costi stimati, relativi ad onorario professionale comprensivo di diritti , iva e cassa , di €. 500,00.

- Circa lo stato di manutenzione , la unità si presenta ristrutturata ed in buono stato di manutenzione .
- La unità, come graficamente rappresentata e di cui allo stato dei luoghi (*Allegato n°4*) , destinata per classificazione catastale e di fatto a civile abitazione, risulta di fatto fruibile per la specifica destinazione .

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

- **LOTTO UNICO – UNITA' APPARTAMENTO per civile abitazione , sita al piano rialzato del fabbricato in Ercolano (NA) , alla via Nicolò Marcello Venuti n°52 , per atti piano terra , scala B , interno 1 , di fatto nella scala senza indicazione , quella a sinistra rispetto all'ingresso pedonale che dalla pubblica via conduce al complesso immobiliare, con porta di accesso , la prima a destra rispetto all'ingresso nell'androne della detta scala o anche la seconda a destra rispetto al vano ascensore,** di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 con diritti pari ad ½ in regime di comunione legale e di XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13.10.1973 con diritti di proprietà pari ad ½ in regime di comunione legale .
- **La consistenza fa parte del fabbricato per civile abitazione** alla via Nicolò Marcello Venuti n° 52 , per atti catastali alla scala B , interno 1 piano terra, nei luoghi priva di interno alla porta e di indicazione della scala , di fatto trattasi della unità sita al piano

rialzato nella scala a sinistra del cortile di cui all'accesso pedonale al fabbricato, ed in particolare trattasi della unità con ingresso dalla prima porta a destra entrando nell'androne della detta scala o seconda porta a destra del vano ascensore.

Trattasi di un fabbricato realizzato negli anni settanta, a pianta quasi rettangolare ed a forma allungata irregolare, costituito da piano terra / rialzato, tre piani e lastrico solare / terrazzo di copertura oltre che da un piano semi interrato sottostante al livello della strada a cui si accede attraverso cancello carrabile non condominiale, come anche le aree esterne al fabbricato non risultano di proprietà condominiale, i condomini hanno solo il diritto di passaggio pedonale, le zone carrabili a quota strada circostanti il fabbricato sono raggiungibili attraverso cancello carrabile.

Il fabbricato si trova tra la linea della circumvesuviana e quella della autostrada A3 – Napoli Salerno, in una zona urbanizzata prossima al centro raggiungibile già ad 1 km. La zona è ben raggiungibile sia da valle che da monte ed in entrambe direzioni dai comuni vicini, sia da Torre del Greco, che da Portici, nella zona vi sono negozi di prima necessità, invece nel raggio di 1 / 1,5 km. si trovano anche negozi di seconda necessità, oltre che a scuole dell'obbligo e servizi di pubblica utilità, l'ospedale si trova nella vicina Torre del Greco ad una distanza di 4 / 5 km., la zona è servita da collegamenti pubblici su gomma e ferro – circumvesuviana.

- **In punto catastale, come da visura catastale acquisita**, (*Allegato n°2*), risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano, al foglio 8, particella 754, sub. 8, piano T, alla via Nicolò Marcello Venuti n°52, scala B, interno 1, vani 2,5, mq. 50 totale, in ditta Catastale a XXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 con diritti di proprietà pari ad ½ in regime di comunione legale e a XXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13.10.1973 con diritti di proprietà pari ad ½ in regime di comunione legale. Al Catasto Terreni la particella corrispondente risulta essere quella del foglio 8, particella 754 del Comune di Ercolano.

Dalla documentazione catastale acquisita (*Allegato n°2*), per la consistenza in esecuzione, di cui alla ultima planimetria in atti, si riscontra denuncia di scheda catastale, per costituzione, n° 896 del 13.05.1980, di cui all'impianto meccanografico del 30.06.1987, corrispondente alla consistenza in esecuzione, come riscontrata nello stato dei luoghi, fatta eccezione per la diversa distribuzione interna e incongruenze

attribuibili ad una errata o inesatta rappresentazione grafica che potrebbe derivare anche da una errata restituzione grafica del rilievo metrico effettuato al tempo della elaborazione della scheda catastale.

Per quanto a ciò, resterebbe da presentare nuova scheda per aggiornamento riferito alla diversa distribuzione interna nella quale nuova rappresentazione vengono precisate anche le incongruenze di cui alla errata o inesatta rappresentazione grafica, per tale si prevedono costi professionali comprensivi di diritti di €. 500,00 Quanto alle incongruenze tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale non riguardano aumenti di superficie utile e quindi aumento di volume edificato.

- **Per quanto attiene ai confini**, la unità, confina A Nord/Est con vano scala e cortile condominiale , a Sud/Est con unita f. 8 , p. 754, sub. 9 , scala B , int. 2 , proprietà Cozzolino a Nord/Ovest con unità f. 8, p. 754 , sub. 1 , scala A , int. 1 , proprietà Iengo , a Sud/Ovest affaccia su cortile unità f. 8 , p. 754 sub. 20 e sub. 21 proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx .

La unità , come di fatto riscontrata nello stato dei luoghi, è a pianta rettangolare , sebbene ha forma irregolare (*Allegato n°4*) ha una superficie utile interna di mq. 41,60 , una superficie commerciale di mq. 52,24 ed una altezza di m. 2,75 .

E' costituita da ingresso / disimpegno , due camere , cucina e bagno . L'ingresso / disimpegno ha una superficie di mq. 4,80 , da questo si accede alla cucina di mq. 13,05 , al camera 1 di mq. 13,20 e al bagno di mq. 4,05 , dalla cucina invece si accede alla camera 2 di mq. 6,50 . La camera 2 e la cucina sono dotate di vano balcone che conduce sul balcone di mq . 6,15 , mentre la camera 1 è dotata di vano luce / finestra prospiciente le scala di accesso all'androne del fabbricato di accesso alla unità, il bagno invece non presenta vani che consentono aerazione ed illuminazione natura , è dotato di estrattore di aria e per tale di sistema di aerazione forzata.

La unità tutta è dotata di impianto elettrico ed idraulico e di impianto di scarico delle acque , vi è impianto di riscaldamento autonomo ad acqua , gli infissi interni sono in legno , esternamente invece vi sono doppi infissi , in ferro e PVC ed alluminio, 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, considerata anche la possibilità di dovere procedere a degli interventi di adeguamento, si prevedono costi stimati in €. 3.000,00 . Allo stato risulta ristrutturata ed in buone condizioni di manutenzione.

- **In relazione alla legittimità urbanistica** (*Allegato n°7*), si precisa che il fabbricato risulta realizzato negli anni settanta e che in relazione ai titoli legittimanti riscontrati, la consistenza risulta legittimata dai seguenti titoli :

_ Autorizzazione edilizia prot. n° 5/3593 del 17 Dicembre 1976 , di cui al nulla osta nota n° 25663 del 11 Ottobre 1974 e 26 Marzo 1975 della Soprintendenza ai Monumenti della Campania relativa alla costruzione in Ercolano di un fabbricato per civile abitazione alla via Pittari (ora via Nicolò Marcello Venuti), mappale / particelle 562 – 754 – 755.

_ Autorizzazione edilizia prot. n°6172 del 11 Giugno 1977 di cui al nulla osta nota prot. 39/3119 n° 20583 del 12 Maggio 1977 della Soprintendenza ai Monumenti della Campania relativa alla variante al progetto di cui alla licenza edilizia n° 5/3593 del 17 Dicembre 1976 , fabbricato alla via Nicolò Marcello Venuti , mappale / particelle 562 – 754 – 755.

_ Concessione edilizia prot. n° 39/13017 del 15 Maggio 1978 relativa al progetto di sopraelevazione in terzo piano al fabbricato di cui alla licenza edilizia 5/3593 del 17 Dicembre 1976 , fabbricato alla via Nicolò Marcello Venuti , mappale / particelle 562 – 754 – 755.

Per quanto alla detta concessione, quale ultimo titolo legittimante agli atti del Comune , questa di fatto legittimerebbe la consistenza in esecuzione, salvo la verifica di conformità rispetto allo stato dei luoghi per la quale sarà meglio di seguito dettagliato.

In relazione alla verifica di conformità dello stato dei luoghi ai titoli legittimanti, nello specifico, in relazione all'ultimo titolo richiamato, quale Concessione edilizia prot. n°

39/13017 del 15 Maggio 1978 relativa al progetto di sopraelevazione in terzo piano al fabbricato di cui alla licenza edilizia 5/3593 del 17 Dicembre 1976 , fabbricato alla via Nicolò Marcello Venuti , mappale / particelle 562 – 754 – 755, che di fatto legittimerebbe la consistenza di cui al piano rialzato , o meglio come indicato nei grafici piano ammezzato , come da sovrapposizione della pianta di cui allo stato dei luoghi con la pianta di cui al titolo ultimo legittimante (*Allegato n°8*), ed in particolare, rispetto a quest'ultimo , si riscontra un aumento di superficie e quindi di volume recuperati dall'appartamento confinante di cui alla concessione, per tale si tratterebbe di un aumento di superficie e volume già destinato ad abitazione , nonché aumento di superficie e quindi di volume recuperati da parte dell'androne condominiale , nel caso , invece , si tratterebbe di superficie destinata ad abitazione in contrasto con la concessione nella quale detta superficie era destinata a vano scala , e quindi si tratterebbe di aumento di superficie abitabile , o meglio di cambio di destinazione d'uso di una piccola porzione di superficie , per quanto internamente alla sagoma del fabbricato . Si tratterebbe , quindi, di piccola difformità da valutare in sede di istruttoria relativa ad un eventuale accertamento tecnico tendente a sanare le discordanze riscontrate, si riscontra, altresì, anche una modifica di facciata, o meglio delle aperture esterne. In relazione a quanto dettagliato , ed ai suddetti presupposti, da verificare in sede di istruttoria, di cui ad un possibile accertamento tecnico tendente a sanare le discordanze riscontrate, questo lo si potrebbe fare attraverso una SCIA ai sensi dell'art. 22 D.P.R. 6 Giugno 2001 , n° 380 – art. 19 , 19 bis L. 7 Agosto 1990 , n° 241 – art. 5,6 e 7 D.P.R. 7 Settembre 2010 n°160, nel dettaglio, in caso di assenso in sede di istruttoria tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale , trattandosi di opere o meglio di intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione , e come detto , se in sede di istruttoria, ritenuto conforme alla disciplina urbanistica anche al momento della presentazione della segnalazione, dovrà presentarsi una SCIA per sanatoria di intervento già realizzato – D.P.R. n° 380 /2001 , art. 37 comma 4 - Punto 41 della sez. II Edilizia della tabella A del D.Lgs . 222/2016 con costi stimati in €. 2.500,00 comprensivi di iva e cassa per prestazione tecnica relativa alla elaborazione della pratica edilizia , €. 516,00 quale sanzione minima salvo eventuale conguaglio in sede

di istruttoria edilizia , ed €. 300,00 max per diritti di segreteria , per un totale di €. 3.316,00 .

In relazione a quanto sopra, dovendo procedere ad una sanatoria edilizia ed essendo gli impianti non dotati di certificazione , si dovrà procedere anche alla richiesta di certificato di Abitabilità o Agibilità, per il quale, relativamente alla sola unità in esecuzione, si prevedono costi stimati di cui all'onorario professionale di €. 2.500,00, ed eventuali certificazioni impianti, con preventivo adeguamento degli stessi, comprensivo di iva e cassa, di €. 3.000,00, per un totale di €. 5.500,00

Conseguentemente a ciò, per i motivi di cui alla mancata conformità tra la consistenza di cui alla scheda catastale e quella di cui allo stato dei luoghi , si dovrà presentare nuova planimetria di denuncia catastale conforme alla consistenza come da SCIA , e quindi si dovrà presentare atto di aggiornamento catastale , con costi stimati, relativi ad onorario professionale comprensivo di diritti , iva e cassa , di €. 500,00.

- **In relazione alla presenza dell'attestato di prestazione energetica** , esso non risulta riscontrato , sarà acquisito a cura e spesa dell'aggiudicatario, con costi di €. 500,00.
- **Per il fabbricato risulta costituito condominio**, alla data della stesura della presente, in relazione alle informazioni acquisite (*Allegato n°6*) si relaziona quanto segue :

La unità fa parte del complesso condominiale "Condominio via NICOLO' MARCELLO VENUTI n°52 " in Ercolano (NA) .

Esistono regolamento di condominio e tabelle millesimali , la unità, relativamente alle tabelle millesimali è interessata dai seguenti gruppi di tabelle millesimali : Tabella generale A mill. 34,62 Tabella androne mill. 40,88

In relazione all'ultimo bilancio preventivo approvato il 30.03.2022 , relativo all'anno 2022 la quota ordinaria annuale a carico della unità risulta di €. 192,98 pari a circa €. 16,00 mensili.

Relativamente all'ultimo biennio a far data dal mese di Agosto 2020 al mese di Luglio 2022, (data di acquisizione delle informazioni dall'amministratore), risultano quote ordinarie non pagate come da bilancio consuntivo 2021 approvato in data 30.03.2022 , relative agli anni 2020 e 2021, per €. 666,31 .

Non risultano né procedimenti giudiziari che riguardano la unità e né procedimenti giudiziari che riguardano il Condominio.

- **In relazione alla certificazione di destinazione urbanistica** (*Allegato n°7*) – **08 Giugno 2022** - il suolo di cui alla particella di terreno, sulla quale si trova il fabbricato e nel quale si trova la unità oggetto di esecuzione, quale particella 754 , del foglio 8 del Comune di Ercolano , risulta come di seguito destinato :

_ Secondo il previgente P.R.G. ricade in zona “INTENSIVA DI ESPANSIONE”

_ Secondo il Piano Urbanistico Strutturale ricade nell’ AMBITO n° II che comprende CITTA’ CONSOLIDATA

_ Secondo il Piano Territoriale Paesistico ricade in zona “ S.I. (AREE SATURE INTERNE)”

PREZZO BASE D’ASTA per la quota di ½ di comproprietà €. 29.600,00

Quesito d. : Identificare catastalmente l’immobile

- In punto catastale, come da visura catastale acquisita, (*Allegato n°2*) , risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano , al foglio 8, particella 754 , sub. 8 , piano T , alla via Nicolò Marcello Venuti n°52 , scala B , interno 1 , vani 2,5 , mq. 50 totale , in ditta Catastale a XXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 con diritti di proprietà pari ad ½ in regime di comunione legale e a XXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13.10.1973 con diritti di proprietà pari ad ½ in regime di comunione legale . Al Catasto Terreni la

particella corrispondente risulta essere quella del foglio 8, particella 754 del Comune di Ercolano.

Dalla documentazione catastale acquisita (*Allegato n°2*), per la consistenza in esecuzione, di cui alla ultima planimetria in atti, si riscontra denuncia di scheda catastale, per costituzione, n° 896 del 13.05.1980, di cui all'impianto meccanografico del 30.06.1987, corrispondente alla consistenza in esecuzione, come riscontrata nello stato dei luoghi, fatta eccezione per la diversa distribuzione interna e incongruenze attribuibili ad una errata o inesatta rappresentazione grafica che potrebbe derivare anche da una errata restituzione grafica del rilievo metrico effettuato al tempo della elaborazione della scheda catastale.

Per quanto a ciò, resterebbe da presentare nuova scheda per aggiornamento riferito alla diversa distribuzione interna nella quale nuova rappresentazione vengono precisate anche le incongruenze di cui alla errata o inesatta rappresentazione grafica, per tale si prevedono costi professionali comprensivi di diritti di €. 500,00. Quanto alle incongruenze tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale non riguardano aumenti di superficie utile e quindi aumento di volume edificato.

La unità, confina A Nord/Est con vano scala e cortile condominiale, a Sud/Est con unità f. 8, p. 754, sub. 9, scala B, int. 2, proprietà Cozzolino a Nord/Ovest con unità f. 8, p. 754, sub. 1, scala A, int. 1, proprietà Iengo, a Sud/Ovest affaccia su cortile unità f. 8, p. 754 sub. 20 e sub. 21 proprietà Guida e Guida Holding s.r.l. .

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

- Relativamente alla consistenza in esecuzione, quale unità immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano, al foglio 8, particella 754, sub. 8, piano T, alla via Nicolò Marcello Venuti n°52, scala B, interno 1, vani 2,5, mq. 50 totale, in ditta Catastale a XXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971 con diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale e a XXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13.10.1973 con diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale, risulta 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.

Pertanto in relazione al pignoramento si riscontrano i seguenti passaggi di proprietà, avvenuti fino al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, riferiti ad un atto inter vivos a carattere traslativo :

Atto Notarile di compravendita del 31 Marzo 1999 per Notaio Francesco Quarantelli , rep. 20503, rac. 6167 , trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 15 Aprile 1999 , reg. gen. n° 12519 , reg. part. n° 9348 (*Allegato n°3*), per il quale i signori XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXnato a Napoli il 21 Gennaio 1940 , e Concetta XXXXXXXXXXXXXnata a Napoli il 02 Gennaio 1945 , nella qualità di amministratori , con firma congiunta , legali rappresentanti della società IM.PA.VE. s.r.l. vendono la consistenza a Salvatore Miranda nato a Napoli il 6 Aprile 1971 e a XXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13 Ottobre 1973 , coniugati in regime di comunione legale , la consistenza viene descritta come immobile alla via N. Venuti n°52 , quale appartamento al piano rialzato della scala B distinto con il numero di interno 1 , di vani catastali due e mezzo confinate con pianerottolo , appartamento interno 2 e cortile , riportato nel NCEU alla partita 7987, con le indicazioni : foglio 8, particella 754 , sub. 8 , via M. Venuti n°52 , categoria A/2 , vani 2,5 .

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

- In relazione alla legittimità urbanistica (*Allegato n°7*), si precisa che il fabbricato risulta realizzato negli anni settanta che relativamente alla consistenza in esecuzione a seguito verifiche presso l'ufficio tecnico comunale sono stati riscontrati i titoli in avanti dettagliati che legittimano la consistenza nella superficie e volume rilevato nello stato dei luoghi, salvo eventuali difformità per le quali sarà meglio approfondito in avanti. Nel dettaglio, in relazione ai titoli legittimanti riscontrati, la consistenza risulta legittimata dai seguenti titoli:

_ Autorizzazione edilizia prot. n° 5/3593 del 17 Dicembre 1976 , di cui al nulla osta nota n° 25663 del 11 Ottobre 1974 e 26 Marzo 1975 della Soprintendenza ai Monumenti della Campania relativa alla costruzione in Ercolano di un fabbricato per civile abitazione alla via Pittari (ora via Nicolò Marcello Venuti), mappale / particelle 562 – 754 – 755.

_ Autorizzazione edilizia prot. n°6172 del 11 Giugno 1977 di cui al nulla osta nota prot. 39/3119 n° 20583 del 12 Maggio 1977 della Soprintendenza ai Monumenti della Campania relativa alla variante al progetto di cui alla licenza edilizia n° 5/3593 del 17 Dicembre 1976 , fabbricato alla via Nicolò Marcello Venuti , mappale / particelle 562 – 754 – 755.

_ Concessione edilizia prot. n° 39/13017 del 15 Maggio 1978 relativa al progetto di sopraelevazione in terzo piano al fabbricato di cui alla licenza edilizia 5/3593 del 17 Dicembre 1976 , fabbricato alla via Nicolò Marcello Venuti , mappale / particelle 562 – 754 – 755.

Per quanto alla detta concessione, quale ultimo titolo legittimante agli atti del Comune , questa di fatto legittimerebbe la consistenza in esecuzione, salvo la verifica di conformità rispetto allo stato dei luoghi per la quale sarà meglio di seguito dettagliato.

In relazione alla verifica di conformità dello stato dei luoghi ai titoli legittimanti, nello specifico, in relazione all'ultimo titolo richiamato, quale Concessione edilizia prot. n° 39/13017 del 15 Maggio 1978 relativa al progetto di sopraelevazione in terzo piano al fabbricato di cui alla licenza edilizia 5/3593 del 17 Dicembre 1976 , fabbricato alla via Nicolò Marcello Venuti , mappale / particelle 562 – 754 – 755, che di fatto legittimerebbe la consistenza di cui al piano rialzato , o meglio come indicato nei grafici piano ammezzato , come da sovrapposizione della pianta di cui allo stato dei luoghi con la pianta di cui al titolo ultimo legittimante (*Allegato n°8*), ed in particolare, rispetto a quest'ultimo , si riscontra un aumento di superficie e quindi di volume recuperati dall'appartamento confinante di cui alla concessione, per tale si

tratterebbe di un aumento di superficie e volume già destinato ad abitazione , nonché aumento di superficie e quindi di volume recuperati da parte dell'androne condominiale , nel caso , invece , si tratterebbe di superficie destinata ad abitazione in contrasto con la concessione nella quale detta superficie era destinata a vano scala , e quindi si tratterebbe di aumento di superficie abitabile , o meglio di cambio di destinazione d'uso di una piccola porzione di superficie , per quanto internamente alla sagoma del fabbricato , si riscontra, altresì, anche una modifica di facciata, o meglio delle aperture esterne.

- In relazione alla certificazione di destinazione urbanistica (*Allegato n°7*) – 08 Giugno 2022 - il suolo di cui alla particella di terreno, sulla quale si trova il fabbricato e nel quale si trova la unità oggetto di esecuzione, quale particella 754 , del foglio 8 del Comune di Ercolano , risulta come di seguito destinato :

_ Secondo il previgente P.R.G. ricade in zona “INTENSIVA DI ESPANSIONE”

_ Secondo il Piano Urbanistico Strutturale ricade nell' AMBITO n° II che comprende CITTA' CONSOLIDATA

_ Secondo il Piano Territoriale Paesistico ricade in zona “ S.I. (AREE SATURE INTERNE)”

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 , in relazione alle difformità riscontrate, si tratterebbe , quindi, di piccola difformità da valutare in sede di istruttoria relativa ad un eventuale accertamento tecnico tendente a sanare le discordanze riscontrate, con anche la modifica di facciata, o meglio delle aperture esterne. In relazione a quanto dettagliato , ed ai suddetti presupposti, da verificare in sede di istruttoria, di cui ad un possibile accertamento tecnico tendente a sanare le discordanze riscontrate, questo lo si

potrebbe fare attraverso una SCIA ai sensi dell'art. 22 D.P.R. 6 Giugno 2001 , n° 380 – art. 19 , 19 bis L. 7 Agosto 1990 , n° 241 – art. 5,6 e 7 D.P.R. 7 Settembre 2010 n°160, nel dettaglio, in caso di assenso in sede di istruttoria tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale , trattandosi di opere o meglio di intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione , e come detto , se in sede di istruttoria, ritenuto conforme alla disciplina urbanistica anche al momento della presentazione della segnalazione, dovrà presentarsi una SCIA per sanatoria di intervento già realizzato – D.P.R. n° 380 /2001 , art. 37 comma 4 - Punto 41 della sez. II Edilizia della tabella A del D.Lgs . 222/2016 con costi stimati in €. 2.500,00 comprensivi di iva e cassa per prestazione tecnica relativa alla elaborazione della pratica edilizia , €. 516,00 quale sanzione minima salvo eventuale conguaglio in sede di istruttoria edilizia , ed €. 300,00 max per diritti di segreteria , per un totale di €. 3.316,00 .

Conseguentemente a ciò, per i motivi di cui alla mancata conformità tra la consistenza di cui alla scheda catastale e quella di cui allo stato dei luoghi , si dovrà presentare nuova planimetria di denuncia catastale conforme alla consistenza come da SCIA , e quindi si dovrà presentare atto di aggiornamento catastale , con costi stimati, relativi ad onorario professionale comprensivo di diritti , iva e cassa , di €. 500,00.

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

- Non avendo riscontrato dichiarazioni di agibilità , né per l'intero fabbricato e né per la consistenza in oggetto, atteso che questa ultima risulta non legittima ai titoli al tempo legittimanti , dovendo procedere ad una sanatoria edilizia , ragion per cui per la singola unità anche se ci fosse stato un certificato di agibilità allo stato sarebbe superato , si dovrà procedere alla richiesta del certificato di agibilità relativo alla sola unità in esecuzione , ed essendo gli impianti non dotati di certificazione, si prevedono costi stimati di cui all'onorario professionale di €. 2.500,00, ed eventuali certificazioni impianti, con preventivo adeguamento degli stessi, comprensivo di iva e cassa, di €. 3.000,00, per un totale di €. 5.500,00

- Per la unità oggetto di procedura, non si riscontra attestato di prestazione energetica, per il quale è prevista la redazione a cura e spesa dell'aggiudicatario con costi stimati in €. 500,00 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 dalla esecutata signora XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli – Ponticelli il 13.10.1973 la quale tiene residenza presso la abitazione alla via Nicolò Marcello Venuti n°52 dal 26 Maggio 2020 .

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°7*), 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°3*), nello specifico :

_ 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 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.

- Risultano i seguenti oneri che quantizzati e sottratti dal valore di stima, risultano di fatto regolarizzati nel contesto della procedura, nello specifico:

_ Oneri economici derivanti dalla mancata legittimità urbanistica, conseguenti alla presentazione della SCIA in sanatoria per omessa autorizzazione e/o comunicazione al tempo dei lavori, con costi di €. 3.316,00 , dal nuovo certificato di agibilità , con costi di €. 2.500,00 , nonché dalle eventuali opere di adeguamento impianti per la relativa certificazione con costi di €. 3.000,00 , per un costo totale di €. 8.816,00, detratti dal valore di stima.

_ Oneri economici derivanti dalla nuova denuncia di scheda catastale, con costi stimati in €. 500,00 detratti dal valore di stima .

_ Oneri economici derivanti dalla elaborazione dell'attestato di prestazione energetica, con costi stimati in €. 500,00 detratti dal valore di stima.

_ Oneri economici derivanti dal mancato pagamento delle relative quote condominiali ordinarie per €. 666,31 , detratti dal valore di stima .

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°3*), 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:

_ 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 $\frac{1}{2}$, contro la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ di XXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971.

_ 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 XXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 06.04.1971, per la quota di proprietà pari ad 1/1.

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

- **Per il fabbricato risulta costituito condominio**, alla data della stesura della presente, in relazione alle informazioni acquisite (*Allegato n°6*) si relaziona quanto segue :

La unità fa parte del complesso condominiale “Condominio via NICOLO’ MARCELLO VENUTI n°52 ” in Ercolano (NA) .

Esistono regolamento di condominio e tabelle millesimali , la unità, relativamente alle tabelle millesimali è interessata dai seguenti gruppi di tabelle millesimali : Tabella generale A mill. 34,62 Tabella androne mill. 40,88

In relazione all’ultimo bilancio preventivo approvato il 30.03.2022 , relativo all’anno 2022 la quota ordinaria annuale a carico della unità risulta di €. 192,98 pari a circa €. 16,00 mensili.

Relativamente all’ultimo biennio a far data dal mese di Agosto 2020 al mese di Luglio 2022, (data di acquisizione delle informazioni dall’amministratore), risultano quote ordinarie non pagate come da bilancio consuntivo 2021 approvato in data 30.03.2022 , relative agli anni 2020 e 2021, per €. 666,31 .

Non risultano né procedimenti giudiziari che riguardano la unità e né procedimenti giudiziari che riguardano il Condominio.

Quesito p. : Valutare complessivamente i beni

- Il valore di mercato della unità, è stato determinato considerando come riferimento la superficie commerciale, vale a dire quella vendibile, essa viene intesa come superficie basata sulla somma della superficie abitabile e della superficie differenziata di cui agli altri ambienti accessori che compongono la consistenza , quali potrebbero essere sottotetti, soppalchi, verande, terrazze , giardini , terreno incolto , ecc. , ecc.

La superficie commerciale, è quella di fatto utilizzata al fine della determinazione del valore commerciale, questa è stata determinata considerando la superficie abitabile utile netta calpestabile nella misura del 100%, lo stesso dicasi per la superficie occupata dai muri divisorii interni ed esterni non portanti, quelli di confine con altre

unità immobiliari o locali e vani condominiali nella misura del 50% , nel caso di murature portanti di confine o perimetrale la superficie viene computata fino alla spessore di 50 cm. per quelle perimetrali e fino allo spessore di 25 cm. per quelle di comunione , la stessa è stata determinata attraverso il grafico di rilievo (*Allegato n°4*). Il calcolo della superficie utile e commerciale, abitabile e di quella differenziata, in relazione alle percentuali di differenziazione, quali coefficienti moltiplicatori di differenziazione, come da tabelle (*Allegato n°10*) , indicati da noti organismi di pubblica utilità , quali borsini immobiliari e banche dati, che seguono lo sviluppo e la regolazione del mercato immobiliare, i detti coefficienti, rilevati dalle pagine web , <https://www.borsino-immobiliare.com/pagina/coefficienti> e <https://www.borsinoimmobiliare.it/guide/1619/COME-VALUTARE-UN-IMMOBILE> sono stati integrati, come dagli stessi organismi consigliato, in relazione alle esperienze professionali del tecnico stimatore.

Dal rilievo grafico, riscontrato la superficie di tutti gli ambienti e di tutti gli spazi, interni ed esterni che costituiscono la consistenza (*Allegato n°10*) , e constatato che la consistenza ha una superficie utile, escluso i balconi

Su. = mq. 41,60

dall'applicazione dei coefficienti di differenziazione della superficie, per gli ambienti e zone accessorie, come da tabelle di cui sopra, e dal grafico di rilievo, risulta che la unità ha una superficie commerciale (*Allegato n°10*) ,

Sc. = mq. 52,24

Per la quotazione di vendita, invece, dalla verifica delle valutazioni del Borsino Immobiliare, relativamente al comune di Ercolano , via Nicolò Marcello Venuti, ove dalla ricerca, ed in relazione alla strada ove risulta ubicata la unità (*Allegato n°11*) , per la zona comprendente la detta strada , quale , Centro via 4 Novembre , Corso Italia, Tratto Centrale Corso Resina , via Venuti , si è riscontrata una quotazione di vendita per abitazioni di tipo civile , e per una fascia media, di €. 1.820,00 a mq., mentre,

invece, dalla verifica delle valutazioni della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agazia delle Entrate, relativamente alla fascia / zona Centrale e per la stessa zona di cui al Borsino Immobiliare, interrogazioni relative all'anno 2022 – primo semestre, per le abitazioni civili (*Allegato n°11*), si è riscontrata una quotazione di vendita, che oscilla tra un minimo di €. 1.550,00 ad un max di €. 2.350,00 a mq., per tale un valore medio di €. 1.950,00 a mq. .

Quanto alla quotazione media di vendita, come sopra determinata, è stata anche verificata con inserti di cui alle proposte di vendita di agenzie immobiliari (*Allegato n°11*) , ed in particolare si è riscontrato che alla via Venuti vi è una proposta di vendita all'asta, per la quale, una unità abitativa di mq. 150 circa, ha un prezzo base d'asta al netto della riduzione di €. 160.000,00 circa , vale a dire un prezzo base d'asta senza riduzione , e quindi un valore di €. 160.000,00 / (1-25%) = €. 210.000,00 circa , vale a dire un prezzo a mq. di €. 210.000,00 / 150 mq = €. / mq. 1.400,00 .

Pertanto volendo considerare una quotazione media tra quella del Borsino Immobiliare , quella delle Quotazioni Immobiliari della Agazia delle Entrate, e quella di cui alla proposta di vendita all'asta , si ha una quotazione media di vendita

$$Qvm. \text{ di } (\text{€} . 1.820,00 + \text{€} . 1.950,00 + 1.400,00) / 3 = \text{€} . 1.720,00 \text{ a mq. circa}$$

La detta quotazione di vendita media, Qvm , è una quotazione a mq. che tiene conto dell'orientamento dei compratori e dei costruttori verso unità che di fatto hanno o dovrebbero avere delle caratteristiche ottimali, mentre invece le valutazioni di stima sono riferite ad unità che generalmente hanno caratteristiche variabili da unità ad unità, per tale, per differenziare il valore a mq. , e per meglio individuare il valore che possa considerare le caratteristiche della consistenza di cui alla stima, il detto valore medio è stato corretto con dei coefficienti di merito o delle percentuali di adeguamento (*Allegato n°10*) desunte dalle pagine web ,

<https://www.borsino-immobiliare.com/pagina/coefficienti-box-e-posti-auto>

e <https://www.borsinoimmobiliare.it/guide/1619/COME-VALUTARE-UN-IMMOBILE>

che tengono conto delle specifiche condizioni e caratteristiche della consistenza oggetto di stima, in particolare dello stato locativo, del piano, dello stato di

conservazione interna, della luminosità, della esposizione e vista, del riscaldamento, della vetustà delle finiture esterne, della vetustà delle strutture.

Detti coefficienti, sono stati integrati, in relazione alle esperienze professionali del tecnico stimatore, per meglio tenere conto delle specifiche caratteristiche e condizioni della consistenza oggetto di stima, come dagli stessi organismi consigliato.

Per tale stabilito che la quotazione media $Q_{vm} = \text{€} 1.720,00$ circa

ed applicate, le relative percentuali di riduzione e/o maggiorazione della quotazione media, come da tabella di riepilogo percentuali di adeguamento (*Allegato n°10*)

quali $\sum \% = \pm \% \text{ s.l. (stato locativo)} \pm \% \text{ p. (piano)} \pm \% \text{ s.c. (stato di conservazione)} \pm \% \text{ l. (luminosità)} \pm \% \text{ e.v. (esposizione e vista)} \pm \% \text{ r. (riscaldamento)} \pm \% \text{ v.f. (vetustà finiture esterne)} \pm \% \text{ v.s. (vetustà strutture)}$

considerato che in relazione alle percentuali applicate, per la unità, risulta la

$$\sum \% . = 0 \% - 10 \% + 10 \% - 5 \% - 10 \% + 5 \% + 0 \% - 5 \%$$

$$\sum \% . = - 15 \%$$

si ha la quotazione media di vendita corretta, $Q_{mc} = Q_{vm} \pm \sum \% Q_{vm}$.

$$Q_{mc} = \text{€} 1.720,00 - 15 \% \text{€} 1.720,00 = \text{€} 1.460,00 \text{ circa}$$

Determinato Q_{mc} , si ha la quotazione di vendita

$$Q_v = Q_{mc} \times S_c$$

nello specifico

$$Q_v = \text{€}./\text{mq} 1.460,00 \times \text{mq} 52,24 = \text{€} 76.270,00 \text{ circa}$$

Detta quotazione presuppone anche una unità senza vizi, e quindi non certamente come la unità oggetto di vendita, per tale, per poter determinare il valore di mercato,

e quindi il prezzo base d'asta, bisogna adeguare e praticare delle correzioni di stima alla stima di cui alla quotazione di vendita Qv, in relazione ai seguenti aspetti ed ai relativi oneri necessari, come già dettagliati e di seguito riassunti:

- a) Oneri economici derivanti dalla mancata legittimità urbanistica, conseguenti alla presentazione della SCIA in sanatoria per omessa autorizzazione e/o comunicazione al tempo dei lavori, con costi stimati di €. 3.316,00 , dal nuovo certificato di agibilità , con costi stimati di €. 2.500,00 , nonché dalle eventuali opere di adeguamento impianti per la relativa certificazione con costi stimati di €. 3.000,00 , per un costo totale di €. 8.816,00, detratti dal valore di stima.
- b) Oneri economici derivanti dalla nuova denuncia di scheda catastale relativa alla legittimazione della diversa distribuzione interna, con costi stimati in €. 500,00 detratti dal valore di stima.
- c) Oneri economici derivanti dalla elaborazione dell'attestato di prestazione energetica, con costi stimati in €. 500,00 detratti dal valore di stima.
- d) Oneri economici derivanti dal mancato pagamento delle relative quote condominiali ordinarie riferite all'ultimo biennio per €. 666,31, detratti dal valore di stima .

Per un totale di a) + b) + c) + d) = €. 8.816,00 + €. 500,00 + €. 500,00 + €. 666,31 = €. 10.480,00 circa

Quindi la quotazione di vendita corretta della consistenza, o meglio il valore di mercato della consistenza oggetto della presente procedura risulta

$$Qv.c. = Qv. - O.e. (a + b + c + d)$$

$$Vm = Qv.c. = € . 76.270,00 - € . 10.480,00 = € . 65.790,00$$

$$V_m = \text{€} . 65.790,00$$

Sebbene il valore di mercato, è stato determinato considerando come valore medio di mercato, quello di cui alle banche dati, ed avendo come riferimento le quotazioni per zona ove si trova la consistenza oggetto della procedura, nonché considerando eventuali riduzioni per vizi , come sopra indicate, considerato che per la unità trattasi di una consistenza per la quale esistono delle difformità in punto urbanistico , per le quali per ripristinare la legittimità urbanistica si dovrà procedere ad una sanatoria edilizia con anche elaborazione di pratica tecnica , ove , sebbene i costi sono stati detratti dal valore, 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, e per compensare anche eventuali oneri economici , imprevedibili 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 di mercato determinato.

Quanto alla riduzione del valore di mercato, e quindi alla determinazione di un prezzo base d'asta inferiore rispetto al valore di mercato, 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 di mercato , 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 di mercato 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 di mercato del bene , così come determinato, e quindi discostante, in ribasso, dal reale valore di mercato, 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 unità oggetto di procedura, Pba risulta

$$Pba = Vm - 10\% Vm$$

$$Pba = \text{€. } 65.790,00 - 10\% \text{ €. } 65.790,00 = \text{€. } 59.200,00 \text{ per arrotondamento}$$

$Pba = \text{€. } 59.200,00$

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

- **Per la unità oggetto della presente, il pignoramento** ha ad oggetto una quota indivisa, trattasi di vendita di quote di comproprietà di due soggetti, originariamente entrambi eseguiti, ed invece, a seguito di disposizione della S.V.III.ma del 27 Settembre 2022, con la quale precisava **che il pignoramento afferente anche l'immobile sito in Ercolano ed identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 8, part. 754 sub. 8 doveva rimanere valido ed efficace e l'azione esecutiva doveva proseguirsi nei limiti della quota di ½ in titolarità di XXXXXXXXXXXXXXXX**, saranno venduti i diritti di proprietà

per la quota di $\frac{1}{2}$, pertanto in relazione a ciò, se la intera quota risulta avere un prezzo base d'asta di €. 59.200,00 , **la quota in vendita , pari ad $\frac{1}{2}$, risulta avere un prezzo base d'asta pari ad €. 29.600.00 .**

Pba $\frac{1}{2}$ = €. 29.600,00

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

- Relativamente alla procedura in essere, trattasi di esecuzione riferita ad una unità che risulta di proprietà di XXXXXXXXXXXXX nato a Napoli – Ponticelli il 06.04.1971 acquistata in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXX nato a Napoli – Ponticelli il 06.04.1971 e XXXXXXXXXXXXX nata a Napoli – Ponticelli il 21.01.1980 la cui data di nascita non coinciderebbe con quella di XXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13 Ottobre 1973 , si evidenzia che la S.V.Ill.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.E.U. del predetto Comune al foglio 8, part. 754 sub. 8 doveva rimanere valido ed efficace e l'azione esecutiva doveva proseguirsi nei limiti della quota di $\frac{1}{2}$ in titolarità di XXXXXXXXXXXXX . In relazione alla incongruenza , tra l'estratto di matrimonio ed i documenti agli atti , relazione notarile , pignoramento ecc, della****

data di nascita di XXXXXXXXXXXXXXXX , la S.V.III.ma riteneva che nell'estratto di matrimonio sono state riportate erroneamente le generalità di XXXXXXXXXXXXXXXX , atteso che nella relazione notarile , nel pignoramento e nei provvedimenti giudiziali 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 XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli – Ponticelli il 06.04.1971 risulta acquisito il certificato di stato civile (*Allegato n°9*) , per tale si riscontra quanto segue :

_ XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli Ponticelli il 06.04.1971 ha contratto matrimonio il 25 Giugno 1992 con XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli – Ponticelli il 21.01.1980 , per data di nascita non la stessa XXXXXXXXXXXXXXXX, 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 la stessa consistenza non risultano trascritti altri pignoramenti riferiti ad altre procedure , alla procedura 87 del 2021 pendente presso il Tribunale di Napoli riguardante il bene in esecuzione, nonché altro bene non oggetto della presente , risulta riunita la procedura 551 del 2021 riguardante altro bene non oggetto della presente , tutti beni , però, di comproprietà dello stesso soggetto esecutato.

Tanto ritenuto utile mettere alla attenzione della S.V. III.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, 16 Novembre 2022

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