

TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT.SSA ELISA ASPRONE  
PROCEDURA R.G.E. n. 257/2021

**LOTTO UNICO: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU LASTRICO SOLARE PRATICABILE  
COMUNE DI PORTICI - VIA EDOARDO DALBONO n. 15 - F.LIO 1, P.LLA 497, SUB 21, P.IV, ISOLATO 8, EDIFICIO B6**



Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 - Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archivioeldec.it

CREDITORE PROCEDENTE

**POP NPLS 2019 S.R.L.** con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 05043330264 elettivamente domiciliato in Piazza Piedigrotta 9, presso lo studio dell'avv. Abenavoli Giuseppe dal quale è rappresentato e difeso

DEBITORE ESECUTATO

INDICE:

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

Capitolo 2.

Disamina della documentazione depositata dal creditore procedente e giudizio in merito alla "completezza" della stessa

Capitolo 3.

Preliminare risposta al quesito posto dal G.E. con comunicazione del 17/07/2021: *"Dica l'esperto se le antenne installate su proprietà del debitore esecutato creino un pregiudizio al bene staggito per la futura ed eventuale vendita."*

Capitolo 4.

Risposta ai quesiti di rito del G.E. di cui al prestampato allegato alla nomina

INCARICO CONFERITO AL C.T.U. e DIARIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico conferito al C.T.U.

Nel procedimento in oggetto recante n. R.G.E. 257/2021, l'Onorevole Tribunale di Napoli, Sezione Civile, **dott.ssa Elisa Asprone**, provvedeva con ordinanza del **10/06/2021** ex art. 569 c.p.c. alla nomina dell'*esperto stimatore* nella persona della scrivente **arch. Paola Miraglia**, con studio in Napoli alla via Tasso n. 428 - Parco Comola Ricci n°122 - cap. 80122 - n. 7599 iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, n. 10469 iscrizione Elenco C.T.U. Tribunale di Napoli / Sez. Civile -, ricevendo l'incarico indicato nel prestampato allegato e invito a prestare giuramento di rito per medesima via telematica. Per comodità espositiva e di consultazione, l'*elaborato peritale* viene ordinato come esposto nel suindicato indice

Diario delle operazioni peritali

Nel mese di **giugno 2022**, l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato, **avv.to Maria Paola Bifulco**, previo comunicazione alla parte debitrice eseguita regolarmente inviata da quest'ultima, con avviso di accesso anche della scrivente, si recava presso i luoghi staggiti, e precisamente:

Lastrico solare sito nel comune di Portici, al **piano quarto** del fabbricato alla **Via Edoardo Dalbono n. 15, Parco Punzo, Isolato 8**, riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al:

- F.llo 1, p.lla 497, sub 21, Cat. F5/Lastrico Solare, consistenza catastale mq 295, Via Edoardo Dalbono n.15, Piano IV, Lotto 8, Edificio B6

L'accesso in premessa ha consentito un'esatta cognizione dei luoghi oggetto di pignoramento attraverso il rilievo metrico e fotografico di esterni, interni, accessori e pertinenze.

Precisamente si è proceduto al rilevamento di:

- Quote plano-altimetriche interne e esterne, relazioni del bene con le unità attigue aliene e le aliquote comuni, impianto planimetrico, distributivo, natura strutturale e architettonica, numero di aperture, altezze interne, prospicienza di ogni fronte, esposizione, orientamento, affaccio prevalente, confini, accessi, superfetazioni, profilo conservativo, tecnologico, impiantistico, igienico-sanitario.

*Al verbale di accesso redatto dal custode e sottoscritto dall'esponente, pertanto, si rimanda puntualmente per ulteriori chiarimenti in ordine allo specifico svolgimento delle operazioni peritali.*

Le ricerche continuavano presso gli uffici:

ISPEZIONI CATASTALI - *Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Portici - Estratto mappa terreni, Visure catastali su ambedue le banche dati, planimetrie attuali e pregresse del cespite staggito;*

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Portici - Sezione Edilizia Privata, rivolta al reperimento dei requisiti di legittimità urbanistica inerenti il cespite staggito, supportate da istanze abilitative ex ante e/o post - accertamenti di doppia conformità in sanatoria ordinaria ex artt. 36 e/o 37 DPR 380/2001-;

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Portici - Sezione Condono Edilizio e Ufficio Antiabusivismo, rivolta al reperimento di eventuali requisiti di legittimità urbanistica del cespite staggito, supportate da istanze in sanatoria straordinaria ai sensi dei tre condoni e/o ordinanze di demolizione/sequestri;

ISPEZIONE IPOTECARIA presso la Conservatoria RR.II dei Pubblici Registri Immobiliari di Napoli 2., Archivio Notarile di Napoli: Copia atti di compravendita nell'ultravventennio, note di trascrizione a favore (provenienza), note di trascrizione contro (pregiudizievoli), iscrizioni, eventuali annotazioni;

ISPEZIONE STATO CIVILE presso il Comune di Napoli e Casoria, per reperimento delle certificazioni inerenti lo stato civile di tutti i titolari del bene nell'ultravventennio dal pignoramento

ISPEZIONE CONDOMINIALE per il rilevamento di eventuali oneri insoluti del cespite staggito nei confronti del condominio di appartenenza e raccolta del prospetto condominiale generale (regolamento di condominio, tabelle millesimali etc.);

ISPEZIONI DI MERCATO IN SITU per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti

ISPEZIONI DI MERCATO UFFICIALI presso il sito dell'Agenzia del Territorio OMI + GEOPOL, per il rilevamento delle quotazioni immobiliari riconosciute dall'Agenzia delle Entrate

In data **27/02/2022**, la scrivente depositava telematicamente presso la cancelleria preposta il proprio elaborato peritale comprensivo di ogni allegato; contestualmente provvedeva a trasmetterne copia al custode giudiziario e alle parti in causa.

CAPITOLO 2.  
DISAMINA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E GIUDIZIO IN MERITO ALLA  
"COMPLETEZZA" DELLA STESSA

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

CONTROLLO PRELIMINARE:

*Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

*In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:*

1. *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

2. *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al*

quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.



**GIUDIZIO INERENTE LA "COMPLETEZZA"**  
**DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE**



Dallo studio della documentazione agli atti, la scrivente ha riscontrato:

Deposito di **certificazione notarile sostitutiva** ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art.1, Legge 03/08/1998 n. 302, redatta dal notaio **Giulia Messina Vitrano** in Corleone, depositata in data **04/06/2021** con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali al **31/05/2021**

Ai fini dell'analisi della completezza della certificazione in atti,

si distingue tra:

1. **Disamina della continuità delle trascrizioni a favore** del bene staggito, ex art. 2650 c.c., ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.
2. **Disamina della completezza delle formalità pregiudizievoli ultraventennali** gravanti sul bene staggito



**Punto 1.**

Incrociando le risultanze delle consultazioni **ipotecarie cartacee dirette** presso la Conservatoria e l'Archivio Notarile di Napoli con le ispezioni **ipotecarie telematiche**, la scrivente **NON ha desunto alcuna criticità da sottoporre all'attenzione del G.E.** (si consiglia di anteporre al presente paragrafo la lettura del **quadro sinottico della provenienza** innanzi approntato).

La documentazione di parte creditrice procedente:

- **Assevera** la storia traslativa del bene in un arco temporale **SUPERIORE** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 31/05/2021 ai nn. 26779/19846 (derivante da atto giudiziario del 29/04/2021 Rep. 9042/2021)
- **Garantisce** la continuità delle trascrizioni, in ossequio all'art. 2650 c.c., allacciandosi al **I titolo inter vivos ultraventennale a carattere traslativo:**
  - **Atto di compravendita** del **13/09/1989** Rep. 30855 Racc. 4632 per notaio **Francesco Sena** di San Giorgio a Cremano, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare il 26/01/1989 ai nn. 2814/2218 con cui **Imperato Eugenia** nata a Portici il 08/07/1938 **codice fiscale MPRGNE38L48G902P**, **in regime di comunione legale dei beni** (subentrato all'acquisto del cespite che,



viceversa, è effettuato nel '75 in regime di separazione) vende .....lla Via Edoardo Dalbono n. 15, **Parco Punzo**, piano quarto, comune di Portici, **NON ancora censito al N.C.E.U.** del medesimo comune, ma oggetto di denuncia di variazione presentata con mod. 44/M protocollo n. R3373 in data **09/12/1988** in qualità di "Unità da accatastare afferente ad un fabbricato già in parte accatastato al f.lio 1/p.lla 497, via Dalbono, Isolato 8"

Sul piano formale e sostanziale l'atto di compravendita dell'89 in premessa è garanzia di continuità ultraventennale delle trascrizioni sulla quota intera di piena proprietà a favore della parte debitrice esecutata, .....

**A riguardo si rileva che:**

....., alla convalida dell'originario regime patrimoniale - stante l'assenza di annotazioni a latere dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito dall'esponente presso il comune di Napoli e allegato alla presente -).

Si rammenta a riguardo che la Legge sulla riforma del diritto di famiglia del 19 maggio 1975, n. 151 entra in vigore 120 gg. dopo la pubblicazione sulla G.U. del 23 maggio 1975, n. 135 e .....

Parimenti la compravendita dell'89 è stipulata dalla parte acquirente ... ..

**Punto 2.**

La certificazione in atti garantisce inoltre la conformità formale e sostanziale dell'atto di pignoramento per identificazione catastale soggettiva e oggettiva del cespite staggito, estremi identificativi della parte debitrice esecutata, identificazione di quota e diritto reale legittimamente sottoposti a esecuzione.

Si rileva inoltre la correttezza formale e sostanziale delle formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento/2021 dettagliatamente rubricate, A MENO unicamente della parziale identificazione catastale oggettiva del bene nella nota d'iscrizione .....

In tale nota il bene viene identificato catastalmente al NCEU del comune di Portici al f.lio 1, p.lla 497, SUB 0, cat. Lastrico Solare, consistenza catastale mq 200, Lotto 8, Edificio B6, laddove dal 1988 lo stesso è inequivocabilmente identificato al f.lio 1, p.lla 497, SUB 21, cat. Lastrico Solare, consistenza catastale mq 295, via Edoardo Dalbono N.15, Piano IV, Lotto 8, Edificio B6

Si rimanda al G.E. per le determinazioni di competenza

**Tutto ciò premesso, a meno della suesposta discrasia,**

**si conclude asserendo la completezza della documentazione ipo-catastale agli atti:**

- Per identificazione del primo titolo inter vivos a carattere traslativo ultraventennale dalla trascrizione del pignoramento/2021, con cui la debitrice esecutata acquisisce il **diritto di piena proprietà nella quota intera**

sul bene staggito, in ossequio al principio di continuità delle trascrizioni nell'ultraventennio dal pignoramento ex art. 2650 cc.

- Per elencazione del quadro completo delle formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento/2021, dettagliatamente rubricate

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Seguono schemi approntati dall'esponente:

- Elenco delle formalità a favore /provenienza
- Elenco delle formalità pregiudizievoli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Elenco delle formalità a favore  
Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

SUB 21/P.IV

Atto di compravendita

..... del fabbricato B6 /Isolato 8 alla Via Edoardo Dalbono n. 15, Parco Punzo, piano quarto, comune di Portici, **NON ancora censito al N.C.E.U.** del medesimo comune

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Atto di compravendita.....

), il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/1 sul **terrazzo di copertura** del fabbricato B6 /Isolato 8 alla Via Edoardo Dalbono n.15, Parco Punzo, piano quarto, comune di Portici, **NON ancora censito al N.C.E.U.** del medesimo comune, ma oggetto di denuncia di variazione presentata con mod. 44/M protocollo n. R3373 in data **09/12/1988** in qualità di **"Unità da accatastare afferente ad un fabbricato già in parte accatastato al f.lio 1/p.lla 497, via E. Dalbono, Isolato 8"**

La vendita include:

- **Proprietà esclusiva** dello spazio aereo soprastante il già menzionato lastrico solare, sul quale l'acquirente avrà il **diritto di sopraelevare** senza dover corrispondere alcuna indennità di sorta;
- **Diritto di passaggio** attraverso i locali ed i servizi di uso comune del fabbricato, nonché la **servitù di passaggio** per tutte le condutture di uso comune e per quelle occorrenti alla sopraelevazione, nonché il **diritto di immissione** nelle medesime;
- **Comproprietà ex art. 1117 c.c.** della casa del portiere posta al piano terra del fabbricato A1 Isolato 7 del Parco Punzo, composta da due vani e piccolo gabinetto.

Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archivioeldec.it

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del 3.....e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro i soggetti esegutati - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, l'unità staggita risulta libera da pesi di qualsiasi natura, **ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli** di seguito dettagliatamente elencate:

**Iscrizione d'ipoteca giudiziale** del ..... emesso dal Tribunale di Torre Annunziata:

- **a favore di Banca Di Credito Popolare Soc. Coop. Per Azioni** con sede in Torre Del Greco (Na) *codice fiscale* 00423310630 (*creditore ipotecario*)

Come sopra evidenziato, in tale nota il bene viene identificato catastalmente al NCEU del comune di Portici al **sub 0 di consistenza catastale mq 200**, laddove dal 1988 lo stesso è inequivocabilmente identificato al **sub 21 di consistenza catastale mq 295**.

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** .....messo dal Tribunale di Portici e richiesto dall'avv. ....

- **a favore di Banca Di Credito Popolare Soc. Coop. Per Azioni** con sede in Torre Del Greco (Na) *codice fiscale* 00423310630 (*creditore ipotecario*)
- .....
- **a carico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul **Lastrico solare** sito nel comune di Portici al **Parco Punzo, F.lio 1, p.lla 497, sub 0**, Cat. F5/Lastrico Solare, consistenza catastale **mq 200**, Lotto 8, Edificio B6

Anche in tale nota permane la parziale erroneità identificativa del bene sul piano oggettivo catastale

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del .....emesso dal Tribunale di Napoli:

- **a favore di POP NPLS 2019 S.R.L.** con sede in Conegliano (TV) *Codice fiscale* 05043330264
- ..... d esclusiva proprietà nella quota intera sul **Lastrico solare** sito nel comune di Portici, al **piano quarto** del fabbricato alla **Via Edoardo Dalbono n. 15, Parco Punzo, Isolato 8**, riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al:
  - **F.lio 1, p.lla 497, sub 21**, Cat. F5/Lastrico Solare, Via Edoardo Dalbono n.15, Piano IV, Lotto 8, Edificio B6

Unicamente in tale nota il bene viene identificato correttamente nella sua identità catastale oggettiva

In merito alla corrispondenza tra DIRITTO e QUOTA REALE indicati nell'atto di pignoramento e diritto e quota reale in legittima titolarità della parte eseguita, si ritiene sussista piena correlazione e allineamento sostanziale: l'atto di pignoramento sottopone a esecuzione quota e diritto reale pari a quanto legittimamente posseduto dalla proprietaria eseguita a carico della consistenza in premessa

In ordine al secondo profilo - BENI PIGNORATI - assumendo come riferimento unicamente i dati d'identificazione catastale del bene indicati nell'atto di pignoramento -, si assevera che i medesimi corrispondono pienamente ai dati catastali oggettivi di visura esistenti in banca dati al momento della trascrizione del pignoramento.

*Si conclude asserendo che  
l'atto di pignoramento è formalmente e sostanzialmente corretto*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CAPITOLO 3.

PRELIMINARE RISPOSTA AL QUESITO POSTO DAL G.E. CON COMUNICAZIONE DEL 17/07/2021:

*"Dica l'esperto se le antenne installate su proprietà del debitore eseguitato creino un pregiudizio al bene staggito per la futura ed eventuale vendita."*

La presenza delle **antenne televisive** rinvenute sul lastrico in questione, derivanti dalle sottoposte unità abitative aliene, porzioni del medesimo fabbricato B6, Isolato 8/p.IIIa 497, certamente non costituisce elemento di decoro e arricchimento della compagine formale del lastrico in questione, costituendo, in linea di principio, potenziale pregiudizio alla vendita del bene.

Ciò nonostante

*si sottopongono all'attenzione del GE due osservazioni relative ai luoghi staggiti, di diversa natura:*

Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 - Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archivvoelddpec.it

*- privatistica e morfologica -:*

- Da indagine ipotecaria sulla.....

Di contro in entrambi gli atti si sancisce **espressamente** l'inclusione nella vendita del diritto di piena proprietà nella quota intera a carico del bene, dei seguenti ulteriori **diritti reali e servitù attive**:

- **Proprietà esclusiva** dello spazio aereo soprastante il predetto lastrico solare, sul quale l'acquirente avrà il diritto di **soprelevare** senza dover corrispondere alcuna indennità di sorta;
- **Diritto di passaggio** attraverso i locali ed i servizi di uso comune del fabbricato, nonché la **servitù di passaggio** per tutte le condutture di uso comune e per quelle occorrenti alla soprelevazione, nonché il **diritto di immissione** nelle medesime;
- **Comproprietà ex art. 1117 c.c.** della casa del portiere posta al piano terra del fabbricato A1 isolato 7 del Parco Punzo, composta da due vani e piccolo gabinetto;

E' compresa nella vendita la **proprietà esclusiva dello spazio aereo soprastante il predetto lastrico solare** sul quale l'acquirente avrà il **diritto di soprelevare senza dover corrispondere alcuna indennità di sorta**, ed in particolare il **diritto di passaggio attraverso i locali ed i servizi di uso comune del fabbricato**, nonché la **servitù di passaggio per tutte le condutture di uso comune e per quelle occorrenti alla soprelevazione** nonché il **diritto della immissione nelle medesime**, come pure la **comproprietà della casa del portiere** posta al piano terra del fabbricato A1 isolato del Parco Punzo,

Si evince l'espressa costituzione di servitù attiva di passaggio attraverso cavedi, locali e condutture comuni a favore del bene e giammai il contrario!

Le contestuali ricerche ipotecarie con indagini "per immobile" agli estremi catastali identificativi del bene staggito, hanno attestato, a tutt'oggi, l'inesistenza di alcuna trascrizione di SENTENZA di ACQUISIZIONE per USUCAPIONE del predetto diritto di posa di antenne televisive, contro il lastrico e a favore delle unità del fabbricato p.lla 497.

- Ad un'indagine meramente visiva della **compagne prospettica** della p.lla urbana 497 in questione, si rileva la dotazione di balconate esclusive delle unità abitative in esso ricadenti, **potenziali sedi d'installazione delle predette antenne**.
- Altresì si rileva l'inesistenza sul lastrico in oggetto della gabbia scala comune, il cui **teito di copertura** - emergente con sezione sagomata dal calpestio del lastrico staggito -, si prefigura quale **luogo ideale, alternativo e legittimo sul piano privatistico per l'alloggiamento e la sistemazione delle predette antenne private**.

Pertanto, fatto salvo i diritti di posa delle predette antenne

*eventualmente acquisibili per usucapione, e a tutt'oggi inesistenti.*

**a modesto parere di chi scrive**, in primis per le suesposte motivazioni di natura privatistica, e secondariamente in ragione della sussistenza materiale di luoghi alternativi di matrice condominiale (copertura cassa scala) o privata (balconate esclusive) ampiamente adattabili alla posa dei summenzionati manufatti, **si ritiene illegittimo l'uso del lastrico per l'alloggiamento delle antenne private e/o di un'eventuale unica antenna centralizzata, e, di contro, lecita la richiesta di rimozione e smantellamento delle stesse, con spese a carico dei singoli privati e/o del condominio.**

*Nel contempo si rilevano le seguenti ulteriori circostanze:*

La NTA - normativa tecnica attuativa - del PUC vigente a regolamentazione dell'attività edilizia e trasformativa della CITTA' CONSOLIDATA - Zona Territoriale Omogenea in cui ricade il cespite staggito - sul **piano meramente urbanistico**, all'art. 31 impedisce interventi di nuova costruzione e/o ampliamento piano-volumetrico (come definiti rispettivamente dall'art. 3, comma 2, lettere d) - e) DPR 380/2001) oltre i limiti edificatori già ampiamente assorbiti dalla fabbricazione del fondo. Pertanto, il diritto di edificare sul lastrico in oggetto - garantito sul **piano privatistico** da entrambi gli atti di compravendita succedutisi nell'ultraventennio dal pignoramento - **non è più esplicabile sul piano urbanistico**, stante la sopraggiunta limitazione normativa.

Inoltre, da certificazione dell'Amministrazione di condominio rilasciata su richiesta dell'esponente, risulta che in data **18/02/2020** sono stati appaltati lavori di **manutenzione straordinaria** investenti il lastrico in oggetto, limitati tuttavia, in fase esecutiva, alla sola cassa scala / fronti murari esterni e copertura (estradosso e intradosso) con rifacimento della guaina impermeabilizzante, intonacatura e attintatura.

All'atto dell'accesso/giugno 2021, e alla data della più recente assemblea condominiale/ 22.12.2021, i predetti lavori manutentivi risultavano infatti **sospesi** per quel che concerne l'intervento sul lastrico in oggetto, tra **due diverse prospettive d'intervento** di entità e affidabilità gradata:

1. Rifacimento radicale del sistema d'impermeabilizzazione, previo smantellamento del manto bituminoso in essere e sua formazione EX NOVO con doppio strato di guaina bituminosa.
2. Semplice giustapposizione di un terzo strato di guaina al manto preesistente, conservato in situ

Si rileva, infine, che l'offerta di vendita - oltre che per le suesposte **prospettive concrete di risanamento**, appaltate e in fase di vaglio in merito all'entità dell'intervento -, si presenta interessante sotto il **profilo estrinseco** legato alle **caratteristiche di zona** e al **valore architettonico** dello stabile e del complesso insediativo (Parco Punzo).

Ciò premesso,

attesa l'impossibilità urbanistica d'impiego dell'area di sedime del lastrico per nuova edificazione, premessa la contestuale **prospettiva di risanamento del bene**, ed evidenziato il suo **valore estrinseco** derivante dalle caratteristiche

di zona e del complesso di appartenenza, si ritiene ragionevolmente appetibile una doppia ipotesi di vendita dell'unità staggita:

- a favore del **CONDOMINIO**, quale sede di impianti comuni del fabbricato;
- a favore delle **UNITÀ RESIDENZIALI** di pertinenza del sottoposto **PIANO III**, per ragioni di mero ampliamento delle superfici ornamentali esclusive con accesso diretto dagli interni abitativi (*in via gradata*, è meno appetibile dalle unità poste ai livelli sottostanti)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

CAPITOLO 4

RISPOSTA AI QUESITI DI RITO DEL G.E. DI CUI AL PRESTAMPATO ALLEGATO AL GIURAMENTO

*QUESITO n. 1:*

*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.*

*In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

*Al riguardo:*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$  ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso,

*L'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.*

*L'esperto deve dare esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.*

In risposta al quesito in oggetto, si rimanda integralmente all'elenco delle formalità pregiudizievoli sopra approntato, seguente le risultanze delle ispezioni ipotecarie nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato e l'immobile de quo -

**FORMAZIONE DEI LOTTI:**

Ai fini della vendita giudiziale del bene staggito, si prospetta la composizione di un LOTTO UNITARIO coincidente con il subalterno oggetto di pignoramento

**Nonostante la flessibilità del quadro normativo comunale vigente**

**P.U.C. approvato con Delibera Comunale n. 83 del 28/12/2021**

**ammettente:**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 - Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archivooledpec.it

all'art. 31 NTA per la CITTA' CONSOLIDATA - Zona Territoriale Omogenea in cui ricade il cespite staggito, interventi edilizi di **entità maggiori** protraibili sino alla *ristrutturazione edilizia, senza implementazione di volume e superficie, come definita dall'art. 3, comma 1 lettera d)*, ancorché, pertanto, in linea di mero principio, interventi di frazionamento (ammesso in ragione della natura *non abitativa* del bene)



**ciò nonostante**

**non sussistono premesse di convenienza** ai fini del recupero del credito, ai sensi dell'art. 720 c.c., per la formazione di due distinti lotti risultanti da un ipotetico frazionamento verticale del bene in due sub-unità ad uso ancora **lastrico solare**, in quanto i costi di frazionamento e trasformazione del cespite unitario in due sub-lastrici, subordinata allo sdoppiamento degli accessi dal ballatoio esterno o alla formazione di un atrio comune su area esclusiva del lastrico, dante accesso alle due distinte sub-unità, e i costi di frazionamento **materiali e procedurali** - rispettivamente previo apposizione di materiale diaframma separatori e previo doppia pratica urbanistica alla Soprintendenza ai Beni Culturali- giusta insistenza di vincolo paesaggistico - e all'UTC, **non sono compensati dai ricavi della vendita delle singole sub-unità risultanti, essendo la divisione onerosa sul piano materiale e procedurale e probabilmente causa della riduzione di valore del bene unitariamente concepito**

In altri termini NON sussistono i requisiti di cui all'art. 720 c.c.:

*"Una divisione è comoda quando non produce un notevole deprezzamento di ciascun bene risultante rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso, e contestualmente consente la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive".*

**Ciò premesso si prospetta la composizione di un LOTTO UNITARIO**

**QUESITO n. 2:**

*Elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto  
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

*L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per*

*ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto dell'espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

Descrizione dei luoghi:

Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'unità staggita e l'esatto inquadramento dell'*iter evolutivo*, la stessa è stata ispezionata nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo un rilievo piano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

*Si è così approntato:*

- Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento stato di fatto in **VAX/2021** stampata in data 23/06/2021 prot. T246045/2021
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto all'**elaborato planimetrico/ P.IV** del 03/10/2014 prot. NA0370961- *unica scheda catastale in atti*
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei "luoghi legittimi", secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile

Pertanto, alla documentazione grafica, fotografica, catastale, ipotecaria e urbanistica allegate alla presente, si chiede di far riferimento sistematicamente ai fini di un'illustrazione esaustiva e una pertinente lettura delle caratteristiche proprie del bene, di seguito analiticamente descritte.

Comune di Portici:

- Terreno: f.lio 1, p.lla 497
- Fabbricato: f.lio 1, p.lla 497

Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 - Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archivooelddpec.it

- Lastrico solare: f.lio 1, p.lla 497, sub 21/P.IV

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

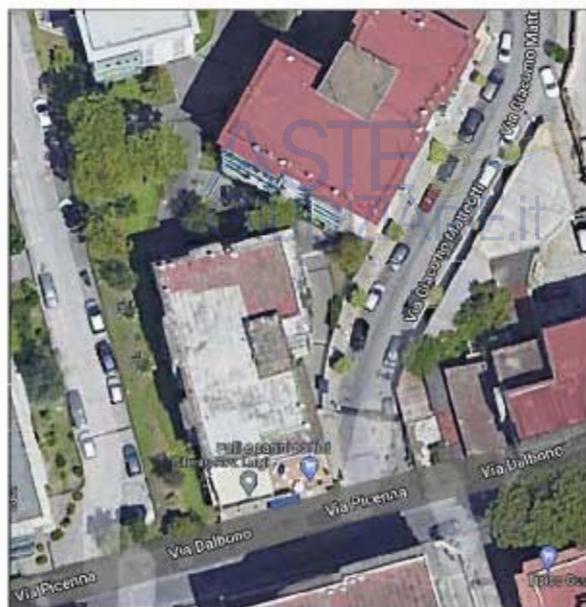
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

COMUNE di PORTICI  
TERRENO F.LIO 1, P.LLA 497- FABBRICATO F.LIO 1, P.LLA 497

TERRENO F.LIO 1 - P.LLA 497- CONFRONTO TRA  
VAX/2021 STAMPATA IN DATA 23/06/2021 prot. T246045/2021  
e ORTOFOTO ANTECEDENTE I LAVORI SU COPERTURA CASSA SCALA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archivioeldec.it



#### Confini p.lla terreni 497

- a Nord/Est per aderenza orizzontale con p.lla terreni 496/f.lio 1
- a Est per aderenza orizzontale con viale privato /Via Giacomo Matteotti
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale con Via Edoardo Dalbono
- a Ovest per aderenza orizzontale con p.lla terreni 181/f.lio 1

La **porzione di territorio** in cui si insedia il fabbricato del cespite staggito, in *centro abitato* del comune di Portici, ai limiti della città storica, sul piano meramente orografico è caratterizzata da sostanziale assenza di acclività del piano di posa. Nello specifico, la **p.lla terreni 497** - dalla configurazione approssimativamente **trapezoidale** con *lato orientale curvilineo* adattato alla traiettoria organica del viale privato carrabile (Via G. Matteotti) - accoglie un **fabbricato del tipo a blocco** edificato alla fine degli anni '60 del '900, porzione del più ampio **complesso residenziale** denominato "**Parco Punzo**", dal nome del costruttore e proprietario dei suoli, articolato in diversi lotti (p.lle fabbricati) insistenti su terreni autonomamente identificati al NCT.

L'accesso alle unità del parco è consentito attraverso la **strada privata interna - via Giacomo Matteotti - oggetto di separata amministrazione condominiale**, lambente il fianco Est del compendio abitativo, accessibile da Nord e da Sud a mezzo cancellate metalliche predisposte al passaggio carrabile e pedonale, attraverso relative strade serventi:

- Via Cavalli di Bronzo a Nord
- Via Edoardo Dalbono a Sud

Ingresso da Nord - Via Cavalli di Bronzo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ingresso da Sud -Via Edoardo Dalbono



L'impianto di base della **p.lla urbana 497** in cui ricade il **lastrico** staggito, afferisce a meridione su **via E. Dalbono** - costeggiata con l'intero fianco sud -, attesta configurazione approssimativamente rettangolare con estroflessioni in direzione Nord e Est, è interamente inclusa nella perimetrazione fondiaria e presenta un *distacco variabile* dai confini del relativo appezzamento di terreno.



Il **fabbricato** presenta due affacci fronte strada e due interni al complesso residenziale, a mezzo vani finestrati e ampie balconate in aggetto.

L'accesso allo stabile p.lla 497, permesso previo immissione nella summenzionata strada privata interna /Via G. Matteotti, è parimenti consentito:

- **Dal fianco orientale terraneo**, previo attraversamento di un'esigua area cortilizia ritagliata tra la recinzione fondiaria e il corpo di fabbrica
- **Dal I livello sottostrada**, previo attraversamento dei viali interni al parco e immissione nella rampa carrabile di adduzione all'interrato

Come desumibile dall'allegato elenco immobili, lo stabile di pertinenza, articolato in 4 livelli oltre il terraneo e la copertura piana praticabile al P.IV (coincidente con il lastrico solare staggito autonomamente identificato al NCEU), attualmente accoglie:

- **n. 11 unità abitative** in categoria civile A2
- **n. 1 lastrico solare in copertura** in categoria civile F5
- **n. 6 box auto al I livello sottostrada** in categoria C6
- **n. 3 negozi terranei** in categoria C1



Sotto il profilo **statico**, lo stabile - in ragione della sua edificazione relativamente recente - è concepito con sistema intelaiato in cemento armato e solai piani latero-cementizi.

Sul profilo delle **rifiniture**, i prospetti attestano alternanze di piani in mattoncini giallo ocra napoletano a pareti intonacate e attintate in bianco, con risalto delle fasce marcapiano in grigio cemento; la porzione basamentale è

rivestita con lastre di travertino romano levigato. L'area cortilizia e il marciapiede, a delimitazione del lotto, sono pavimentate in betonelle cementizie bicromatiche.

Sotto il profilo **tecnico/impiantistico** il fabbricato p.lla 497 è ampiamente predisposto alla destinazione residenziale, è **SPROVVISTO** di sistema **meccanizzato di risalita al piano**, mentre, come già menzionato, è corredato da **doppia amministrazione condominiale**:

- **Condominio Parco Punzo**: per la gestione del complesso residenziale con sistema di viali interni, aree cortilizie e aree verdi
- **Condominio Strada Privata**: per la gestione della predetta strada privata interna e interclusa da doppia cancellata a Nord e Sud, Via G. Matteotti

Sotto il profilo della **manutenzione** delle parti comuni, la condizione conservativa del Parco e della specifica p.lla fabbricati 497 risulta allo stato **complessivamente soddisfacente**, *sebbene molteplici e diffuse siano le problematiche infiltrative ancora evidenti all'intradosso delle balconate di taluni lotti, non ancora sottoposti ad intervento risanativo, in particolare della p.lla urbana 497 sede del cespite staggito, derivanti da inadeguata impermeabilizzazione dei relativi estradossi, all'origine del fenomeno cosiddetto di "carbonatazione del calcestruzzo strutturale" con ossidazione dei ferri di armatura e esplosione diffusa del copriferro.*

Va infatti rilevato che, all'atto dell'accesso, **taluni fabbricati** porzioni del Parco, hanno già subito un radicale intervento di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo con rifacimento delle facciate, ricostruzione del copriferro strutturale degli intradossi delle balconate, rifacimento del manto bituminoso sui rispettivi lastrici di copertura, compreso gabbia scala, come facilmente evincibile dall'allegata immagine satellitare



**P.LLA URBANA 497 - LASTRICO STAGGITO SUB 21**

All'atto dell'accesso, **parte del fabbricato 497** in oggetto è interessato da *impalcature e ponteggi* finalizzati all'esecuzione del medesimo intervento di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, protratto tuttavia - per quel che concerne il lastrico staggito - al recupero del solo **corpo scala - fronti murari esterni e copertura (estradosso e intradosso) con rifacimento della guaina impermeabilizzante** -; viceversa la **superficie del lastrico e gli intradossi degli sporti al piano IV in oggetto**, NON risultano ancora coinvolti dal predetto iter risanativo, *stante la decisione dell'ultima assemblea condominiale /dicembre 2021 di sospendere temporaneamente le operazioni, al fine di determinare la più opportuna strategia d'intervento impermeabilizzativo, oscillante tra due ipotesi di entità e affidabilità gradata:*

1. Rifacimento radicale del sistema d'impermeabilizzazione, previo smantellamento del manto bituminoso in essere e sua formazione EX NOVO con doppio strato di guaina bituminosa.
2. Semplice giustapposizione di un terzo strato di guaina al manto preesistente, conservato in situ



L'impostazione architettonica del compendio e dei singoli fabbricati è permeata da una **pregevole concezione di tipo estensivo in rapporto all'ampiezza delle dimensioni fondiari**, ben risolta nella relazione più che commisurata tra costruito e non costruito - aree verdi comuni e viali pedonali e carrabili -.

Il fabbricato di pertinenza del lastrico staggito si estende a meridione in affaccio diretto su via Dalbono per soli tre piani fuori terra oltre il basamentale; la volumetria fronte strada avanza con un *basamento ad uso commerciale* sormontato da ampia terrazza al piano I; la volumetria abitativa, viceversa, dal piano I al III, arretra opportunamente dal filo stradale e i balconi sono adeguatamente incassati. La doppia texture di mattoncini a faccia vista alternata a intonaco liscio e attintato corona la **sobria eleganza e la discreta misura** che permea l'intera progettazione. La recinzione fondiaria e la privatizzazione del viale di accesso, lo stato generale di cura, manutenzione e gestione del complesso, conferiscono al compendio e all'unità staggita un **valore aggiunto**.

Segue descrizione del bene componente il LOTTO UNITARIO



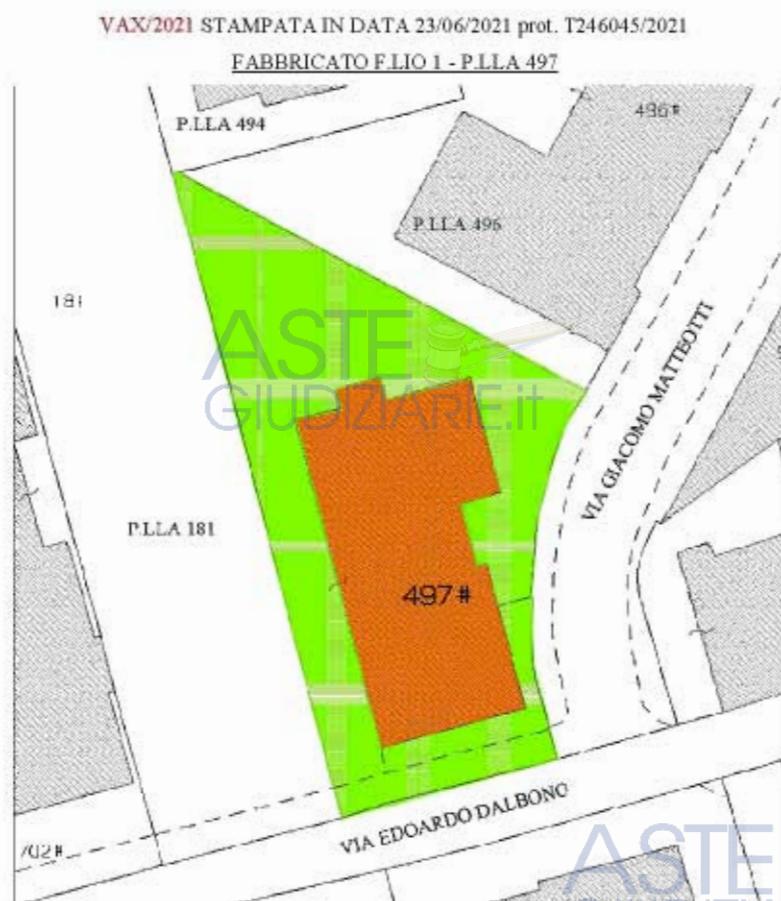
Preliminarmente alla descrizione dei confini, si precisa che si intende per:

**Aderenza orizzontale:** il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **sul medesimo piano orizzontale** (con o senza affaccio diretto)

**Aderenza verticale:** è il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **su piani sfalsati** (con o senza affaccio diretto)

**Confini sub 21/P.IV**

- a Nord per aderenza verticale e affaccio diretto con area comune p.lla fabbricati 497/f.lio 1
- a Est per aderenza verticale e affaccio diretto con area comune p.lla fabbricati 497/f.lio 1 (oltre su viale privato/Via G. Matteotti)
- a Sud per aderenza verticale e affaccio diretto su terrazzo alieno unità P.I p.lla fabbricati 497/f.lio 1 (oltre su Via Edoardo Dalbono)
- a Ovest per aderenza verticale e affaccio diretto con area comune p.lla fabbricati 497/f.lio 1



Il cespite staggito ricopre interamente la p.lla fabbricati 497, A MENO di un'aliquota dell'impianto basamentale, estroflessa dalla perimetrazione del lastrico e protesa a sud sul fronte strada. È servito dalla porta frontale della cassa scala, smontando sul ballatoio comune al P.IV: l'accesso, eccentrico e defilato rispetto all'impianto di base, è in

direzione Nord; la superficie della terrazza non perimetra l'intera gabbia scala, la circonda sui fianchi Ovest e Sud, con esclusione del fianco Est. Attesta morfologia planimetrica ad L, ovvero rettangolare con sviluppo in direzione longitudinale N/S e estroflessione in direzione Est della trincea settentrionale di accesso; si estende su un unico livello, presenta ampia quadratura interamente scoperta ~ mq 295 netti - e sormonta per intero le superfici delle due sottoposte unità abitative al piano III; presenta affacci diretti sui 4 fronti, in parte su strada e in parte su aree interne al parco.

Sotto il profilo della **manutenzione**, la condizione conservativa del cespite staggito risulta allo stato *insoddisfacente*: la superficie è interessata dalla sovrapposizione di due strati di guaina, non ulteriormente sormontati da pavimentazione protettiva. Molteplici e diffuse sono le problematiche infiltrative evidenti all'intradosso delle **porzioni di solaio in aggetto dai limiti perimetrali del lastrico**, ed esterne alla **ringhiera perimetrale**, derivanti da inadeguata impermeabilizzazione del relativo estradosso, all'origine del fenomeno cosiddetto di *carbonatazione del calcestruzzo strutturale* con ossidazione dei ferri di armatura ed esplosione diffusa del copriferro, a danno della sezione resistente. Parimenti, le ringhiere metalliche presentano manifestazioni ossidative e tutto è permeato da un generale stato di abbandono e trascuratezza.

Come ampiamente esposto, da certificazione dell'Amministrazione di condominio risulta che ..... sono stati appaltati lavori di manutenzione straordinaria investenti il lastrico in oggetto, limitati tuttavia, in fase esecutiva, alla sola cassa scala / fronti murari esterni e copertura (estradosso e intradosso) con rifacimento della guaina impermeabilizzante, intonacatura e attintatura -. All'atto dell'accesso/giugno 2021, e alla data della più recente assemblea condominiale/ 22.12.2021, i predetti lavori manutentivi risultavano infatti sospesi, per quel che concerne l'intervento sul lastrico in oggetto, tra le predette **due diverse prospettive d'intervento, gradate per entità**

### 3) **Oneri condominiali straordinari**

In data 18.02.2020 il Condominio P.co Punzo 15, 8 ha appaltato i lavori di manutenzione straordinaria comprendendo in essi anche il lastrico della sig.ra Asto. Successivamente, meglio verificate le condizioni dello stesso, nell'assemblea del 22 dicembre 2021 si è deciso di soprassedere a tali lavori deliberando: " rimandando la decisione a maggior approfondimento dell'intervento. I presenti in modo unanime concordano ed invitano l'amministratore a sospendere l'esecuzione di tale lavorazione ma di riportare la discussione a prossima assemblea".

Ad ogni modo, **nulla è stata versata per i lavori di carattere generale, ed a preventivo la quota era di € 1284,00.**

Come già rilevato, le porzioni di lastrico *in aderenza* alla ringhiera metallica perimetrale, risultano diffusamente interessate da giustapposizione di **antenne televisive private** (paraboliche e terrestri) provenienti dalle unità abitative pertinenziali della p.lla urbana 497, investenti anche la copertura della cassa scala - su cui, tra l'altro, insiste il *vaso di espansione* dell'impianto di riscaldamento, allo stato dismesso, ma non rimosso -

La superficie di calpestio del lastrico risulta inoltre attraversata dalle **tubazione di sfiato** delle colonne fecali (tubi di ventilazione) e dalla **canna fumaria** del predetto impianto di riscaldamento centralizzato, in appoggio interno alla ringhiera metallica, nella porzione angolare a destra dello smonto dalla cassa scala.

Ad oggi, pertanto, l'unità necessita di un intervento di **manutenzione ordinaria e risanamento conservativo**, in parte di natura condominiale in parte a carico esclusivo dell'aggiudicatario, che contemperi complessivamente:

- revisione del sistema d'impermeabilizzazione, preferibilmente giusta radicale smantellamento del manto bituminoso in essere e sua formazione EX NOVO con doppio strato di guaina bituminosa.
- fornitura e messa in opera di nuova pavimentazione
- formazione di impianto idrico e elettrico
- razionalizzazione del sistema impiantistico televisivo privato giusta smantellamento delle attuali antenne e opportuna allocazione delle stesse sul **torrino scala comune** o, in alternativa, sulle **balconate esclusive**
- eliminazione della canna fumaria dell'impianto di riscaldamento centralizzato, dismesso ma non ancora rimosso

**SUB 21/P.IV / VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI - OGGETTO DI STIMA**

Quadratura netta ornamentale = mq 295 di cui mq 2,00 di fatto sormontati dalla porzione ribassata della copertura sagomata della cassa scala e pertanto non fruibili

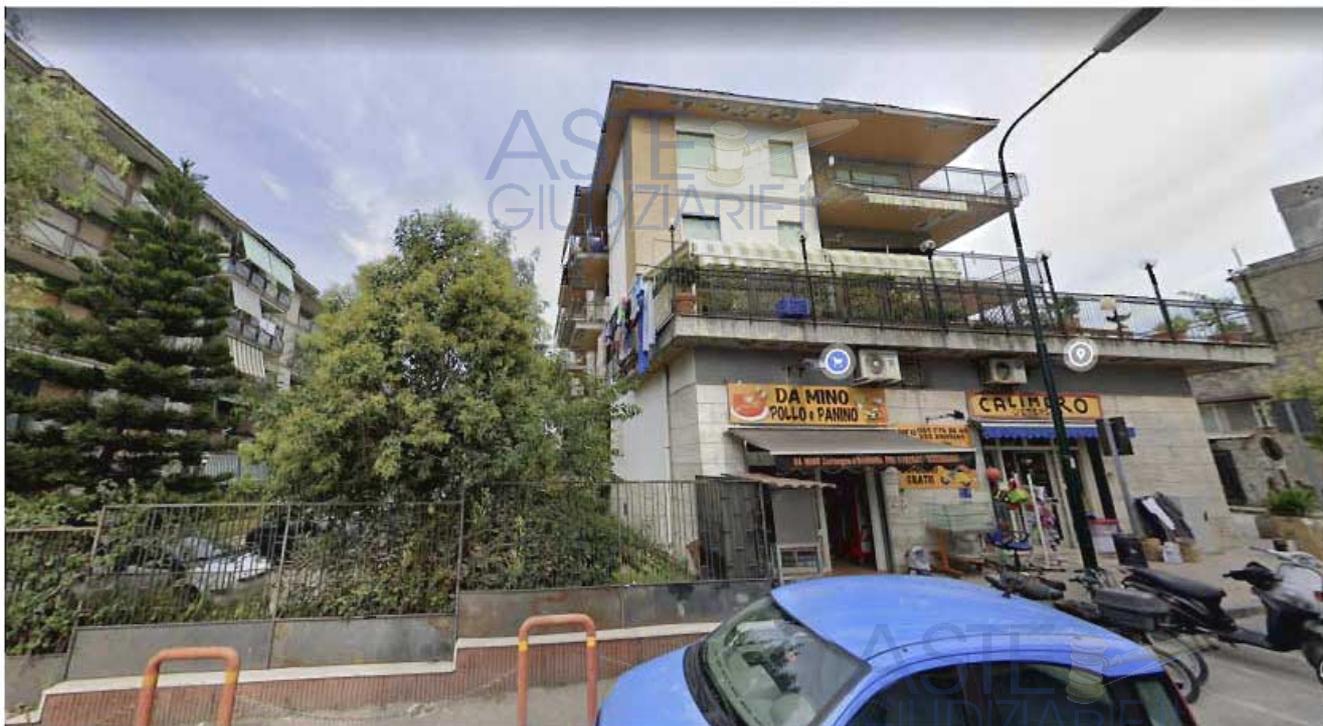
Quadratura netta ornamentale scoperta e praticabile = mq 293

Quadratura netta ornamentale scoperta e praticabile omogeneizzata al 7% della superficie utile interna della abitazioni di pertinenza del fabbricato di cui costituisce copertura =  $\text{mq } 293 \cdot 0,07 = \text{mq } 20,51$

**SUB 21/P.IV- Quadratura commerciale globale LEGITTIMA, oggetto di stima = mq 293**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**VEDUTA DEL FABBRICATO DA VIA E. DALBONO**





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

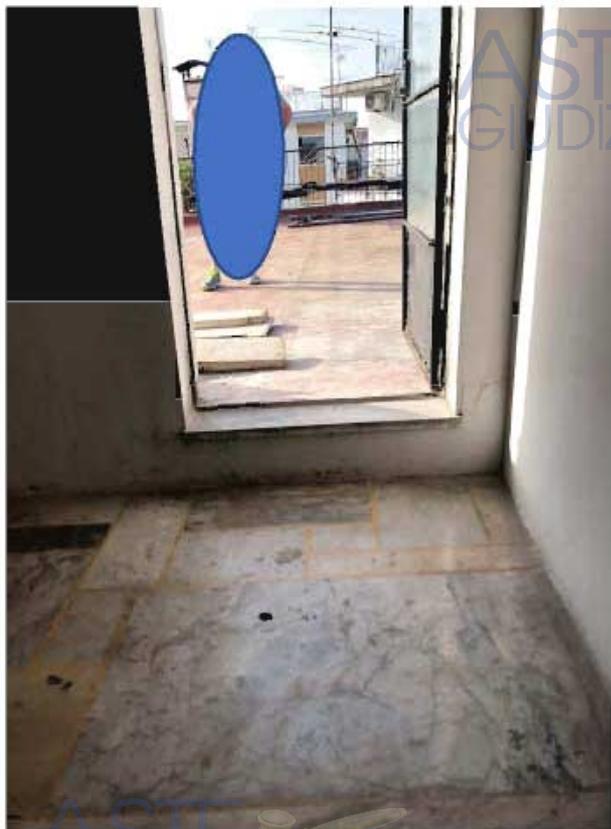
ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 - Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it











Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiwoldpec.it

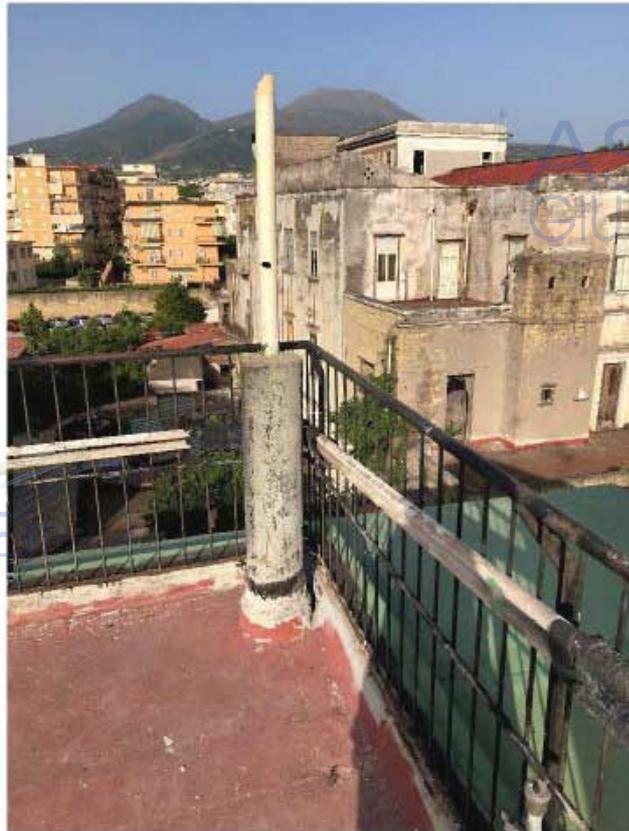


ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archivordpec.it







ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

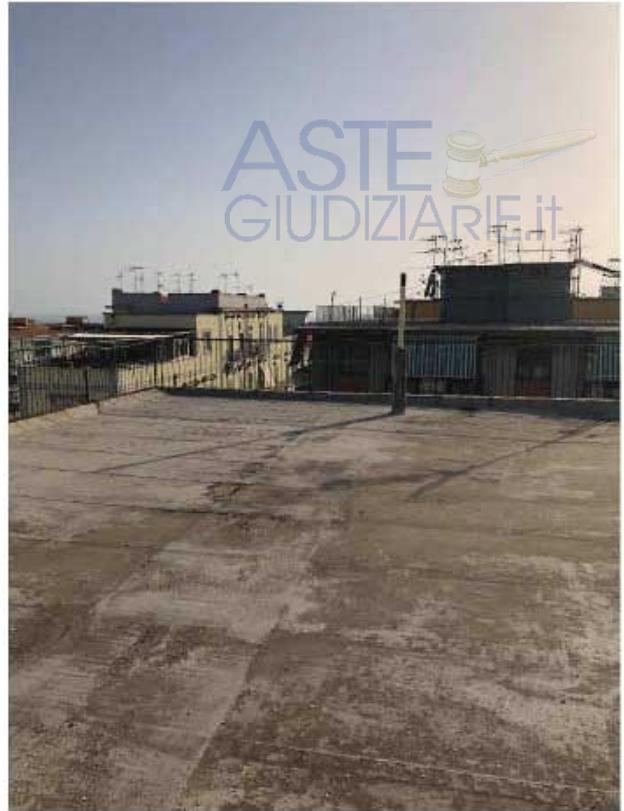


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 - Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archivordpec.it







QUESITO n. 3:

*Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.*

*L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.*

*Al riguardo, l'esperto:*

*- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*

*In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;*

*- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.*

*A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);*

*- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);*

*- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:*

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.*

*Al riguardo, l'esperto:*

*- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;*

*- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:*

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

Analisi di Conformità al **Catasto Terreni** e al **Catasto Urbano** del comune di Portici tra:  
*dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ*

#### INDAGINI CATASTALI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CATASTO TERRENI - Comune di Portici

F.lio 1, p.lla terreni 497

- Impianto terreni attuale stampato in data stampata in data 23/06/2021 prot. T246045/2021
- Visura storica terreni - F.lio 1, p.lla terreni 497, Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Portici

F.lio 1, p.lla fabbricati 497

- Elenco Immobili - f.lio 1, p.lla fabbricati 497
- Visura storica fabbricati - f.lio 1, p.lla fabbricati 497, SUB 21/P.IV
- Elaborato planimetrico - f.lio 1, p.lla fabbricati 497, SUB 21/P.IV del 03/10/2014 prot. NA0370961

#### DISAMINA CATASTO TERRENI - P.LLA 497

- Assenza di dati soggettivi storici in Visura:

Inesistenza di dati soggettivi storici identificativi della titolarità del terreno, in ragione della retrodatazione della sua edificazione alla prima metà anni '60 del '900, anteriore alla data di meccanizzazione del **02/01/1981**

- Piena conformità oggettiva in Visura:

Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2021, in merito a: foglio 1, p.lla 497, qualità/ente urbano, superficie /mq 1.045; la partita 1 denuncia l'urbanizzazione del terreno - acquisizione della qualità di Ente Urbano e la contestuale perdita dei caratteri di ruralità -

- Piena conformità oggettiva in VAX

Sostanziale corrispondenza tra i dati oggettivi rappresentativi del terreno con relativo tipo mappale del fabbricato su di esso edificato, e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2021.

#### DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 21/P.IV

#### Disamina dati di visura

- Piena conformità soggettiva attuale:

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice esecutata. Viceversa, non vi è traccia della titolarità del bene nell'ultravventennio dal pignoramento, essendo i dati soggettivi arrestati alla data di meccanizzazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 - Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archivoworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

▪ Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai LUOGHI IN SITU:

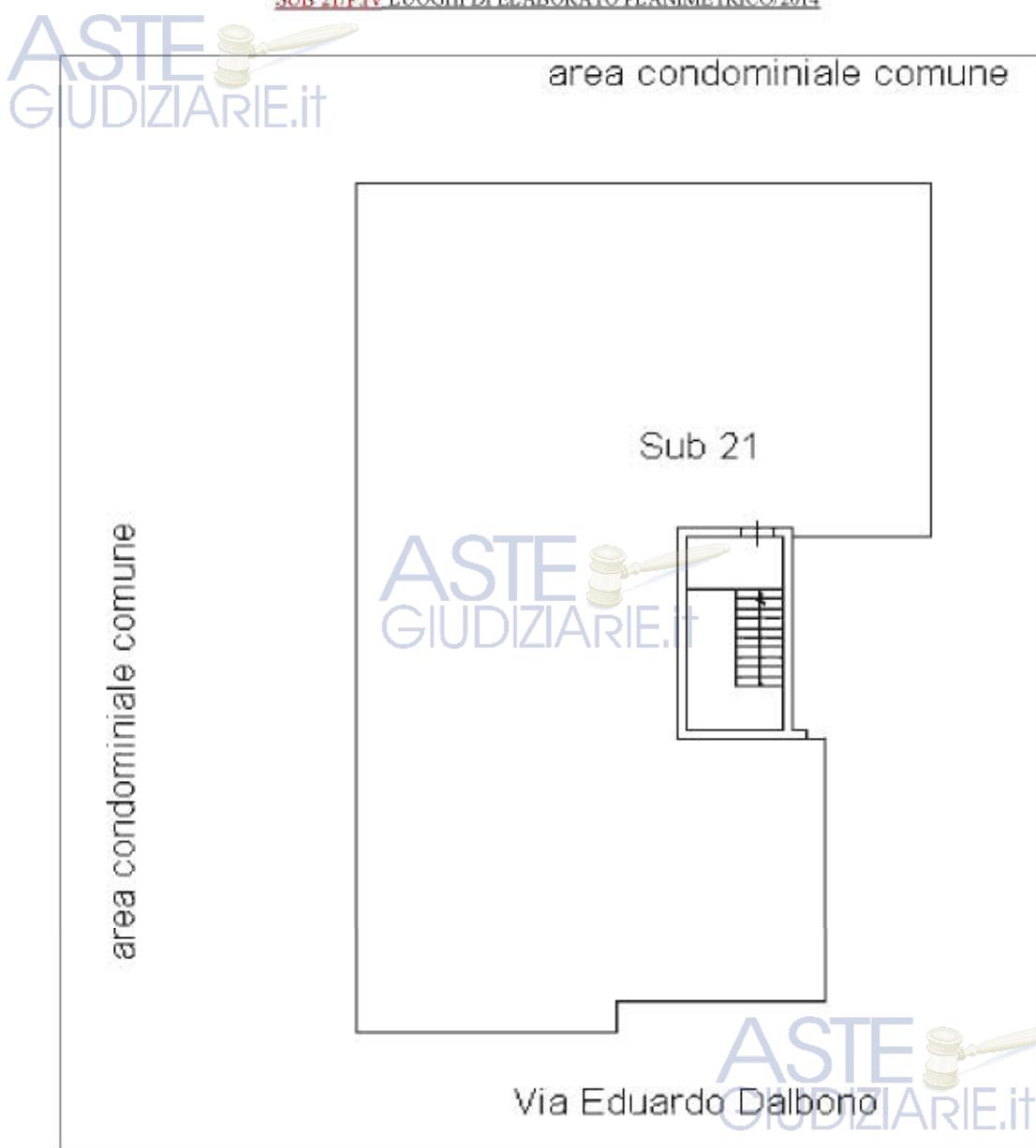
Piena conformità sul piano oggettivo attuale in Visura per quanto attiene: f.l.io, p.l.la, subalterno, categoria, classe, superficie catastale in mq netti complessivi, rendita urbana, altezza di piano, toponomastica e civico

Correttamente è indicata la causale "ALTRE" del 09/12/1988 protocollo n. NA0370961 in atti dal 03/10/2014 inerente il recupero di protocollo soppresso preallineamento (n. 3373.1/1988)

**Disamina dati grafici di scheda**

Confronto tra luoghi in situ/2021 e elaborato planimetrico/2014

**SUB 21/P.IV LUOGHI DI ELABORATO PLANIMETRICO/2014**



SUB 21/P.IV SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2021 AI LUOGHI DI ELABORATO PLANIMETRICO/2014



*Attesa l'assenza di scheda catastale agli atti,*

*il bene è graficamente identificato unicamente attraverso l'elaborato planimetrico del 2014*

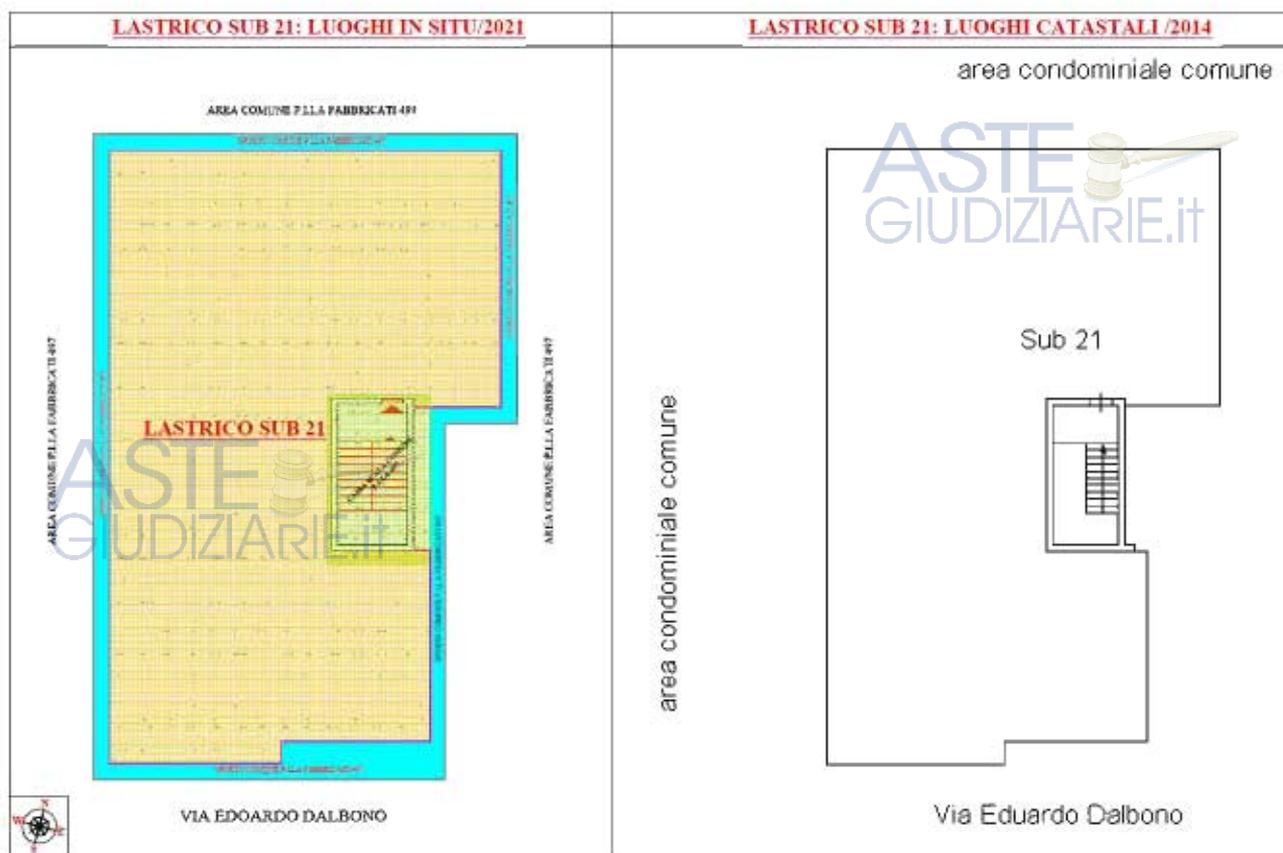
Dal confronto grafico tra luoghi in situ/2021 e luoghi di elaborato/2014 si rileva:

***Sostanziale corrispondenza di accesso, sagoma, quadratura, perimetrazione, configurazione prospettica, altezza di piano, altezza d'interpiano, confini, relazione con ballatoio e impianto scala comune - a meno di:***

- *Lievissimo disallineamento di orientamento cardinale*
- *Assente rappresentazione degli sport perimetrali di solaio, esterni alla ringhiera e alla perimetrazione del lastrico in oggetto e alieni alla proprietà esclusiva del sub 21 staggito: si tratta di ampi cornicioni a sbalzo, non praticabili, separati dalla superficie esclusiva del lastrico da ringhiera metallica.*

*Si rileva altresì:*

***Assenza di alcuna modifica rispetto ai luoghi dell'elaborato planimetrico - implementazione plano-volumetrica e/o nuova costruzione e/o alcuno sconfinamento su proprietà comune (sporti perimetrali e/o cassa scala) -***



Indipendentemente dall'assenza di scheda planimetrica agli atti, la configurazione del bene nell'elaborato planimetrico della p.lla 497 al PIANO IV di pertinenza è sufficiente per accertare la sostanziale corrispondenza dei luoghi al 2014

L'assenza di rappresentazione degli sporti perimetrali deriva dall'essenzialità rappresentativa dell'elaborato planimetrico, deputato alla **schematizzazione della composizione del fabbricato a ciascun livello**: nel caso di specie l'elaborato della p.lla fabbricati 497 al Piano IV correttamente evidenzia unicamente la sagoma del sub 21(unico subalterno al P.IV in oggetto) e non anche delle porzioni in oggetto, eccedenti la sua perimetrazione, in proprietà comune.

Si esclude, pertanto, con fondatezza la realizzazione ex post e in assenza di titolo abilitativo degli sporti comuni, la cui omissione grafica deriva dalla natura esemplificativa dell'elaborato in oggetto.

La **regolarizzazione catastale** del lastrico staggito è pertanto **finalizzata unicamente all'immissione in banca dati della scheda planimetrica mancante**

#### **ONERI CATASTALI**

**€ 500**: "Costi di aggiornamento e immissione in banca dati, al NCEU, della **scheda planimetrica** del **sub 21** staggito attualmente inesistente e limitata alla sommarietà rappresentativa dell'*elaborato planimetrico* del piano IV, incluso relativi diritti catastali"

Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archivioeldec.it

QUESITO n. 4:

*Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

*L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.*

*A questo riguardo, l'esperto:*

- *deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

*In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*

*A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).*

*Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.*

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.*

*Ipotesi particolari:*

*1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.*

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto*

*d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*

*Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.*

*Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.*

*In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.*

*2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.*

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*

*3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.*

*Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).*

*4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.*

*Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.*

*5) Situazioni di comproprietà.*

*L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.*

*6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.*

*Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.*

*Si rimanda alla disamina ipotecaria approntata in prefazione / CAPITOLO 1.*

QUESITO n. 5:

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato". Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_; concessione edilizia n. ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: I) schede planimetriche catastali; II) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; III) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); IV) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; V) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa. In secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

In terzo luogo, ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*

*I - Artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*

*II - Art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*

*III - Art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*

- *Verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;*
- *Concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n.9 e succ.mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l.23.12.2013 n.145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).*

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno e il fabbricato di pertinenza del lastrico staggito ricadono in un'area urbana semicentrale del comune di Portici di **formazione 900esca** - espansione recente - ad alta densità, a carattere misto prevalentemente residenziale, **interna al centro abitato** come delimitato dall'art. 17 L. 765/1967 e successive normative.

A livello pianificativo comunale, dal **28/12/2021** il terreno di pertinenza del cespite staggito è inquadrato dal **P.U.C. vigente** approvato con Delibera Comunale n. 83 del 28/12/2021, in:

- CITTA' CONSOLIDATA - Area urbana di espansione recente - tessuto insediativo di formazione 900esca ad alta densità e ad elevato consolidamento morfologico- insediativo - normata dall'**art. 31** N.T.A.

In tale zona territoriale omogenea l'**attività edilizia** consentita - nel rispetto dei principi normativi prevalenti di cui all'art. 13 NTA PTP – Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani - e dei principi normativi di cui alla L.R. n. 21/2003 per la Zona Rossa, avanti esposti - è vincolata alla **conservazione della volumetria esistente** attraverso interventi spinti sino alla **ristrutturazione edilizia a parità di volume e superficie**, come definita dall'**art. 3, comma 1. Lettera d) DPR 380/2001 con formazione di un organismo diverso dal precedente, compreso demolizione con sostituzione a parità di volumetria lecita pregressa**.

Per le **residenze esistenti** sono consentiti interventi tesi al rinnovo del patrimonio edilizio secondo principi di *bio-architettura*, mentre è sempre più che favorita la *riconversione funzionale* volta alla **decongestione abitativa**, anche *parziale*, con inserimento di nuove funzioni ai piani terra: laddove si preveda riduzione del carico urbanistico e specificamente dei pesi abitativi connessa alla mitigazione del rischio vulcanico in zona rossa ex L.R. n. 21/2003, è previsto il parziale trasferimento della volumetria non ricostruita.

La nuova costruzione è consentita solo negli **ambiti di riqualificazione** di cui all'**art. 46** NTA PUC, alieni alla p.lla **terreni 497 in oggetto**

Come accennato, sul **piano destinativo** l'**art. 31** PUC vigente - in conformità con l'orientamento della normativa a tutela della Zona Rossa -, **incentiva modifiche destinate tese alla decongestione del carico urbanistico**

*In tale ottica, la flessibilità destinativa spazia:*

Dalla funzione residenziale - solo se legittimamente esistente - all'attività **turistico-ricettiva** nella tipologia alberghiera e extralberghiera (affittacamere, ostelli per la gioventù, rifugi, alberghi diffusi ecc...), all'attività **commerciale** (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e pubblici esercizi -bar, ristoranti, pub e locali notturni), all'attività **terziaria** (direzionale privato, studi professionali etc), **produttiva** (artigianato, studi di artista etc... purché contenute nei limiti d'inquinamento compatibili con la residenza), **servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico** (queste ultime anche su iniziativa privata), a condizione che le predette destinazioni, **non siano in contrasto:**

- con il carattere prevalentemente residenziale di zona
- con i requisiti della salubrità e del livello di inquinamento ammissibile di cui all'art. 216 R.D. 1265/1934
- con la prevalente disciplina di tutela del Paesaggio e dei Beni Culturali, di cui al PTP vigente e alla relativa zonizzazione

A livello pianificativo territoriale e sovracomunale (preordinante e prevalente rispetto all'indirizzo comunale) la p.lla terreni 497 è inquadrata dal più recente strumento urbanistico - **P.T.P./Piano Territoriale Paesistico dei Comuni**

Vesuviani approvato con D.M. 14/12/1995 (GU n. 47 -26/02/1996) riapprovato con D.M. 28/12/1998, approvato definitivamente con D.M. 04/07/2002 (GU n. 219 18/09/2002) in:

- **ZONA RUA** - zona ad elevato valore paesaggistico soggetta a **RECUPERO URBANISTICO EDILIZIO E RESTAURO PAESISTICO-AMBIENTALE**, regolamentata dall'art. 13 N.T.A.

Sullo specifico piano paesaggistico, la p.lla terreni risulta pertanto soggetta al seguente **regime vincolistico** a limitazione **relativa** dell'attività edificatoria:

- **Vincolo paesistico** imposto con **Decreto ministeriale** emanato il **04/10/1961**, pubblicato sulla G.U. n. 258 il 16/10/1961: *"Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Portici ex L. 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali"*
- **Vincolo paesaggistico ambientale ex Legge 1497/39, oggi D.Lgs n. 42 del 22/02/2004**
- **Vincolo Zona RUA - PTP /1995-2003**

*Stante il regime vincolistico relativo di tipo **paesaggistico** imposto già dal '61 con predetto DM, si rileva che qualunque modifica dell'aspetto esteriore del territorio dal '61 in poi deve essere sottoposta al preventivo e vincolante vaglio e nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali (ex Soprintendenza alle Belle Arti)*

L'intero territorio comunale è altresì soggetto a:

- **Vincolo Zona Rossa - ex L.R. n. 21/2003** - Territorio a rischio di invasione di flussi piroclastici e/o ad elevato rischio di collasso delle coperture, e pertanto soggetto ad evacuazione preventiva.
- **Area di piano stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Campani Centrale (fascia fluviale B)**
- **Vincolo sismico ex D.M. del 07/03/1981** - Territorio a rischio sismico

In sintesi:

Coniugando la **normativa comunale** con la **prevalente normativa territoriale**, e specificamente con le tipologie d'intervento edilizio e trasformativo previste dalla pianificazione di livello **regionale** di cui alla zonizzazione del **PTP** vigente e al più ampio e complesso quadro vincolistico di cui alla **Zona Rossa**, sono ammessi interventi di:

- **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo**, come rispettivamente definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a. - b. - c. D.P.R. 380/2001 e s.m.i e mutuati integralmente dall'art. 7. Punti 2. - 3. - 4. - 5. PTP
- Unicamente per edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945 - quale è il fabbricato di appartenenza del bene staggito - è ammessa:
  - Conformemente all'art. 31 PUC e all'art. 7. PTP: **ristrutturazione edilizia senza implementazione di volume e superficie - come definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) D.P.R. 380/2001 e s.m.i**

- Conformemente all'art. 13, punto 6 PTP/ ZONA RUA: adeguamento igienico-sanitario con implementazione fino al 20%, ammesso solo per residenze di recente impianto post'45 che non rivestano valore storico-artistico o paesaggistico-ambientale, che non appartengano all'architettura rupestre come definita dall'art. 16 PTP, che NON siano soggette a vincolo monumentale diretto ex L.1089/39, il cui incremento volumetrico (derivante dal predetto adeguamento igienico-sanitario) non sia d'intralcio alle visuali panoramiche godibili da luoghi pubblici e privati e non alterino lo skyline del paesaggio. *Solo in tal casi e previo trascrizione* presso la Conservatoria di competenza del titolo edilizio con cui si legittima l'accrescimento volumetrico - impedendo la conseguente irripetibilità dello stesso - si ammette implementazione igienico-sanitaria. *A parere dell'esponente, tuttavia, la permanenza della p.lla 497 in Zona Rossa impedisce alle relative residenze l'invocazione di tale chance amplificativa.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni:

*Coniugando gli indirizzi normativi di livello comunale con le più ampie e prevalenti disposizione di livello regionale stigmatizzate con il PTP e con le disposizioni in Zona Rossa, sostanzialmente convergenti con le indicazioni del PUC per la ZTO di pertinenza, ne consegue che il lastrico dispone delle più ampie chance trasformative fornite dalla suindicata NTA di zona di cui al PUC/2021, spingendo la trasformazione dei luoghi sino alla "ristrutturazione edilizia senza implementazione di volume e superficie" - come definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) D.P.R. 380/2001 e s.m.i -, compatibilmente con la prevalente NTA di cui al PTP vigente a tutela e salvaguardia della zona RUA in cui ricade e nel rispetto della normativa a tutela del paesaggio di cui al vincolo imposto con DM '61 -.*

*Si esclude alcun intervento di nuova costruzione come definita dall'art. 3, comma 1, lettera e) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:*

- *sia in base alla normativa comunale ex art. 31 NTA PUC/2021 vigente*
- *sia in base alla normativa territoriale ex art. 13/PTP ZONA RUA*
- *sia in base alla normativa regionale ex L.R. n. 21/2003 ZONA ROSSA*

SEGUONO STRALCI NORMATIVI e GRAFICO ZONIZZATIVI

PUC/2021 - PTP 1995-2002 - D.M./1961

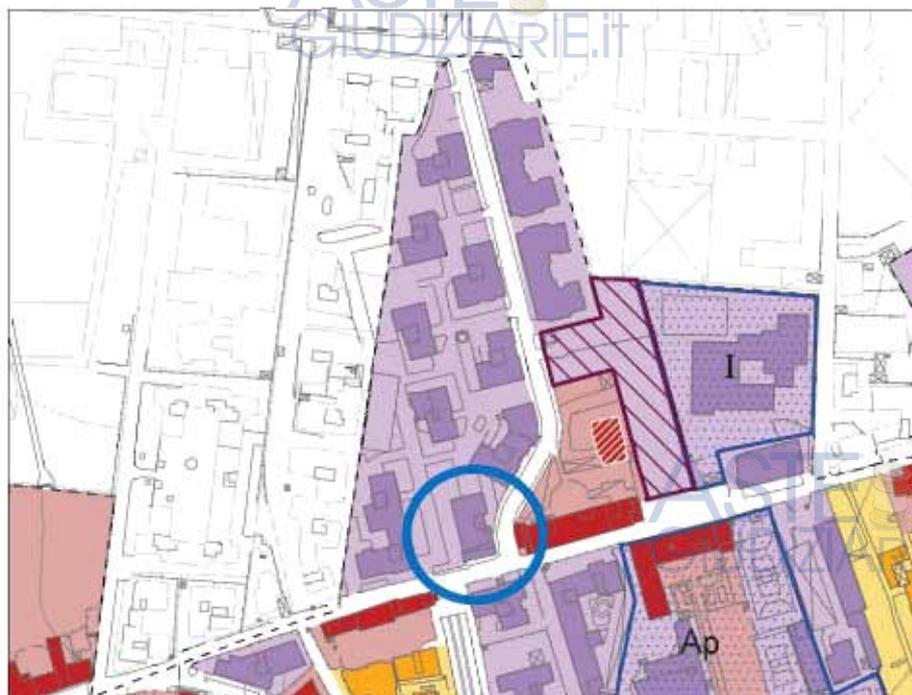
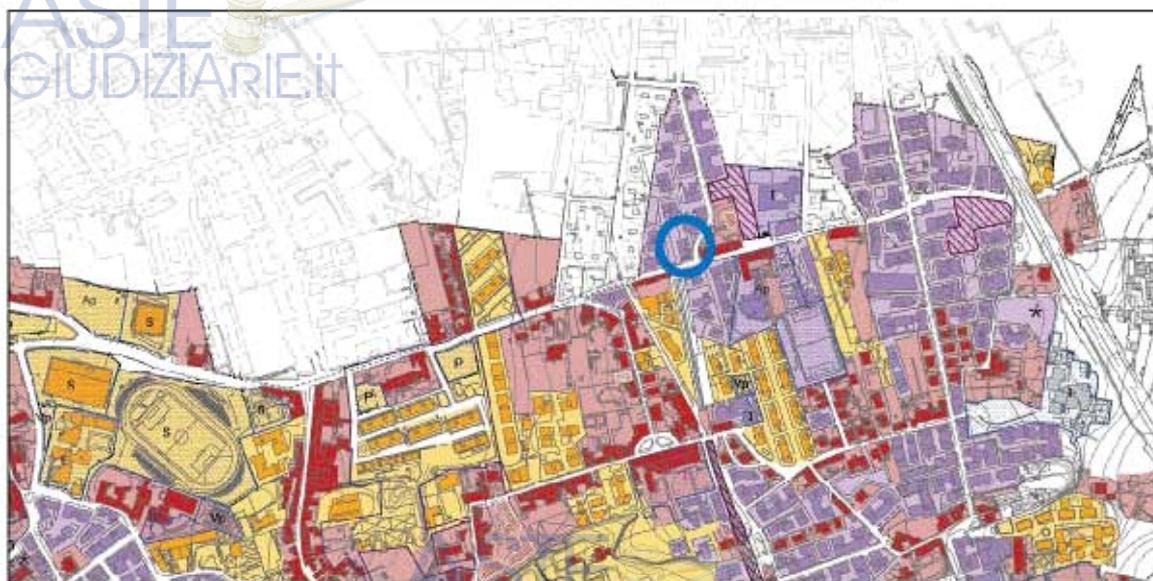
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archivooelgpec.it

**ZONIZZAZIONE PUC 2021 – TAV- P3.2 CITTA' CONSOLIDATA**

	CITTÀ STORICA - art. 30 NTA
	Edifici di sostituzione recente / edifici interstiziali
	<b>CITTÀ CONSOLIDATA - art. 31 NTA</b>
	CITTÀ DA RIQUALIFICARE - art. 32 NTA

ASTE GIUDIZIARIE.it



Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archivioedipec.it

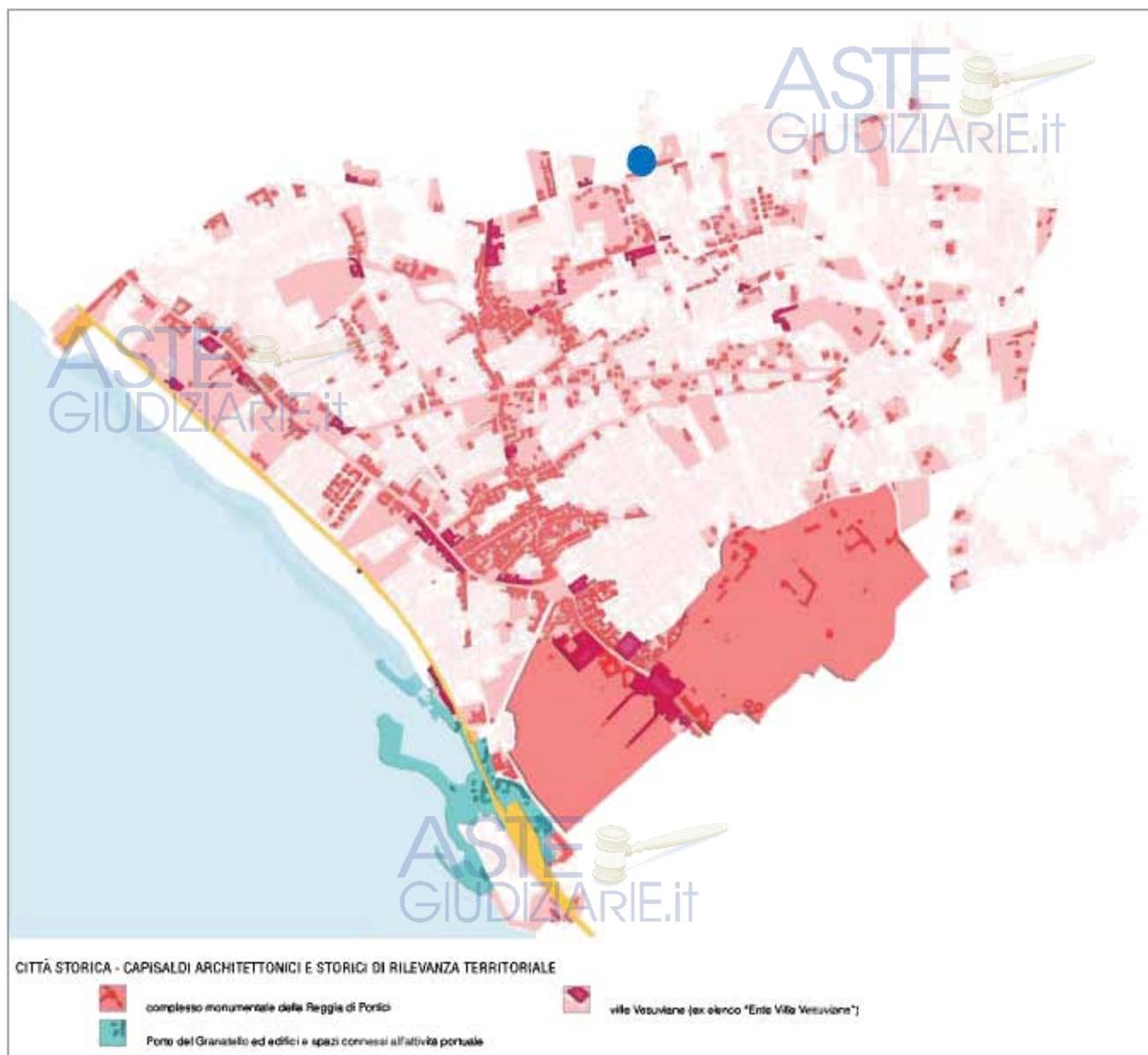
	CITTÀ STORICA - art. 30 NTA		
	Edifici di sostituzione recente / edifici interstiziali		
	CITTÀ CONSOLIDATA - art. 31 NTA		
	CITTÀ DA RIQUALIFICARE - art. 32 NTA		
<b>ATTREZZATURE ESISTENTI E IN CORSO DI REALIZZAZIONE - art. 34 NTA</b>			
<b>ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO TERRITORIALE</b>			
	Facoltà di Agraria e Parco Superiore della Reggia di Portici		
<b>ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE</b>			
	Attrezzature per l'istruzione		
	Attrezzature di interesse comune		
	Parcheggi		
	Aree verdi		
	Impianti sportivi		
<b>ATTREZZATURE PRIVATE</b>			
	Attrezzature per l'istruzione		
	Impianti sportivi		
	Attrezzature di interesse comune		
	Attrezzature sanitarie e assistenziali convenzionate		
<b>AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE - art. 46 NTA</b>			
	Ambiti di Riqualificazione per standard urbanistici (ARsu) - art. 57 NTA		
	Ambiti di Riqualificazione integrali (ARi)		
			ARi 1 - "Il Nodo intermodale del Granatello" - art. 58 NTA
	ARi 2 - "La nuova centralità della ex Kerasav e il nodo intermodale" - art. 59 NTA		
	AREE DA SOTTOPORRE A PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELLA L. 47/85 - art. 33 NTA		
	AMBITI A PIANIFICAZIONE ATTUATA IVA VIGENTE - art. 11 NTA		

Art. 31 - NTA PUC 2021 – CITTA' CONSOLIDATA

**art. 31 - Città consolidata**

1. Questa componente del Sistema insediativo comprende i tessuti dell'espansione urbana novecentesca ad alta densità, caratterizzati da un livello prevalentemente alto di consolidamento morfologico-insediativo.
2. Con riferimento a tale componente il PUC fornisce le seguenti direttive:
  - a. attivare interventi diffusi di riqualificazione urbana ed edilizia finalizzati principalmente all'innalzamento della qualità architettonica, ecologico-ambientale e costruttiva degli spazi aperti e dei tessuti edilizi esistenti, attraverso:
    - il miglioramento delle condizioni microclimatiche urbane con la progressiva riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>, sulla base delle direttive europee e delle valutazioni qualitative e quantitative di cui al Protocollo Itaca Campania e alle relative "Linee guida per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici";
    - l'incremento della permeabilità degli spazi aperti pertinenziali e la loro integrazione ecologica, fisica e funzionale con gli spazi aperti pubblici, anche attraverso la creazione di connessioni pedonali e ciclabili;
    - la riduzione delle "isole di calore" attraverso adeguati interventi sulle pavimentazioni e sulle superfici degli edifici e l'incremento della piantumazione arborea e arbustiva;
    - il rinnovo del patrimonio edilizio secondo principi di bio-architettura, con particolare attenzione alla riduzione dei consumi energetici, al riciclo delle acque meteoriche, all'utilizzo di materiali riciclati, al miglioramento dei livelli di sicurezza sismici e vulcanici;
  - b. inserire mix funzionali integrati in grado di superare l'attuale specializzazione residenziale, anche attraverso la riconversione funzionale dei piani terra, favorendo al contempo una maggiore integrazione fisica tra gli spazi privati e gli spazi pubblici.
6. Le categorie di intervento ammesse, sono quelle di prevalente conservazione, escludendo di norma la ristrutturazione urbanistica e limitando gli interventi trasformativi a quelli puntuali. In particolare, coerentemente con la definizione e descrizione delle categorie d'intervento e con le specifiche contenute nel RUEC e, fermo restando gli specifici vincoli sovraordinati, sono consentiti:
  - a. la Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms) e il Restauro e risanamento conservativo (Rc);
  - b. la Ristrutturazione edilizia (Re1, Re2);
  - c. la Demolizione senza ricostruzione (D) e la Demolizione con ricostruzione (Nc1);
  - d. la Nuova edificazione (Nc3) esclusivamente negli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art. 46;
  - e. la Demolizione e ricostruzione con riduzione della volumetria e parziale trasferimento (Nc4), nell'ambito di programmi finalizzati alla riduzione dei pesi abitativi connessa alla mitigazione del rischio vulcanico nella Zona Rossa dei comuni vesuviani di cui alla L.R. 21/2003;
  - f. la Ristrutturazione urbanistica (Ru), nell'ambito di programmi di intervento per la mitigazione del rischio sismico e vulcanico di cui alla L.R. 21/2003.
7. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, vanno incentivati cambi di destinazione d'uso dalla funzione residenziale verso nuove funzioni. In particolare, con riferimento alle categorie di cui al comma 1 dell'art. 7, l'elenco delle destinazioni ammesse è il seguente, secondo le specifiche qualitative e quantitative definite nel RUEC:
  - a) Residenza, limitatamente alle volumetrie residenziali esistenti e secondo quanto riportato al comma 4 dell'art. 7;
  - b) Commercio, con esclusione delle destinazioni a CuA;
  - c) Servizi;
  - d) Turismo e ricettività;
  - e) Produzione.Il RUEC definisce l'eventuale esclusione di ulteriori destinazioni ritenute incompatibili con la Città consolidata.

RAPPORTO TRA P.L.L.A. TERRENI - FABBRICATI 497 DI PERTINENZA DEL CESPITE STAGGITO E LA CITTA' STORICA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 - Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archivioeldec.it

**P2** CARTA DI SINTESI DEI VINCOLI, DEI PIANI SOVRAORDINATI  
E DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Inedificabilità totale e prevalente immodificabilità\***

- zone PI e PIR del PTP
- aree da Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale (aree a rischio alluvione elevato e molto elevato, fascia fluviale A)
- area di rispetto cimiteriale
- fascia di rispetto autostradale
- fascia di rispetto ferroviaria
- beni culturali e paesaggistici vincolati ai sensi del Digs 43/2004

\*Tale categoria comprende anche le aree in cui sono consentiti limitati ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari e tecnologici dell'edilizia esistente e la realizzazione di attrezzature pubbliche di uso pubblico scoperte

**Inedificabilità e modificabilità parziali  
(consentita la realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico  
e/o la ristrutturazione urbanistica)**

- zone RUA, SI, AI e AP del PTP
- aree da Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale (fascia fluviale B)

**Ambiti a pianificazione attuativa vigente**

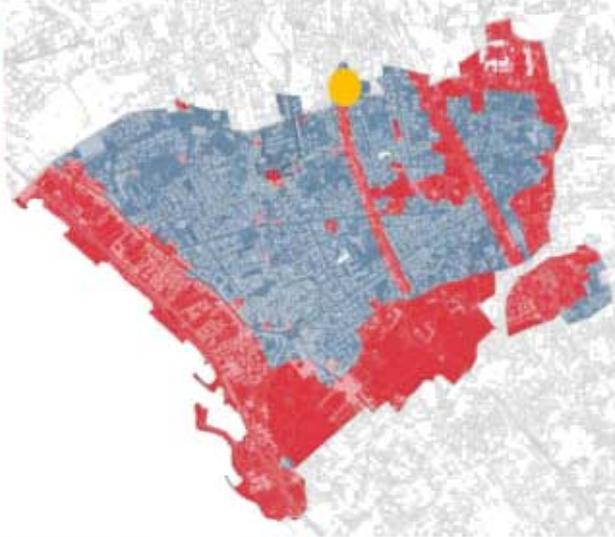
Per quel che riguarda i vincoli e i piani sovraordinati, il presente elaborato restituisce esclusivamente la sintesi dei vincoli di inedificabilità e immodificabilità parziali e totali desumibili dalle leggi e dai piani contenuti nei seguenti elaborati:

- A4.2b) Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani (scala 1:25.000)
- A4.2c) Autorità di Bacino della Campania Centrale - Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (scala 1:4.000)
- A4.2d) Vincoli ambientali, culturali e paesaggistici - Vincoli connessi ad infrastrutture e servizi (scala 1:4.000)

La documentazione completa dei contenuti grafici delle leggi e dei piani suddetti è desumibile dagli elaborati di cui al su riportato elenco.

Per quel che riguarda i piani attuativi vigenti, il presente elaborato restituisce esclusivamente il loro perimetro contenuto nell'elaborato A4.4 Piani, programmi e progetti in atto (scala 1:4.000).

La documentazione completa di tali piani è desumibile dagli elaborati approvati dall'Amministrazione Comunale.

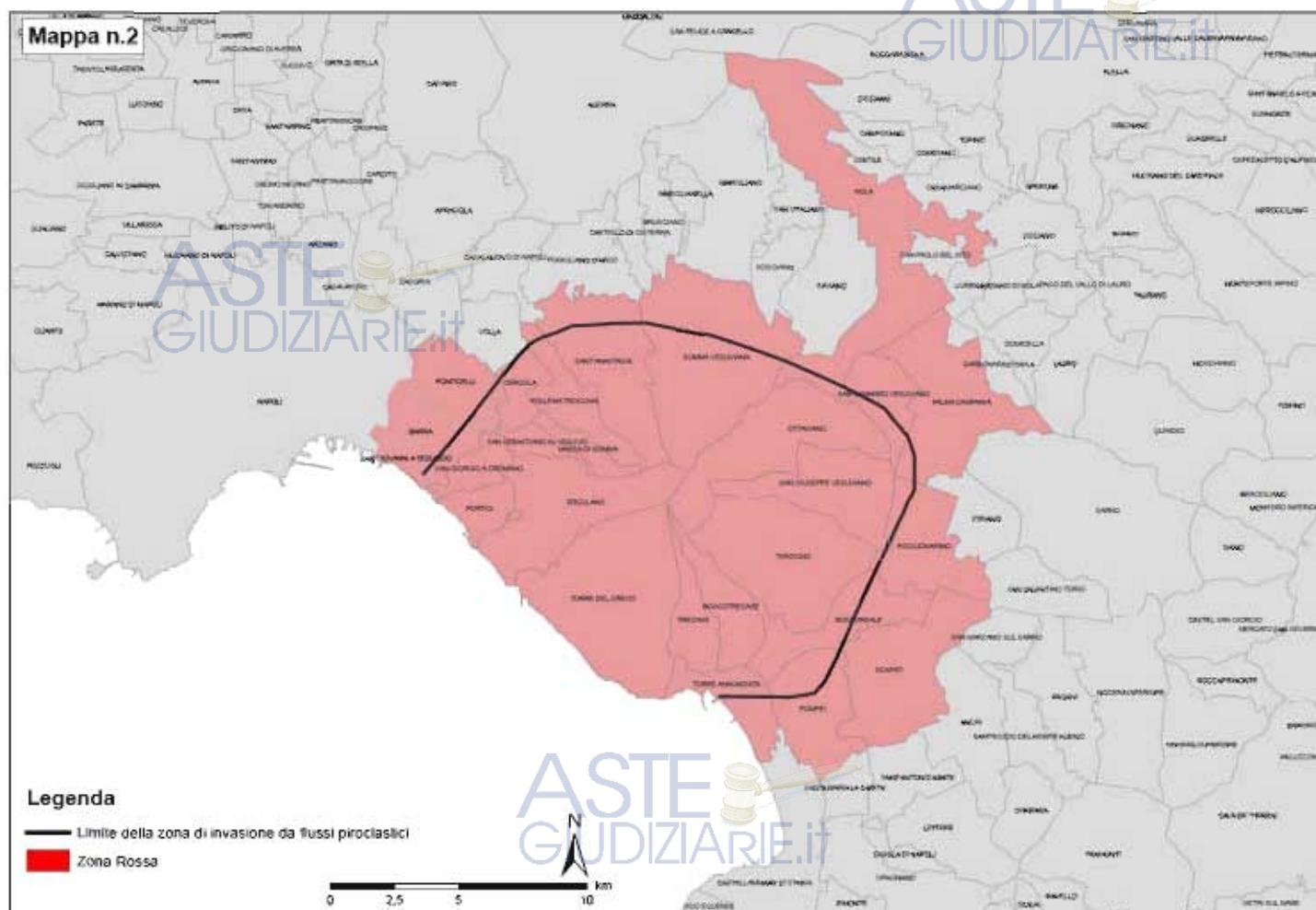


INTERO TERRITORIO COMUNALE INTERNO ALLA PERIMETRAZIONE DELLA ZONA ROSSA VESUVIANA:

TERRITORIO A RISCHIO DI INVASIONE DI FLUSSI PIROCLASTICI

E/O AD ELEVATO RISCHIO DI COLLASSO DELLE COPERTURE,

E PERTANTO SOGGETTO AD EVACUAZIONE PREVENTIVA.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 - Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archivioeldec.it

ART. 13 - NTA PTP COMUNI VESUVIANI

APPROVATO con D.M. 14/12/1995 (GU n. 47 -26/02/1996) RIAPPROVATO con D.M. 28/12/1998

APPROVATO definitivamente con D.M. 04/07/2002 (GU n. 219 18/09/2002)

ZONA RUA- ZONA AD ELEVATO VALORE PAESAGGISTICO

SOGGETTA A RECUPERO URBANISTICO EDILIZIO E RESTAURO PAESISTICO-AMBIENTALE



Art. 13 - Zona R.U.A.

1. Descrizione dei confini

La zona R.U.A. comprende le sottoelencate  annanziate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a

restauro paesistico ambientale.

- Area comprendente gli abitati di Portici e S.Giorgio a Cremano con relativi centri storici.

- Centro storico ed abitato del comune di Ercolano.
- Nucleo di S.Vito in comune di Ercolano, saldato all'abitato saturo dello stesso Comune.
- Insediamenti abitativi articolati in due aree di più recente edificazione, poste a monte dell'autostrada Napoli-Salerno, in territorio di Ercolano e Torre del Greco. - -
- Centro storico ed abitato in comune di Torre del Greco.
- Area in territorio di Torre del Greco e Torre Annunziata innestata sulla S.S. n°18 Tirrenia inferiore (delle Calabrie) e collegata al nucleo di Cappella Vecchia in area pedemontana a ridosso del Colle S.Alfonso ( Torre del Greco).
- Vasta area dell'abitato di Torre Annunziata saldato a nord con l'insediamento pedemontano dei Comuni di Tracase, Boscotrecase e Boscoreale.
- Area a confine d'ambito in territorio comunale di Pompei a sud e ad est degli Scavi.
- Area a confine d'ambito sulla S.S. del Vesuvio n°268, dal Cimitero di Pompei a quello di Boscoreale.
- Area a confine d'ambito in località Boccia al Mauro fino all'abitato e centro storico del comune di Terzigno.
- Area comprendente i centri storici ed abitati di recente espansione, secondo il tracciato della S.S. del Vesuvio n°268 verso nord, di Casilli e S.Maria la Scala in S.Giuseppe Vesuviano, di S.Giuseppe Vesuviano, di Ottaviano.
- Area degli insediamenti abitativi a ridosso della S.S. del Vesuvio n°268, in territorio di Somma Vesuviana.
- Area del centro abitato, comprendente il centro storico, del comune di S.Anastasia.

  
IL DIRETTORE GEI  
Dott. Giuseppe Pi

- Insedimento e nucleo storico del comune di Pollena Trochia.
  - Area, vasta ed articolata, comprendente le aree edificate di Cercola, l'edificato posto a cavallo dell'asse vario Cercola-S. Sebastiano al Vesuvio, il centro abitato di S. Sebastiano al Vesuvio, il nucleo storico di Massa di Somma e, più a sud, le aree di recente espansione e di edilizia pubblica in comune di Ercolano (loc. Fosso Grande), fino alle aree a monte della zona saturata di Portici.
  - Aree di limitata estensione sul confine dell'ambito di Castel Cicala in territorio comunale di Nola.
- I confini di ogni singola area sono individuati nelle tavole di zonizzazioni.

## 2. Norme di tutela

La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale (R.U.A)

## 3. Divieti e limitazioni

E' vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti, con le esclusioni di cui ai successivi punti 5 e 6 del presente articolo; è vietata la coltivazione delle cave esistenti in zona.

E' vietato il taglio e l'espianto di alberi di alto fusto; le essenze da espantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze se non estranee al contesto paesistico-culturale. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. E' fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti richiesti da parte delle competenti Soprintendenze.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4. Interventi ammissibili

Interventi volti alla conservazione del verde agricolo residuale, interventi per la ricostituzione del verde secondo l'applicazione dei principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione delle aree. Interventi per la realizzazione di opere di difesa del suolo. Interventi finalizzati alla riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, che possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali.

#### 5. Attrezzature pubbliche

Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione dovranno essere individuati suoli ed edifici esistenti di proprietà comunale da destinare, previo recupero, ad attrezzature pubbliche per il rispetto degli standard urbanistici ai sensi delle leggi statali e regionali. Qualora detti immobili non risultino idonei alla destinazione programmata possono essere individuati suoli o edifici privati da destinare a tale scopo. Gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, rispetto della geomorfologia del terreno; divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e, comunque, non potrà superare i 10 metri.

Sono consentite le opere di sistemazione delle aree e le infrastrutture primarie di pertinenza delle attrezzature da realizzare per il raggiungimento degli standard urbanistici di settore.



PER COPIA GO  
IL DIRETTORE  
DEL CANTIERE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 6. Recupero Edilizio

Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedersi, oltre che interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire secondo le limitazioni e prescrizioni dettate dall'art. 7 punto 6 e art. 9 lettera a) della presente normativa, interventi per l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative.

Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario delle predette unità abitative, non dovranno superare il limite massimo del 20% (venti per cento) della superficie residenziale esistente e potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa. Pertanto la concessione ad edificare va trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

I volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno). L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quella degli edifici al contorno.

Per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non può prevedersi adeguamento che comporti ampliamento volumetrico.

Per le aree ricadenti nella zona disciplinata dal presente articolo (R.U.A.) ed esterne ai perimetri dei centri storici e dei nuclei e complessi rurali di valore storico ed ambientale, individuati ed approvati secondo le disposizioni di cui all'art. 5 punto 2 della presente normativa, i Comuni potranno redigere appositi piani particolareggiati finalizzati al recupero e alla riqualificazione paesistico-ambientale del tessuto edilizio ed urbano, nel limite della volumetria complessiva esistente, fatti salvi gli ampliamenti per adeguamento di cui all'art. 6, secondo

interventi di recupero di cui all'art.7 della presente normativa.

L'altezza di eventuali edifici di nuova costruzione non dovrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno.

Nelle more dell'approvazione di detti piani particolareggiati sul patrimonio edilizio esistente potranno effettuarsi interventi di cui ai punti 2, 3, 4, 5 e 6 dell'art.7 della presente normativa.

DECRETO MINISTERIALE 4 OTTOBRE 1961

VINCOLO PAESAGGISTICO SULL'INTERO TERRITORIO COMUNALE D'INEDIFICABILITÀ RELATIVA

OGGETTO DEL VINCOLO	INTERO TERRITORIO DEL COMUNE DI PORTICI INGLOBATO DA 150004
PUBBLICATO SU	GAZZETTA UFFICIALE
N°PUBBLICAZIONE	258
DATA PUBBLICAZIONE	16/10/1961
DATA DECRETO	04/10/1961
LEGGE ISTITUTIVA	L1497/39 A1 P3/4
STATO DEL VINCOLO	DECRETO RICADENTE IN UNO SUCCESSIVO PIU' AMPIO
USO DELL'AREA VINCOLATA	MODIFICABILITÀ PREVIA AUTORIZZAZIONE

**Decreto ministeriale 4 ottobre 1961.**

Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Portici (Napoli).

Il Ministro per la Pubblica Istruzione di concerto con il Ministro per la Marina Mercantile vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;

visto il regolamento approvato con Regio Decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta;

considerato che la Commissione provinciale di Napoli per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 22 ottobre 1959 ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, l'intero territorio del comune di Portici (Napoli);

considerato che il verbale della suddetta Commissione e' stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata legge, all'albo del comune di Portici;

vista l'opposizione prodotta, contro la suddetta proposta di vincolo, dal sig. Guarra Gioacchino;

considerato che il vincolo non significa divieto assoluto di costruibilità, ma impone soltanto l'obbligo di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualsiasi progetto di costruzione che si intenda erigere nella zona;

riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perche' oltre a formare dei quadri naturali di non comune bellezza panoramica, costituisce, nel suo insieme, un complesso di immobili aventi valore estetico e tradizionale;

**decreta:**

l'intero territorio del comune di Portici (Napoli), ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed e' quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

Il presente Decreto sara' pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella Gazzetta Ufficiale insieme con il verbale della Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Napoli. La Soprintendenza ai monumenti di Napoli, curera' che il comune di Portici provveda all'affissione della Gazzetta Ufficiale contenente il presente Decreto all'albo comunale entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che il comune stesso tenga a disposizione degli interessati, altra copia della Gazzetta Ufficiale, con la planimetria della zona vincolata, giusta l'art. 4 della legge sopracitata. La Soprintendenza comunichera' al Ministero la data della effettiva affissione della Gazzetta Ufficiale stessa.

Roma, addi' 4 ottobre 1961.

Il Ministro per la Pubblica Istruzione Badaloni  
il Ministro per la Marina Mercantile Jervolino  
Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali della provincia di Napoli

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del bene nell'ultravventennio dal pignoramento, alla base della derivazione del cespite staggito
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro, con istanze indirizzate a tutti i settori di controllo del attività urbanistico- edilizia del comune di Portici: Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo
- Ricerche catastali su entrambe le banche dati: N.C.E.U. e NCT
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

si è accertata l'esistenza di:

Licenza edilizia n. 161 del 20/02/1963

Licenza edilizia per l'edificazione del complesso edilizio denominato **Parco Punzo** alla via E. Dalbono, Comune di Portici, richiesta dal proprietario del terreno, **Giuseppe Punzo**, e allo stesso rilasciata in data 20/02/1963 al n. 161.

Variante n. 70 del 04/06/1965 alla predetta licenza

Variante in corso d'opera alla licenza edilizia n. 161 del 20/02/1963 richiesta dal proprietario e costruttore **Giuseppe Punzo**, e allo stesso rilasciata in data 04/06/1965 al n. 70.

Per la specifica unità staggita SUB 21, P.IV,  
oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva:

**Inesistenza agli atti dell'U.T.C** di alcuna altra richiesta e/o rilascio di **atto amministrativo abilitativo ex ante o ex post in regime ordinario** ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, **e/o straordinario** ai sensi di alcuno dei tre condoni **L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003**, per nuova costruzione o modifica dell'esistente, né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile

Disamina:

Premesso che:

- La posteriorità dell'edificazione del fabbricato alla data spartiacque del **31 ottobre 1942** di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942 - epoca in cui lo *jus edificandi* trovava ancora fonte nello *jus privatum* cui era strettamente connesso - determina l'obbligo di richiesta e rilascio di licenza edilizia per la legittimazione edificatoria del compendio abitativo. *Si rammenta a riguardo che l'art. 31 L.1150/42 - generando il predetto termine spartiacque - obbliga qualunque trasformazione edilizia successiva al 31/10/1942 e all'INTERNO dei CENTRI ABITATI e delle ZONE DI ESPANSIONE*

dell'aggregato urbano normate dal PRG - come definite dall'art. 7/comma 2. (quale è la zona di pertinenza del fabbricato in parola) - alla richiesta e rilascio preventivo di **licenza edilizia**.

- La **posteriorità** dell'edificazione del fabbricato alla data spartiacque del **04/10/1961** di apposizione di **vincolo paesistico con Decreto Ministeriale** sull'intero territorio comunale, determina, parimenti, l'**obbligo di richiesta e rilascio di nulla osta paesaggistico preventivo e vincolante** della **Soprintendenza ai Beni Culturali** (ex Soprintendenza alle Belle Arti)

#### Ciò premesso

Si rileva che l'indagine urbanistica presso l'UTC di Portici è risultata **solo parzialmente fruttuosa**, in quanto, se da un lato sono stati forniti gli **estremi** di licenza e relativa variante con cui si autorizza l'edificazione del complesso abitativo di cui è parte il fabbricato del cespite staggito, dall'altro i grafici e l'intera pratica urbanistica **NON** sono risultati visionabili, né tanto meno riproducibili, stante il **pregresso incendio** dell'Archivio Generale del comune di Portici in data **27/12/2000**, evento dannoso particolarmente rovinoso ai fini del controllo urbanistico dell'attività edificatoria del Comune sino alla predetta data.

Ciò premesso, ai fini della **disamina di legittimità urbanistica** dei luoghi staggiti e della comprensione delle entità trasformative rinvenute nel SUB 21, il temine di confronto è, pertanto, unicamente tra:

- **Elaborato planimetrico** f.lio 1. p.lla fabbricati 497, SUB 21/PIV del 03/10/2014 prot. NA0370961 - unica documentazione grafica ufficiale del sub 21, in atti catastali dal 2014
- **Grafici stato dei luoghi in situ/2021** - stato di fatto all'atto dell'accesso

#### Ciò premesso

dalla predetta sovrapposizione tra luoghi in situ/2021 e luoghi catastali/2014, emerge:

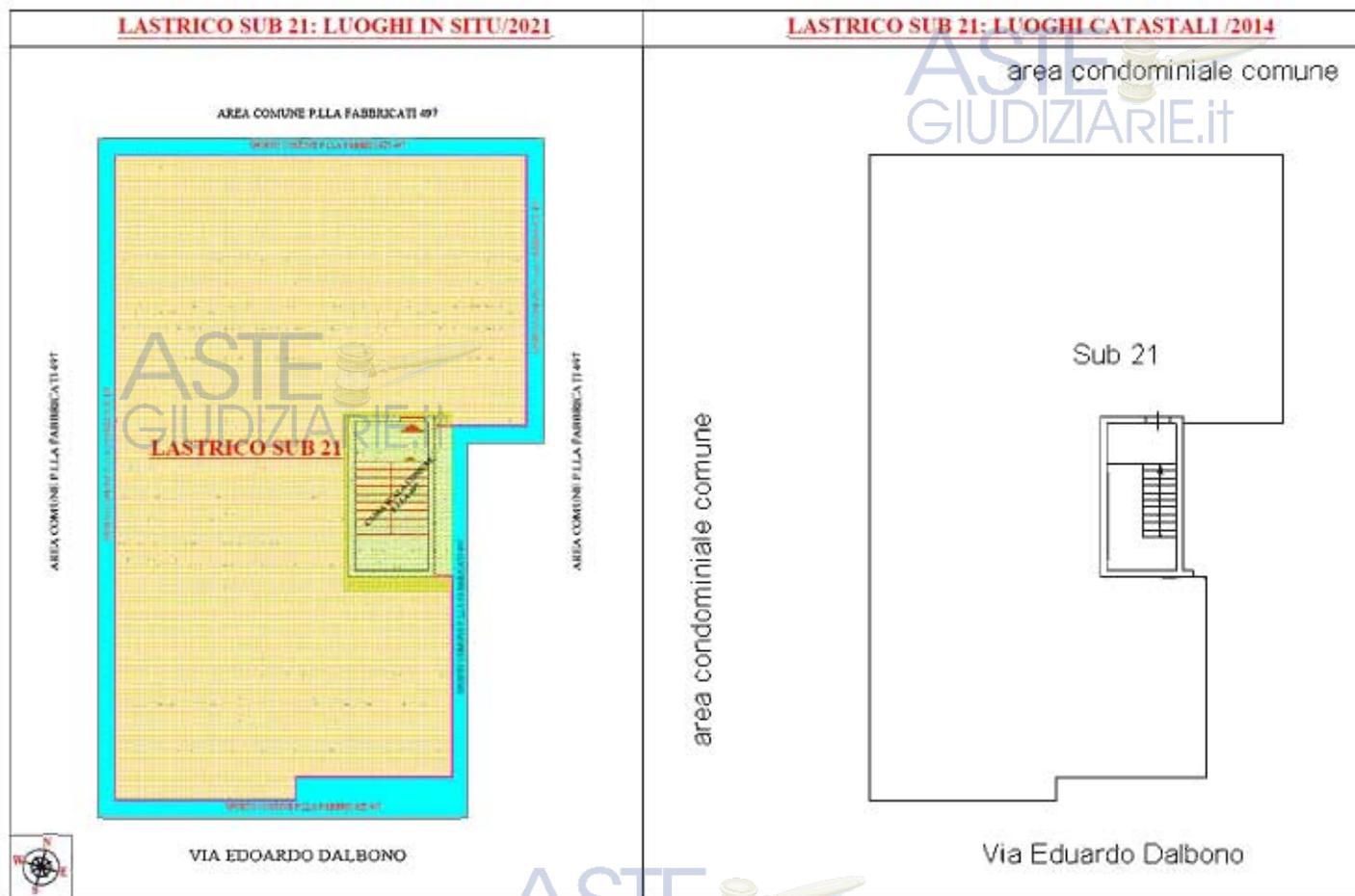
**Sostanziale corrispondenza di accesso, sagoma, quadratura, perimetrazione, configurazione prospettica, altezza di piano, altezza d'interpiano, confini, relazione con ballatoio e impianto scala comune - a meno di:**

- **Assente rappresentazione degli sporti perimetrali di solaio, esterni alla ringhiera e alla perimetrazione del lastrico in oggetto e alieni alla proprietà esclusiva del sub 21 staggito: si tratta di ampi cornicioni a sbalzo, non praticabili, separati dalla superficie esclusiva del lastrico da ringhiera metallica.**

Si rileva altresì:

**Assenza di alcuna modifica rispetto ai luoghi dell'elaborato planimetrico - implementazione plano-volumetrica e/o nuova costruzione e/o alcuno sconfinamento su proprietà comune (sporti perimetrali e/o cassa scala) -**

Confronto tra luoghi in situ/2021 e elaborato planimetrico/2014



Indipendentemente dall'assenza di scheda planimetrica agli atti, la configurazione del bene nell'elaborato planimetrico della p.lla 497 al PIANO IV di pertinenza è sufficiente per accertare la sostanziale corrispondenza dei luoghi in situ al 2021 rispetto ai luoghi catastali del 2014

*L'assenza di rappresentazione degli sporti perimetrali deriva dall'essenzialità rappresentativa dell'elaborato planimetrico, deputato alla **schematizzazione della composizione del fabbricato a ciascun livello**: nel caso di specie l'elaborato della p.lla fabbricati 497 al Piano IV correttamente evidenzia unicamente la sagoma del sub 21 (unico subalterno al P.IV in oggetto) e non anche delle porzioni in aggetto, eccedenti la sua perimetrazione, in proprietà comune.*

*Si esclude, pertanto, con fondatezza la realizzazione ex post e in assenza di titolo abilitativo degli sporti comuni, la cui omissione grafica deriva dalla natura esemplificativa dell'elaborato in oggetto.*

*Sul piano squisitamente urbanistico, la realizzazione degli sporti configura un illecito amplificativo di superficie assentita (addebitabile, tra l'altro, al condominio, e giammai al sub 21 staggito), non consentito dalla NTA di zona di cui al predetto art. 31 PUC vigente, ammettente interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3, comma 1, lettera*

d) DPR 380/2001 in assenza di implementazione planimetrica e/o volumetrica, e pertanto insanabile ex post in regime ordinario ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 DPR 380/2001 in accertamento di doppia conformità, in quanto privo del requisito imprescindibile della **doppia congruenza** dell'illecito alla NTA vigente alla data di compimento dell'abuso (2014) e alla data della relativa scoperta e denuncia (2021).

Tra l'altro, consumandosi in zona soggetta a doppio vincolo paesaggistico, l'illecito inerente l'**aspetto esteriore** del fabbricato, necessita anche del nulla osta preventivo o on sanatoria della Soprintendenza ai Beni Culturali

**Stante l'assenza di visualizzazione e disamina della pratica di licenza e relativa variante,**

**laddove, per mera ipotesi, si voglia sanare ex post l'intera edificazione del bene** ai sensi del combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R.380/2001 e art. 40, comma 6. L.47/85, **si accerta l'impossibilità di tale invocazione, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:**

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Congruenza temporale tra il termine ultimo ammesso per completamento lavori anche ai sensi del I condono ex L. 47785 - stabilito inderogabilmente al **31.03.1983** - e l'effettivo termine di completamento dell'edificazione (qualora abusiva o difforme da quanto rinvenuto) retrodatabile alla data del I acquisto - **1975** - a favore di imperato Eugenia

Di contro si rileva:

- **Sussistenza di vincoli paesaggistici d'inedificabilità relativa - al 1983 unicamente imposti con DM /1961**
- **Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie** rispetto alle data di entrata in vigore del condono invocabile: *specifica incongruenza temporale* tra data di entrata in vigore della L.47/85 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la data d'iscrizione d'ipoteca giudiziale del **21/01/2008** ai nn. 3625/570 derivante da **decreto ingiuntivo** del 11/01/2008 Rep. 7/2008 a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul lastrico solare in oggetto, a garanzia delle obbligazioni contratte

Per tutto quanto sopra detto,

**NON SUSSITONO ONERI URBANISITICI** a carico della parte acquirente per alcuna rettifica di natura urbanistico-amministrativa, ma unicamente un modesto **onere catastale** per l'immissione in banca dati, al NCEU, della **scheda planimetrica** del **sub 21** staggito, attualmente inesistente e limitata alla sommarietà rappresentativa dell'*elaborato planimetrico* del piano IV, incluso relativi diritti catastali.

Viceversa, in sede di **stima**, si è provveduto all'inserimento - in decurtazione al più probabile valore di mercato del bene staggito -, di una piccola **percentuale** compensativa dell'**assenza di visura della pratica urbanistica**, a bilanciamento dell'alea d'incertezza che ne deriva.

QUESITO n. 6:

*Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

- in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*
- in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

All'atto dell'accesso NON si riscontrava occupazione dell'immobile né a favore della parte debitrice esecutata, né a favore di terzi, come meglio verbalizzato dal custode giudiziario. Unicamente si rilevava l'impiego del bene per l'installazione di talune antenne private di unità porzioni del medesimo stabile.

Stante tuttavia l'assenza di conduzione, NON si è provveduto né al calcolo dell'indennità di occupazione valutata in percentuale decurtativa sul più probabile canone di locazione, né alla valutazione della congruità del canone di locazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

QUESITO n. 7:

*Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.*

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

*In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:*

*a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

*Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*

*b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

*c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;*

*d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;*

*e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;*

*f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

*In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

*In particolare, l'esperto indicherà:*

SEZIONE A: *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.*

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

*1) Domande giudiziali;*

*2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

*3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

*4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*

*5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

SEZIONE B: *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

*Tra questi si segnalano:*

- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) *Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove, non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
- 4) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

---

Formalità Pregiudizievoli In risposta a parte del quesito in oggetto, si rimanda integralmente all'elenco delle formalità pregiudizievoli approntato preliminarmente nella disamina della completezza della documentazione ipocatastale agli atti.

Prospetto Condominiale: si rimanda alla risposta al Quesito 10. - Spese di gestione dell'immobile staggitto

Prospetto Vincoli Urbanistici: si rimanda alla risposta al Quesito 5. - Regolarità Urbanistica

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti suindicati,

la scrivente assevera con certezza:

SEZIONE A: NON esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente tra quelli indicati nella sezione A

SEZIONE B: Gli oneri e vincoli indicati nella sezione B, al momento, NON sono stati cancellati né regolarizzati nel contesto della presente procedura, né i relativi oneri detratti dal più probabile valore di mercato del bene

SUSSISTONO AD OGGI:

*Problematiche di aggiornamento catastale*

Resteranno a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggitto - l'ONERE della rettifica degli aggiornamenti catastali in premessa, come analiticamente dettagliato nei paragrafi precedenti e nelle detrazioni per la determinazione del valore base d'asta dell'unità negoziale.

QUESITO n. 8:

*Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

Né il fondo al f.l.io 1/p.lla 497 del NCT del comune di Portici, né tantomeno il fabbricato al medesimo f.l.io 1, p.lla 497 del NCEU del medesimo comune, di cui è parte il SUB 21 staggito, ricadono su SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 9:

*Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.*

*In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione*

Né il fondo al f.l.io 1/p.lla 497 del NCT del comune di Portici, né tantomeno il fabbricato al medesimo f.l.io 1, p.lla 497 del NCEU del medesimo comune, di cui è parte il SUB 21 staggito, ricadono su area gravata da CENSO, LIVELLO o USO CIVICO.

QUESITO n. 10:

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



Prospetto condominiale

Come meglio accertato risulta esistere Amministrazione Condominiale formalmente costituita sia per la gestione di:

- **Fabbricati e aree comuni Parco Punzo** - viali giardini, aiuole etc. etc. - **Condominio Lotto 7/8 - Parco Punzo** /ing. Pellegrino Caruso-
- **Strada privata - Condominio Comunione Strada Privata** /avv. Biagio Cepollaro.

L'esponente, pertanto, con separate mail indirizzate alle diverse Amministrazioni protempore, seguenti intese telefoniche, inoltrava richieste inerenti i **PROSPETTI INFORMATIVI INTEGRALI** del lastrico staggito nei confronti rispettivamente del condominio e supercondominio di pertinenza.

Per entrambe le realtà condominiali, si richiedevano:

- Oneri condominiali ordinari;
- Oneri condominiali straordinari;
- Tabelle millesimali - millesimi di proprietà, scala, ascensore, guardiania ecc.... ;
- Regolamento di Condominio;
- Oneri insoluti almeno negli ultimi tre anni;
- Eventuali procedure in corso tra condominio e immobile esecutato
- Eventuali delibere in merito a lavori di straordinaria urgenza inerenti il fabbricato

L'esponente riceveva da entrambe le Amministrazioni documentazioni allegate alla presente, attestanti l'esistenza al predetto termine di un modestissimo **insoluto** solo a carico del **Condominio Comunione Strada Privata**, come meglio dettagliato negli allegati prospetti.

Si sottopone pertanto la predetta documentazione all'attenzione del GE e del custode, ai fini della valutazione dell'applicazione dell'importo debitorio in decurtazione al più probabile valore base d'asta.

**Prospetto informativo Amministrazione Condominio Lotto 7/8 - Parco Punzo /ing. Pellegrino Caruso-**

Amministrazione Condominio  
Parco Punzo isolati 7/8  
Via Dalbono n° 15  
- 80055 Portici (Na) -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. MIRAGLIA Paola  
Parco Comola Ricci 122  
Napoli  
[paolamiraglia@libero.it](mailto:paolamiraglia@libero.it)

Oggetto : Trasmissione documentazione condominiale rif.to sig.ra Asto Lucia

In riferimento alle richieste di cui all'oggetto, comunico e trasmetto quanto agli atti condominiali.

1) *Oneri insoluti almeno negli ultimi tre anni, a carico del bene:*

Dai documenti condominiali, ad oggi non risultano insoluti ordinari a carico del bene.

2) *Oneri condominiali ordinari*

Stante l'ultimo preventivo approvato il 18.02.2020 e che si allega, la quota ordinaria in capo all'immobile è di €/anno 319,89 pari ad €/mese 26.70

3) *Oneri condominiali straordinari*

In data 18.02.2020 il Condominio P.co Punzo is. 8 ha appaltato i lavori di manutenzione straordinaria comprendendo in essi anche il lastrico della sig.ra Asto. Successivamente, meglio verificate le condizioni dello stesso, nell'assemblea del 22 dicembre 2021 si è deciso di soprassedere a tali lavori deliberando: " rimandando la decisione a maggior approfondimento dell'intervento. I presenti in modo unanime concordano ed invitano l'amm.re a sospendere l'esecuzione di tale lavorazione ma di riportare la discussione a prossima assemblea".

Ad ogni modo, nulla è stato versata per i lavori di carattere generale, ed a preventivo la quota era di € 1284,00.

4) *Tabelle millesimali*

Allegate.

5) *Regolamento di Condominio*

Allegato

6) *Eventuali procedure in corso tra Condominio e immobile*

Non vi sono procedure pendenti

7) *Eventuali procedure in corso tra Condominio e terzi*

Non vi sono procedure pendenti c/o terzi

8) *Eventuali problematiche strutturali a carico del fabbricato*

Al momento non ho notizia di alcuna problematica strutturale relativa al fabbricato.

Sicuro di aver dato risposta a quanto in argomento, resto a disposizione e con l'occasione distintamente saluto.

Portici li, 21.02.2022

amm.re  
ing. Pellegrino Caruso

**Prospetto informativo Amministrazione Condominio Comunione Strada Privata/avv. Biagio Cepollaro**

**STUDIO LEGALE CEPOLLARO**

PENALE CIVILE AMMINISTRATIVO TRIBUTARIO TECNICO-PROGETTAZIONE

Avv. BIAGIO CEPOLLARO  
Avv.p. FRANCESCO MOLICA  
Dott. ANTONIO DE LUCIA  
(Commercialista e revisore dei conti)

Avv. PASQUALE MANNA  
Avv. SALVATORE SEVERINO  
Geom. ANTONIO PERAINO



Gent.mo Arch. PAOLA MIRAGLIA  
Nella qualità di esperto stimatore  
Proc. Civile n. 257/2021 R.G.E.



Il sottoscritto Avv. BIAGIO CEPOLLARO del foro di Napoli, in qualità di amministratore *p.t.* del Condominio Comunione Strada Privata da Lei individuato come **Supercondominio via Edoardo Dalbono n. 15**, con la presente ed in risposta alle Sue richieste, le comunico di non essere in possesso di una "ufficiale" tabella millesimale ma soltanto di una tabella che mi è stata consegnata dai precedenti amministratori.

Il lastrico solare di proprietà della signora Asto Lucia, interesse due corpi di fabbrica, l'isolato 7, per millesimi 1,04 e l'isolato 8 per millesimi 0,99. La tabella millesimale del Condominio amministrato dal sottoscritto è 982,11 e non 1.000. Pertanto nell'anno 2021 le spese a consuntivo sono state di euro 11.507,38 che diviso per 982,11 millesimi e moltiplicato per i millesimi dell'unità interessata (2,03 millesimi) raggruppa un credito da parte del condominio di **euro 23,78 (ventitre//78)**. Nell'anno 2020 le spese a consuntivo sono state di euro 17.172,18 che diviso per 982,11 millesimi e moltiplicato per i millesimi dell'unità interessata, raggruppa un credito da parte del condominio di **euro 35,49 (trentacinque//49)**.

Pertanto il credito del condominio verso la Signora Asto Lucia per le annualità 2020-2021 ammonta ad un totale di euro 59,29.

A ciò andrebbe altresì aggiunto quanto si dovrebbe versare per l'annualità 2022 a preventivo.

Napoli 22.02.2022

Condominio Comunione Strada Privata

L'amministratore *p.t.*

Avv. BIAGIO CEPOLLARO

QUESITO n. 11:

*Procedere alla valutazione dei beni.*

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L.83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici" A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in....);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il Valore del Suolo e dei Costi di Demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il Valore D'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

STIMA LOTTO UNICO:

LASTRICO SOLARE, VIA EDOARDO DALBONO N. 15/ PIANO IV / COMUNE DI PORTICI

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

**Criterio di stima sintetico/diretto - comparativo per valori tipici**

**Cenni metodologici**

Il procedimento *sintetico o diretto*, detto **metodo comparativo per valori tipici**, è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, sostanzialmente analoghi per peculiarità tecniche, dimensionali, localizzazione e destinazione nella *funzione a LASTRICO PRATICABILE assentita*, di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi e stigmatizzati nelle banche dati ufficiali fornite dall'Agenzia del Territorio.

### **Orbene**

poiché la vendita dei LASTRICI rappresentata una fattispecie piuttosto rara del mercato immobiliare, rimanendo al più ancorata alla vendita degli appartamenti di pertinenza degli ultimi piani dei fabbricati - laddove costituiscano beni esclusivi delle unità stesse -, per la determinazione del valore unitario medio di mercato di immobili con medesime caratteristiche d'uso nell'ambito della zona omogenea di riferimento, si prospettano due plausibili alternative:

- si rapporta il valore unitario di mercato del lastrico al 7% del valore unitario medio delle abitazioni di zona, per poi moltiplicare il quantum risultante alla superficie netta ornamentale del lastrico nella sua interezza (non ulteriormente ridotta);
- in alternativa, si riduce la quadratura commerciale del lastrico al 7% della superficie utile abitativa interna della abitazioni di zona, rapportando il quantum risultante al valore unitario medio delle abitazioni di zona nella sua interezza (non ulteriormente ridotto)

La scelta del coefficiente di omogeneizzazione al 7% della superficie delle abitazioni (o del valore unitario di mercato delle stesse), oltre che da documentate e accreditate Linee Guida ufficiali fornite dall'Agenzia del Territorio e dall'analogia con il coefficiente di ragguglio impiegato per la stesura delle tabelle millesimali del condominio in oggetto, nasce da considerazioni in merito alla limitata impiegabilità del bene nella doppia plausibile alternativa di vendita:

- a favore del CONDOMINIO del Fabbricato B6, Lotto 8, quale sede di impianti comuni;
- a favore delle UNITÀ RESIDENZIALI di pertinenza del sottoposto PIANO III/Fabbricato B6, Lotto 8, per ragioni di mero ampliamento delle superfici ornamentali esclusive, con possibilità di accesso diretto dagli interni abitativi (in via gradata, meno appetibile dalle unità poste ai livelli sottostanti)

#### Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

$$V_{im} = V_{um} \times S_c \times K_i$$

- **V<sub>im</sub>** = più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in oggetto, espresso in euro (incognita del problema)
- **V<sub>um</sub>** = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale, per unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella in esame, selezionato nei limiti del "mercato elementare omogeneo" preventivamente individuato in condizioni NORMALI sotto il profilo della: conservazione, manutenzione, esposizione, orientamento, illuminazione, altezza di piano, funzionalità interna, servizi del fabbricato, in condizioni di piena commerciabilità per assenza di problematiche urbanistiche e privatistiche e in assenza di locazione
- **S<sub>c</sub>** = superficie convenzionale legittima vendibile
- **K<sub>i</sub>** = coefficienti correttivi

V<sub>um</sub> = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale

Il valore minimo e max di mercato è ricavato pertanto dalla consultazione delle tabelle **OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare** - con l'ausilio del servizio di navigazione territoriale **GEOPOI** - *framework* cartografico realizzato da Sogei -, strumenti entrambi di fondamentale ausilio nella fase estimativa

Ulteriori riferimenti sono:

- **Immobiliare.it** - ai fini della determinazione dell'*andamento del prezzo unitario di mercato, del trend di sviluppo del mercato immobiliare di zona e delle quotazioni più recenti*;
- **Offerte di vendita e vendite** effettive realizzate dalle Agenzie immobiliari di zona
- **Atti di compravendita** di immobili simili in zona omogenea, a parità di destinazione d'uso

La stima è data a corpo e non a misura, il calcolo della consistenza e il prodotto di questa per il valore unitario di riferimento, *ha valore puramente indicativo*. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza, non vanno ad alterare il valore complessivo della stima.

Si ritiene, infine, opportuno ripetere che, mentre con la dizione "*prezzo di mercato*" si intende la quantità di danaro con cui, in un già definito atto di compravendita tra due distinti soggetti, è stato scambiato un determinato bene economico, con la dizione "*valore di mercato*" si intende la *più probabile* quantità di danaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti distinti, potrebbe essere ordinariamente scambiato un determinato bene economico, che è appunto lo scopo della presente stima; la differenza è fondamentale, in quanto il valore è l'espressione di un giudizio di stima, mentre il prezzo è l'estrinsecazione numerica di uno scambio storicamente compiuto, che non può essere confuso col giudizio estimativo che ci si accinge a formulare.

#### Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

Nel calcolo della superficie immobiliare ai fini della stima, conformemente all'art. 568 D.L.83/2015, si introduce la **superficie commerciale** come definita dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate, *distinguendola* dalla **superficie utile netta calpestabile**

#### SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

secondo il Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate, risultante dalla sommatoria delle:

- **SUPERFICI PRINCIPALI (COPERTE)** risultante dalla sommatoria di:
  - quadratura lorda interna incluso l'ingombro delle murature interne portanti per uno spessore non superiore a cm 50;
  - muratura perimetrale non in comunione, a delimitazione dell'unità dall'ambiente esterno o da unità alinea, non eccedente cm 50;
  - muratura separatoria da proprietà aliena o condominiale in comunione fino alla metà dello spessore non eccedente cm 25;
- **SUPERFICI DI PERTINENZA (ACCESSORIE)** omogeneizzate agli interni utili con coefficienti di ragguaglio variabili;
- **SUPERFICI DI ORNAMENTO (COPERTE e SCOPERTE)** omogeneizzate agli interni utili con coefficienti di ragguaglio variabili;

### Coefficienti correttivi

Ki = coefficienti “correttivi” rappresentativi delle incidenze delle peculiari caratteristiche tanto del complesso quanto dell’immobile, rispetto allo standard di riferimento che si assume pari all’unità: K=1. L’applicazione di tali coefficienti - ordinariamente “riduttivi” inferiori all’unità, o “accrescitivi” superiori all’unità in condizioni eccezionali - consente di pesare e quantizzare, con appropriato ragguaglio, i fattori di vantaggio e svantaggio peculiari tanto del complesso di appartenenza che dell’immobile in oggetto.

Per la determinazione di tali coefficienti correttivi ci si è riferiti, oltre che a pregiate pubblicazioni tecniche -*Marcello Orefice - Vol. 2 “Estimo Civile”*-, anche alle indicazioni contenute nella *Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici, 26 marzo 1966 n.12480*, la quale, sebbene relativa alla stesura delle *Tablelle millesimali condominiali*, fornisce criteri di lettura e identificazione dei coefficienti indispensabili per l’inquadramento delle valenze di un immobile in relazione alla realtà condominiale di pertinenza: essi esprimono il cosiddetto “**grado di godimento**” dell’unità immobiliare all’interno del complesso di appartenenza.

Nel caso di specie - muovendo dall’analisi condotta dal Ministero dei Lavori Pubblici e sintetizzata nella relativa circolare e selezionando i principali elementi di ragguaglio -, si sono selezionati **cinque coefficienti essenziali**:

- Due globali riferiti al fabbricato ed estrinseci
  - Tre specifici riferiti alla singola unità immobiliare e intrinseci.
- Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
  - Kms = Coefficiente relativo ai servizi dell’unità
  - Ka = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo
  - Ke = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità
  - Kmi = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell’unità
- **Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli esterni e interni comuni**

Tiene conto dello standard di manutenzione e conservazione complessivo del **fabbricato**, della sua globale qualità formale, potendo oscillare tra uno stato: lussuoso, ottimo, buono, mediocre, scadente; ha valore accrescitivo - superiore all’unità-, in caso di valenza *ottimale e lussuosa* in termini conservativi e formali - per es. particolare decoro e ordine delle facciate, assenza di superfetazioni, ecc.-, pari all’unità in caso di *discrete* condizioni, prossima all’unità se presenta qualche problematica, con valori via via decrescenti se in stato *mediocre - scadente - pessimo - fatiscante ecc.*;
- **Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**

Tiene conto dei servizi di cui è coadiuvato il **fabbricato**, a beneficio dell’unità: *presenza o meno di servizio ascensore, portierato, cantinola, box auto, spazi verdi, ascensore... ecc.* assumendo valore via via decrescente, in assenza di dei predetti accessori, in misura proporzionale rispetto allo standard di zona.

• **Ka = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo**

Tiene conto degli aspetti positivi e negativi che derivano all’unità dalla collocazione del piano di pertinenza rispetto al suolo -piano di riferimento-, considerando che la dotazione di impianto di elevazione discrimina fortemente tale valutazione: *vale la norma generale per cui, nel caso di dotazione di ascensore, vengono privilegiati i piani alti rispetto a quelli bassi; e viceversa, in caso di sua assenza, vengono penalizzati i piani alti rispetto a quelli bassi, maggiormente favoriti*. Schematicamente si distinguerà tra: *piano interrato, seminterrato, terra, primo, intermedio, ultimo, sottolineando la valutazione della quota di elevazione del bene rispetto al calpestio stradale*.

▪ **Ke = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità**

Tiene conto dei benefici che derivano all’unità dalla presenza di un maggior numero di aperture su una facciata piuttosto che su un’altra: generalmente si distinguerà tra affaccio: *interno, esterno, panoramico*;

▪ **Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell’unità**

Tiene conto dello standard di conservazione e manutenzione delle porzioni interne ed esterne esclusive della specifica unità immobiliare. Schematicamente si distinguerà tra stato: *lussuoso, ristrutturato, buono, mediocre, da ristrutturare*. Ha valore *accrescitivo* -superiore all’unità- in caso di valenza lussuosa e/o ben ristrutturata con materiali e tecniche di pregio e ben conservati; pari all’unità, in caso di buone condizioni di manutenzione; inferiore all’unità - con valori decrescenti - in funzione del livello di degrado.

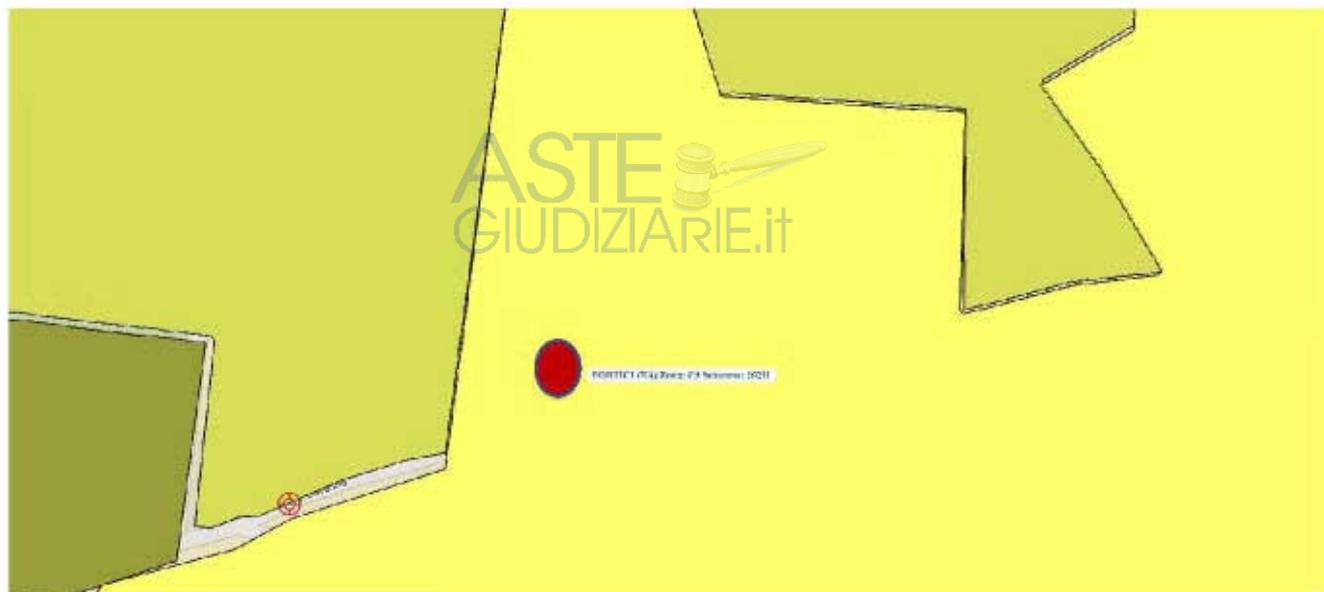
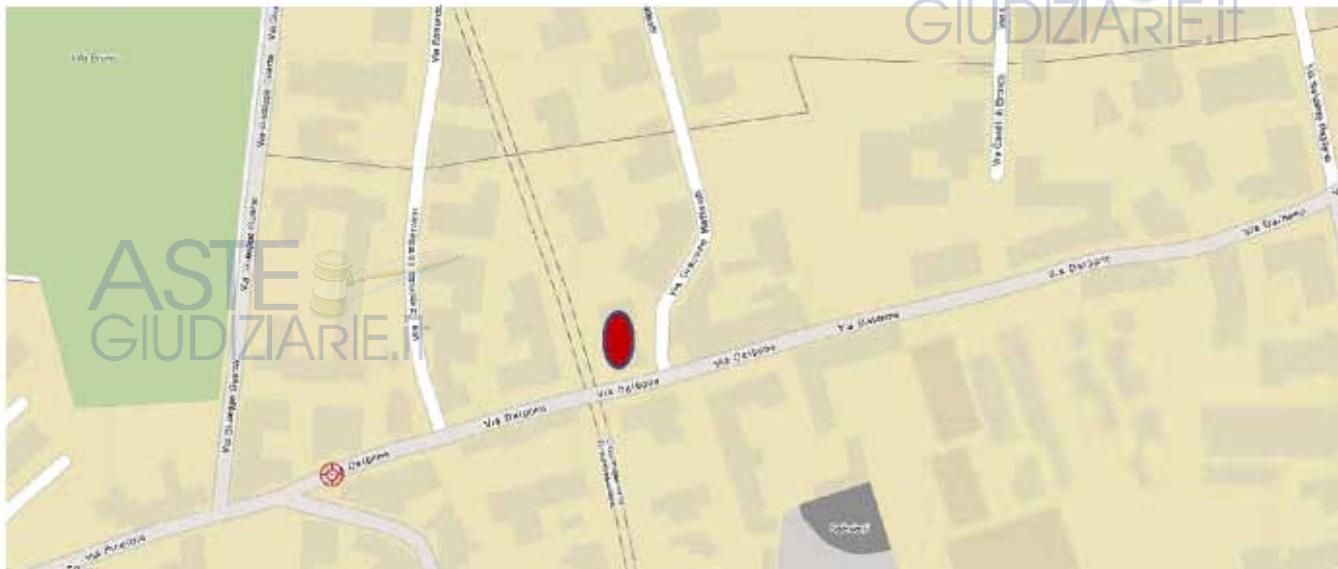
Laddove OMI fornisca riferimenti solo per *condizioni conservative normali*, si ricorrerà necessariamente al coefficiente di manutenzione per calibrare lo stato conservativo rinvenuto misurandone la migliore o peggiore condizione rispetto all’ordinarietà.

Laddove i comparabili di riferimento forniscano il *doppio valore unitario* in riferimento alle condizioni manutentive del cespite, il ricorso al coefficiente di manutenzione sarà facoltativo e dipenderà dalla condizione manutentiva di riferimento, distinguendo tra:

- Condizioni conservative normali /ordinarie - Kmu assume valori variabili (min o max) rispetto all’unità
- Condizioni conservative ottimali/straordinarie - Kmu assume valore max, superiore all’unità

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VALORE di MERCATO x ABITAZIONI CIVILI - PORTICI  
CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI  
(Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
CODICE DI ZONA C2 - APPARTAMENTO CIVILE - VIA EDOARDO DALBONO n.15- ZONA SEMICENTRALE



**Provincia: NAPOLI**  
**Comune: PORTICI**  
**Fascia/zona: Semicentrale/BELLAVISTA**  
**Codice zona: C5**  
**Microzona: 0**  
**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**  
**Destinazione: Residenziale**

Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archivioeldec.it



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2700	L	5,6	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1900	L	3,9	5,9	L
Box	Normale	1200	1850	L	4,5	6,9	L
Ville e Villini	Normale	1900	2850	L	5,9	8,8	L

Il range di VALORI UNITARI DI MERCATO fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni CIVILI in condizioni conservative NORMALI ricadenti in fascia C5/SEMICENTRALE è variabile da:

**Abitazioni civili in condizioni normali**

min 1.800 €/mq / max 2.700 €/mq = **medio 2.250 €/mq**

*Ai fini dell'individuazione della FASCIA DI MERCATO di appartenenza*

*(Mercato Elementare Omogeneo)*

*in ragione delle peculiari caratteristiche endemiche del contesto limitrofo, delle qualità intrinseche ed estrinseche di ZONA dettagliatamente analizzate e sinteticamente riassumibili nella:*

- *Natura URBANA/SEMICENTRALE del sito*
- *Moderato degrado del tessuto edilizio di zona, edificato prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso*

*Come desumibile dall'allegato elenco immobili p.lla 497, si rileva:*

- *Congruo inquadramento degli appartamenti della p.lla 497 in categoria abitativa civile /A2*
- *Sufficiente e commisurata quadratura interna e esterna delle abitazioni pertinenziali del fabbricato in oggetto*
- *Ottimali caratteristiche tecnico-costruttive del fabbricato, del parco e delle unità residenziali*

*Per lo specifico lastrico staggito, sub 21/p.lla 497, si rileva:*

- *Congruo inquadramento del bene in categoria F5*
- *Ampia quadratura dell'unità ornamentale*

*Bilanciando, si assume quale parametro di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il parametro unitario MEDIO per abitazioni civili in condizioni NORMALI, ricorrendo a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni rinvenute relative al fabbricato e al cespite staggito*

Valore unitario di mercato per unità ad uso **ABITATIVO CIVILE** in condizioni normali -

Portici - Via Edoardo Dalbono n. 15 = **€/mq 2.250**

Per tutto quanto sopra detto, il valore unitario di mercato del lastrico risulta dall'omogeneizzazione al 7% del valore unitario medio delle abitazioni di zona:

Valore unitario di mercato per unità ad uso **LASTRICO SOLARE** in condizioni normali -

Portici - Via Edoardo Dalbono n. 15 = **€/mq 2.250 \* 0,07 = €/mq 157,50**

Al valore unitario di mercato preselezionato per la categoria omogenea e la zona di pertinenza, si applicano i coefficienti correttivi quali elementi di quantizzazione del valore intrinseco e estrinseco del fabbricato e dell'unità staggita, considerando:

- per il fabbricato: caratteristiche costruttive e architettoniche, dotazione di servizi - ascensore, portierato, box auto ecc., livello di manutenzione e conservazione delle porzioni esterne e interne comuni;
- per l'unità staggita: altezza di piano, dotazione di servizio ascensore in relazione all'altezza di piano, stato di manutenzione, optionalizzazione, finitura, esposizione.

Si ottiene, come analizzato innanzi, il Valore Unitario di Mercato per **LASTRICO SOLARE** pertinenziale del fabbricato residenziale in oggetto, perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

- **153 €/mq**, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato €/mq 157,50 x il coefficiente correttivo globale specifico pari a  $K_i = 0,97$

STIMA LASTRICO SUB 21/P.IV

VALORI COMMERCIALI GLOBALI LEGITTIMI SUB 18//P.III. OGGETTO DI STIMA

Si computano unicamente le **superfici commerciali legittime** come risultano dall'elaborato planimetrico P.IV tale in atti - in assenza di visura della pratica di licenza edilizia -, il tutto opportunamente computato secondo i criteri guida dell'Agenzia del Territorio

SUB 21/P.IV/ VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI - OGGETTO DI STIMA

Quadratura netta ornamentale = mq 295 di cui mq 2,00 di fatto sormontati dalla porzione ribassata della copertura sagomata della cassa scala e pertanto non fruibili

Quadratura netta ornamentale scoperta e praticabile = mq 293

SUB 21/P.IV- Quadratura commerciale globale LEGITTIMA, oggetto di stima = mq 293

Valore immobiliare di mercato:

*Valore unitario di mercato x superficie convenzionale legittima vendibile x coefficiente correttivo globale*

$V_{im} = V_{um} \times S_c \times K_i$

**Vum = €/mq 157,50 – febbraio 2022**

$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da})$  = superficie convenzionale vendibile = **mq 293**

**Ki** = coefficiente riduttivo globale di omogeneizzazione degli interni abitativi = prodotto dei singoli coefficienti:

Kmf = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Sotto il profilo della **manutenzione** delle parti comuni, la condizione conservativa del fabbricato pertinenziale del cespite staggito risulta allo stato attuale **soddisfacente** anche in ragione dei *preventivati* interventi di **risanamento conservativo**; bilanciando con il valore architettonico del fabbricato, ben rifinito e di dimensioni commisurate, si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario

**Kmf = 1,05 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato**

Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

Considerando la presenza di doppia amministrazione condominiale, la recinzione del parco, la presenza di aree verdi e viali interni, il corredo di box auto, e bilanciando il tutto con la specifica assenza di ascensore del Lotto 8, in relazione allo standard di zona si assume per il coefficiente in oggetto valore unitario

**Ks = 1,00 Coefficiente relativo ai servizi dello stabile e dell'unità**

Ka = Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo.

In relazione all'ubicazione del cespite - **IV Piano** -, della **comodità fruitiva** della scala e del ballatoio comune di accesso, nonché della scala interna per **dimensioni e allocazione**, considerando contestualmente come fattori di

vantaggio la crescente **luminosità, ariosità e profondità degli affacci** all'aumentare dell'altezza di piano, la **difficoltà d'intrusione** e la **minore rumorosità** rispetto alla verticale di pertinenza, *considerando altresì l'assenza di ascensore, quale fattore discriminante per i piani alti rispetto ai bassi e unico effettivo elemento di svantaggio*, bilanciando tale fattore di pregiudizio con tutti i benefici derivanti dall'altezza di piano e con l'appetibilità del bene in particolare per le abitazioni del sottoposto piano III, si assume per il coefficiente in esame valore unitario:

**Ka = 1,00 Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo**

Ke = Coefficiente di "esposizione" e "prospetto" prevalente dell'unità

Il cespite staggito presenta affacci diretto su stana e aree cortilizie interne al parco; bilanciando la multi-direzionalità degli affacci, l'ariosità, il soleggiamento e l'orientamento con l'assenza di elementi di pregio paesaggistico dalle visuali consentite, si assume per tale coefficiente valore unitario:

**Ke = 1,00 Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità**

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, *all'atto dell'accesso* il cespite presenta un grado di finitura e conservazione appena *sufficiente*: considerando tuttavia la **prospettiva in atto dei lavori di risanamento** - solo temporaneamente congelati in attesa di valutazioni sulla linea d'intervento -, soppesando la partecipazione del condominio ai suddetti interventi, valutando altresì la quota di oneri a carico dell'aggiudicatario per il più ampio riassetto generale dei luoghi staggiti, comprensivo di:

- revisione del sistema d'impermeabilizzazione preferibilmente giusta radicale smantellamento del manto bituminoso in essere e sua formazione EX NOVO con doppio strato di guaina bituminosa.
- fornitura e messa in opera di nuova pavimentazione
- formazione di impianto idrico e elettrico
- razionalizzazione del sistema impiantistico televisivo privato giusta smantellamento delle attuali antenne e opportuna allocazione delle stesse sul **torrino scala comune** o, in alternativa, sulle **balconate esclusive**
- eliminazione della canna fumaria dell'impianto di riscaldamento centralizzato, dismesso ma non ancora rimosso

Bilanciando il tutto, si assume per tale coefficiente valore men che unitario pari a

**Kmu = 0,92 Coefficiente di manutenzione dell'unità**

Riepilogando, si sono ricavati i seguenti valori per i singoli coefficienti riduttivi - Ki - selezionati:

**Kmf = 1,05**

**Ks = 1,00**

**Ka = 1,00**

**Ke = 1,00**

**Kmu = 0,92**

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene, arrotondando:

$$K_i = 0,97$$

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

$$V_{im} = V_{um} \times S_c \times K_i$$

$$V_{um} = 157,50 \text{ euro/mq} - \text{febbraio 2022}$$

$$S_c = m_q 293$$

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

$$V_{im} = V_{um} \times S_c \times K_i$$

$$V_{im} = \text{€}/m_q 157,50 \times m_q 293 \times 0,97$$

$$V_{im} = \text{€}/m_q 153 \times m_q 293$$

$$V_{im} = \text{€ } 44.829 \text{ approssimabile a € } 45.000$$



VALORE DI MERCATO LASTRICO SUB 21/P.IV

Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche  
urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti

**€ 45.000**

*Ai sensi dell'Art. 568 del D.L. 83/2015*

*applicando al VALORE DI MERCATO SUB 21 = € 45.000*

*le DECURTAZIONI PARZIALI sommanti complessivamente € 5.000*

*si ottiene il PREZZO BASE D'ASTA: Vim = € 40.000*



IMPORTO TOTALE ONERI SUB 21

per la *regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, vizi occulti:*

$$\text{€ } 2.250 + \text{€ } 500 + \text{€ } 0,00 + \text{€ } 0,00 + \text{€ } 2.250 = \text{€ } 5.000$$

*escluso oneri condominiali da valutare*

- Oneri URBANISTICI
- Oneri CATASTALI
- Oneri LOCATIVI
- Oneri CONDOMINIALI
- Oneri VIZI OCCULTI



**ONERI URBANISTICI**

**€ 2.250:** "Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura del **5%** di **€ 45.000**, compensativa dell'**assenza di visura della pratica urbanistica**, a bilanciamento dell'alea d'incertezza che ne deriva"

### ONERI CATASTALI

€ 500: “Costi di aggiornamento e immissione in banca dati, al NCEU, della **scheda planimetrica** del **sub 21** staggito attualmente inesistente e limitata alla sommarietà rappresentativa dell'*elaborato planimetrico* del piano IV, incluso relativi diritti catastali”



### ONERI PER STATO DI LOCAZIONE

€ 0,00: “Per inesistenza di locazione a terzi, sebbene di fatto impiegato per l’installazione di antenne televisive”

### ONERI CONDOMINIALI

“Si sottopone all’attenzione del GE e del custode il prospetto della situazione debitoria del cespite staggito fornito dall’Amministrazione condominiale della Strada Privata, ai fini della valutazione della decurtazione del *quantum insoluto* dal più probabile valore base d’asta”

### ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 2.250: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura del **5%** di € 45.000, compensativa dell’**ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI** del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “**VALORE BASE D’ASTA**” del **SUB 21/P.IV, Lastrico solare** sito nel comune di Portici, al **piano quarto** del fabbricato alla **Via Edoardo Dalbono n. 15, Parco Punzo, Isolato 8**, riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al:

- **F.lio 1, p.lla 497, sub 21**, Cat. F5/Lastrico Solare, consistenza catastale **mq 295**, Via Edoardo Dalbono n.15, Piano IV, Lotto 8, Edificio B6

valutato nel mese di febbraio 2022 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

**Vim = € 40.000**

**INCLUSO oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, locative, vizi occulti**

**ESCLUSO oneri condominiali da valutare**



QUESITO n. 12:

*Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo, se del caso, una bozza di progetto di divisione.*

*IL CASO IN OGGETTO,*

*NON RIENTRA NELL'IPOTESI CONFIGURATA DAL SUESPONTO QUESITO.*

QUESITO n.13:

*Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.*

*L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.*

*L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

*In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.*

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì Certificato della Camera di Commercio.*

Al momento della **compravendita** del ..... con atto per notaio , della relativa **trascrizione del .... ai nn. ....**, dell'**iscrizione di ipoteca giudiziale/.....**sul bene compravenduto, della **trascrizione del I e II pignoramento - ..... 2021-**, la parte debitrice esecutata acquirente del diritto di piena proprietà per la quota intera, era in regime di **separazione legale**

La stessa infatti contrae matrimonio in data ..... in regime di separazione patrimoniale, NON convalidato nel triennio successivo alla riforma del diritto di famiglia, pertanto modificato nel regime di comunione e, solo con atto del .....  
- **antecedente la compravendita del lastrico in questione/1989** -, nuovamente trasformato in regime di separazione ex artt. 162 e 115 cc, annotato a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in data .....

.....

Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico conferitole,  
integrato ai sensi dell'art. 568 D.L. 83/2015,

specificando:

Superficie commerciale (convenzionale vendibile);

Superficie utile netta interna calpestabile;

Valore per metro quadro;

Valore per metro quadro perfezionato dai coefficienti correttivi;

Valore complessivo;

esposto analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, introducendo:

Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione urbanistica;

Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione catastale;

Adeguate percentuale di decremento di valore per stato d'uso e manutenzione;

Adeguate percentuale di decremento di valore per stato di possesso;

Adeguate percentuale di decremento di valore per assenza di garanzia per vizi occulti;

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;

Prospetto condominiale;

La sottoscritta arch. Paola Miraglia rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, li 27/02/2022

In fede

L'esperto stimatore

Dott. arch. Paola Miraglia



## ALLEGATI

### ELABORATI GRAFICI

- Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento stato di fatto in **VAX/2021** stampata in data 23/06/2021 prot. T246045/2021
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto all'**elaborato planimetrico/ P.IV** del 03/10/2014 prot. NA0370961- *unica scheda catastale in atti*
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei "luoghi legittimi", secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile

### INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Portici

F.lio 1, p.lla terreni 497

- Impianto terreni attuale stampato in data stampata in data 23/06/2021 prot. T246045/2021
- Visura storica terreni - F.lio 1, p.lla terreni 497, Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Portici

F.lio 1, p.lla fabbricati 497

- Elenco Immobili - f.lio 1, p.lla fabbricati 497
- Visura storica fabbricati - f.lio 1, p.lla fabbricati 497, SUB 21/P.IV
- Elaborato planimetrico - f.lio 1, p.lla fabbricati 497, SUB 21/P.IV del 03/10/2014 prot. NA0370961

### ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO e x IMMOBILE

- 
- Ispezione ipotecaria x soggetto: .....
- Ispezione ipotecaria x immobile: flio 1/p.lla 497/sub 21

### ISPEZIONI MATRIMONIO, ESTRATTO NASCITA

- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali/Comune di Napoli: .....
- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali/Comune di Napoli...
- Estratto per riassunto atto di nascita/Comune di Napoli:.....
- Estratto per riassunto atto di nascita/Comune di Napoli: .....a



#### PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

**Nota di trascrizione** del l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del .....

**Atto di compravendita** del trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare - il

**Nota di trascrizione** del presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Nota d'iscrizione d'ipoteca giudiziale** del l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **decreto ingiuntivo** del emesso dal Tribunale di Torre Annunziata

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** **Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del .....derivante da atto giudiziario del ..... Rep. .... emesso dal Tribunale di Portici

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del ..... ai nn. .... presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del .....emesso dal Tribunale di Napoli

#### INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

RICHIESTE PEC U.T.C. Portici - *Sezioni - Edilizia privata, Condoni Edilizio, Antiabusivismo - Estremi di legittimità urbanistica* - **IMPOSSIBILITA' DI VISIONARE LA PRATICA EDILIZIA PER INCENDIO ARCHIVIO**

#### NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

- STRALCI GRAFICI PUC/2021 vigente - ZONIZZAZIONE
- N.T.A. PUC/2021 vigente

- STRALCI GRAFICI PTP/2000 - ZONIZZAZIONE
- N.T.A. P.T.P./2000

QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI

AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2021/I Semestre/Comune di Portici/ ZONA C5/SEMICENTRO - categoria abitativa civile - per derivare valore unitario di mercato lastrico solare -



CORRISPONDENZA DOPPIA AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE e RELATIVE RISULTANZE

Richieste

Documentazioni rilasciate



Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it