



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE DI NAPOLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE CIVILE XIV

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa MARIA ROSARIA GIUGLIANO

Procedura Esecutiva.....ITALFONDIARIO S.P.A.

R.G. Esec. N°..... 39/2018

Custode Giudiziario..... Avv. Federica Cioffi

Udienza modalità di vendita ..... 18/06/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*CONSULENZA TECNICA di UFFICIO  
PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

11/01/2019

L'Esperto

*Dott. Ing. Tommaso Giordano*





## Sommario

Premessa.....	3
Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	4
Risposte ai quesiti posti nel mandato.....	6
Quesito a) Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;.....	6
Quesito b): Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.....	7
LOTTO PRIMO.....	7
LOTTO SECONDO.....	8
LOTTO TERZO.....	8
Quesito c): Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.....	10
LOTTO PRIMO.....	11
LOTTO SECONDO.....	16
LOTTO TERZO.....	25
Quesito d): Identificare catastalmente l'immobile.....	32
LOTTO PRIMO.....	32
LOTTO SECONDO.....	36
LOTTO TERZO.....	40
Quesito e): Ricostruire tutti i passaggi di proprietà.....	45
Quesito f): Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene.....	49
Quesito g): Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	49
Inquadramento urbanistico immobili.....	49
Vincoli paesaggistici e archeologici immobili.....	51
Regolarità edilizia immobile LOTTO1.....	53
Regolarità edilizia immobile LOTTO2.....	54
Regolarità edilizia immobile LOTTO3.....	56
Quesito h): In caso di opere abusive,.....	57
LOTTO PRIMO.....	58
LOTTO SECONDO.....	58
LOTTO TERZO.....	58
Quesito i): verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità,.....	59
LOTTO PRIMO.....	60

Esperto: Ing. Tommaso Giordano

Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu





LOTTO SECONDO ..... 61

LOTTO TERZO ..... 61

Quesito j): Indicare lo stato di possesso degli immobili, ..... 62

LOTTO PRIMO ..... 62

LOTTO SECONDO ..... 63

LOTTO TERZO ..... 63

Quesito k): Indicare l'esistenza di formalità, ..... 64

Quesito l): Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, ..... 64

Quesito m): Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, ..... 65

Quesito n): Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, ..... 66

LOTTO PRIMO ..... 66

LOTTO SECONDO ..... 67

LOTTO TERZO ..... 67

Quesito o): Fornire ogni informazione concernente ..... 68

Quesito p): Valutare complessivamente i beni, ..... 68

LOTTO1- Individuazione del più probabile valore di mercato ..... 72

LOTTO1- Applicazione coefficienti correttivi ..... 74

LOTTO1 -Decurtazione costi regolarizzazione urbanistica e trasformazione ..... 76

LOTTO1- Decurtazione costi vincoli ed oneri giuridici ..... 77

LOTTO1- Ribasso percentuale finale ..... 77

LOTTO2- Individuazione del più probabile valore di mercato ..... 77

LOTTO2-Applicazione coefficienti correttivi ..... 79

LOTTO2- Decurtazione costi regolarizzazione urbanistica e trasformazione ..... 81

LOTTO2- Decurtazione costi vincoli ed oneri giuridici ..... 82

LOTTO2- Ribasso percentuale finale ..... 82

LOTTO3- Individuazione del più probabile valore di mercato ..... 82

LOTTO3-Applicazione coefficienti correttivi ..... 84

LOTTO3- Decurtazione costi regolarizzazione urbanistica e trasformazione ..... 86

LOTTO3- Decurtazione costi vincoli ed oneri giuridici ..... 87

LOTTO3- Ribasso percentuale finale ..... 87

Quesito q): Nel caso si tratti di quota indivisa ..... 87

Quesito r): Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato ..... 88

Quesito s): Verificare la pendenza di altre procedure esecutive ..... 88

Conclusioni ..... 89

Esperto: Ing. Tommaso Giordano

Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Premessa

Il giorno 07 Novembre 2018 l'ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Rosaria Giugliano letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 39/2018 Ruolo Gen. Esec. promossa da ITALFONDIARIO spa contro -----e ----- preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) l'ing. Tommaso Giordano con studio in Napoli alla via A. Diaz 8, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° 15604, nonchè iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 13376.

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. Tommaso Giordano accettava in data 13 Novembre 2018 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

3

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Comune di Napoli ecc.) ed a servirsi di tecnici specializzati in rilievi che il sottoscritto C.T.U. individuava nella figura del Geom. Lanfranco Longobardi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n° 6836.

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.



## Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali avvenivano in data 04 Dicembre 2018 con l'accesso unitamente al custode avv. Federica Cioffi presso i locali oggetto di causa ubicati al vico Calcagno 8 e 10 (ex via Panto n.14), nel Comune di Ercolano.

Il CTU si recava assieme al custode avv. Federica Cioffi presso l'appartamento sito al secondo piano scala unica del civico 10 del vicolo Calcagno con accesso in Ercolano presso il quale rinveniva il sig.

. Dopo aver dato lettura del mandato conferito al CTU dal Giudice, si procedeva

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





all'effettiva rilevazione metrica dell'appartamento; contestualmente si realizzava anche uno schizzo planimetrico dei luoghi oggetto di causa. Si passavano in rassegna le finiture, gli infissi e le dotazioni impiantistiche.

Le operazioni peritali continuavano al primo piano della stessa scala nell'appartamento occupato dalla sig.ra ----- . Dopo aver dato lettura del mandato conferito al CTU dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica dell'appartamento; contestualmente si realizzava anche uno schizzo planimetrico dei luoghi oggetto di causa. Si passavano in rassegna le finiture, gli infissi e le dotazioni impiantistiche.

Le operazioni peritali si concludevano al piano terra presso il deposito con accesso indipendente dal civico 8 di vicolo Calcagno nel quale si rinveniva il sig. ----- . Dopo aver dato lettura del mandato conferito al CTU dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica del locale; contestualmente si realizzava anche uno schizzo planimetrico dei luoghi oggetto di causa. Si passavano in rassegna le finiture, gli infissi e le dotazioni impiantistiche.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa. (Allegato I)

Il giorno 19 Novembre 2018 il sottoscritto C.T.U. si recava presso la Conservatoria dei Pubblici Registri per eseguire le ispezioni ipotecarie.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il 19 Novembre 2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – ufficio Territorio per gli estratti di mappa storici e per le planimetrie catastali;
- il 21 Novembre 2018 presso l'Archivio Notarile di Napoli.

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## Risposte ai quesiti posti nel mandato



### Quesito a) Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;



*In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.*

- i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che risale sino ad un atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. (Allegato G)
- ii. Non risultano depositati gli estratti catastali attuale e storico ma i dati inseriti catastali storici nella certificazione notarile - Catasto Fabbricati Ercolano foglio 10 particella 895 subb. 3, 4, 5 e 6 - corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento. (Allegato G)
- iii. Essendo l'esecutata persona fisica risulta allegata alla certificazione notarile il certificato di matrimonio da cui risultata che i sigg. -----, nato a ----- il ----- e -----, nata a ----- il ----- hanno contratto matrimonio nel 1992 e risultano separati dal 1999 con provvedimento del Tribunale di Napoli. (Allegato J)



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## Quesito b): Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento

con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate 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 avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

-----, nato a ----- il ----- (CF -----) e -----, nata a ----- il ----- (CF -----), detengono la piena proprietà in comunione dei seguenti beni in virtù di atto per notaio Marco Licenziati rogato in data 21.11.2006 rep. 1911 racc. 128:

### LOTTO PRIMO

DEPOSITO sito al piano terra con ingresso dal civico 8 di vicolo Calcagno (ex via Panto 14); il tutto risulta accatastato al Catasto Fabbricati di **Ercolano foglio 10 particella 895 sub. 3** corrispondente al foglio 10 particella 895 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con fabbricato adiacente, ad est con area cortilizia di vicolo Calcagno e vano scale, a sud con area cortilizia di vicolo Calcagno e ad ovest con altro immobile. (figg. 1 e 2; Allegato A)

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu







## LOTTO SECONDO



APPARTAMENTO sito al piano primo con ingresso dal civico 10 di vicolo Calcagno (ex via Panto 14); il tutto risulta accatastato al Catasto Fabbricati di **Ercolano foglio 10 particella 895 sub. 5** corrispondente al foglio 10 particella 895 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con fabbricato adiacente, ad est con vano scale, a sud con area cortilizia di vicolo Calcagno e ad ovest con vico San Giulio. L'unità immobiliare non è dotata di bagno che è stato ricavato all'interno di vano sito sullo stesso pianerottolo accatastato al Catasto Fabbricati di **Ercolano foglio 10 particella 895 sub. 4** corrispondente al foglio 10 particella 895 del Catasto Terreni; questo ultimo confina a nord con vano scale, ad est con vano scale, a sud con area cortilizia di vicolo Calcagno e ad ovest con pianerottolo comune e vano scale. (figg. 1 e 2; Allegato A)



APPARTAMENTO sito al piano secondo con ingresso dal civico 10 di vicolo Calcagno (ex via Panto 14); il tutto risulta accatastato al Catasto Fabbricati di **Ercolano foglio 10 particella 895 sub. 6** corrispondente al foglio 10 particella 895 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con fabbricato adiacente, ad est con vano scale, a sud con area cortilizia di vicolo Calcagno e ad ovest con vico San Giulio. (figg. 1 e 2; Allegato A)



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Figura 1 Aereofotogrammetria di Portici con indicazione degli immobili oggetto di causa



Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale alla aereofoto

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## Quesito c): Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto

mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno ), degli accessi, dei confini ( in numero pari almeno a tre ), dei dati catastali ( sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze ( previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate 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, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno 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 e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO ) : - piena ed intera ( oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. ) proprietà ( o altro diritto reale ) di appartamento ( o terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ , piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_ , confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est , è riportato nel C.F. ( o C.T. ) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_ , p.lla \_\_\_\_\_ ( ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_ ) , sub \_\_\_\_\_ , cat. \_\_\_\_\_ , classe \_\_\_\_\_ , rendita \_\_\_\_\_ ( or.d \_\_\_\_\_ , r.a. \_\_\_\_\_ ) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ( oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; vi è concessione edilizia ( o in sanatoria ) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ , cui è conforme lo stato dei luoghi ( oppure , non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme ( o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ( o non può ) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ ( per il fabbricato ) ; risulta

10

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu





(oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno). PREZZO BASE \_\_\_\_\_ euro \_\_\_\_\_; LOTTO n. 2 : ecc..



LOTTO PRIMO

DEPOSITO sito al piano terra con ingresso dal civico 8 di vicolo Calcagno (ex via Panto 14); il tutto risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Ercolano foglio 10 particella 895 sub. 3 corrispondente al foglio 10 particella 895 del Catasto Terreni.

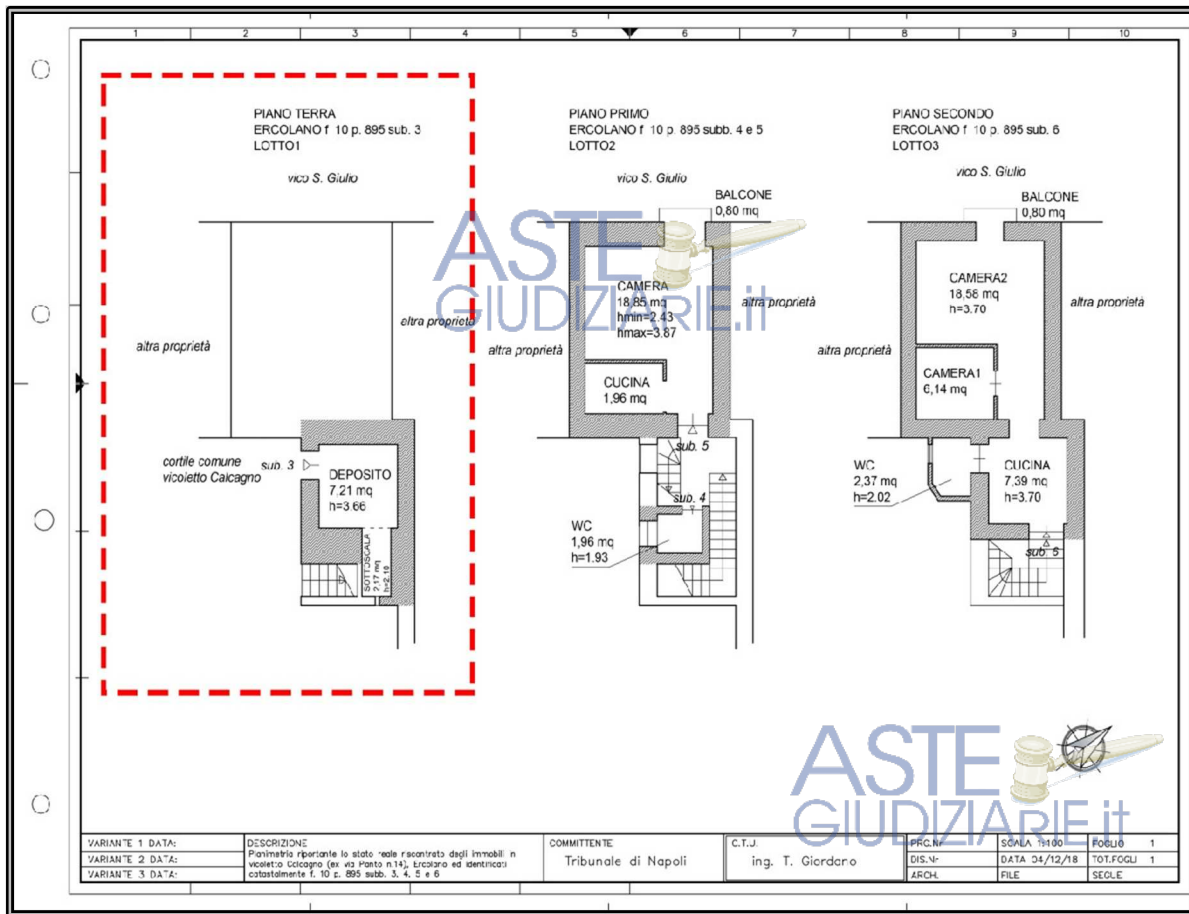


Figura 3 Pianta stato attuale LOTTO1



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Il fabbricato in cui si inserisce l'immobile è di antica costruzione come attestato dalla aerofotogrammetria dell'Istituto Geografico Militare del 1943, dalle piante catastali del 1939, dall'atto di provenienza per notar Attilio Marino del 03.06.1929. La struttura portante è in muratura portante con volte in muratura e finiture con intonaco e tinteggiatura in condizioni mediocri.



Il fabbricato ha accesso da vico Calcagno (ossia una traversa di via Panto) ed inserito all'interno dell'isolato formato da vico San Giulio, via Panto e vico Pauciullo. Si trova all'interno del denso e popolare quartiere a ridosso di via Pugliano ad Ercolano a 700 m dalla stazione di Ercolano Scavi della EAV srl (ex Circumvesuviana). Dista 500 m dal Municipio di Ercolano e circa 900 m dalla facoltà di Agraria di Portici. La zona su via Pugliano è servita da piccoli esercizi commerciali di vario tipo.

Il fabbricato in cui è sito il cespite è costituito da tre livelli (piano terra, primo piano e secondo piano). Lo stato di conservazione complessivo è mediocre considerati diffusi distacchi di intonaci; lo stabile non è dotato di ascensore.



Il cespite ha accesso indipendente dal civico 8 di vico Calcagno (piano terra) ed è destinato a deposito - rimessa per motorini non essendo la porta di accesso sufficientemente ampia per far entrare un autoveicolo.

Si articola da punto di vista distributivo in un alto ambiente voltato (altezza massima 3,66 m) a pianta quadrata con accesso dal vicolo Calcagno con un piccolo ambiente più basso sottostante il vano scala comune. L'unità immobiliare è dotata di due finestre di ridotte dimensioni senza infissi. L'ingresso è dotato di portoncino metallico che permette l'accesso a soli motoveicoli, il locale è pavimentato; le finiture murarie ad intonaco e tinteggiatura si trovano in condizioni mediocri.



L'immobile è inserito in un fabbricato di antica costruzione come attestato dagli atti di provenienza e dalle piante catastali depositate nel 1939. Al fine della definizione della conformazione originaria



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





legittima si è fatto riferimento ai documenti grafici più antichi quindi agli elaborati catastali di impianto del 1939 che rappresentano schematicamente ai fini fiscali un unico vano quadrato con un'apertura posta a destra. L'attuale si trova a sinistra. Non viene rappresentato il sottoscala.

Si ritiene che tali difformità derivino da errori di rappresentazione e non da modifiche in quanto gli ambienti in oggetto costituiscono la base portante dell'intero fabbricato e quindi non modificabili se non con interventi complessi di cui non si è trovato riscontro dall'esame delle murature. In ogni caso di tali difformità si terrà debitamente conto alla voce **“assenza della garanzia per vizi del bene venduto”** nella stima finale. Per tutto quanto non descritto si rimanda alla documentazione fotografica. (figg 4-8; Allegato B).



Figura 4 Fabbricato in cui si inserisce il cespite



Figura 5 Fabbricato in cui si inserisce il cespite





Figura 6 ambiente principale deposito



Figura 7 Deposito



Figura 8 ambiente sottoscala con piccola apertura

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Il Cespite risulta composto da soli vani principali e accessori diretti comunicanti (deposito e sottoscala) di 9,38 mq utili (fig. 3; Allegato D)

Per rendere confrontabili i dati metrici contenuti negli annunci immobiliari, listini immobiliari ed altre fonti di dati, i metri quadri utili sono stati trasformati in metri quadri commerciali.

Si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali.<sup>1</sup>

La superficie commerciale complessiva deposito è pari a 16,83 mq come illustrato in dettaglio nella tabella sottostante:

	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	Deposito	7,21	13,58	1	<b>13,58</b>
	Sottoscala	2,17	3,25	1	<b>3,25</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>9,38</b>	<b>16,83</b>		<b>16,83</b>
	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE

Il Cespite è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano al foglio 10 particella 895 subalterno 3 categoria A5 (abitazioni ultrapopolari), classe 3 consistenza 1 vano di superficie catastale 32,00 e rendita catastale 26,86 €. Il fabbricato sorge sulla particella 895 del Catasto Terreni.

<sup>1</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011, p. 74







Il cespite confina a nord con vano scale, ad est con vano scale, a sud con area cortilizia di vicolo Calcagno e ad ovest con pianerottolo comune e vano scale.



L'immobile non è inserito in un condominio.

### PROSPETTO SINTETICO

LOTTO PRIMO: piena ed intera proprietà di un DEPOSITO ubicato in ERCOLANO al vico Calcagno n. 8 (ex via Panto n. 14), piano terra; è composto da un ambiente principale e da un sottoscala, confina a nord con vano scale, ad est con vano scale, a sud con area cortilizia di vicolo Calcagno ed ad ovest con pianerottolo comune e vano scale, è riportato nel C.F. del Comune di Ercolano foglio 10 particella 895 subalterno 3 categoria A5 (abitazioni ultrapopolari), classe 3 consistenza 1 vano di superficie catastale 32,00 mq e rendita catastale 26,86 €; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; l'appartamento non è stato oggetto di variazioni nella distribuzione interna.

**PREZZO BASE DEL LOTTO euro 6.500,00**



APPARTAMENTO sito al piano primo con ingresso dal civico 10 di vicolo Calcagno (ex via Panto 14); il tutto risulta accatastato al Catasto Fabbricati di **Ercolano foglio 10 particella 895 sub. 5** corrispondente al foglio 10 particella 895 del Catasto Terreni. L'immobile è sprovvisto di bagno ricavato in un ambiente esterno allo stesso piano accatastato al Catasto Fabbricati di **Ercolano foglio 10 particella 895 sub. 4** corrispondente al foglio 10 particella 895 del Catasto Terreni. (fig. 9; Allegato D)



16

Esperto: Ing. Tommaso Giordano

Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502



tommaso.giordano@ingpec.eu



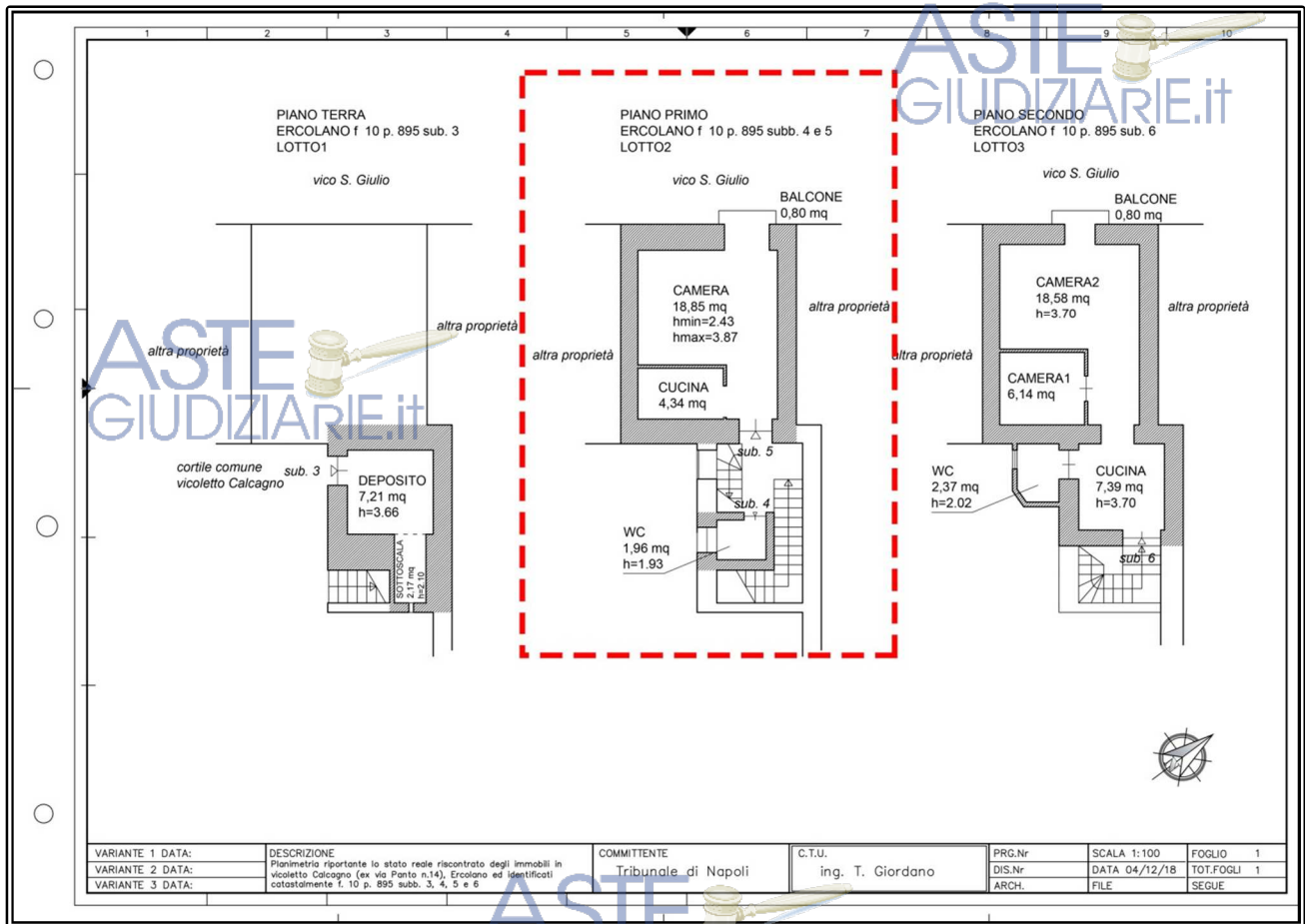


Figura 9 Pianta stato attuale LOTTO2

Il fabbricato in cui si inserisce l'immobile è di antica costruzione come attestato dalla aerofotogrammetria dell'Istituto Geografico Militare del 1943, dalle piante catastali del 1939, dall'atto di provenienza per notar Attilio Marino del 03.06.1929. La struttura portante è in muratura portante con volte in muratura e finiture con intonaco e tinteggiatura in condizioni mediocri.

Il fabbricato ha accesso da vico Calcagno (ossia una traversa di via Panto) ed inserito all'interno dell'isolato formato da vico San Giulio, via Panto e vico Pauciullo. Si trova all'interno del denso e popolare quartiere a ridosso di via Pugliano ad Ercolano a 700 m dalla stazione di Ercolano Scavi della EAV srl (ex Circumvesuviana).



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
 Napoli - Via A. Diaz, 8  
 Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Dista 500 m dal Municipio di Ercolano e circa 900 m dalla facoltà di Agraria di Portici. La zona su via Pugliano è servita da piccoli esercizi commerciali di vario tipo.

Il fabbricato in cui è sito il cespite è costituito da tre livelli (piano terra, primo piano e secondo piano).

Lo stato di conservazione complessivo è mediocre considerati diffusi distacchi di intonaci. Lo stabile non è dotato di ascensore.



Il cespite è posto al primo piano e ha accesso dalla scala comune dal civico 10 di vico Calcagno; è destinato ad appartamento che funzionalmente si sviluppa in due subalterni:

- a. il sub. 5 corrispondente ad un vano alto e voltato (altezza massima 3,87 ed altezza all'imposta 2,43 m) con balconcino nel quale è stato ricavato un angolo cottura separato da un tramezzo dalla camera; l'unità immobiliare è dotata di un'unica apertura (balcone) con affaccio su vico San Giulio; data però l'altezza e ariosità degli ambienti e l'assenza di costruzioni più alte adiacenti, questi sono discretamente illuminati. Le finiture interne ad intonaco e tinteggiatura si presentano in buone condizioni. Il portoncino d'ingresso è in legno; l'infisso esterno è in alluminio anodizzato. L'ambiente è dotato di impianto idrico ed elettrico non certificati ed è privo di impianto di riscaldamento.
- b. il sub. 4 che si trova sullo stesso pianerottolo nel quale è stato ricavato un bagno di ridotte dimensioni (1,96 mq) e di altezza inferiore (1,93 m) a quella prevista dalle norme in merito ai requisiti minimi igienico sanitari delle abitazioni per gli ambienti di servizio (2,40 m). E' dotato di infissi metallici di tipo semplice. Le finiture interne sono ad intonaco a soffitto e rivestimento in ceramica a pavimento e sulle pareti. Il bagno è dotato di impianto idrico ed elettrico non certificati ed è privo di impianto di riscaldamento.



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





L'immobile è inserito in un fabbricato di antica costruzione come attestato dagli atti di provenienza e dalle piante catastali depositate nel 1939. Al fine della definizione della conformazione originaria legittima si è fatto riferimento ai documenti grafici più antichi quindi agli elaborati catastali di impianto del 1939.

- a. Il sub. 5 (camera ed angolo cottura) viene rappresentato come un vano quadrato con il balcone posizionato al centro della parete. Si ritiene che tali difformità derivino da errori di rappresentazione e non da modifiche che si sarebbero potute ottenere solo con interventi complessi di cui non si è trovato riscontro dall'esame delle murature. In ogni caso di tali difformità si terrà debitamente conto alla voce **“assenza della garanzia per vizi del bene venduto”** nella stima finale. La realizzazione del tramezzo dell'angolo cottura è del tutto probabile che sia una realizzazione successiva e costituisce un abuso sanabile mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'articolo 36 del Dpr 380/2001. Per tutto quanto non descritto si rimanda alla documentazione fotografica. (figg 10-15; Allegato B).
- b. Il sub. 4 (bagno) viene rappresentato come un piccolo vano rettangolare privo di aperture con indicazione errata della posizione dell'accesso su un lato corto; il che è incompatibile con la distribuzione interna in quanto risulterebbe la porta d'ingresso posta al di sopra del vano scala. In ogni caso di tali difformità si terrà debitamente conto alla voce **“assenza della garanzia per vizi del bene venduto”** nella stima finale. (figg 16-18; Allegato B).



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu





Figura 10 Ingresso sub. 5



Figura 11 Angolo cottura



Figura 13 Camera

Figura 12 Camera



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Figura 14 Angolo cottura

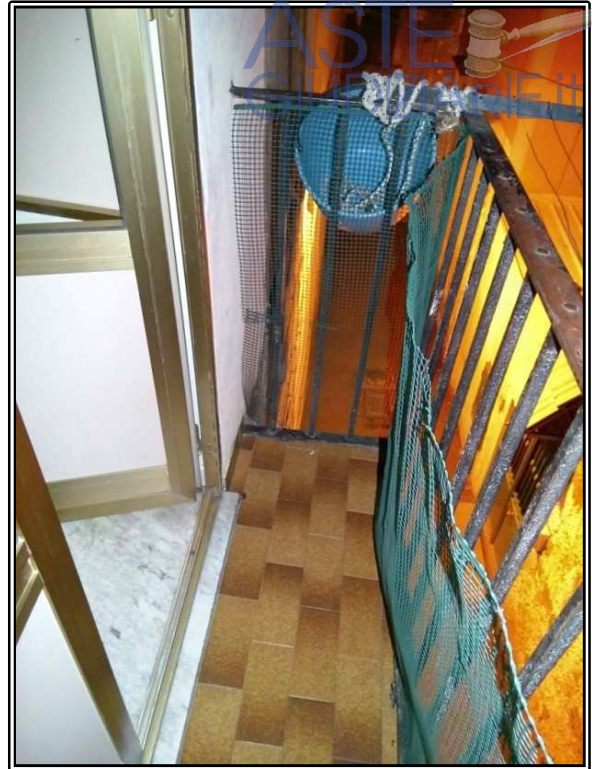


Figura 15 Balconcino



Figura 16 Porta d'ingresso al sub. 4



Figura 17 Porta d'ingresso al sub.4



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Figura 18 Bagno

Il Cespite risulta composto da:

1. Vani principali e accessori diretti comunicanti (camera e cucina) di 23,19 mq utili.
2. Pertinenze accessorie comunicanti (balconi) di 0,80 mq utili.
3. Accessori diretti non comunicanti (bagno) di 1,96 mq utili. (fig. 9; Allegato D)

Per rendere confrontabili i dati metrici contenuti negli annunci immobiliari, listini immobiliari ed altre fonti di dati, i metri quadri utili sono stati trasformati in metri quadri commerciali.

Si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali.





Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e similari) sono state calcolate al 30%. fino a 25 mq e nella misura del 10% per la misura eccedente.<sup>2</sup>

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento e delle sue pertinenze è pari a 36,76 mq come illustrato in dettaglio nella tabella sottostante:

	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	Camera	18,85	27,66	1	<b>27,66</b>
	Cucina	4,34	6,75	1	<b>6,75</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>23,19</b>	<b>34,41</b>		<b>34,41</b>
<b>PERTINENZE ACCESSORIE COMUNICANTI</b>	Balcone	0,80	0,80	0,3	<b>0,24</b>
	<b>TOTALE ACCESSORI</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>		<b>0,24</b>
<b>ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI</b>	Bagno	1,96	4,22	0,5	<b>2,11</b>
	<b>TOTALE ACCESSORI</b>	<b>1,96</b>	<b>4,22</b>		<b>2,11</b>
<b>TOTALE</b>	<b>VANI PRINCIPALI + VANI ACCESSORI</b>	<b>25,95</b>	<b>39,43</b>		<b>36,76</b>

Il Cespite è costituito da due porzioni:

- la prima identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano al foglio 10 particella 895 subalterno 5 categoria A5 (abitazioni ultrapopolari), classe 4 consistenza 1 vani di superficie catastale 37,00 mq e rendita catastale 31,50 €. Il fabbricato sorge sulla particella 895 del foglio 10 del Catasto Terreni. Confina a nord con fabbricato adiacente, ad est con vano scale, a sud con area cortilizia di vicolo Calcagno e ad ovest con vico San Giulio.
- la seconda che costituisce il bagno della porzione di cui al punto a) è identificato al Catasto Fabbricati di Ercolano foglio 10 particella 895 sub. 4 categoria A5 (abitazioni ultrapopolari),

<sup>2</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio) , Franco Angeli Editore, Milano, 2011, p. 74







classe 3 0,5 vani superficie catastale 14,00 mq e rendita catastale 13,43 €. Il fabbricato sorge sulla particella 895 del foglio 10 del Catasto Terreni. Confina a nord con vano scale, ad est con vano scale, a sud con area cortilizia di vicolo Calcagno e ad ovest con pianerottolo comune e vano scale.

L'immobile non è inserito in un condominio.



### PROSPETTO SINTETICO

LOTTO SECONDO: piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato in ERCOLANO al vicolo Calcagno n. 10, piano primo; è composto da **una camera con angolo cottura** confinante a nord con fabbricato adiacente, ad est con vano scale, a sud con area cortilizia di vicolo Calcagno ed ad ovest con vico San Giulio e da un **bagno esterno** sullo stesso pianerottolo confinante a nord con vano scale, ad est con vano scale, a sud con area cortilizia di vicolo Calcagno ed ad ovest con pianerottolo comune e vano scale; la camera ed l'angolo cottura è riportato nel C.F. del Comune di Ercolano foglio 10 particella 895 subalterno 5 categoria A5 (abitazioni ultrapopolari), classe 4 consistenza 1 vani di superficie catastale 37,00 mq e rendita catastale 31,50 €; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale tranne per una modifica della distribuzione interna; l'appartamento è stato oggetto di variazioni nella distribuzione interna senza preventiva comunicazione sanabili. Il bagno è riportato nel C.F. del Comune di Ercolano foglio 10 particella 895 subalterno 4 categoria A5 (abitazioni ultrapopolari), classe 3 0,5 vani superficie catastale 14,00 mq e rendita catastale 13,43 €; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per errori di rappresentazione; l'immobile non è stato oggetto di variazioni nella distribuzione interna.

**PREZZO BASE DEL LOTTO euro 28.500,00**



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502



tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





### LOTTO TERZO:



APPARTAMENTO sito al piano secondo con ingresso dal civico 10 di vicolo Calcagno (ex via Panto 14); il tutto risulta accatastato al Catasto Fabbricati di **Ercolano foglio 10 particella 895 sub. 6** corrispondente al foglio 10 particella 895 del Catasto Terreni. (fig. 19; Allegato D)

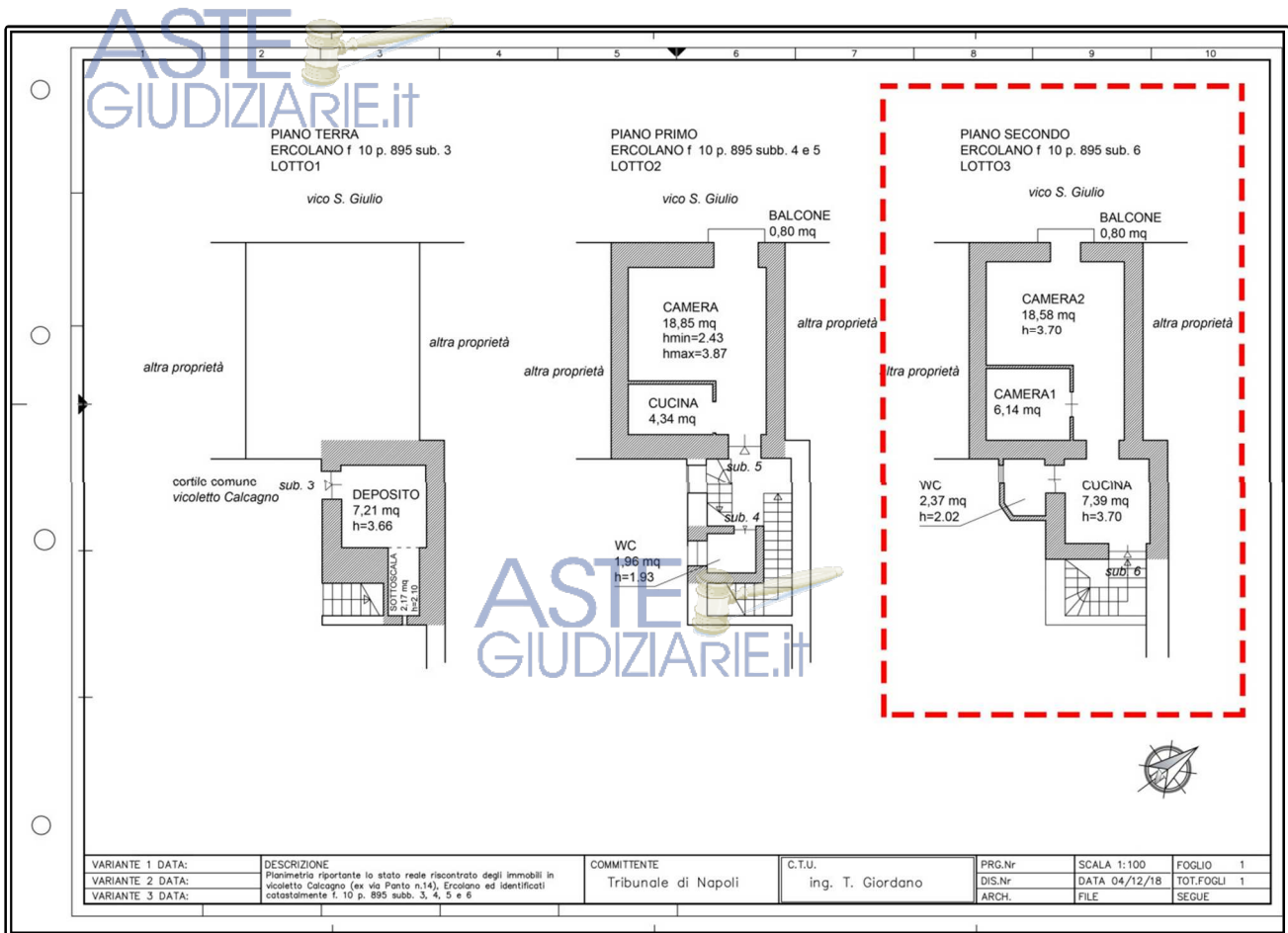


Figura 19 Pianta stato attuale LOTTO3

Il fabbricato in cui si inserisce l'immobile è di antica costruzione come attestato dalla aerofotogrammetria dell'Istituto Geografico Militare del 1943, dalle piante catastali del 1939, dall'atto di provenienza per notar Attilio Marino del 03.06.1929. La struttura portante è in muratura portante con volte in muratura e finiture con intonaco e tinteggiatura in condizioni mediocri.



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
 Napoli - Via A. Diaz, 8  
 Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Il fabbricato ha accesso da vico Calcagno (ossia una traversa di via Panto) ed inserito all'interno dell'isolato formato da vico San Giulio, via Panto e vico Pauciullo. Si trova all'interno del denso e popolare quartiere a ridosso di via Pugliano ad Ercolano a 700 m dalla stazione di Ercolano Scavi della EAV srl (ex Circumvesuviana). Dista 500 m dal Municipio di Ercolano e circa 900 m dalla facoltà di Agraria di Portici. La zona su via Pugliano è servita da piccoli esercizi commerciali di vario tipo.



Il fabbricato in cui è sito il cespite è costituito da tre livelli (piano terra, primo piano e secondo piano). Lo stato di conservazione complessivo è mediocre considerati diffusi distacchi di intonaci anche sul vano scala tra il primo ed il secondo piano. Lo stabile non è dotato di ascensore.

Il cespite è posto al secondo piano e ha accesso dalla scala comune dal civico 10 di vico Calcagno; è destinato ad appartamento che funzionalmente che si compone di un piccolo soggiorno-cucina, un bagno realizzato a sbalzo, di altezza inferiore (2,02 m) rispetto agli standard minimi attuali igienico- sanitari (2,40 m), e una camera di altezza superiore (3,70 m) agli standard moderni suddivisa in due ambienti da un tramezzo alto circa 2 metri. Quest'ultima è dotata di un piccolo balcone la cui apertura costituisce l'unica apertura e fonte di luce dell'immobile. Data però l'altezza e ariosità degli ambienti e l'assenza di costruzioni più alte adiacenti, questa è discretamente illuminata. Le finiture interne ad intonaco e tinteggiatura si presentano in buone condizioni. Il portoncino d'ingresso è in legno; l'infixo esterno è in alluminio anodizzato. L'ambiente è dotato di impianto idrico ed elettrico non certificati ed è privo di impianto di riscaldamento.



L'immobile è inserito in un fabbricato di antica costruzione come attestato dagli atti di provenienza e dalle piante catastali depositate nel 1939. Al fine della definizione della conformazione originaria legittima si è fatto riferimento ai documenti grafici più antichi quindi agli elaborati catastali di impianto del 1939.



Lo stato attuale risulta conforme a questi ultimi tranne per la dimensione del bagno che risulta



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





più piccolo di quanto rappresentato e per la diversa distribuzione degli spazi interni derivante dalla realizzazione del tramezzo nella camera. Si ritiene che il diverso dimensionamento del bagno derivi da errori di rappresentazione e non da modifiche che si sarebbero potute ottenere solo con interventi complessi di cui non si è trovato riscontro dall'esame delle murature. In ogni caso di tali difformità si terrà debitamente conto alla voce **“assenza della garanzia per vizi del bene venduto”** nella stima finale. La realizzazione del tramezzo della camera è del tutto probabile che sia una realizzazione successiva e costituisce un abuso sanabile mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'articolo 36 del Dpr 380/2001. Per tutto quanto non descritto si rimanda alla documentazione fotografica. (figg 20-30; Allegato B)



Figura 20 Scala di accesso al secondo piano



Figura 21 Scala di accesso al secondo piano





ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Figura 22 Cucina-soggiorno



Figura 23 Soggiorno-cucina



Figura 24 Bagno



Figura 25 Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Figura 26 Camera

Figura 27 Camera



Figura 29 Camera ricavata dalla realizzazione del tramezzo

Figura 28 Camera



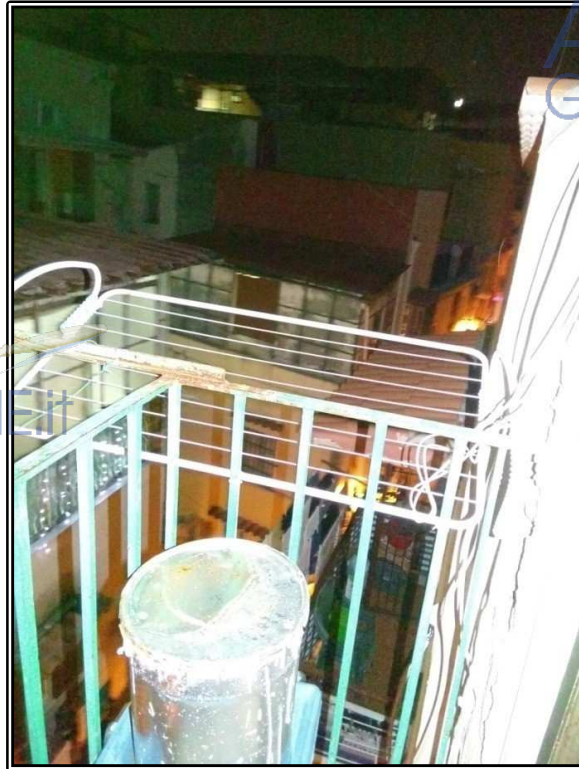


Figura 30 Vista da balconcino

Il Cespite risulta composto da:

- a. Vani principali e accessori diretti comunicanti di 34,48 mq utili
- b. Pertinenze accessorie comunicanti (balconi) di 0,80 mq utili. (fig. 19; Allegato D)

Per rendere confrontabili i dati metrici contenuti negli annunci immobiliari, listini immobiliari ed altre fonti di dati, i metri quadri utili sono stati trasformati in metri quadri commerciali.

Si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali.

Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e similari) sono state calcolate al 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la misura eccedente.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio) , Franco Angeli Editore, Milano, 2011, p. 74





La superficie commerciale complessiva dell'appartamento e delle sue pertinenze è pari a 52,84 mq come illustrato in dettaglio nella tabella sottostante:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	Camera1	6,14	9,48	1	<b>9,48</b>
	Camera2	18,58	26,88	1	<b>26,88</b>
	Cucina-soggiorno	7,39	13,00	1	<b>13,00</b>
	Bagno	2,37	3,24	1	<b>3,24</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>34,48</b>	<b>52,60</b>		<b>52,60</b>
<b>PERTINENZE ACCESSORIE COMUNICANTI</b>	Balcone	0,80	0,80	0,3	<b>0,24</b>
	<b>TOTALE ACCESSORI</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>		<b>0,24</b>
<b>TOTALE</b>	<b>VANI PRINCIPALI + VANI ACCESSORI</b>	<b>35,28</b>	<b>53,40</b>		<b>52,84</b>

Il Cespite è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano al foglio 10 particella 895 subalterno 6 categoria A5 (abitazioni ultrapopolari), classe 4 consistenza 2,5 vani di superficie catastale 68,00 mq e rendita catastale 78,76 €. Il fabbricato sorge sulla particella 895 del foglio 10 del Catasto Terreni. Confina a nord con fabbricato adiacente, ad est con vano scale, a sud con area cortilizia di vicolo Calcagno e ad ovest con vico San Giulio.

L'immobile non è inserito in un condominio.

### PROSPETTO SINTETICO

LOTTO TERZO: piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato in ERCOLANO al vicolo Calcagno n. 10, piano secondo; è composto da un piccolo soggiorno-cucina, un bagno realizzato a sbalzo e una camera suddivisa in due ambienti da un tramezzo alto circa 2 metri. Confina a nord con fabbricato adiacente, ad est con vano scale, a sud con area cortilizia di vicolo Calcagno e ad ovest con

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

31

Esperto: Ing. Tommaso Giordano

Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

vico San Giulio. E' riportato nel C.F. del Comune di Ercolano foglio 10 particella 895 subalterno 6 categoria A5 (abitazioni ultrapopolari), classe 4 consistenza 2,5 vani di superficie catastale 68,00 mq e rendita catastale 78,76 €.; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale per errori di rappresentazione e per una modifica della distribuzione interna; l'appartamento è stato oggetto di variazioni nella distribuzione interna senza preventiva comunicazione sanabili.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**PREZZO BASE DEL LOTTO euro 40.000,00**

## Quesito d): Identificare catastalmente l'immobile

*previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativi scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli dell'**atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e nella **nota di trascrizione** (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

### LOTTO PRIMO

il bene pignorato è identificato catastalmente nel Comune di Ercolano con i seguenti identificativi: C.F. del Comune di Ercolano foglio 10 particella 895 subalterno 6 categoria A5 (abitazioni ultrapopolari), classe 4 consistenza 2,5 vani di superficie catastale 68,00 mq e rendita catastale 78,76 €. Gli identificativi

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto sono rispondenti ai dati in visura. La particella in oggetto corrisponde al Catasto Terreni al numero 895 del foglio 10.

L'immobile risulta censito dal 09.11.1939 con scheda catastale n. 14324128 presentata dal proprietario dell'epoca -----fu ----- . In assenza di grafici di licenza negli archivi del Comune di Ercolano, tali piante rappresentano l'unica rappresentazione grafica attestante la conformazione originaria dell'immobile come si dirà ai Quesiti g) e h). Tali grafici vanno però considerati nella loro funzione prettamente fiscale e non descrittiva della conformazione architettonica e quindi come fonti per indicazioni più della consistenza e della forma degli ambienti che di particolari.

I grafici catastali rappresentano un unico vano quadrato con un'apertura posta a destra. L'attuale si trova a sinistra. Non viene rappresentato il sottoscala. Si ritiene che tali difformità derivino da errori di rappresentazione e non da modifiche in quanto gli ambienti in oggetto costituiscono la base portante dell'intero fabbricato e quindi non modificabili se non con interventi complessi di cui non si è trovato riscontro dall'esame delle murature.

Dalla data di registrazione all'impianto meccanografico del 30.06.1987 non risultano variazioni nella consistenza. Considerato poi che nell'atto di provenienza del 2006 per notar Marco Licenziati, con cui gli esecutati hanno comprato l'immobile, è dichiarato all'art. 6, relativo alle dichiarazioni urbanistiche, che l'immobile *non sono state effettuate opere richiedenti provvedimenti autorizzativi e ricadenti sotto le norme delle leggi in materia urbanistico edilizia*, si deve concludere che le difformità catastali riscontrate sull'immobile rispetto allo stato attuale derivino da una rappresentazione fin troppo schematica abbastanza diffusa all'epoca.

(fig. 31; Allegato C)



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



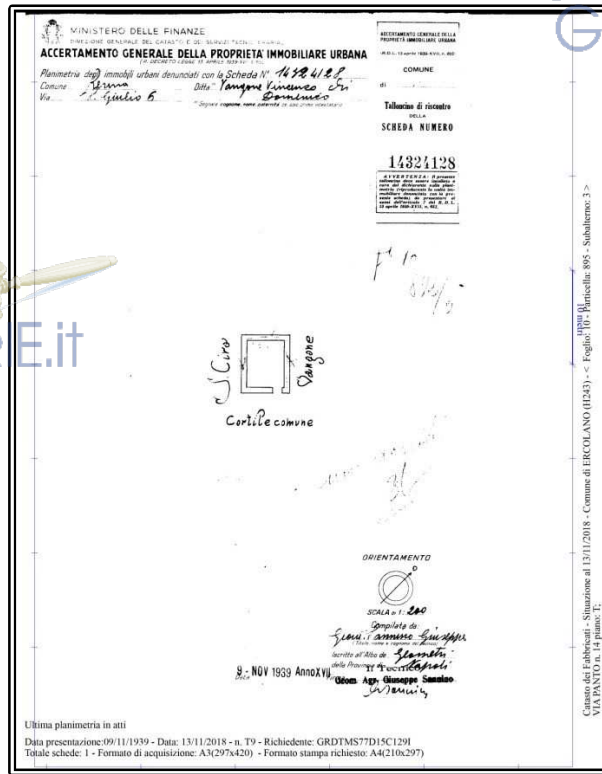


Figura 31 Pianta catastale Ercolano foglio 10 particella 895 subalterno 3 presentata in data 09.11.1939

Dal confronto tra la pianta del 1939 e lo stato attuale sono da segnalare le seguenti difformità: (fig. 32; Allegato C)

- a. la diversa posizione dell'apertura di accesso;
- b. la mancata rappresentazione del sottoscala.

Considerato inoltre che tale immobile non può essere classificato nella categoria A5 (abitazioni ultrapopolari) e che la sua consistenza reale sia errata, si necessita presenta un aggiornamento catastale per allineare i dati reali con quelli catastali.



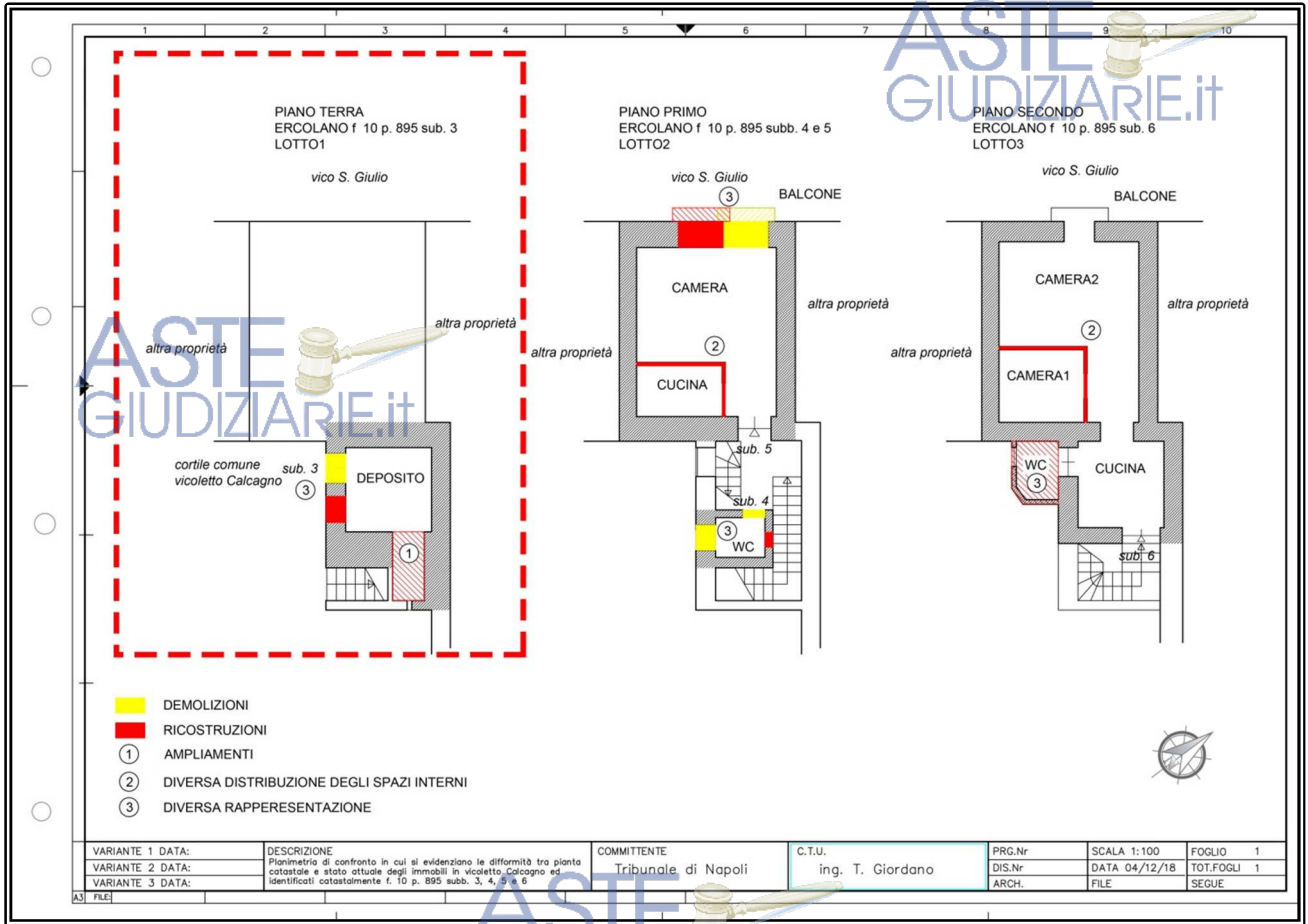


Figura 32 Schema in cui si evidenziano le difformità catastali

Pertanto si ritiene che tale incongruenza tra dati e grafici abbinati è stata sempre presente dal primo accatastamento e si è trascinata fino alla data odierna. Si precisa che alla data della compravendita da parte dei sigg.ri ----- (2006) non era in vigore l'obbligo di verifica delle piante catastali introdotto dal comma 14 del DL n. 78 del 31.05.2010 secondo cui "All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, e' aggiunto il seguente comma: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
 Napoli - Via A. Diaz, 8  
 Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".



Considerate che tali incongruenze non sono di scarsa rilevanza e che comportano una diversa consistenza e categoria catastale, sarà necessario l'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto

3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale per RAPPRESENTAZIONE GRAFICA ESATTA per conseguire il perfetto allineamento edilizio e catastale. Tale variazione comporterà un costo stimato di € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi dal valore dell'immobile.



## LOTTO SECONDO

i beni pignorati sono identificati catastalmente nel Comune di Ercolano con i seguenti identificativi:

- a. C.F. del Comune di Ercolano foglio 10 particella 895 subalterno 5 categoria A5 (abitazioni ultrapopolari), classe 4 consistenza 1 vani di superficie catastale 37,00 mq e rendita catastale 31,50 €. Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto sono rispondenti ai dati in visura. La particella in oggetto corrisponde al Catasto Terreni al numero 895 del foglio 10.
- b. C.F. del Comune di Ercolano foglio 10 particella 895 subalterno 4 categoria A5 (abitazioni ultrapopolari), classe 3 0,5 vani superficie catastale 14,00 mq e rendita catastale 13,43 €; Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto sono rispondenti ai dati in visura. La particella in oggetto corrisponde al Catasto Terreni al numero 895 del foglio 10.



L'immobile alla lettera a) risulta censito dal 09.11.1939 con scheda catastale n. 14324129 presentata dal proprietario dell'epoca ----- di -----.

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





L'immobile alla lettera b) risulta censito dal 09.11.1939 con scheda catastale n. 14324127 presentata dal proprietario dell'epoca -----di -----.

In assenza di grafici di licenza negli archivi del Comune di Ercolano, tali piante rappresentano l'unica rappresentazione grafica attestante la conformazione originaria dell'immobile come si dirà ai Quesiti g) e h). Tali grafici vanno però considerati nella loro funzione prettamente fiscale e non descrittiva della conformazione architettonica e quindi come fonti per indicazioni più della consistenza e della forma degli ambienti che di particolari.

I grafici catastali dell'immobile alla lettera a) rappresentano un unico vano quadrato con un balcone posto centralmente rispetto alla parte perimetrale. L'attuale si trova a destra entrando. Si ritiene che tale difformità derivi da errori di rappresentazione e non da modifiche in quanto non sono rilevate sul posto segni di discontinuità nell'apparato murario.

Non viene rappresentato il tramezzo che separa l'angolo cottura dal resto dell'ambiente.

Dalla data di registrazione all'impianto meccanografico del 30.06.1987 non risultano variazioni nella consistenza. Considerato poi che nell'atto di provenienza del 2006 per notar Marco Licenziati, con cui gli esecutati hanno comprato l'immobile, è dichiarato all'art. 6, relativo alle dichiarazioni urbanistiche, che l'immobile *non sono state effettuate opere richiedenti provvedimenti autorizzativi e ricadenti sotto le norme delle leggi in materia urbanistico edilizia*, si deve concludere che le difformità catastali riscontrate sull'immobile rispetto allo stato attuale derivino da una rappresentazione fin troppo schematica abbastanza diffusa all'epoca e da una variazione della distribuzione interna. (fig. 33; Allegato C)



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



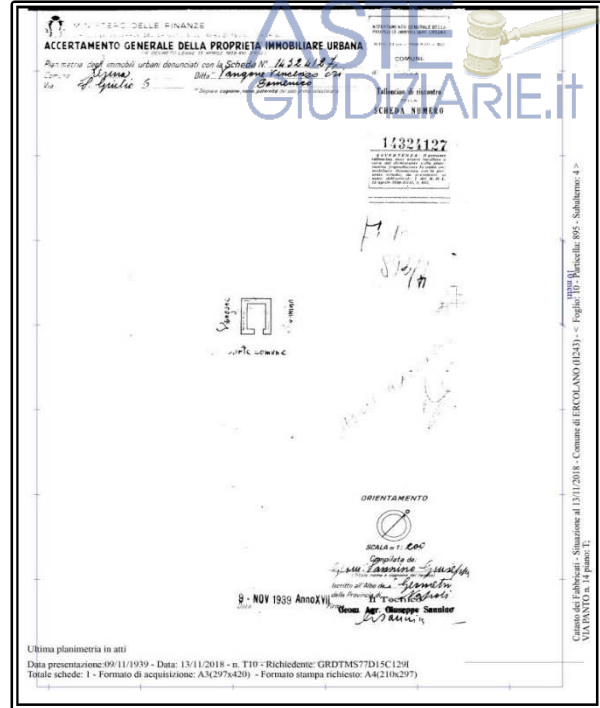
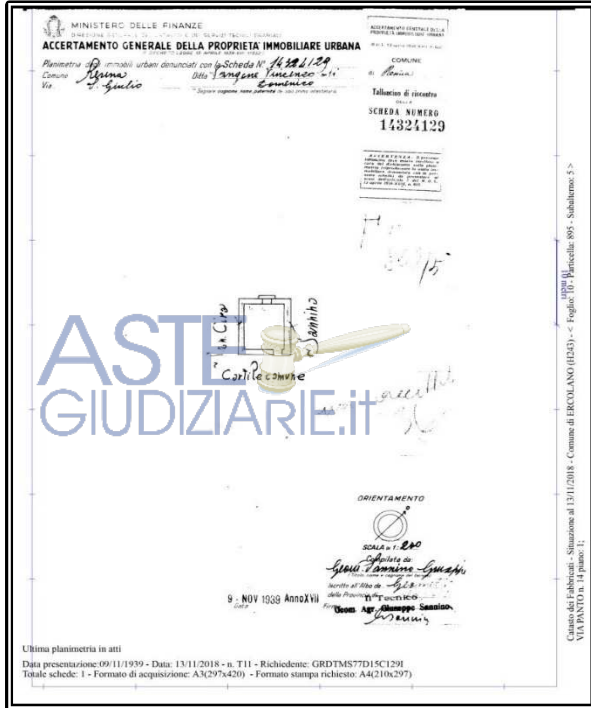


Figura 33 Pianta catastale Ercolano f.10 p.895 s.5 (09.11.1939) Figura 34 Pianta catastale Ercolano f.10 p.895 s.4 (09.11.1939)

I grafici catastali dell'immobile alla lettera b) rappresentano un unico vano rettangolare con un'apertura d'ingresso posta sul lato corto incompatibile con lo sviluppo del vano scala. Non viene rappresentata inoltre alcuna finestra. Si ritiene che tale difformità derivi da errori di rappresentazione e non da modifiche in quanto non sono rilevate sul posto segni di discontinuità nell'apparato murario. (fig. 34; Allegato C)

L'immobile è censito inoltre al piano terra e non al primo ed è classificato come "Abitazione ultrapopolare" di mezzo vano catastale. Risultando invece parte integrante dell'immobile di cui alla lettera a) fungendo da bagno, si conclude che si via totale disallineamento tra i dati censiti e lo stato attuale.

Dalla data di registrazione all'impianto meccanografico del 30.06.1987 non risultano variazioni nella consistenza. Considerato poi che nell'atto di provenienza del 2006 per notar Marco Licenziati, con cui gli esecutati hanno comprato l'immobile, è dichiarato all'art. 6, relativo alle dichiarazioni urbanistiche, che l'immobile *non sono state effettuate opere richiedenti provvedimenti autorizzativi e ricadenti sotto le norme delle*





leggi in materia urbanistico edilizia, si deve concludere che le difformità catastali riscontrate sull'immobile rispetto allo stato attuale derivino da una rappresentazione fin troppo schematica abbastanza diffusa all'epoca e da una variazione della distribuzione interna.

Dal confronto tra la pianta del 1939 e lo stato attuale sono da segnalare le seguenti difformità: (fig. 35;

Allegato C)

- a. la mancata rappresentazione del tramezzo nella pianta del sub. 5;
- b. la diversa posizione del balcone nella pianta del sub. 5;
- c. l'errata rappresentazione della posizione della porta d'ingresso del sub. 4;
- d. la mancata rappresentazione della finestra del sub. 4.

Considerato inoltre che tali immobili non possono essere censiti separatamente, che la sua consistenza reale sia errata, si necessita presenta un aggiornamento catastale per allineare i dati reali con quelli catastali.

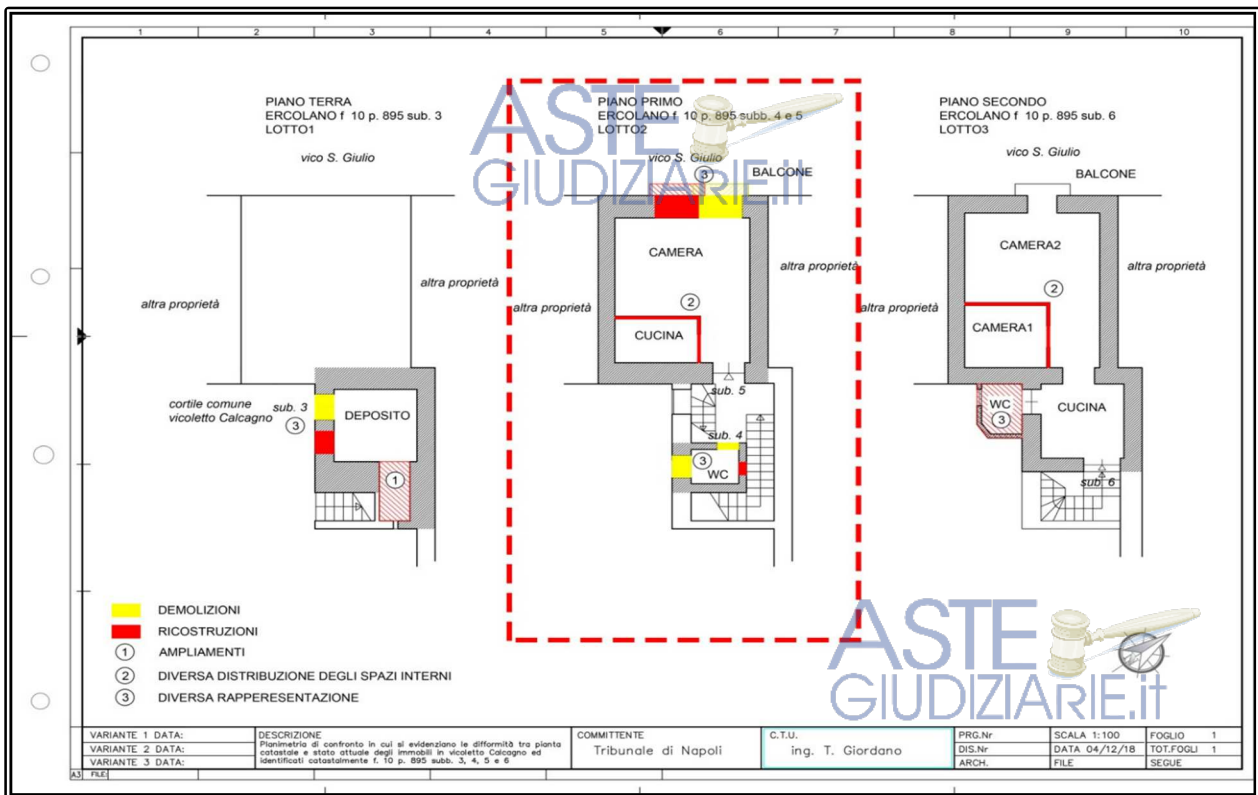


Figura 35 Schema in cui si evidenziano le difformità catastali

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu







Pertanto si ritiene che le incongruenze tra dati e grafici abbinati siano state sempre presenti dal primo accatastamento e si è trascinata fino alla data odierna. Si precisa che alla data della compravendita da parte dei sigg.ri ----- e ----- (2006) non era in vigore l'obbligo di verifica delle piante catastali introdotto dal comma 14 del DL n. 78 del 31.05.2010 secondo cui "*All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, e' aggiunto il seguente comma: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari "*

Considerate che tali incongruenze non sono di scarsa rilevanza e che comportano una diversa consistenza e fusione catastale, sarà necessario l'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale per FUSIONE e DIVERSA DISTRIBUZIONE con assegnazione di un nuovo subalterno per conseguire il perfetto allineamento edilizio e catastale. Tale variazione comporterà un costo stimato di € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi dal valore dell'immobile.

### LOTTO TERZO

il bene pignorato è identificato catastalmente nel Comune di Ercolano con i seguenti identificativi:

C.F. del Comune di Ercolano foglio 10 particella 895 subalterno 6 categoria A5 (abitazioni ultrapopolari), classe 4 consistenza 2,5 vani di superficie catastale 68,00 mq e rendita catastale 78,76 €. Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto sono rispondenti ai dati in visura. La particella in oggetto corrisponde al Catasto Terreni al numero 895 del

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





foglio 10. L'immobile risulta censito dal 09.11.1939 con scheda catastale n. 14324130 presentata dal proprietario dell'epoca -----di -----.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

In assenza di grafici di licenza negli archivi del Comune di Ercolano, tali piante rappresentano l'unica rappresentazione grafica attestante la conformazione originaria dell'immobile come si dirà ai Quesiti g) e h). Tali grafici vanno però considerati nella loro funzione prettamente fiscale e non descrittiva della conformazione architettonica e quindi come fonti per indicazioni più della consistenza e della forma degli ambienti che di particolari.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

I grafici catastali dell'immobile rappresentano un vano rettangolare grande con un balcone con altri due ambienti più piccoli uno con funzione di ingresso e l'altro a sinistra di quest'ultimo. Dalla sovrapposizione delle piante di tutti i piani risulta che l'ambiente a sinistra debba essere stato realizzato a sbalzo. La dimensione però di tale ambiente è superiore a quello attuale che presenta un angolo smussato. Si ritiene che tale difformità derivi da errori di rappresentazione e non da modifiche in quanto non sono rilevate sul posto segni di discontinuità nell'apparato murario. Tali asserzioni sono confermate dalla aerofotogrammetria del 1943 dell'Istituto Geografico Militare. (fig. 36; Allegato D)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Figura 36 Aerofotogrammetria del 1943 dell'Istituto Geografico Militare





Non viene rappresentato il tramezzo che suddivide la camera grande in due ambienti.

Dalla data di registrazione all'impianto meccanografico del 30.06.1987 non risultano variazioni nella consistenza.

Considerato poi che nell'atto di provenienza del 2006 per notar Marco Licenziati, con cui gli esecutati hanno comprato l'immobile, è dichiarato all'art. 6, relativo alle dichiarazioni urbanistiche, che l'immobile *non sono state effettuate opere richiedenti provvedimenti autorizzativi e ricadenti sotto le norme delle leggi in materia urbanistico edilizia*, si deve concludere che le difformità catastali riscontrate sull'immobile rispetto allo stato attuale derivino da una rappresentazione fin troppo schematica abbastanza diffusa all'epoca e da una variazione della distribuzione interna. (fig. 37; Allegato C)

Dal confronto tra la pianta del 1939 e lo stato attuale sono da segnalare le seguenti difformità: (fig. 38; Allegato C)

- a. la mancata rappresentazione del tramezzo nella camera grande;
- b. l'errata rappresentazione del bagno a sbalzo.

Considerato che la consistenza reale sia errata e che vi sono difformità nella distribuzione interna, si necessita presenta un aggiornamento catastale per allineare i dati reali con quelli catastali.

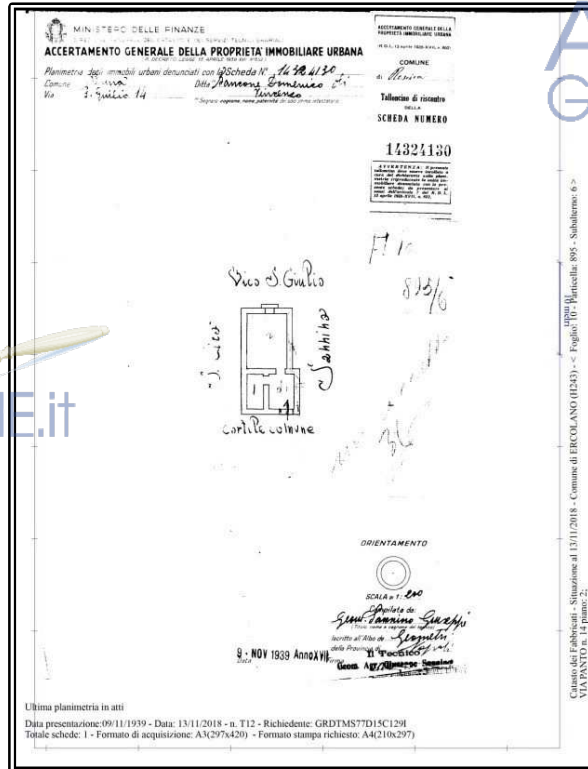


Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Figura 37 Pianta catastale Ercolano foglio 10 particella 895 subalterno 6 presentata in data 09.11.1939

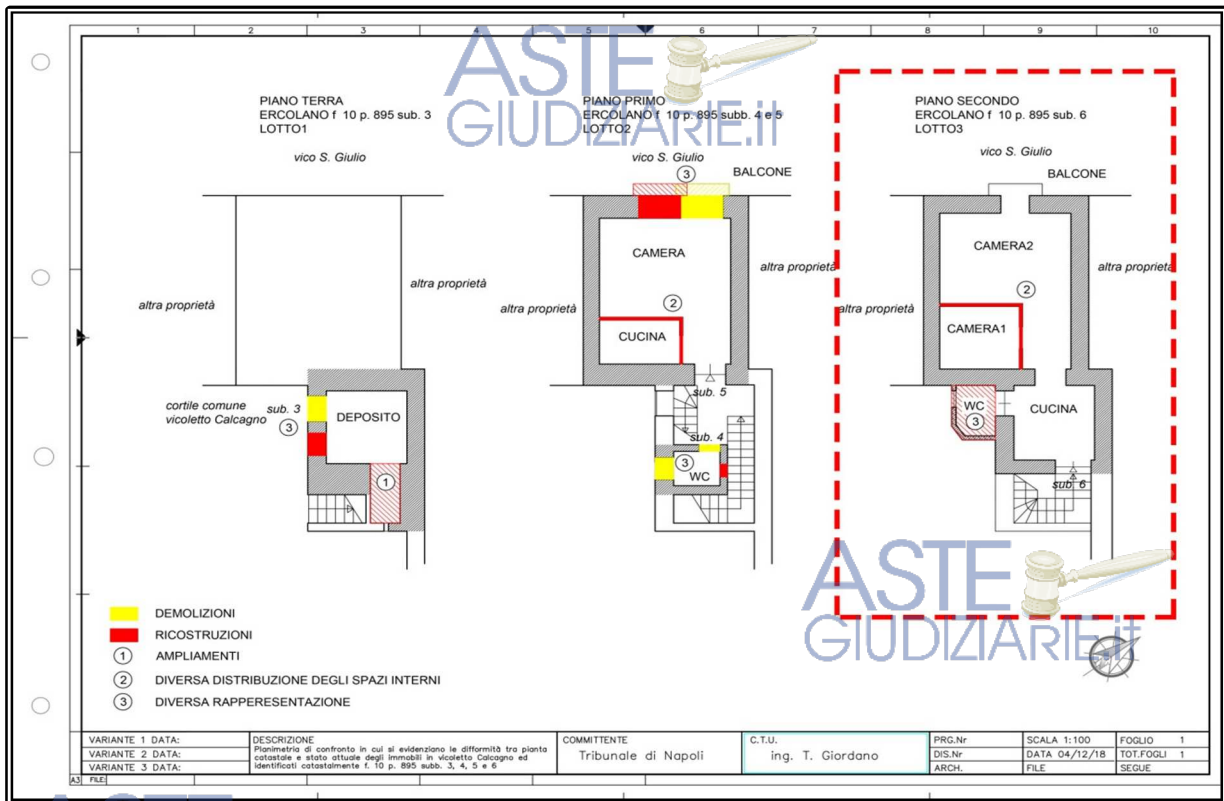


Figura 38 Schema in cui si evidenziano le difformità catastali

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Pertanto si ritiene che le incongruenze nella dimensione del bagno tra i dati ed i grafici abbinati siano state sempre presenti dal primo accatastamento e si è trascinata fino alla data odierna. Si precisa che alla data della compravendita da parte dei sigg.ri ----- e ----- (2006) non era in vigore l'obbligo di verifica delle piante catastali introdotto dal comma 14 del DL n. 78 del 31.05.2010 secondo cui *"All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, e' aggiunto il seguente comma: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"*.

Considerate che tali incongruenze non sono di scarsa rilevanza e che comportano una diversa consistenza e distribuzione catastale, sarà necessario l'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agencia del Territorio, con casuale per DIVERSA DISTRIBUZIONE per conseguire il perfetto allineamento edilizio e catastale. Tale variazione comporterà un costo stimato di € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi dal valore dell'immobile.





## Quesito e): Ricostruire tutti i passaggi di proprietà



anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza 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.

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando oltre-sì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

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, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. 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.



### LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO:

Seguendo tutti i lotti la stessa sequenza di passaggi di proprietà, per evitare inutili ripetizioni si riporta di seguito un'unica ricostruzione dei passaggi di proprietà:

I beni pignorati:

- LOTTO1: censito al Catasto Fabbricati di Ercolano al foglio 10 particella 895 subalterno 3 categoria A5 (abitazioni di tipo ultrapopolare);
- LOTTO2: c censito al Catasto Fabbricati di Ercolano al foglio 10 particella 895 subalterni 4 e 5 categoria A5 (abitazioni di tipo ultrapopolare);
- LOTTO3: c censito al Catasto Fabbricati di Ercolano al foglio 10 particella 895 subalterno 6 categoria A5 (abitazioni di tipo ultrapopolare);

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu





risultano di piena proprietà dei sigg. -----, nato a Torre del Greco----- il -----  
 ----- (CF -----) e -----, nata a ----- il ----- (CF SCG -----  
 -----), in comunione dei seguenti beni in virtù di atto di compravendita per notaio Marco Licenziati  
 rogato in data 21.11.2006 rep. 1911 racc. 128 e trascritto alla Conservatoria Napoli2 il 22.11.2006 ai nn.  
 86607/41914 dai signori: (Allegato F)

1. -----, nato a -----i il -----; CF -----
2. -----, nato a -----i il -----; CF -----
3. -----, nato a -----i il -----; CF -----
4. -----, nato a -----i il -----; CF -----
5. -----, nato a -----i il -----; CF -----
6. -----, nato a -----i il -----; CF -----
7. -----, nato a -----i il -----; CF -----
8. -----, nato a -----i il -----; CF -----
9. -----, nato a -----i il -----; CF -----
10. -----, nato a -----i il -----; CF -----
11. -----, nato a -----i il -----; CF -----
12. -----, nato a -----i il -----; CF -----
13. -----, nato a -----i il -----; CF -----

Ai suddetti signori gli immobili sono pervenuti:

Al sig. ----- riportato con il numero 1, per successione di -----, nata a -----  
 il -----ed ivi deceduta il -----, giusta denuncia del 04.07.2006 num. 650 vol. 36  
 trascritta alla Conservatoria Napoli2 il 25.05.2007 ai nn.39007/19125 e relativa accettazione

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
 Napoli - Via A. Diaz, 8  
 Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu





tacita di eredità per notar Licenziati Marco del 21.11.2006 rep. 1911 racc. 1284 trascritta alla Conservatoria Napoli 2 il 22.11.2006 ai nn 86606/41913 per la quota di 1/10 di proprietà. (Allegato F)

Ai sigg. -----, -----, -----e -----, riportati con i numeri da 2 a 5, per successione di -----, nata -----il -----e deceduta il -----,

giusta denuncia del 30.05.2000 num. 3934 vol. 4215, trascritta presso la Conservatoria Napoli2 il 06.11.2001 ai nn. 40073/29728 integrata da denuncia del 04.07.2006 num. 2371 vol. 4641, trascritta presso la Conservatoria Napoli2 il 31.08.2009 ai nn. 54663/40586 e relativa accettazione tacita di eredità



per notar Licenziati Marco del 21.11.2006 rep 1911 racc. 1284, trascritta presso la Conservatoria Napoli2 il 22.11.2006 ai nn 86605/41912 per la quota di 1/40 di proprietà ciascuno. (Allegato F)

Al sig. -----, riportato con il numero 6, per successione di -----, nata a ----- - il -----e deceduta il -----, giusta denuncia del 25.05.1993 num. 4043 vol. 3539, trascritta presso la Conservatoria Napoli2 il 23.04.2010 ai nn. 19207/13194 integrata da atto giusto

denuncia del 04.07.2006 num. 2370 vol.4641, trascritto presso la Conservatoria Napoli2 il 31.08.2009 ai nn. 54662/40585 con il quale -----riceve la quota di 1/15 di piena proprietà e la quota di 1/30 di nuda Proprietà e -----nato a ----- il -----la quota di 1/30 di Usufrutto



Uxorio che si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso di quest'ultimo avvenuta il 25.07.1953. (Allegato F)

Ai sigg. -----, -----, -----, -----, -----, -----, -----,

-----, -----, riportati con i numeri da 7 a 13, e -----, -----, -----,

-----, -----, -----, -----, -----, -----, -----, -----, -----,



, nato a -----, il -----, e deceduto il -----, giusta denuncia del 25.05.1993 num. 4042 vol. 3539 integrata da atto di



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502







denuncia del 04.07.2006 num. 2369 vol. 4641, trascritta presso la Conservatoria Napoli2 il 31.08.2009 ai nn. 54661/40584 per la quota di 1/10 ciascuno. (Allegato F)



Il suindicato -----, fu -----, acquisto gli immobili in oggetto con atto di compravendita per notar Attilio Marino del 02.06.1929 trascritto presso la Conservatoria Napoli3 il 03.06.1929 ai nn.13678/8262 da



**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi di tutti i proprietari dell'ultimo ventennio si è verificato che nel periodo preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo trascritta presso la Conservatoria Napoli2 il 22.11.2006 ai nn. 86608/33693 con atto per notar Marco Licenziati del 21.11.2006 rep. 1912 racc. 1285 per euro 200.000,00 a garanzia di mutuo di euro 100.000,00 contro -----, nata a -----, il -----, e -----, nato a -----, il -----, a favore di -----, con sede a Milano.
2. trascrizione di pignoramento presso la Conservatoria Napoli2 ai nn. 11139/8627 del 12.03.2018 a favore di ----- con sede in ----- p.iva ----- contro -----, nata a ----- il ----- e -----, nato a ----- il ----- a favore di ----- con sede a ----- . (Allegato G)



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502



tommaso.giordano@ingpec.eu





**Quesito f): Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene**

*nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

**Quesito g): Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

*indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.*

**Inquadramento urbanistico immobili**

Secondo il Piano Regolatore vigente la zona in cui si inserisce il fabbricato in oggetto è classificata come zona "Riqualificazione Urbanistica" in cui sono ammessi, fino all'approvazione di piani particolareggiati, interventi di *consolidamento statico, normale manutenzione, risanamento igienico-sanitario* (art. 7 norme di attuazione PRG). Per le norme del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani che classificano la zona come RUA (recupero urbanistico e restauro paesistico ambientale) è fatto divieto per qualunque intervento che incrementi il volume anche per quegli interventi che comportino l'adeguamento igienico- sanitario in quanto la zona in cui si inserisce l'immobile è ubicato in zona sottoposta a vincolo paesistico come si dirà in seguito (art. 13 comma 6 Norme Piano Territoriale Paesistico Comuni Vesuviani). (figg. 39-41; Allegato E)





Figura 39 Copertina PRG Ercolano

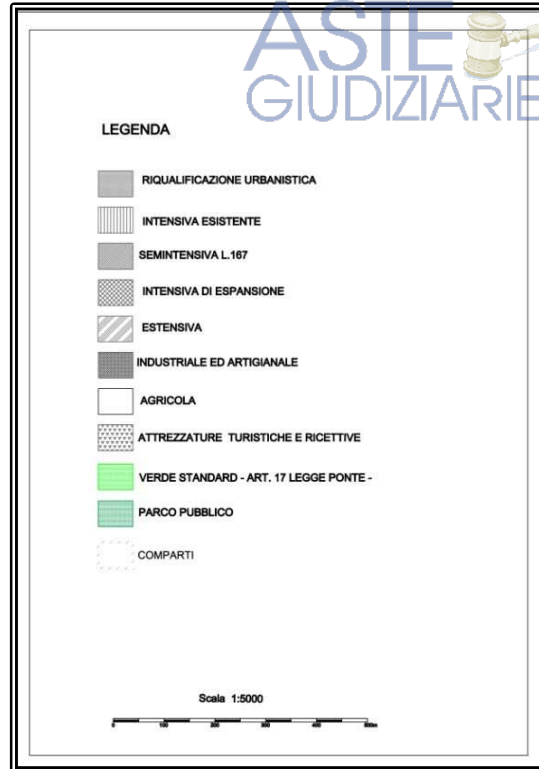


Figura 40 Legenda tavola PRG

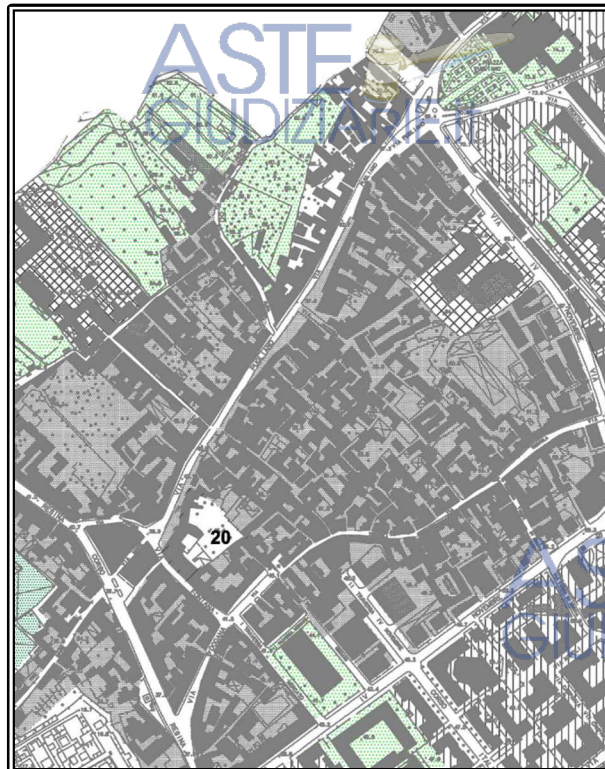


Figura 41 Estratto cartografia PRG



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## Vincoli paesaggistici e archeologici immobili



L'intero comune di Ercolano è sottoposto a vincolo paesistico con Decreto Ministeriale del 17.08.1961 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 212 del 28.08.1961. L'area in oggetto è inoltre assoggettata al Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani istituito con decreto del Ministero per i beni e le attività culturali il 04.07.2002 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 219 il 18.09.2002) e classificata come zona RUA (Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale) nella quale non sono ammessi incrementi di volume anche nel caso di adeguamento igienico-sanitario nel caso di aree vincolate come nel caso in oggetto.

Per le norme e disposizioni generali per tutte le zone è vietato l'uso di alluminio anodizzato per gli infissi esterni e l'installazione di tende che impediscano le vedute panoramiche.

Pertanto ogni modifica che riguardi l'aspetto esteriore degli immobili è soggetta a parere preventivo della Soprintendenza dei beni paesaggistici (art. 5 norme Piano Paesistico). (figg. 42-44; Allegato E)

L'area è sottoposta a vincolo archeologico e quindi qualunque opera che comporti scavi è soggetta a parere preventivo della Soprintendenza archeologica.



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**CITTA' DI ERCOLANO**  
(Provincia di Napoli)

**SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

TRASPOSIZIONE DEL PIANO PAESISTICO  
DEI COMUNI VESUVIANI  
STRALCIO COMUNE DI ERCOLANO

**TAV.  
n. 2 A**

<b>GRUPPO INTERNO U.T.C.</b>		<b>IL DIRIGENTE</b>
RUP	Geom. Aniello Cozzolino	Arch. Antonio Seda
Progettista	Arch. Francesco Leone	
Collaboratore Tecnico	Geom. Salvatore Cataldo	
Collaboratori Amministrativi	Sig. Aurelia Cefariello	
	Sig. Aniello Giamunno	
	Sig. Ciro Scarpati	
	Sig. Lucia Vittorioso	
Consulenti esterni	Arch. Valentina Ascione	
	Arch. Deborah Ciancio	
	<b>IL SINDACO</b>	
	Dot. Gaetano Daniele	
<b>Data</b>		

Figura 42 Piano Paesistico per i Comuni Vesuviani

**LEGENDA**








-  PROTEZIONE INTEGRALE
-  PROTEZIONE INTEGRALE CON RESTAURO PAESISTICO AMBIENTALE
-  RECUPERO URBANISTICO E RESTAURO PAESISTICO AMBIENTALE
-  AREE SATURE INTERNE
-  RECUPERO DELLE AREE INDUSTRIALI
-  PERIMETRAZIONE ZONA 1 PARCO NAZIONALE DEL VESUVIO
-  PERIMETRAZIONE ZONA 2 PARCO NAZIONALE DEL VESUVIO

Figura 43 Legenda tavola Piano Paesistico

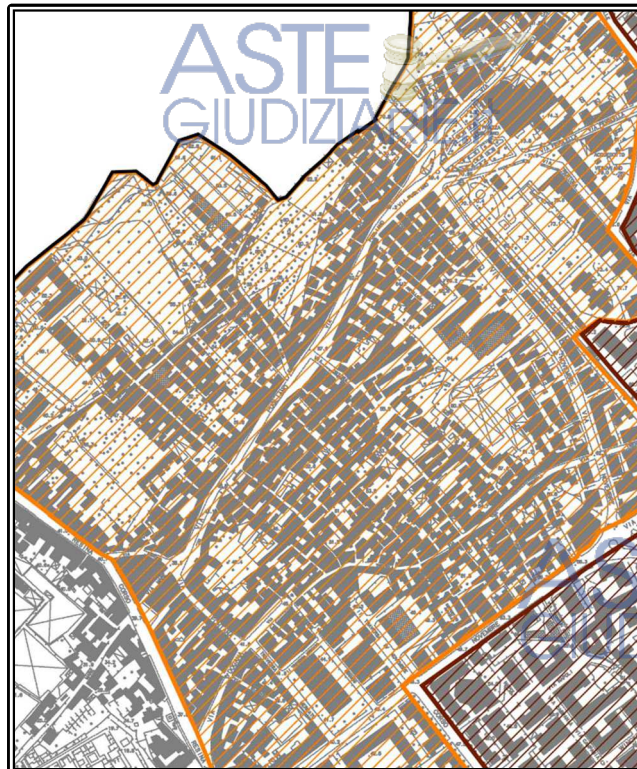


Figura 44 Estratto da cartografia Piano Paesistico



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è stato realizzato ante 1939 come attestato dagli atti di provenienza e quindi privo di licenza edilizia in quanto non necessaria all'epoca della costruzione. Gli unici documenti grafici attestanti lo stato originario delle fabbriche pertanto sono le piante catastali che però essendo nate con fini meramente fiscali non possono essere assunte a rilievi architettonici dettagliati ma possono fornire solo indicazioni di massima circa consistenza, posizione di aperture, confini, come esposto ai quesiti c) e d).

Non essendoci grafici di licenza si aumenterà l'incidenza del coefficiente di riduzione **“assenza della garanzia per vizi del bene venduto”** al quesito p) e si prenderanno come riferimento per lo stato legittimo dell'immobile le planimetrie catastali originarie presentate dal costruttore. (fig.31; Allegato C)

Considerato poi che in fase di sopralluogo non sono emerse evidenze di interventi strutturali sulle murature e che nell'atto di provenienza del 2006 per notar Marco Licenziati, con cui l'esecutato ha comprato l'immobile, è dichiarato all'art. 6, relativo alle dichiarazioni urbanistiche, che l'immobile *non sono state effettuate opere richiedenti provvedimenti autorizzativi e ricadenti sotto le norme delle leggi in materia urbanistico edilizia*, si deve concludere che le principali difformità catastali riscontrate sull'immobile rispetto allo stato attuale derivino da una rappresentazione fin troppo schematica abbastanza diffusa all'epoca. (fig. 45; Allegato D)



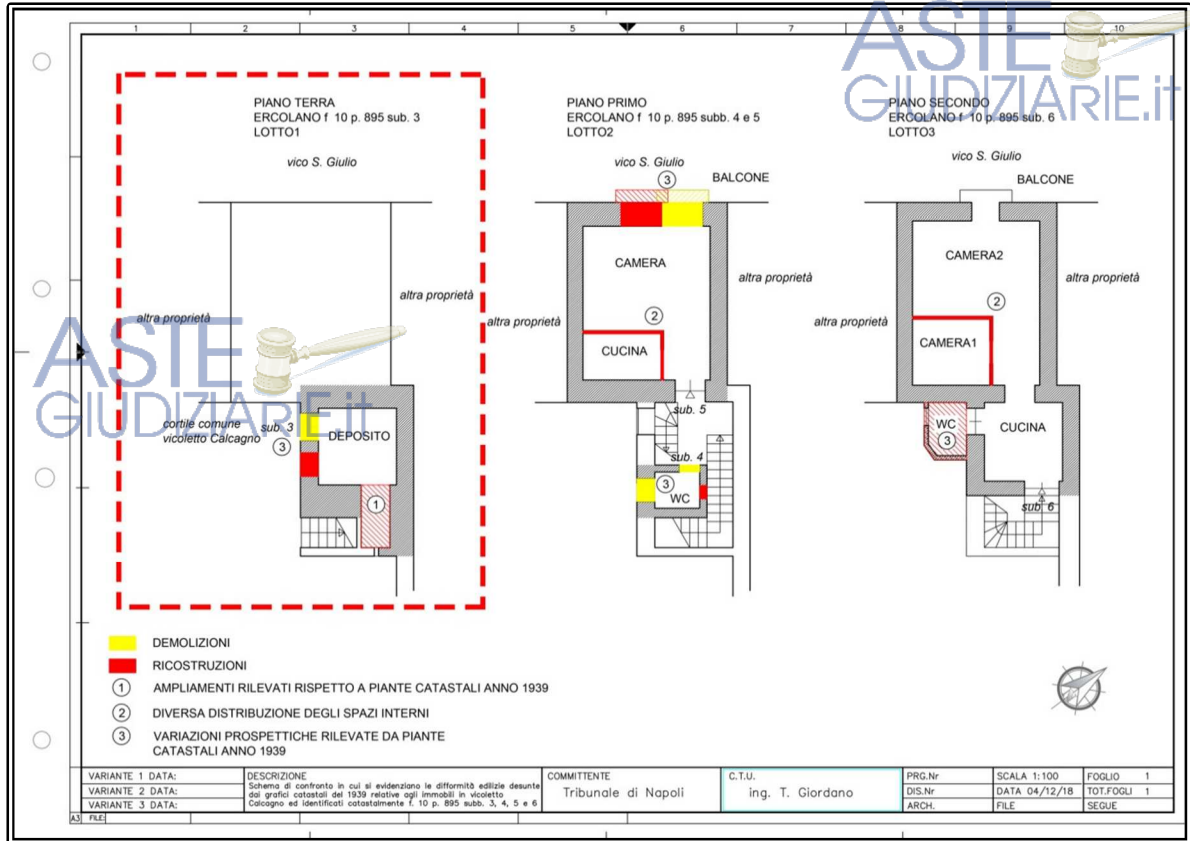


Figura 45 Schema di confronto tra piante catastali del 1939 e stato attuale

## Regolarità edilizia immobile LOTTO2

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è stato realizzato ante 1939 come attestato dagli atti di provenienza e quindi privo di licenza edilizia in quanto non necessaria all'epoca della costruzione. Gli unici documenti grafici attestanti lo stato originario delle fabbriche pertanto sono le piante catastali che però essendo nate con fini meramente fiscali non possono essere assunte a rilievi architettonici dettagliati ma possono fornire solo indicazioni di massima circa consistenza, posizione di aperture, confini, come esposto ai quesiti c) e d).

Non essendoci grafici di licenza si aumenterà l'incidenza del coefficiente di riduzione **“assenza della garanzia per vizi del bene venduto”** al quesito p) e si prenderanno come riferimento per lo stato legittimo dell'immobile le planimetrie catastali originarie presentate dal costruttore. (figg. 33-34;

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Allegato C). Considerato poi che in fase di sopralluogo non sono emerse evidenze di interventi strutturali sulle murature e che nell'atto di provenienza del 2006 per notar Marco Licenziati, con cui l'esecutato ha comprato l'immobile, è dichiarato all'art. 6, relativo alle dichiarazioni urbanistiche, che l'immobile *non sono state effettuate opere richiedenti provvedimenti autorizzativi e ricadenti sotto le norme delle leggi in materia urbanistico edilizia*, si deve concludere che le principali difformità catastali riscontrate sull'immobile rispetto allo stato attuale derivino da una rappresentazione fin troppo schematica abbastanza diffusa all'epoca. Derivano invece da interventi successivi non autorizzati la realizzazione di tramezzature interne per la realizzazione di un angolo cottura separato dalla camera in quanto la presenza di queste avrebbe comportato una consistenza catastale maggiore. Inoltre, avendo consultato l'elenco di tutte le licenze del Comune di Ercolano, pubblicato on-line, si conclude che tali opere siano abusive. (fig. 46; Allegato D)

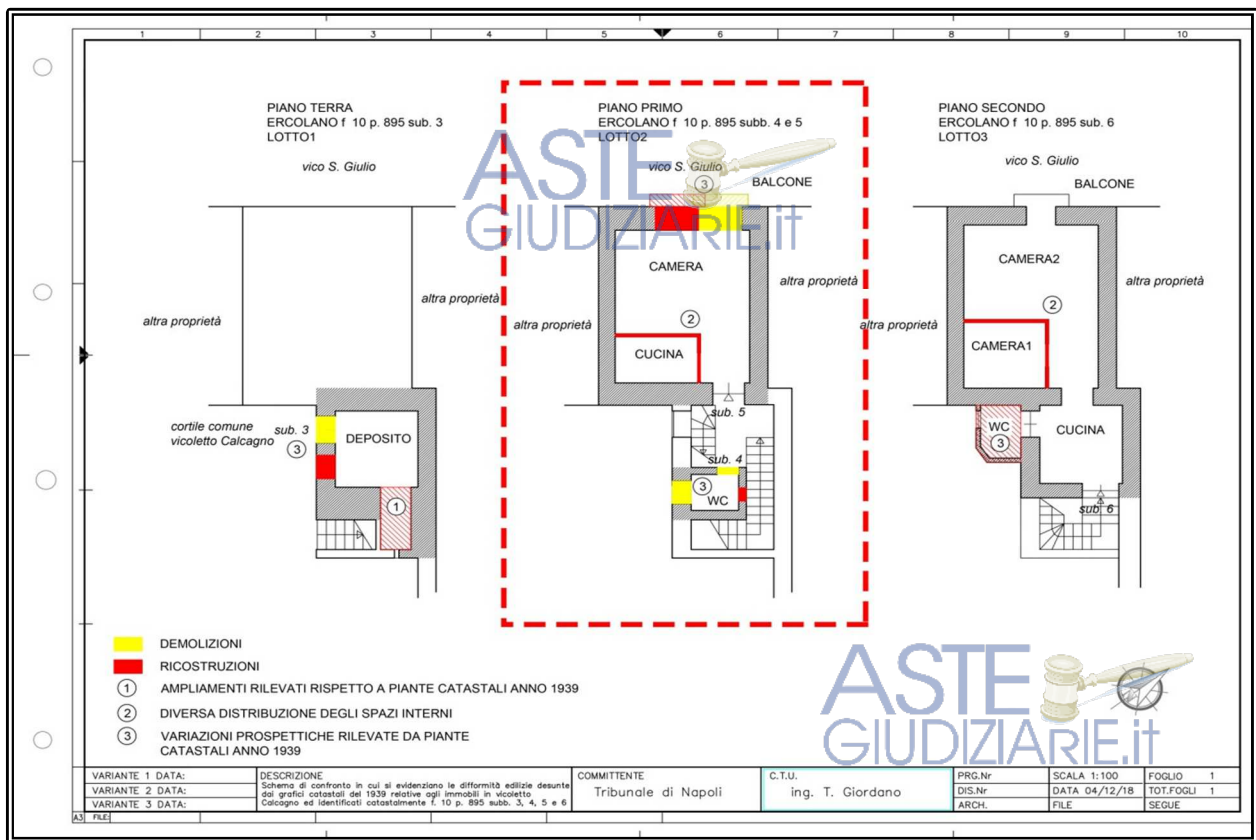


Figura 46 Schema di confronto tra piante catastali del 1939 e stato attuale

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
 Napoli - Via A. Diaz, 8  
 Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu







## Regolarità edilizia immobile LOTTO3



Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è stato realizzato ante 1939 come attestato dagli atti di provenienza e quindi privo di licenza edilizia in quanto non necessaria all'epoca della costruzione. Gli unici documenti grafici attestanti lo stato originario delle fabbriche pertanto sono le piante catastali che però essendo nate con fini meramente fiscali non possono essere assunte a rilievi architettonici dettagliati ma possono fornire solo indicazioni di massima circa consistenza, posizione di aperture, confini, come esposto ai quesiti c) e d). Ulteriori dati sono circa la sagoma del fabbricato sono stati desunti dall'aerofotogrammetria del 1943 dell'Istituto Geografico Militare. (fig. 36; Allegato D)

Non essendoci grafici di licenza si aumenterà l'incidenza del coefficiente di riduzione **“assenza della garanzia per vizi del bene venduto”** al quesito p) e si prenderanno come riferimento per lo stato legittimo dell'immobile le planimetrie catastali originarie presentate dal costruttore opportunamente verificate con il confronto con l'aerofotogrammetria del 1943. (fig. 37; Allegato C)

Considerato poi che in fase di sopralluogo non sono emerse evidenze di interventi strutturali sulle murature e che nell'atto di provenienza del 2006 per notar Marco Licenziati, con cui l'esecutato ha comprato l'immobile, è dichiarato all'art. 6, relativo alle dichiarazioni urbanistiche, che l'immobile *non sono state effettuate opere richiedenti provvedimenti autorizzativi e ricadenti sotto le norme delle leggi in materia urbanistico edilizia*, si deve concludere che la forma rettangolare del bagno invece che quella con un angolo smussato rilevato all'attualità, derivino da una rappresentazione fin troppo schematica abbastanza diffusa all'epoca. Derivano invece da interventi successivi non autorizzati la realizzazione di tramezzature interne per la realizzazione di un angolo cottura separato dalla camera in quanto la presenza di queste avrebbe comportato una consistenza catastale maggiore. Inoltre, avendo consultato l'elenco di tutte le licenze del Comune di Ercolano, pubblicato on-line, si conclude che tali opere siano abusive. (fig. 47; All. D)

56

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu



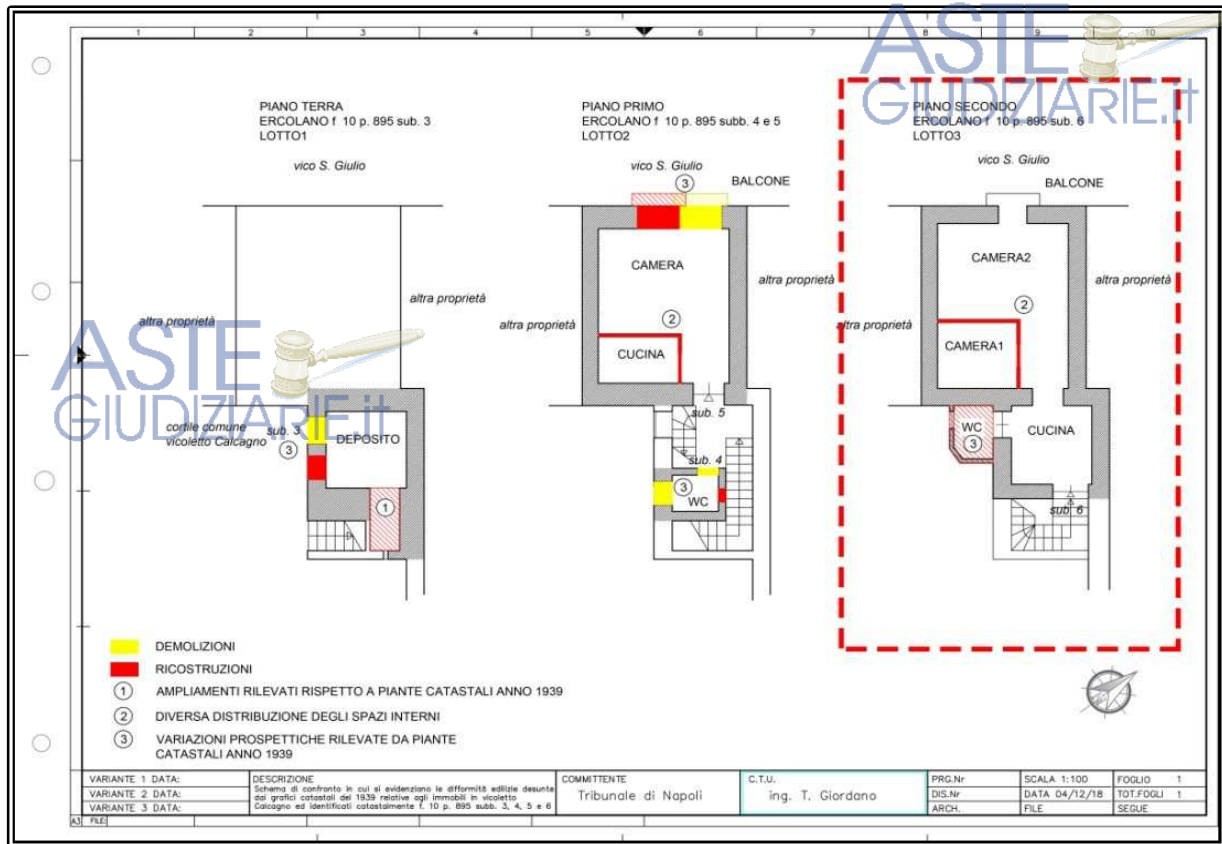


Figura 47 Schema di confronto tra piante catastali del 1939 e stato attuale



## Quesito h): In caso di opere abusive,

controllare la 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, verificare l'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, verificare, ai fini dell'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; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

#### LOTTO PRIMO:

Risulta regolare dal punto di vista edilizio; per eventuali difformità non rilevabili per assenza di documentazione si aumenterà l'incidenza del coefficiente di riduzione **“assenza della garanzia per vizi del bene venduto”** al quesito p).

#### LOTTO SECONDO:

Risulta regolare dal punto di vista edilizio; per eventuali difformità non rilevabili per assenza di documentazione si aumenterà l'incidenza del coefficiente di riduzione **“assenza della garanzia per vizi del bene venduto”** al quesito p).

Non essendo stata presentata alcuna istanza di condono, non sussistendo le condizioni di cui al comma 6 dell'art. 40 della legge 47/85, in quanto le ragioni del credito sono successive alle leggi sul condono, si procede a distinguere, ai sensi delle norme di attuazione del Piano Regolatore, gli abusi sanabili da quelli non sanabili

La realizzazione di tramezzature interne risulta sanabile mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001; il costo per tali pratiche si stima **€ 800,00 (Ottocento/00)** da decurtarsi al valore dell'immobile.

#### LOTTO TERZO:

Risulta regolare dal punto di vista edilizio; per eventuali difformità non rilevabili per assenza di documentazione si aumenterà l'incidenza del coefficiente di riduzione **“assenza della garanzia per vizi del bene venduto”** al quesito p).

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Non essendo stata presentata alcuna istanza di condono, non sussistendo le condizioni di cui al comma 6 dell'art. 40 della legge 47/85, in quanto le ragioni del credito sono successive alle leggi sul condono, si procede a distinguere, ai sensi delle norme di attuazione del Piano Regolatore, gli abusi sanabili da quelli non sanabili

La realizzazione di tramezzature interne risulta sanabile mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001; il costo per tali pratiche si stima **€ 800,00 (Ottocento/00)** da decurtarsi al valore dell'immobile.

### **Quesito i): verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità,**

*previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal **d.lgs. 28/2011**.*

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto». Trattandosi di un fabbricato realizzato prima dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità e delle successive normative in materia (D.P.R. n. 425 del 1994 poi esteso al certificato di agibilità con il D.P.R.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

59

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013) e da rilevare come tali documenti siano assenti.



La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare.

In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore.



La legge infatti non pone alcun obbligo di preventivo rilascio del certificato e infatti la cassazione ha precisato che non si può considerare illecita la negoziazione dell'alloggio pur in difetto della licenza. Si ritiene comunque che l'immobile può essere venduto senza certificato, sul presupposto che il compratore abbia ugualmente interesse all'acquisto.



A seguito delle verifiche, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, si potrà procedere ad un certificato di agibilità parziale mediante la produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dell'idoneità statica e degli standard minimi e della salubrità dei locali.

L'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale documento, date le attuali destinazioni d'uso non è necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015.



Il costo per la redazione di tale documento si stima in **€ 200,00** (Duecento/00) da decurtarsi al valore stimato del Cespite.



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

60

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





### LOTTO SECONDO:



Secondo quanto prescritto dal Regolamento Edilizio del Comune di Ercolano, le altezze degli ambienti abitabili devono essere superiori ai 3,00 m ossia anche superiore (art. 58) a quanto prescritto dal DM 05.07.1975 (2,70 m). Le altezze dei bagni e delle cucine per il Regolamento Edilizio di Ercolano devono essere inferiori a quelle degli ambienti. L'altezza minima prevista dalla normativa nazionale è di 2,40 m. Non essendo ammessi aumenti di volume come esposto in precedenza, si conclude che il bagno attuale non possa essere messo a norma. Il che inciderà negativamente sulla valutazione dell'immobile tenuto conto del costo degli eventuali lavori (es. realizzazione di un bagno nella camera) che servirebbero per conseguire l'agibilità piena.



A seguito delle modifiche e delle conseguenti verifiche, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, si potrà procedere ad un certificato di agibilità parziale mediante la produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dell'idoneità statica e degli standard minimi e della salubrità dei locali.



L'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale documento, date le attuali destinazioni d'uso non è necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015. Il costo per la redazione di tale documento si stima in € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi al valore stimato del Cespite.

### LOTTO TERZO:

Secondo quanto prescritto dal Regolamento Edilizio del Comune di Ercolano, le altezze degli ambienti abitabili devono essere superiori ai 3,00 m ossia anche superiore (art. 58) a quanto prescritto dal DM 05.07.1975 (2,70 m). Le altezze dei bagni e delle cucine per il Regolamento Edilizio di Ercolano devono essere inferiori a quelle degli ambienti. L'altezza minima prevista dalla normativa nazionale è di





2,40 m. Non essendo ammessi aumenti di volume come esposto in precedenza, si conclude che il bagno attuale non possa essere messo a norma. Il che inciderà negativamente sulla valutazione dell'immobile tenuto conto del costo degli eventuali lavori (es. realizzazione di un bagno nella camera) che servirebbero per conseguire l'agibilità piena.

A seguito delle modifiche e delle conseguenti verifiche, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, si potrà procedere ad un certificato di agibilità parziale mediante la produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dell'idoneità statica e degli standard minimi e della salubrità dei locali.

L'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale documento, date le attuali destinazioni d'uso non è necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015. Il costo per la redazione di tale documento si stima in € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi al valore stimato del Cespite.



### **Quesito j): Indicare lo stato di possesso degli immobili,**

*precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

#### **LOTTO PRIMO:**

L'immobile è occupato senza contratto registrato ad uso deposito dal sig. -----; è quindi da considerarsi immediatamente disponibile. (Allegato I)



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502



tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Si procede quindi al calcolo dell'indennità di locazione che viene così calcolata: facendo riferimento al listino immobiliare dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate si rilevano valori di locazioni per i magazzini in zona che oscillano tra 1,00 e 2,10 € al mq per mese ossia 1,55 €/mq x mese in media; considerata una superficie utile di 9,38 mq si ottiene un valore per la locazione di 14,54 € al mese. (Allegato H)



#### LOTTO SECONDO:

L'immobile è occupato dalla sig.ra -----, assieme ai suoi figli senza contratto registrato; è quindi da considerarsi immediatamente disponibile. (Allegato I)

Si procede quindi al calcolo dell'indennità di locazione che viene così calcolata: facendo riferimento al listino immobiliare dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate si rilevano valori di locazioni per gli appartamenti di tipo economico che oscillano tra 2,15 e 3,80 € al mq per mese ossia 3,15 €/mq x mese in media; considerata una superficie utile di 25,95 mq si ottiene un valore per la locazione di 81,74 € al mese. (Allegato H)



#### LOTTO TERZO:

L'immobile è occupato dal sig. -----assieme alla moglie ed ai figli senza contratto registrato; è quindi da considerarsi immediatamente disponibile. (Allegato I)

Si procede quindi al calcolo dell'indennità di locazione che viene così calcolata: facendo riferimento al listino immobiliare dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate si rilevano valori di locazioni per gli appartamenti di tipo economico che oscillano tra 2,15 e 3,80 € al mq per mese ossia 3,15 €/mq x mese in media; considerata una superficie utile di 35,28 mq si ottiene un valore per la locazione di 111,13 € al mese. (Allegato H)



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







### Quesito k): Indicare l'esistenza di formalità,

*vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*



#### LOTTI PRIMO-SECONDO-TERZO:

Come esposto al Quesito g) esistono vincoli paesaggistici per i quali non è consentita la realizzazione di nuove volumetriche.

L'immobile non fa parte di condominio.



### Quesito l): Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale,

*precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

#### LOTTI PRIMO-SECONDO-TERZO:

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## Quesito m): Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo,

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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; 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. 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 di uso civico (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, avesse 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).

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.

### LOTTE PRIMO-SECONDO-TERZO:

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello od uso civico.

I Cespiti non fanno parte di un condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## Quesito n): Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene,



distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

### In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 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;

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

### LOTTO PRIMO:

#### SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

L'immobile non è inserito in un condominio.



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

Come evidenziato ai Quesiti d) e h):

- sono presenti difformità catastali che necessitano l'aggiornamento catastale mediante la presentazione di pratica DOCFA il cui costo è stato valutato in € 200,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile. (Quesito d)



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## LOTTO SECONDO:



### SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

L'immobile non è inserito in un condominio.

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

Come evidenziato ai Quesiti d) e h):

- sono presenti irregolarità e difformità urbanistico-edilizie: sanabili mediante Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001, derivanti da un'omessa comunicazione all'epoca della realizzazione, il cui costo è stato valutato in **€ 800,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile. (Quesito h)
- sono presenti difformità catastali che necessitano l'aggiornamento catastale mediante la presentazione di pratica DOCFA il cui costo è stato valutato in **€ 200,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile. (Quesito d)



### SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

L'immobile non è inserito in un condominio.

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

Come evidenziato ai Quesiti d) e h):

- sono presenti irregolarità e difformità urbanistico-edilizie: sanabili mediante Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001, derivanti da un'omessa comunicazione all'epoca della realizzazione, il cui costo è stato valutato in **€ 800,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile. (Quesito h)
- sono presenti difformità catastali che necessitano l'aggiornamento catastale mediante la presentazione di pratica DOCFA il cui costo è stato valutato in **€ 200,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile. (Quesito d)



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## Quesito o): 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 cause in corso.*



### LOTTE PRIMO-SECONDO-TERZO:

Gli immobili non fanno parte di un condominio.

## Quesito p): Valutare complessivamente i beni,

*con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Tuttavia in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo **justum pretium** e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili.

Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'**European Council Directive** "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'**International Valuation Standard** "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".





Secondo l'**Appraisal Institute** "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: *"il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo"*.

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscono con prudenza ed in modo indipendente.





Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *“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'art. 569, comma 1. 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*

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







ASTE GIUDIZIARIE.IT

venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Pertanto si procederà a:

1. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
2. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 1;
3. decurtare i **costi relativi alla sanatoria/ripristino** degli immobili;
4. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
5. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**.

#### LOTTO1- Individuazione del più probabile valore di mercato

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Nel caso specifico il Lotto risulta composto da un DEPOSITO sito al piano terra civico 8 di vico Calcagno identificato catastalmente al Catasto Fabbricati di Ercolano al foglio 10 particella 895 subalterno 3.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Tale immobile oggetto di stima appartiene ad un segmento di mercato (deposito) inserito all'interno di una zona con un mercato attivo e pertanto si ritiene che la stima per comparazione diretta sia il metodo più opportuno per poter definire il più probabile valore di mercato.

Si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali.

Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e similari) sono state calcolate al 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la misura eccedente.<sup>4</sup> (Quesito c).

#### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE

La superficie commerciale complessiva deposito è pari a 16,83 mq come illustrato in dettaglio nella tabella sottostante:

	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI COMUNICANTI DIRETTI</b>	Deposito	7,21	13,58	1	<b>13,58</b>
	Sottoscala	2,17	3,25	1	<b>3,25</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>9,38</b>	<b>16,83</b>		<b>16,83</b>
	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona B3, nella quale si rilevano per i magazzini valori compresi tra i 310,00 ed i 620,00 €/mq. Gli intervalli di valori

<sup>4</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011





presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo.

(fig. 48, Allegato H)

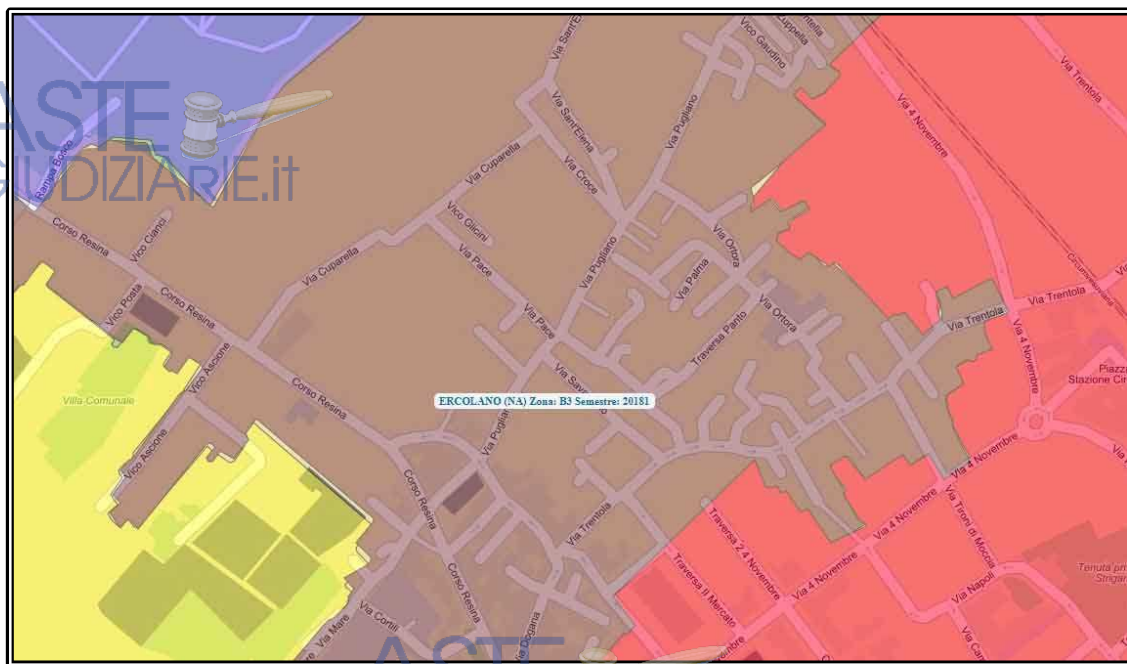


Figura 48 Estratto da cartografia Osservatorio Mercato Immobiliare

Pertanto si utilizzerà come valore di partenza per il calcolo il valore medio della forchetta indicata ossia 465,00 €/mq.

Tale valore andrà poi ricalcolato secondo le caratteristiche degli immobili mediante coefficienti correttivi. Si ottiene un valore potenziale del bene pari a  $16,83 \text{ mq} \times 465,00 \text{ €/mq} = \text{Euro } 7.825,95$  (Settemilaottocentoventicinque/95).

### LOTTO1- Applicazione coefficienti correttivi

- Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Le caratteristiche per tale





tipologia di immobile possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>5</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 10% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

- i. ubicazione in relazione alle attività commerciali/produttive
- ii. vicinanza agli assi principali
- iii. disponibilità di parcheggio; tale parametro aumenterà quanto minore sarà la disponibilità di parcheggio in zona comportando una maggiore appetibilità per un posto auto esclusivo

- **caratteristiche di posizione** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

- iv. luminosità
- v. presenza di spazi di manovra
- vi. presenza accesso indipendente

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

- vii. vetustà fabbricato
- viii. stato d'uso e di manutenzione dell'immobile,
- ix. altezza degli ambienti,
- x. ampiezza accesso carrabile
- xi. presenza di pertinenze accessorie
- xii. distribuzione degli spazi,

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 35% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

- xiii. appetibilità ai fini locativi,
- xiv. stato di possesso dell'immobile,
- xv. assenza di vizi del bene venduto,

<sup>5</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





MACROCARATTERISTICHE	INCIDENZA	VALORE	FATTORI	Valore	Coeff. Correttivi	Valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	10%	782,60	ubicazione in relazione ai servizi	782,60	0,95	743,47
			vicinanza agli assi principali	743,47	0,95	706,29
			disponibilità di parcheggio	706,29	0,95	670,98
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
POSIZIONE	25%	1.956,49	luminosità	1.956,49	0,95	1.858,66
			presenza di spazi di manovra	1.858,66	1,00	1.858,66
			presenza di accesso indipendente	1.858,66	1,10	2.044,53
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
TIPOLOGICHE	30%	2.347,79	vetustà fabbricato	2.347,79	0,90	2.113,01
			stato d'uso e manutenzione	2.113,01	0,90	1.901,71
			altezza degli ambienti	1.901,71	1,10	2.091,88
			ampiezza accesso carrabile	2.091,88	1,10	2.301,06
			presenza pertinenze accessorie	2.301,06	1,00	2.301,06
			distribuzione spazi	2.301,06	1,00	2.301,06
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
PRODUTTIVE	35%	2.739,08	appetibilità ai fini locativi	2.739,08	1,00	2.739,08
			stato di possesso immobile	2.739,08	1,00	2.739,08
			assenza di vizi del bene	2.739,08	0,90	2.465,17
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
		7.825,95				<b>7.481,75</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a € 7.481,25 per il deposito.

### LOTTO1 -Decurtazione costi regolarizzazione urbanistica e trasformazione

3. Per le considerazioni fatte al Quesito d) sono da detrarre:

- € 200,00 per relativi aggiornamenti catastali

Il valore risulta quindi pari ad € 7.281,25





#### LOTTO1- Decurtazione costi vincoli ed oneri giuridici

4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici;
  - a) L'Attestato di Prestazione Energetica non è dovuto
  - b) Non è prese un condominio

Il lotto in base ai calcoli fatti ed alle detrazioni viene stimato pertanto in **€ 7.281,25**



#### LOTTO1- Ribasso percentuale finale

5. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 6.553,12 che si arrotonda in **€ 6.500,00 (Seimilacinquecento/00)**

#### LOTTO2- Individuazione del più probabile valore di mercato

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Nel caso specifico il Lotto risulta composto da un APPARTAMENTO sito al primo piano identificato catastalmente al Catasto Fabbricati di Ercolano al foglio 10 particella 895



subalterni 4-5.

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Tale immobile oggetto di stima appartiene ad un segmento di mercato (appartamento) inserito all'interno di una zona con un mercato attivo e pertanto si ritiene che la stima per comparazione diretta sia il metodo più opportuno per poter definire il più probabile valore di mercato.

Si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali. Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e simili) sono state calcolate al 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la misura eccedente.<sup>6</sup> (Quesito c).

#### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento e delle sue pertinenze è pari a 36,76 mq come illustrato in dettaglio nella tabella sottostante:

	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	Camera	18,85	27,66	1	<b>27,66</b>
	Cucina	4,34	6,75	1	<b>6,75</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>23,19</b>	<b>34,41</b>		<b>34,41</b>
<b>PERTINENZE ACCESSORIE COMUNICANTI</b>	Balcone	0,80	0,80	0,3	<b>0,24</b>
	<b>TOTALE ACCESSORI</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>		<b>0,24</b>
<b>ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI</b>	Bagno	1,96	4,22	0,5	<b>2,11</b>
	<b>TOTALE ACCESSORI</b>	<b>1,96</b>	<b>4,22</b>		<b>2,11</b>
<b>TOTALE</b>	<b>VANI PRINCIPALI + VANI ACCESSORI</b>	<b>25,95</b>	<b>39,43</b>		<b>36,76</b>

<sup>6</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011





Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona B3, nella quale si rilevano per gli appartamenti di tipo economico valori compresi tra 860,00 e 1.300,00 €/mq. Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo. (fig. 48, Allegato H)

Pertanto si utilizzerà come valore di partenza per il calcolo il valore medio della forchetta indicata ossia 1.080,00 €/mq.

Tale valore andrà poi ricalcolato secondo le caratteristiche degli immobili mediante coefficienti correttivi. Si ottiene un valore potenziale del bene pari a 36,76 mq x 1.080,00 €/mq = Euro 39.700,08 (Trentanovemilasettecento/08).



2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tali caratteristiche possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>7</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 10% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:
  - i. ubicazione in relazione ai servizi

<sup>7</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45







- ii. vicinanza agli assi principali
- iii. disponibilità di parcheggio
- iv. disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali



- **caratteristiche di posizione** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile

in mercati centrali:

- v. esposizione prevalente dell'immobile
- vi. luminosità
- vii. altezza dal piano stradale
- viii. panoramicità



- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

- ix. vetustà fabbricato
- x. stato d'uso e di manutenzione dell'immobile,
- xi. finiture civili,
- xii. dimensione e forma delle aperture
- xiii. stato manutentivo impianti,
- xiv. distribuzione degli spazi,
- xv. accessibilità ai portatori di handicap



- **caratteristiche produttive** che incidono per un 35% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

- xvi. appetibilità ai fini locativi,
- xvii. stato di possesso dell'immobile,
- xviii. assenza di vizi del bene venduto.





MACROCARATTERISTICHE	INCIDENZA	VALORE	FATTORI	Valore	Coeff. Correttivi	Valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	10%	3.970,01	ubicazione in relazione ai servizi	3.970,01	1,00	3.970,01
			vicinanza agli assi principali	3.970,01	1,00	3.970,01
			disponibilità di parcheggio	3.970,01	0,90	3.573,01
			disponibilità es. commerciali	3.573,01	0,95	3.394,36
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>3.394,36</b>
POSIZIONE	25%	9.925,02	esposizione prevalente	9.925,02	0,95	9.428,77
			luminosità	9.428,77	1,00	9.428,77
			altezza dal piano stradale	9.428,77	1,00	9.428,77
			panoramicità	9.428,77	1,00	9.428,77
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>9.428,77</b>
TIPOLOGICHE	30%	11.910,02	vetustà fabbricato	11.910,02	0,90	10.719,02
			stato d'uso e manutenzione	10.719,02	0,90	9.647,12
			finiture civili	9.647,12	1,00	9.647,12
			dimensione e forma aperture	9.647,12	1,00	9.647,12
			stato manutenivo impianti	9.647,12	1,00	9.647,12
			distribuzione spazi	9.647,12	0,80	7.717,70
			accessibilità portatori handicap	9.647,12	0,80	7.717,70
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>7.717,70</b>
PRODUTTIVE	35%	13.895,03	appetibilità ai fini locativi	13.895,03	1,00	13.895,03
			stato di possesso immobile	13.895,03	1,00	13.895,03
			assenza di vizi del bene	13.895,03	0,90	12.505,53
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>12.505,53</b>
		<b>39.700,08</b>				<b>33.046,35</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a € 33.046,35 per l'appartamento.

### LOTTO2- Decurtazione costi regolarizzazione urbanistica e trasformazione

3. Per le considerazioni fatte ai Quesiti d) e h) sono da detrarre:

- € 800,00 per il costo dell'Accertamento di Conformità
- € 200,00 per relativi aggiornamenti catastali

Il valore risulta quindi pari ad € 32.046,35.





#### LOTTO2- Decurtazione costi vincoli ed oneri giuridici



4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica si stima un costo di € 200,00

Il lotto in base ai calcoli fatti ed alle detrazioni viene stimato pertanto in **€ 31.846,35**



#### LOTTO2- Ribasso percentuale finale

5. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 28.661,71 che si arrotonda in **€ 28.500,00**  
(Venntottomilacinquecento/00)



#### LOTTO3- Individuazione del più probabile valore di mercato

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.



Nel caso specifico il Lotto risulta composto da un APPARTAMENTO sito al primo piano identificato catastalmente al Catasto Fabbricati di Ercolano al foglio 10 particella 895 sub. 6.



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Tale immobile oggetto di stima appartiene ad un segmento di mercato (appartamento) inserito all'interno di una zona con un mercato attivo e pertanto si ritiene che la stima per comparazione diretta sia il metodo più opportuno per poter definire il più probabile valore di mercato.

Si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali.

Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e similari) sono state calcolate al 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la misura eccedente.<sup>8</sup> (Quesito c).

#### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento e delle sue pertinenze è pari a 52,84 mq come illustrato in dettaglio nella tabella sottostante:

	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI COMUNICANTI DIRETTI</b>	Camera1	6,14	9,48	1	<b>9,48</b>
	Camera2	18,58	26,88	1	<b>26,88</b>
	Cucina-soggiorno	7,39	13,00	1	<b>13,00</b>
	Bagno	2,37	3,24	1	<b>3,24</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>34,48</b>	<b>52,60</b>		<b>52,60</b>
<b>PERTINENZE ACCESSORIE COMUNICANTI</b>	Balcone	0,80	0,80	0,3	<b>0,24</b>
	<b>TOTALE ACCESSORI</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>		<b>0,24</b>
<b>TOTALE</b>	<b>VANI PRINCIPALI + VANI ACCESSORI</b>	<b>35,28</b>	<b>53,40</b>		<b>52,84</b>

<sup>8</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011





Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona B3, nella quale si rilevano per gli appartamenti di tipo economico valori compresi tra 860,00 e 1.300,00 €/mq. Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo. (fig. 48, Allegato H)

Pertanto si utilizzerà come valore di partenza per il calcolo il valore medio della forchetta indicata ossia 1.080,00 €/mq.

Tale valore andrà poi ricalcolato secondo le caratteristiche degli immobili mediante coefficienti correttivi. Si ottiene un valore potenziale del bene pari a  $36,76 \text{ mq} \times 1.080,00 \text{ €/mq} = \text{Euro } 57.067,20$  (Cinquantasettemilasessantasette/20).



### LOTTO3-Applicazione coefficienti correttivi

2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tali caratteristiche possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>9</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 10% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:
  - i. ubicazione in relazione ai servizi;

<sup>9</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





- ii. vicinanza agli assi principali;
- iii. disponibilità di parcheggio;
- iv. disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali;



- **caratteristiche di posizione** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile

in mercati centrali:

- v. esposizione prevalente dell'immobile;
- vi. luminosità;
- vii. altezza dal piano stradale;
- viii. panoramicità;



- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

- ix. vetustà fabbricato;
- x. stato d'uso e di manutenzione dell'immobile;
- xi. finiture civili;
- xii. dimensione e forma delle aperture;
- xiii. stato manutentivo impianti;
- xiv. distribuzione degli spazi;
- xvi. accessibilità ai portatori di handicap;



- **caratteristiche produttive** che incidono per un 35% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

- xvi. appetibilità ai fini locativi;
- xvii. stato di possesso dell'immobile;
- xviii. assenza di vizi del bene venduto.





MACROCARATTERISTICHE	INCIDENZA	VALORE	FATTORI	Valore	Coeff. Correttivi	Valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	10%	5.706,72	ubicazione in relazione ai servizi	5.706,72	1,00	5.706,72
			vicinanza agli assi principali	5.706,72	1,00	5.706,72
			disponibilità di parcheggio	5.706,72	0,90	5.136,05
			disponibilità es. commerciali	5.136,05	0,95	4.879,25
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
POSIZIONE	25%	14.266,80	esposizione prevalente	14.266,80	0,95	13.553,46
			luminosità	13.553,46	1,00	13.553,46
			altezza dal piano stradale	13.553,46	0,90	12.198,11
			panoramicità	12.198,11	1,00	12.198,11
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
TIPOLOGICHE	30%	17.120,16	vetustà fabbricato	17.120,16	0,90	15.408,14
			stato d'uso e manutenzione	15.408,14	0,90	13.867,33
			finiture civili	13.867,33	1,00	13.867,33
			dimensione e forma aperture	13.867,33	1,00	13.867,33
			stato manutenivo impianti	13.867,33	1,00	13.867,33
			distribuzione spazi	13.867,33	0,95	13.173,96
			accessibilità portatori handicap	13.867,33	0,75	10.400,50
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
PRODUTTIVE	35%	19.973,52	appetibilità ai fini locativi	19.973,52	1,00	19.973,52
			stato di possesso immobile	19.973,52	1,00	19.973,52
			assenza di vizi del bene	19.973,52	0,90	17.976,17
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
		57.067,20				<b>45.454,02</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a € 45.454,02 per l'appartamento.

### LOTTO3- Decurtazione costi regolarizzazione urbanistica e trasformazione

3. Per le considerazioni fatte ai Quesiti d) e h) sono da detrarre:

- € 800,00 per il costo dell'Accertamento di Conformità
- € 200,00 per relativi aggiornamenti catastali

Il valore risulta quindi pari ad € 44.454,02



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502



tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





### LOTTO3- Decurtazione costi vincoli ed oneri giuridici



4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica si stima un costo di € 200,00

Il lotto in base ai calcoli fatti ed alle detrazioni viene stimato pertanto in **€ 44.254,02**



### LOTTO3- Ribasso percentuale finale

5. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 39.828,62 che si arrotonda in **€ 40.000,00**  
(Quarantamila/00)



### Quesito q): Nel caso si tratti di quota indivisa

*valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisare infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*



### LOTTI PRIMO-SECONDO-TERZO:

Gli immobili risultano per intero.



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







**Quesito r): Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato**

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà 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.*



Dal certificato di matrimonio risulta che i sigg. -----, nato a -----il -----e -----, nata a -----il -----hanno contratto matrimonio nel -----e risultano separati dal 1-----con provvedimento del Tribunale di Napoli. (Allegato J)

**Quesito s): Verificare la pendenza di altre procedure esecutive**

*relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.*



Non ci sono altre procedure esecutive relative ai medesimi beni.



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## Conclusioni



Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tenuto conto delle difficoltà, delle indagini, della completezza e del pregio della prestazione fornita, ritengo di aver adempiuto fedelmente all'incarico e resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti. Alla presente relazione, depositata presso la cancelleria della XIV<sup>o</sup> Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, si allegano:

### ALLEGATI:

- A. *Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;*
- B. *Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con pianta riportante i coni ottici;*
- C. *Documenti catastali: Estratto di mappa Catasto Terreni;*
  - LOTTO1: Pianta catastale depositata nel 1939; Visura catastale storica;*
  - LOTTO2: Pianta catastale depositata nel 1939; Visura catastale storica;*
  - LOTTO3: Pianta catastale depositata nel 1939; Visura catastale storica;*  
*schema difformità catastali;*
- D. *Planimetrie riportanti lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa; Schema riportante le difformità e gli abusi edilizi LOTTO1 - LOTTO2 - LOTTO3; Aerofotogrammetria del 1943 dell'IGM;*
- E. *Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Estratto da Tavola zonizzazione e relative norme di attuazione; Regolamento Edilizio Comune di Ercolano; Estratto da Piano Paesistico Comuni Vesuviani e relative norme di attuazione;*
- F. *Atti di provenienza ed ispezioni ipotecarie:*
  - Atto di compravendita per notar Marco Licenziati del 21.11.2006 rep. 1911 racc 1284 a favore di*  
*-----e -----e relativa nota di trascrizione;*

Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8  
Cell.: 328 33-95-502



tommaso.giordano@ingpec.eu





- Note trascrizione nn 86606/41913 del 22.11.2006 e nn. 39007/19125 del 25.05.2007 per successione di -----;



- Note trascrizione nn. 40073/29728 del 06.11.2001, nn. 86605/41912 del 22.11.2006, nn. 54663/40586 del 31.08.2009 per successione di -----;

- Note trascrizione nn. 19207/13194 del 23.04.2010 e nn. 41452/32190 del 14.09.2018 per successione di -----;



- Note trascrizione nn. 54661/40584 del 31.08.2009 e nn. 41453/32131 del 14.09.2018 per successione di -----

- Ispezioni ipotecarie per soggetto: -----, -----, -----, -----, -----

-----, -----, -----, -----, -----, -----

-----, -----, -----, -----, -----, -----

-----,

- Ispezioni ipotecarie per immobile;



G. Scritture pregiudizievoli: Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;

H. Listino Immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare Anno 2018 2° semestre Zona B3 Ercolano;

I. Verballi di sopralluogo;

J. Certificato di matrimonio di -----, e -----,;

K. Invio produzione alle parti.

- Specifica Tecnica C.T.U.

Castellammare di Stabia, 11/01/2019



**Ing. Tommaso Giordano**

90

Esperto: Ing. Tommaso Giordano

Napoli - Via A. Diaz, 8



Cell.: 328 33 95 502

tommaso.giordano@ingpec.eu

