



TRIBUNALE DI NAPOLI

14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 119/2020

Promosso da:

“AMCO-Asset Management Company S.p.A.”

Contro

“Cognome e nome esecutato”

G.E. Dott.ssa Maria BALLETTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(redatta in conformità alle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015)



-BACOLI (NA)-
Via Lungolago civ. 18 (già civ. 8)



- MONTE DI PROCIDA (NA)-
Via Solferino civ. 10

REDATTA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. Ing. Luigi DI MICCO

VIA DUCA D'AOSTA N. 64 - 80026 CASORIA -NA- - tel. 081/7586975 cell. 335 8365628
e-mail dimicco.luigi@alice.it - pec luigi.dimicco@ingpec.eu

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

CAUSA: *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 119/2020*

CREDITORE PROCEDENTE: *“AMCO-Asset Management Company S.p.A.”*

DEBITORE ESECUTATO: *“Cognome e nome esecutato”*

AUTORITÀ GIUDIZIARIA: *TRIBUNALE DI NAPOLI 14° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

GIUDICE ESECUZIONE: *DOTT.SSA MARIA BALLETTI.*

C.T.U.: *DOTT. ING. LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 24205.*

-Premessa-

Con apposito ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 3 febbraio 2023, il G.E. dott.ssa Mari BALLETTI, nominava me sottoscritto Dott. Ing. Luigi Di Micco, con studio in Casoria (NA) alla via Duca D'Aosta n. 64, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n. 24205, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 119/2020 del R.G.E. promossa dalla società *“AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, C.F. 05828330638 (quale beneficiaria a seguito di scissione della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.) e per essa IQERA ITALIA SPA (GIA' SISTEMIA S.P.A.), quale mandataria, con sede in Roma Codice Fiscale e Partita IVA 07710101002, elettivamente domiciliata in Napoli alla Via Depretis n.102”, in danno del sig. “Cognome e nome esecutato nato a (NA) il, C.F.....”, invitandomi secondo nuovo rito, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., a prestare giuramento telematico e fissando, l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 17/05/2023 per la comparizione delle parti e per l'adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla vendita dei beni pignorati.*

In data 12/02/2023 prestavo giuramento di rito, mediante la compilazione e sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico in cancelleria dell'apposito modello n. 2 di cui all'ordinanza di nomina, per la valutazione dell'immobile di cui all'atto di pignoramento e precisamente dei seguenti cespiti:
1. Quota di 1/1 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Bacoli (NA) alla Via



Lungolago civ. 8 (oggi civ. 18) piano T (terra), censita in catasto al:

Foglio 14, p.lla 530, sub 5, cat. A/4, classe 3, cons. 4,5vani;

2. Quota di 1/4¹ dell'unità immobiliare sita nel Comune di Monte di Procida (NA) alla Via Solferino civ. 10 piano T/S1 (terra e interrato), censita in catasto al:

Foglio 7, p.lla 453, sub 1, cat. A/3, classe U, cons. 5,5vani;

Contestualmente alla nomina del sottoscritto veniva assegnata delega di custodia all'Avv. Francesca Di Gennaro.

Successivamente all'assegnazione del mandato, per una serie di difficoltà connesse alla complessa natura dell'incarico, furono avanzate dallo scrivente richieste di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, tutte formulate all'Ill.mo G.E. a mezzo di istanze telematiche e regolarmente autorizzate, poiché suffragate da validi motivi.

Nello specifico, per poter accedere presso gli immobile pignorati, a causa dell'insorgere di alcune difficoltà dovute all'indisponibilità del debitore esecutato, in data **31/03/2023** e **02/05/2023**, venivano eseguiti gli accessi presso gli immobili pignorati e completate le operazioni di rilievo sia grafiche che fotografiche dei beni staggiti.

Successivamente all'accesso, le difficoltà insorte, nel reperimento prima dei titoli di provenienza, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, poiché non presenti in atti, necessari sia per poter rispondere allo specifico quesito del mandato sulla provenienza ultraventennale dei beni staggiti, sia per poter reperire le notizie circa i titoli abilitativi con i quali sarebbero stati realizzati i fabbricati di cui sono parte, e successivamente, per il reperimento dei titoli abilitativi degli immobili presso i competenti Uffici del Comune di Bacoli e del Comune di Monte di Procida, (*Edilizia Privata – Ufficio Condono e Antiabusivismo*), costringevano lo scrivente a dover presentare due istanze di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, proroghe che veniva gentilmente concesse dalla



¹ Si precisa che gli ulteriori comproprietari di detto immobile sono:

- COGNOME E NOME COMPROPRIETARIO, nata a Napoli il 29 aprile 2000, per la quota di proprietà di 1/4 dell'intero;
- COGNOME E NOME COMPROPRIETARIO, nato a Monte di Procida il 18 maggio 1938, per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero.

S.V. Ill.ma, poiché basata su motivate difficoltà incontrate nel corso dell'espletamento del mandato con rinvio all'udienza prossima per il deposito della relazione peritale per il giorno 08/05/2024.

Purtroppo però, pur avendo fatto diversi accessi presso i rispettivi Uffici Tecnici del Comune di Bacoli e del Comune di Monte di Procida, entrambi a causa della dislocazione degli archivi cartacei, predisposti in locali fuori dal distretto comunale, comunicavano che nonostante le richieste eseguite con carattere di urgenza e per i fini di giustizia, non sarebbero stati in grado di poter evadere le richieste in tempi relativamente brevi anzi, sicuramente la ricerca avrebbe potuto avere anche un esito negativo, dovuto al fatto che trattasi di documentazione abbastanza vecchia e quindi relative a Licenze Edilizie di Fabbricati costruiti prima dell'entrata in vigore dei rispettivi piani regolatori comunali.

Nello specifico, solo dopo insistenti solleciti, recandomi personalmente presso il RUP (*responsabile unico del procedimento del Comune*) dei rispettivi enti comunali, mi veniva comunicato per le vie brevi, che l'archivio in cui erano conservati i faldoni delle pratiche Edilizie del Comune di Bacoli, era stato oggetto di parziale incendio, tutti i faldoni cartacei erano stati trasferiti in deposito presso altro locale al momento non ancora del tutto allestito in modo adeguato per una rapida e facile ricerca delle diverse Licenze Edilizie. Il Comune di Monte di Procida invece, pur fornendomi alcune pratiche Edilizie in visione, non forniva quella inerente al Fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, riservandosi di richiedere all'Ufficio Archivio ulteriori fascicoli relativi allo stesso probabile anno di costruzione del fabbricato, per strada e nominativo dell'intestatario della pratica.

Tuttavia, pur avendo fatto ulteriori solleciti per ottenere le informazioni e la documentazione richiesta, la lungaggine delle tempistiche di attesa degli uffici preposti al rilascio della documentazione richiesta, non mi consentiva, ancora una volta, di poter rispettare i termini di deposito dell'elaborato peritale, costringendo lo scrivente, a dover presentare un'ulteriore istanza di proroga per



il deposito dell'elaborato peritale, proroga che veniva concessa dalla S.V. Ill.ma, con rinvio all'udienza per il deposito della relazione peritale per il giorno 04/12/2024.

-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-

Previo avviso dato al debitore esecutato dal custode giudiziario avv. Francesca Di Gennaro, in data **31.03.2023**, fu fissato l'accesso presso il primo dei due cespiti pignorati e precisamente in Bacoli (NA) alla Via Lungolago civ. 18 (già civ. 8) presso l'appartamento posto a piano T, prima porta a sinistra per chi entra dall'androne. In tale data, alle ore 15,00, recatomi regolarmente presso i luoghi unitamente al custode giudiziario, si rinveniva la presenza del debitore esecutato il sig. Cognome e nome esecutato il quale preliminarmente dichiarava che l'immobile è condotto in locazione ad uso abitativo da terzi per il canone mensile di € 450,00 e precisamente dal signor Opera Salvatore, al momento però assente in casa ma avendolo avvisato per tempo, aveva reso possibile l'accesso fornendo a lui le chiavi per eseguire il sopralluogo nell'appartamento per i rilievi sia grafici che fotografici. Il sig. Cognome inoltre, si riservava di fornire il relativo contratto di locazione alla custodia, dichiarando che il fabbricato è sprovvisto di condominio. Il custode giudiziario, dopo aver acquisito le dichiarazioni rese dal debitore esecutato, illustrava allo stesso i doveri e compiti della custodia in ordine all'immobile pignorato e dell'obbligo di quest'ultimo di conservare e mantenere l'immobile con diligenza fino alla sua eventuale liberazione. L'accesso quindi, veniva eseguito regolarmente e senza impedimento alcuno, il custode giudiziario provvedeva all'immissione in possesso del bene, e il sottoscritto, accompagnato dal debitore esecutato nei vari ambienti dell'appartamento pignorato, effettuava un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi, infine alle ore 16,25, si redigeva regolare verbale di accesso che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (*Cfr. All.to n. 1 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 31.03.2023 dal Custode Giudiziario*).



Successivamente previo avviso ricevuto da parte del custode giudiziario, in data **02 maggio 2023**, veniva eseguito il secondo ed ultimo accesso presso il secondo immobile pignorato in Monte di Procida (NA) alla Via Solferino civ. 10, costituito da un appartamento con annesso cantinato, completando così di fatto le operazioni di rilievo grafiche e fotografiche dei beni staggiti.

In tale data, alle ore 15,00, recatomi regolarmente presso i luoghi unitamente al custode giudiziario, si rinveniva la presenza del sig. Cognome e nome nato a ... il/.., il quale dichiarava di essere presente all'accesso per delega del fratello Cognome e nome esecutato debitore esecutato, assente per altri impegni improrogabili. Durante l'accesso si rinveniva nell'appartamento anche la presenza di Cognome e nome comproprietario, padre del debitore esecutato e comproprietario dell'immobile pignorato, il quale non partecipava alle operazioni peritali poiché allettato, infatti, il sig. Cognome e nome dichiarava che l'appartamento costituiva la casa paterna ed era l'abitazione principale del proprio genitore e della defunta madre. L'accesso veniva eseguito regolarmente e senza impedimento alcuno, sia nell'appartamento sia nel locale cantinato, quest'ultimo pertinenza dell'abitazione, il custode giudiziario provvedeva all'immissione in possesso del bene, e il sottoscritto effettuava un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi. Alle ore 16,25, terminate le operazioni peritali, il custode giudiziario redigeva regolare verbale di accesso che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (*Cfr. All.to n. 2 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 02.05.2023 dal Custode Giudiziario*).



1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho dato risposta ai quesiti ricevuti seguendo l'ordine secondo il quale sono stati posti.

- A -

Controllo preliminare sulla completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 c.p.c.)

- a. In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. **Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni)**, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se, la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. **Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva)**, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. L'esperto deve precisare inoltre se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) o **l'estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. Infine l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.



Agli atti della procedura, è stata depositata in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., **certificazione notarile sostitutiva** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede **10/03/2020** ed il ventennio precedente.

Dall'esame della certificazione redatta dal dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), del 23/06/2020 depositato agli atti della procedura in data 03.07.2023, **si è verificato che la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea.**

Dalla certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali degli immobili indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in capo al debitore esecutato e che gli stessi dati catastali risultano tali dalla data di costituzione del 20/02/1963 e dal più recente impianto meccanografico del 30/06/1987 per quanto concerne l'immobile di cui al capo 1. dell'unità immobiliare sita nel Comune di Bacoli (NA) alla Via Lungolago civ. 18 (già civ. 8) piano T (terra), censita in catasto al fogl. 14, p.lla 530, sub 5, cat. A/4; e dalla data di costituzione del 29/11/1979 e dal più recente impianto meccanografico del 30/06/1987 per quanto concerne l'immobile di cui al capo 2. dell'unità immobiliare sita nel Comune di Monte di Procida (NA) alla Via Solferino civ. 10 piano T/S1 (terra e interrato), censita in catasto al fogl. 7, p.lla 453, sub 1, cat. A/3.



Nello specifico è stato verificato che la certificazione notarile attestante le trascrizioni sia a favore che contro presenti sugli immobili oggetto di espropriazione, risale fino all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio. Dall'esame della certificazione notarile si può dunque affermare che **vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento**, inoltre dall'esame dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dal dott. Maurizio Lunetta, depositata agli atti della procedura, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è accertato la **piena corrispondenza** tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. riportati nella relazione notarile e nella relativa copia della nota di trascrizione del pignoramento con quelli effettivi dei beni staggiti.

Nello specifico, risultano di proprietà del debitore esecutato, i seguenti beni:

1. Immobile di proprietà di: Cognome e nome esecutato, nato a ...(NA) il./.././, C.F.:

- ✓ **Piena proprietà** dell'unità immobiliare ad uso appartamento sito in Bacoli (NA) alla Via Lungolago civ. 18 (già civ. 8), posta al piano T (terra), con annesso spiazzo retrostante di circa mq. 10, riportato nel Catasto fabbricati al **Foglio 14, p.lla 530, sub 5, cat. A/4, classe 3, cons. 4,5vani**, R.C. Euro 227,76.

2. Immobile di proprietà di: Cognome e nome esecutato, nato a ...(NA) il./.././, C.F.:

- ✓ **Quota di 1/4 dell'intera piena proprietà** dell'unità immobiliare ad uso appartamento, **con annesso cantinato di pertinenza**, sito in Monte di Procida (NA) alla Via Solferino civ. 10, posta al piano T/S1 (terra e interrato), riportato nel Catasto fabbricati al **Foglio 7, p.lla 453, sub 1, cat. A/3, classe U, cons. 5,5vani**, R.C. Euro 355,06.



dati che trovano piena corrispondenza nei documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. sia depositati in atti dal creditore precedente sia dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi del Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

Sulla base dei documenti depositati agli atti della procedura, costituiti dalla **certificazione notarile sostitutiva ipo-catastale** a firma del notaio dott. Maurizio Lunetta, ma soprattutto, in via prudenziale, dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 10/03/2020 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili pignorati:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 51497/9911 del 26/11/2010** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Giuseppe Cioffi di Acerra (NA) del

22/11/2010 repertorio 40532 racc. 16688 per la somma di **Euro 352.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 176.000,00, della durata di 30 anni, a favore della “*Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede legale in Siena, P.zza Salimbeni, 3 C.F. e partita IVA C.F. 00884060526*”, contro “*Cognome e nome esecutato nato a ...(NA) il.././../, C.F.*”, quale debitore datore di ipoteca, gravante sulla quota pari 1/1 sull’immobile sito in Bacoli (NA) alla Via Lungolago civ. 18 (*già civ. 8*), riportato nel Catasto fabbricati al **Foglio 14, p.lla 530, sub 5, cat. A/4, cons. 4,5vani** (Cfr. *All.to n. 3 –Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.” nn. 51497/9911 del 26/11/2010*);



- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 3946/534 del 31/01/2011** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Giuseppe Cioffi di Acerra (NA) del 24/01/2011 repertorio 40857 racc. 16972 per la somma di **Euro 110.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 55.000,00, della durata di 30 anni, a favore della “*Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede legale in Siena, P.zza Salimbeni, 3 C.F. e partita IVA C.F. 00884060526*”, contro “*Cognome e nome esecutato nato a ...(NA) il.././../, C.F.*”, quale debitore datore di ipoteca, gravante sulla quota pari 1/1 sull’immobile sito in Bacoli (NA) alla Via Lungolago civ. 18 (*già civ. 8*), riportato nel Catasto fabbricati al **Foglio 14, p.lla 530, sub 5, cat. A/4, cons. 4,5vani** (Cfr. *All.to n. 4 –Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.” nn. 3946/534 del 31/01/2011*);
- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 10625/8078 del 10/03/2020** dell’atto di pignoramento notificato dall’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 06/02/2020, repertorio n. 2829/2020 a favore della “*Banca*

Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede legale in Siena, P.zza Salimbeni, 3 C.F. e partita IVA C.F. 00884060526”, contro “Cognome e nome esecutato nato a ...(NA) il../../, C.F.”, quale debitore datore di ipoteca, gravante sulla **quota pari 1/1** sull'immobile sito in Bacoli (NA) alla Via Lungolago civ. 18 (già civ. 8), riportato nel Catasto fabbricati al **Foglio 14, p.lla 530, sub 5, cat. A/4, cons. 4,5vani**; gravante sulla **quota pari 1/4** sull'immobile sito in Monte di Procida (NA) alla Via Solferino civ. 10, riportato nel Catasto fabbricati al **Foglio 7, p.lla 453, sub 1, cat. A/3, cons. 5,5vani** (Cfr. All.to n. 5 – Visura Ipotecaria telematica della - *Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.” nn. 10625/8078 del 10/03/2020*).



Considerato inoltre che ad oggi l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportate negli accertamenti ipotecari di cui alla certificazione notarile prodotta in atti risulta aggiornata fino alla data 23 giugno 2020, per una corretta completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ho ritenuto opportuno effettuare ulteriori accertamenti eseguendo, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 e Napoli 3, una visura ipotecaria generale per soggetto con restrizione agli immobili pignorati sul debitore esecutato, al fine, di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento per cui si procede 10/03/2020 e fino alla data del 16/05/2024 data dell'ispezione eseguita dal sottoscritto successiva a quella della trascrizione del pignoramento. Gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella Relazione Notarile prodotta in atti, **nel periodo esaminato dal 16/05/2024**, data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successive a quella della trascrizione del pignoramento, **a tutto il 22/11/2010**, data in cui la titolarità del bene relativamente all'appartamento sito in Bacoli (NA) alla Via Lungolago civ. 18 (già civ. 8), riportato nel Catasto fabbricati al **Foglio 14, p.lla 530, sub 5, cat. A/4, cons. 4,5vani**, si trasferisce al debitore esecutato per atto di acquisto per notaio dott.

Giuseppe Cioffi di Acerra (NA) repertorio n. 40531/16687, **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati. Ulteriore verifica è stata effettuata nel periodo tra **16/05/2024**, data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto **a tutto il 31/01/2019**, data in cui la titolarità delle quota di 1/4 del bene sito in Monte di Procida (NA) alla Via Solferino civ. 10, riportato nel Catasto fabbricati al **Foglio 7, p.lla 453, sub 1, cat. A/3, cons. 5,5vani**, si trasferisce al debitore esecutato per successione dalla di lei madre “*Cognome e nome nata a Monte di Procida il 04/12/1943 Codice fiscale PGLCCT43T44F488P*”, deceduta in data 05/02/2018 devoluta per testamento olografo, giusta denuncia di successione n. 18027 vol. 88888/2019 presentata all’ufficio del registro di Pozzuoli in data 12/02/2019 e trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 7795/6110 il 18/02/2019, nel periodo esaminato **non** sono state rilevate iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 6 –*Visura Ipotecaria telematica generale dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 relativa al periodo dal 15.05.2024 al 30/01/2019 eseguita sul debitore esecutato relativamente ai beni pignorati*).

Per coprire il ventennio, ulteriori accertamenti sono stati eseguiti sui soggetti dante causa del debitore esecutato, relativamente ai beni trasferiti ed oggi oggetto di espropriazione, nello specifico relativamente a:

IMMOBILE N.1
FOGLIO 14– P.LLA 530 SUB.5 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Bacoli (NA) – Via Lungolago civ. 18

Nel periodo di provenienza esaminato fino a quello **ante ventennale**, dalla **visura ipotecaria generale**, dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 e Napoli 3, eseguita sulla sig.ra “*Cognome e nome nata a ... (NA) il/./.. Codice fiscale* proprietaria per 1/1”, **dal 04/12/1962** data in cui la sig.ra “*Cognome e nome*” diventava titolare della itera proprietà del bene



oggi oggetto di pignoramento, giusta atto di donazione a rogito del Notaio dott. Nicola Margarita del 04.12.1962 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 136/123 del 02/01/1963, **a tutto il 22/11/2010**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce al debitore esecutato “*Cognome e nome esecutato*” per atto di acquisto, relativamente al bene oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. *All.to n. 7 –Visura Ipotecaria telematica generale per soggetto ristretta all’immobile dell’Agenzia del Territorio Napoli 2 e Napoli 3 relativo al periodo dal 22/11/2010 al 04/12/1962 eseguita sul soggetto dante causa del debitore esecutato*).



Infine, per puro tuziorismo ho ritenuto opportuno effettuare, accertamenti anche sul soggetto dante causa della sig.ra “*COGNOME Nome*”, eseguendo presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 3, una visura ipotecaria generale ristretta agli immobili pignorati sul soggetto “*COGNOME Giovanni Cognome Giovanni fu Pasquale nato a ... il .../.../...*”, nel periodo di provenienza **ultra ventennale**.

Nel periodo esaminato **dal 13.04.1926** data in cui il sig. “*COGNOME Giovanni*” acquista da Cognome e nome ed Cognome e nome la zona di terreno di mq. 276,80 in Bacoli Contrada Miliscola, su cui ebbe a costruire l’intero fabbricato di cui oggi è parte l’immobile pignorato, **a tutto il 04/12/1962** data in cui la sig.ra “*COGNOME Nome*” diventava titolare della itera proprietà del bene oggi oggetto di pignoramento, gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. *All.to n. 8 –Visura Ipotecaria telematica generale per soggetto ristretta all’immobile dell’Agenzia del Territorio Napoli 3 relativo al periodo dal 13/04/1926 al 04/12/1962 eseguita sul soggetto dante causa del dante causa del debitore esecutato*).

IMMOBILE N.2
FOGLIO 7–P.LLA 453 SUB.I APPARTAMENTO CON CANTINATO PIANO T/SI
Monte di Procida (NA) – Via Solferino civ. 10

Nel periodo di provenienza esaminato fino a quello **ante ventennale**, dalla visura ipotecaria generale, dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, eseguita sui sig.ri “*Cognome e nome nata a Monte di Procida il 04/12/1943 Codice fiscale PGLCCT43T44F488P proprietaria per 1/2 in comunione legale dei beni con Cognome e nome comproprietario nato a Monte di Procida il 18/05/1938, Codice fiscaleproprietario per l’altro 1/2*”, **dal 29/06/1984** data in cui la sig.ra “*Cognome e nome e Cognome e nome comproprietario*” diventavano titolari della piena proprietà pari a 1/1 del bene oggi oggetto di pignoramento, per acquisto dalla sig.ra “*COGNOME Nome, nata a Monte di Procida il 22/02/1916*” giusta atto di compravendita del 29/06/1984 per notaio dott. Tafuri Carlo, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 23714/20246 del 17/07/1984, **a tutto il 12/02/2019**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce al debitore esecutato “*Cognome e nome esecutato*” per la quota di 1/4 per successione della di lei madre “*Cognome e nome*”, deceduta in data 05/02/2018, giusta denuncia di successione n. 18027 vol. 88888/2019 presentata all’ufficio del registro di Pozzuoli in data 12/02/2019, relativamente al bene oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 9 –Visura Ipotecaria telematica generale per soggetto ristretta all’immobile dell’Agenzia del Territorio Napoli 2 relativo al periodo dal 29/06/1984 al 12/02/2019 eseguita sui soggetti dante causa del debitore esecutato).

Infine, per puro tuziorismo ho ritenuto opportuno effettuare, accertamenti anche sul soggetto dante causa dei sigg. “*Cognome e nome e Cognome e nome comproprietario*”, eseguendo presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 e Napoli 3, una visura ipotecaria



generale ristretta agli immobili pignorati sul soggetto “*COGNOME Nome, nata a ... il .../.../...*”, nel periodo di provenienza **ultra ventennale**.

Nel periodo esaminato **dal 30/03/1958** data in cui “*COGNOME Nome*”, acquista il suolo sito in Monte di Procida alla Contrada Torrione di mq. 292 in catasto terreni foglio 7 particella 453, su cui è stato edificato l’immobile in oggetto, in virtù di atto a rogito dal Notaio dott. Nicola Margarita del 30.03.1958 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 13882/10387 il 24/04/1958, **a tutto il 29/06/1984** data in cui la sig.ra “*Cognome e nome e Cognome e nome comproprietario*” diventavano titolari della iterata proprietà del bene oggi oggetto di pignoramento, gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (*Cfr. All.to n. 10 –Visura Ipotecatale telematica generale per soggetto ristretta all’immobile dell’Agenzia del Territorio Napoli 3 relativo al periodo dal 30/03/1958 al 29/06/1984 eseguita sul soggetto dante causa del dante causa del debitore esecutato*).



Non è stato rinvenuto da parte del sottoscritto agli atti, alcun estratto catastale storico relativo ai passaggi dei beni da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, documento che però viene integrato dallo scrivente, unitamente alla presente relazione. Nello specifico si allegano le Visure storiche catastali in cui si evincono i passaggi nel periodo anteventennale, cioè sino alla data dell’atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento dei beni pervenuti al debitore esecutato.

In particolare le unità immobiliari costituite da due appartamenti per civile abitazione, di cui uno con annesso cantinato di pertinenza sono pervenute al debitore esecutato la prima per la quota pari a 1/1 di piena proprietà e la seconda per la quota di 1/4, con i seguenti titoli:

- quanto all'**immobile n. 1** ad uso appartamento, sito nel Comune di Bacoli (NA), alla Via Lungolago n. 8 (*oggi civ. 18*), piano T (terra), con annesso spiazzo retrostante di circa mq. 10, censito in Catasto Fabbricati al **Foglio 14, p.lla 530, sub. 5, cat. A/4, cons. 4,5vani**, fu acquistato dal debitore esecutato "*Cognome e nome esecutato*" in regime patrimoniale **celibe** con atto di compravendita del 22/11/2010 a firma del notaio dott. Giuseppe Cioffi, notaio in Acerra (NA), rep. n. 40531 racc. n. 16687 dalla sig.ra "*COGNOME Nome nata a ... (NA) il .././.. Codice fiscale..... proprietaria per 1/1*" in regime patrimoniale **vedova** (Cfr. All.to n. 11 – *Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Bacoli (NA) - Foglio 14, P.lla 530, sub 5, Cat. A/4, cons. 4,5vani*).
- quanto all'**immobile n. 2** ad uso appartamento con annesso cantinato di pertinenza, sito nel Comune di Monte di Procida (NA) alla Via Solferino civ. 10, posta al piano T/S1 (terra e interrato), censito in Catasto Fabbricati al **Foglio 7, p.lla 453, sub. 1, cat. A/3, cons. 5,5vani**, pervenne al debitore esecutato "*Cognome e nome esecutato*" **per la quota di 1/4** per successione dalla di lei madre "*Cognome e nome nata a ... il .././.. Codice fiscale.....*", deceduta in data 05/02/2018 devoluta per testamento olografo, giusta denuncia di successione n. 18027 vol. 88888/2019 presentata all'ufficio del registro di Pozzuoli in data 12/02/2019 presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 7795/6110 il 18/02/2019 (Cfr. All.to n. 12 – *Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Monte di Procida (NA) - Foglio 7, P.lla 453, sub 1, Cat. A/3, cons. 5,5vani*).



- B -

Risposta ai specifici quesiti posti all'esperto

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati – Formazione dei lotti di vendita.

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I beni oggetto di pignorato, sono costituiti da due appartamenti per civile abitazione, e più precisamente:

IMMOBILE N.1
FOGLIO 14– P.LLA 530 SUB.5 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Bacoli (NA) – Via Lungolago civ. 18

Unità immobiliare ad uso appartamento, sito nel Comune di Bacoli (NA), alla Via Lungolago n. 18 (già civ. 8), posto al piano T (terra), con annesso pertinenziale spiazzo retrostante di circa mq. 10, primo a sinistra per chi entra nell'androne dalla strada pubblica, facente parte di un vecchio fabbricato in condominio.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà della suddetta unità immobiliare, per la quota pari a 1/1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare il debitore esecutato in forza di atto di compravendita del 22/11/2010 a firma del notaio dott. Giuseppe CIOFFI, notaio in Acerra (NA), rep. n. 40531 racc. n. 16687 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn.



51496/34870 del 26/11/2010 (Cfr. All.ti n. 13 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Giuseppe CIOFFI, notaio in Acerra (NA), del 22/11/2010 rep. n. 40531 racc. n. 16687 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 51496/34870 del 26/11/2010 e relativa nota di trascrizione).

IMMOBILE N.2
FOGLIO 7–P.LLA 453 SUB.1 APPARTAMENTO CON CANTINATO PIANO T/S1
Monte di Procida (NA) – Via Solferino civ. 10

Unità immobiliare ad uso appartamento con annesso pertinenziale cantinato, e comproprietà pari a 1/2 dell'intero delle zone scoperte antistanti e retrostanti il fabbricato, il tutto sito nel Comune di Monte di Procida (NA), alla Via Solferino n. 10, posto al piano T/S1 (terra e interrato), con accesso all'appartamento dalla prima ed unica porta a sinistra per chi entra nell'androne dalla strada pubblica, e dalla porta posta nel sottoscala per l'accesso al cantinato.



Il diritto reale pignorato è la quota pari a 1/4 dell'intera piena proprietà della suddetta unità immobiliare.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare il debitore esecutato pervenutogli per successione della di lei madre "Cognome e nome nata a Monte di Procida il 04/12/1943 Codice fiscale PGLCCT43T44F488P", deceduta in data 05/02/2018 devoluta per testamento olografo, a firma del notaio dott. Filippo Improta del 22/01/2019 rep. n. 112637 racc. n. 25597 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 4583/3572 del 31/01/2019 (Cfr. All.ti n. 14 – Nota trascrizione testamento olografo, per notaio dott. Filippo Improta del 22/01/2019 rep. n. 112637 racc. n. 25597 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 4583/3572 del 31/01/2019) e contestuale atto di "Rinunzia ad azione di riduzione" a firma del notaio dott. Filippo Improta del 22/01/2019 rep. n. 112637 racc. n. 25597 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 4583/3573 del 31/01/2019 da parte di Cognome e nome comproprietario nato a ... (NA) il/.., Cognome e nome nato a ... (NA) il/.., Cognome e nome comproprietario nata a ... (NA) il/.., Cognome e nome esecutato nato

a ...(NA) il.././../, Cognome e nome nato a ... (NA) il .././../ , i quali hanno dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità della rispettiva moglie, madre e nonna paterna signora Cognome e nome, nata a ... (NA) il .././../ , già in vita residente in Monte di Procida (NA) alla via Solferino n. 22 ed ivi deceduta in data 05/02/2018, lasciando le disposizioni contenute nel testamento olografo allegato all'atto oggetto della presente nota; hanno prestato totale acquiescenza alle disposizioni dal testamento stesso portate e specialmente alle assegnazioni divisionali ivi contenute nei riguardi di essi componenti, obbligandosi a darvi esecuzione (*Cfr. All.ti n. 15 – Nota trascrizione atto di “Rinuncia ad azione di riduzione” per notaio dott. Filippo Improta del 22/01/2019 rep. n. 112637 racc.*

n. 25597 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 4583/3573 del 31/01/2019).

La denuncia di successione è stata presentata all'ufficio del registro di Pozzuoli in data 12/02/2019 con n. 18027 vol. 88888/2019 e trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 7795/6110 il 18/02/2019 e successiva rettifica trascritta il 14/06/2021 ai nn. 7795/6110 Repertorio 220866/88888 del 17/05/2021 (*Cfr. All.ti n. 16 – Nota trascrizione denuncia di successione n. 18027 vol. 88888/2019 del 12/02/2019 e trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 7795/6110 il 18/02/2019 e successiva rettifica trascritta nn. 7795/6110 il 14/06/2021 Repertorio 220866/88888 del 17/05/2021).*

Gli immobili pignorati, come riportati nelle Visure Catastali Storiche agli atti dell'Agenzia del Territorio, sono così individuati:

1. IMMOBILE N.1 – FOGLIO 14 – P.LLA 530 SUB.5 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Bacoli (NA) – Via Lungolago civ. 18

Unità immobiliare ad uso appartamento, sito nel Comune di Bacoli (NA), alla Via Lungolago n. 8 (*oggi civ. 18*), posto al piano T (terra) al N.C.E.U. in ditta a “Cognome e nome esecutato nato a ...(NA) il.././../ / Codice Fiscale.....”

per il diritto di proprietà pari a 1/1, con i seguenti



estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo (Cfr. All.to n. 11 –Visure Storiche e Planimetrie Catastali attuali dell'immobile pignorato):

- **Foglio 14, Part.lla 530, sub 5, Catg. A/4**, classe 3, **Cons. 4,5vani**, R.C. Euro 227,76, Piano T

l'immobile confina a:

- **sud** con Via Lungolago;
- **nord** con area esterna altro fabbricato p.lla 525;
- **est** con androne comune del fabbricato;
- **ovest** in aderenza con altro fabbricato p.lla 529.



2. IMMOBILE N.2 - FOGLIO 7- P.LLA 453 SUB.1 APPARTAMENTO E CANTINATO PIANO T/S1
Monte di Procida (NA) – Via Solferino civ. 10

Unità immobiliare ad uso appartamento, con annesso cantinato di pertinenza, sito nel Comune di Monte di Procida (NA), alla Via Solferino civ. 10, posta al piano T/S1 (terra e interrato), al N.C.E.U. in ditta a “Cognome e nome esecutato nato a ...(NA) il.././../ Codice Fiscale” **per il diritto di proprietà pari a 1/4**, “Cognome e nome comproprietario nato a Napoli il 29/04/2000 Codice Fiscale” **per il diritto di proprietà pari a 1/4**, Cognome e nome comproprietario nato a Napoli il 21/01/2004 Codice Fiscale” **per il diritto di proprietà pari a 1/2**, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo (Cfr. All.to n. 12 – Visure Storiche e Planimetrie Catastali attuali dell'immobile pignorato):

- **Foglio 7, Part.lla 453, sub 1, Catg. A/3**, classe U, **Cons. 5,5vani**, Superf. Catast. 158m², R.C. Euro 355,06, Piano T/S1

l'appartamento confina a:

- **nord** con Via Solferino;
- **sud** con area comune esterna del fabbricato;
- **ovest** con viale privato;
- **est** in aderenza con altro fabbricato p.lla 454.

il cantinato confina a:

- **nord** con Via Solferino;

- **sud** con altro cantinato stesso fabbricato sub 5;
- **ovest** con viale privato;
- **est** in aderenza con altro fabbricato p.lla 454.

Gli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento della presente procedura, risultano conformi a quelli attuali riportati nelle Visure Catastali Storiche agli atti dell'Agenzia del Territorio reperite dal sottoscritto, **consentendo la univoca identificazione dei beni pignorati.**

Le planimetrie attualmente depositate in Catasto rispecchiano in modo adeguato l'originaria consistenza catastale degli immobili pignorati **sia per quanto concerne la sagoma esterna sia per quanto concerne la superficie in pianta**, tuttavia però l'odierno stato dei luoghi, per quanto concerne l'immobile n. 1 e n. 2, mostrano alcune difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e quindi degli spazi interni a parità di superficie e volumi preesistenti, inoltre per l'immobile n. 1 è stata riscontrata la presenza di alcuni piccoli ripostigli ricavati nell'area esterna annessa all'appartamento oltre alla sua parziale copertura e chiusure d'ambito con struttura in alluminio e vetri; mentre per l'immobile n. 2 è stata riscontrata **la eliminazione di una finestra posta sulla facciata ovest dell'appartamento rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale originaria di impianto.**

Per una corretta identificazione dei beni pignorati, non essendo state depositate in atti della procedura, si è reperito presso l'UTE gli estratti di mappa relativa alle intere particelle su cui insistono i due fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati nello specifico;

1. IMMOBILE N.1 – FOGLIO 14 – P.LLA 530 SUB.5 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Bacoli (NA) – Via Lungolago civ. 18

Il fabbrica di cui è parte l'immobile pignorato è riportato al foglio 14 p.lla 530 del Catasto Terreni del Comune di Bacoli (NA), la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa (Cfr. All.to n. 17 - Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato -Bacoli (NA) foglio 14 p.lla 530). Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.lla 530 del foglio 14 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE e il fabbricato di cui l'immobile pignorato costituisce unità immobiliare, si è proceduti ad



effettuare una sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Cfr. All.to n. 18 – Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale -Bacoli (NA) foglio 14 p.lla 530). Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.



Figura 1: Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa al fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato -Bacoli (NA) foglio 14 p.lla 530.

2. IMMOBILE N.2 - FOGLIO 7 - P.LLA 453 SUB.1 APPARTAMENTO E CANTINATO PIANO T/S1 *Monte di Procida (NA) – Via Solferino civ. 10*

Il fabbrica di cui è parte l'immobile pignorato è riportato al foglio 7 p.lla 453 del Catasto Terreni del Comune di Monte di Procida (NA), la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa (Cfr. All.to n. 19 - Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato -Monte di Procida (NA) foglio 7 p.lla 453). Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.lla 453 del foglio 7 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE e il fabbricato di cui l'immobile pignorato costituisce unità immobiliare, si è proceduti ad effettuare una sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Cfr. All.to n. 20 – Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale - Monte di Procida (NA) foglio 7 p.lla 453). Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.



Figura 2: Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa al fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato -Monte di Procida (NA) foglio p.lla 453.

Non si ha notizia di procedure di espropriazione per pubblica utilità gravanti (in tutto o in parte) sui beni oggetto di pignoramento.

I beni oggetto di pignorato, sono costituiti da due immobili a uso appartamento autonomamente utilizzabili, posti in due fabbricati diversi e ricadenti in due comuni diversi pertanto, in risposta al presente quesito, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà alla formazione di dei seguenti Lotti:

- **LOTTO 1- Piena ed intera proprietà pari a 1/1**, di unità immobiliare ad uso appartamento, sita nel Comune di Bacoli (NA), alla Via Lungolago n. 18 (già civ. 8), posto al piano T (terra), con annesso pertinenziale spiazzo retrostante di circa mq. 10, primo a sinistra per chi entra nell'androne dalla strada pubblica, facente parte di un vecchio fabbricato in condominio, il tutto meglio contraddistinto in Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti estremi:



Appartamento civile abitazione, posto al piano T (terra), censito in N.C.E.U. al **Foglio 14, Part.lla 530, sub 5, Catg. A/4**, classe 3, **Cons. 4,5vani**, R.C. Euro 227,76

l'appartamento confina, a:

- **sud** con Via Lungolago;
 - **nord** con area esterna altro fabbricato p.lla 525;
 - **est** con androne comune del fabbricato;
 - **ovest** in aderenza con altro fabbricato p.lla 529.
- **LOTTO 2- Diritto di proprietà pari a 1/4**, di unità immobiliare ad uso appartamento, con annesso cantinato di pertinenza, sito nel Comune di Monte di Procida (NA), alla Via Solferino civ. 10, posta al piano T/S1 (terra e interrato), con accesso all'appartamento dalla prima ed unica porta a sinistra per chi entra nell'androne dalla strada pubblica, e dalla porta posta nel sottoscala per l'accesso al cantinato, il tutto facente parte di un vecchio fabbricato in condominio, meglio contraddistinto in Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti estremi:

Appartamento civile abitazione, posto al piano T (terra), censito in N.C.E.U. al **Foglio 7, Part.lla 453, sub 1, Catg. A/3**, classe U, **Cons. 5,5vani**, Superf. Catast. 158m², R.C. Euro 355,06

l'appartamento confina a:

- **nord** con Via Solferino;
- **sud** con area comune esterna del fabbricato;
- **ovest** con viale privato;
- **est** in aderenza con altro fabbricato p.lla 454.

il cantinato confina a:

- **nord** con Via Solferino;
- **sud** con altro cantinato stesso fabbricato sub 5;
- **ovest** con viale privato;
- **est** in aderenza con altro fabbricato p.lla 454.



2. **Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale degli stessi.**

Descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.



Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, consistono in due appartamenti, di cui uno pignorato per **l'intera proprietà pari a 1/1** sito nel Comune di Bacoli (NA) e uno per **diritto di proprietà pari a 1/4** sito nel Comune di Monte di Procida (NA).

Per meglio rappresentare la consistenza delle singole unità immobiliari procederò alla loro descrizione secondo l'ordine di seguito riportato:

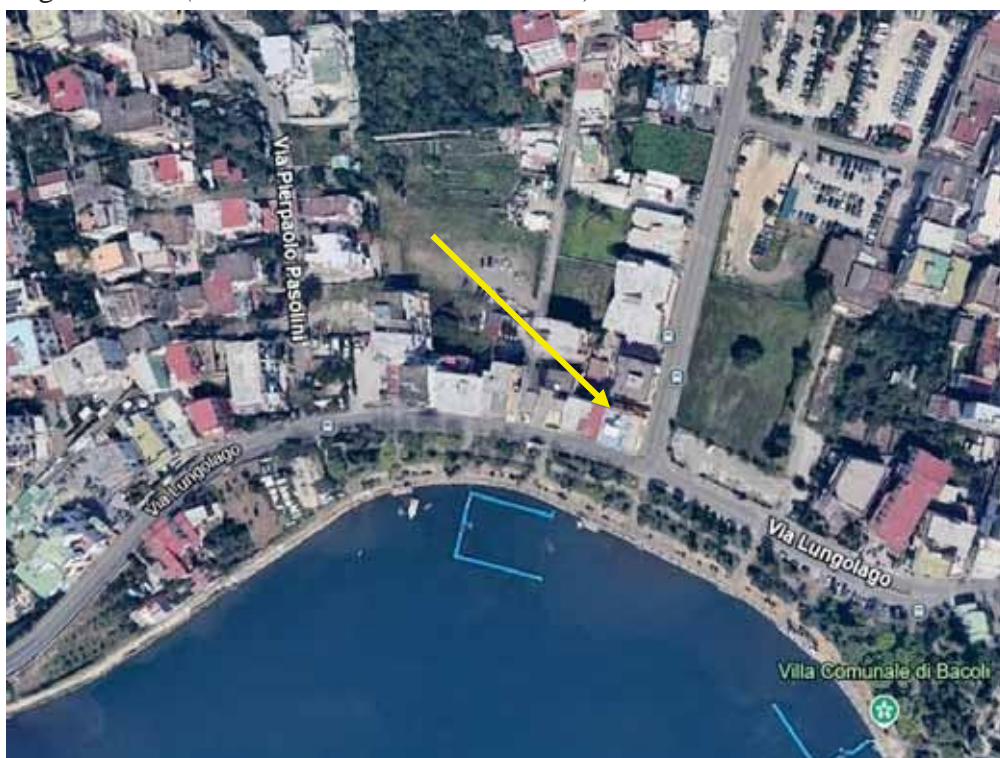
IMMOBILE N.1
FOGLIO 14– P.LLA 530 SUB.5 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Bacoli (NA) – Via Lungolago civ. 18

Unità immobiliare ad uso appartamento con annesso spiazzo pertinenziale retrostante, pignorata per **l'intera proprietà pari a 1/1** sito nel Comune di Bacoli (NA), alla Via Lungolago n. 18 (*già civ. 8*), posto al piano T (terra), avente accesso primo a sinistra per chi entra nell'androne dalla strada pubblica, facente parte di un vecchio fabbricato in condominio, georeferenziato con latitudine "40.796912" e longitudine "14.076430".

Il comune di Bacoli si estende su una superficie di circa 13,5 km² e ospita poco più di 25.000 abitanti, attestandosi su una densità abitativa di circa 1.850 abitanti/Km². Confina con il comune di Pozzuoli e con il comune di Monte di Procida, è composto dalle seguenti frazioni: "Baia"; "Capo Miseno"; parte di "Cuma"; "Faro"; "Fusaro"; "Miliscola"; "Miseno"; "Scalandrone"; "Torregaveta". Bacoli fu fondata dagli antichi romani che la utilizzarono come luogo di villeggiatura. Il suo territorio è di origine vulcanica, infatti, appartiene al sistema dei Campi Flegrei ed è caratterizzata da un allineamento di sette vulcani disposti su di un unico asse. Il comune è ricco di monumenti e luoghi d'interesse. Tra le architetture religiose ricordiamo: la "Chiesa di Sant'Anna, Gesù e Maria"; la "Chiesa della Madonna del Pilar"; la "Chiesa di San Sossio"; la "Chiesa di Santa Maria del Riposo"; la "Chiesa di San Gioacchino". Tra le architetture civili ricordiamo: la "Casina Vanvitelliana"; le "Terme Stufe di Nerone". Tra le architetture militari ricordiamo il "Castello Aragonese". Tra i siti archeologici ricordiamo: le "Cento Camerelle"; gli "Scavi di Baia"; la "Piscina Mirabilis". Tra le aree naturali ricordiamo il *Parco Sommerso di Baia*; il "Lago Fusaro"; il "Lago Miseno". La città di Bacoli dispone di tre stazioni ferroviarie: la stazione di "Fusaro" posta sulla ferrovia "Cumana"; la stazione "Lido Fusaro" posta sulla ferrovia "Circumflegrea"; la stazione di "Torregaveta" che è capolinea sia della ferrovia "Cumana" che della ferrovia "Circumflegrea". Bacoli, come altre località del Golfo di Pozzuoli, è nota per la



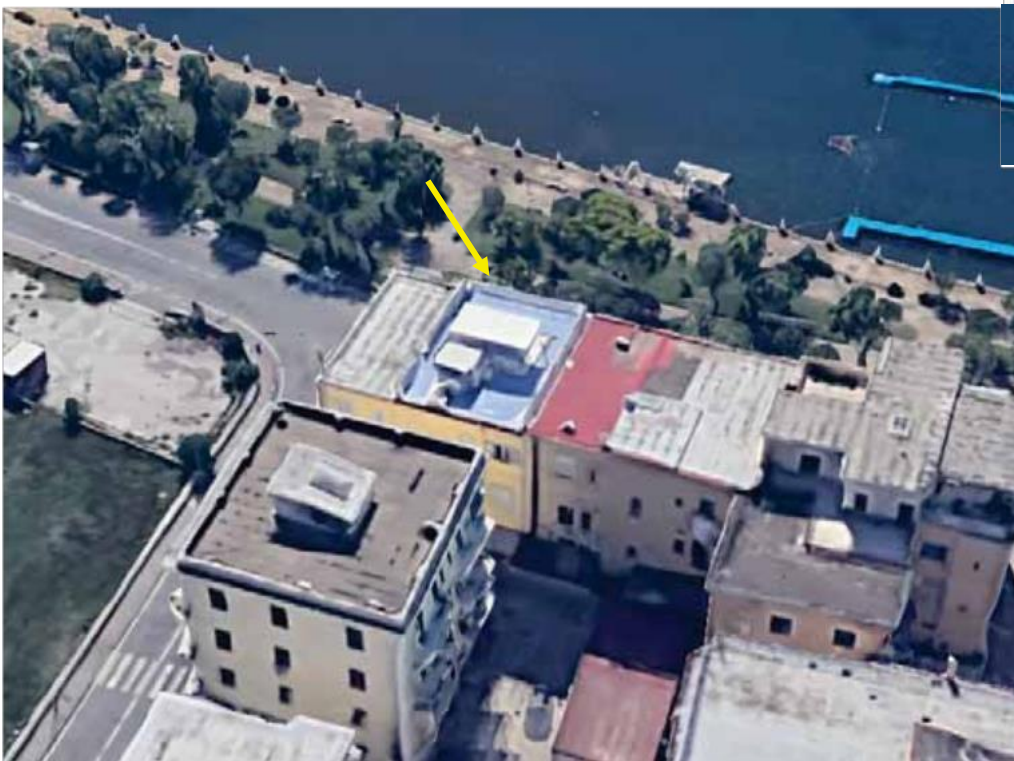
presenza di allevamenti di cozze e per la presenza di cantieri navali, ma è anche conosciuta per la produzione di vino e ortaggi. Il comune possiede anche un porto turistico molto funzionale, di media capacità, ricco di servizi che rendono la struttura efficiente a soddisfare le esigenze dei clienti. Infatti, il “Porto di Bacoli” può contenere fino a 550 posti barca ospitando yacht fino ad una lunghezza di 25 metri. Inoltre, il porto è munito di una struttura capace di garantire la manutenzione e la riparazione di imbarcazioni attraverso un bacino di carenaggio equipaggiato di gru, uno scafo di riparazione, impianto di lavaggio, garage e velaio (Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5).



Fotografia 1 – Inquadramento territoriale viario.

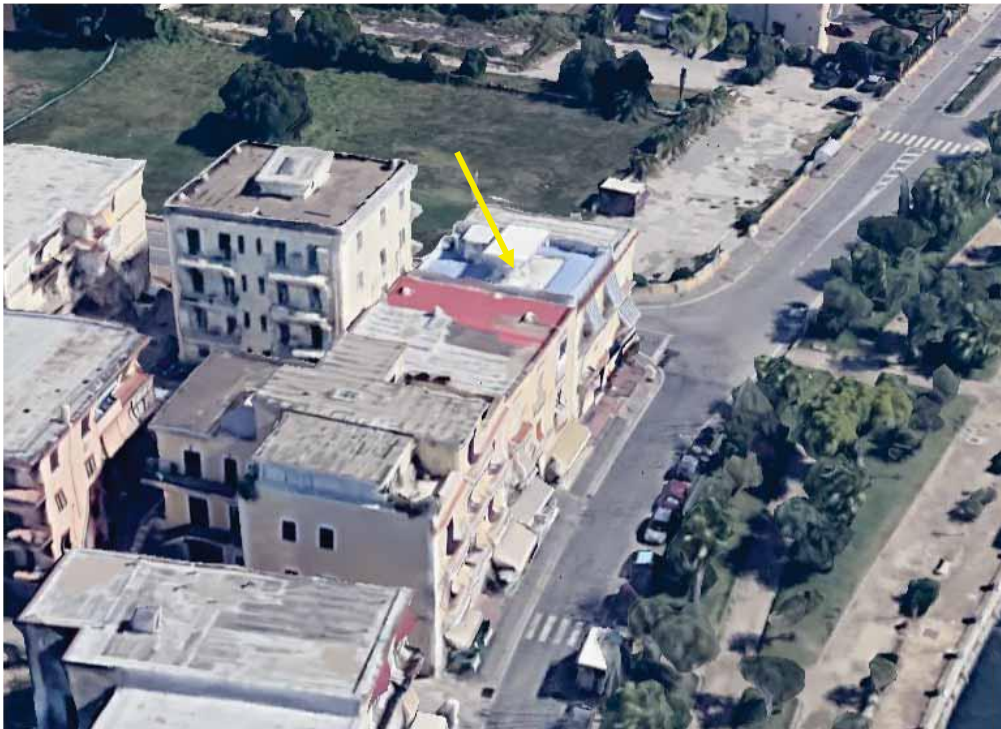


Fotografia 2 – Inquadramento territoriale lato Sud.



Fotografia 3 – Inquadramento territoriale lato Nord.





Fotografia 4 – Inquadramento territoriale lato Ovest.



Fotografia 5 – Inquadramento territoriale lato Est.



Il corpo di fabbrica di cui è parte l'immobile pignorato nel comune di Bacoli (NA), presenta una forma pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo che si eleva su tre livelli fuori terra, compreso il piano terra. L'intero corpo di fabbrica risulta costituito da una struttura portante in muratura a tratti mista da elementi in cemento armato. L'edificio presenta quattro prospetti esterni di cui

uno addossato al fabbricato adiacente sul versante ovest, uno esposto a nord con affaccio libero sul cortile interno e viale privato e infine, due con affaccio libero sulla pubblica strada e precisamente a sud su Via Lungolago e ad est su Via Risorgimento. L'accesso al fabbricato avviene da Via Lungolago civico 18 (già civico 8) attraverso un varco pedonale protetto esternamente da un cancello in ferro a due ante, munito di impianto citofonico collegato agli appartamenti che insistono nel fabbricato. Il varco pedonale immette in un androne che consente l'accesso alla scala condominiale e agli immobili posti al piano terra. Uno degli immobili a piano terra risulta adibito ad uso commerciale, mentre la restante parte di essi risultano adibiti ad uso residenziale. L'androne condominiale è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata, presenta le pareti rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto è intonacato e tinteggiato con pittura a tempera. La scala condominiale conduce ai piani superiori ed è costituita da rampanti intervallati da ballatoi protetti da ringhiera in ferro. I rampanti presentano le pedate e le alzate rivestite da lastre in marmo. Il fabbricato risulta complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione (Foto n. 6, n. 7, n. 8, n. 9, n. 10, n. 11, n. 12 e n. 13).



Fotografia 6 – Vista del fabbricato da Via Lungolago.



Fotografia 7 – Altra vista del Fabbricato da Via Lungolago.



Fotografia 8 – Vista del Fabbricato da Via Risorgimento.



Fotografia 9 – Vista del varco d'ingresso al Fabbricato.



Fotografia 10 – Vista del varco pedonale protetto esternamente da un cancello in ferro a due ante, munito di impianto citofonico collegato agli appartamenti.



Fotografia 11 – L'androne condominiale risulta interamente pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata.



Fotografia 12 –L'androne presenta le pareti rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto è intonacato e tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 13 –La scala condominiale conduce ai piani superiori, è costituita da rampanti intervallati da ballatoi protetti da una ringhiera in ferro. I rampanti presentano le pedate e le alzate rivestite da lastre in marmo.



Per quanto attiene alle peculiarità costruttive generali dell'intero fabbricato, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura in muratura portante a tratti mista da elementi in cemento armato
- orizzontamenti intermedi a solai piani;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonaci esterni ordinari a rifinitura liscia in buono stato di conservazione;
- tinteggiatura delle pareti esterne con pittura al quarzo in buono stato di conservazione.
- prospetti improntati sulla massima semplicità;
- copertura piana con accesso diretto dal vano scala.

L'intera consistenza immobiliare pignorata è composta nel suo insieme, da **un appartamento** posto al piano T (terra), con retrostante spazio scoperto, all'appartamento vi si accede dalla prima porta a sinistra entrando nell'androne coperto del fabbricato. Nel suo insieme è composto da: un Corridoio, tre Vani, una Cucina, un Bagno e una piccola Corte e/o spazio scoperto retrostante per una superficie utile calpestabile di appartamento pari a mq. 59,45 e una superficie

utile calpestabile di corte pari a mq 13,36 il tutto per una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 72,81** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 73,53²**.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 21 – LOTTO N. 1 - Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile n. 1 - Bacoli (NA), fogl. 14, p.lla 530, sub 5, cat. A/4, Cons. Cat. 4,5vani), uno stralcio fuori scala di detta planimetria è altresì riportato nella figura che segue, riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti appresso:

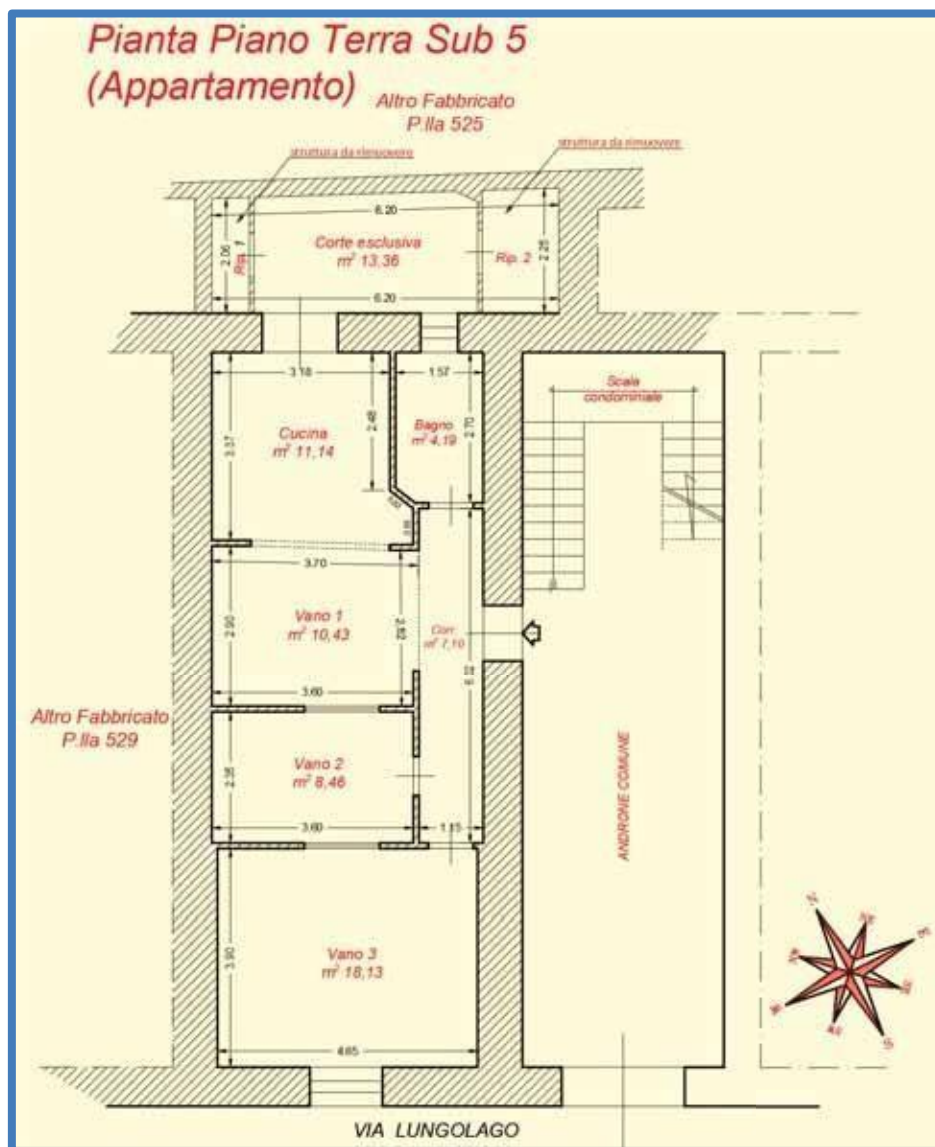


Figura 3: Grafico fuori scala del rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento

² Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo Valutazione.

Corridoio: Vi si accede attraverso il portoncino posto a sinistra di chi entra nell'androne e precisamente subito prima della scala condominiale. Il Corridoio comunica con il “Bagno”, con il “Vano 1”, con il “Vano 2” e con il “Vano 3”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,10 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,10. Risulta pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione della parte inferiore che risultano rivestite con un “lambris” formato da mattoncini rossi. Il soffitto è interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera (*Foto n. 14, n. 15 e n. 16*).



Fotografia 14 – Corridoio: Vi si accede attraverso il portoncino posto a sinistra per chi entra nell'androne e precisamente subito prima della scala condominiale.



Fotografia 15 – Corridoio: Il Corridoio comunica con il “Bagno”, con il “Vano 1”, con il “Vano 2” e con il “Vano 3”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,10 e un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,10.



Fotografia 16 – Corridoio: Risulta pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione della parte inferiore che risultano rivestite con un “lambris” formato da mattoncini rossi. Il soffitto è interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.

Vano 1: Vi si accede dal “Corridoio” tramite un’ampia apertura senza infisso, comunica con la “Cucina”. L’ambiente è adibito a soggiorno, occupa una

superficie utile netta pari a mq. 10,43 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,10. È interamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, presenta le pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione dell'angolo TV che è rivestito con mattoncini rossi in modo da formare una zoccolatura bassa alla parete, nella quale è incassato un termocamino con sottostante mobile basso. Il soffitto dell'intero ambiente è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.

Nella parte alta della parete divisoria tra il "Vano 1" e il "Vano 2", precisamente a circa ml. 2,50 dal pavimento è installata una finestra avente altezza di circa ml. 0,50 apribile dal "Vano 2" in modo da consentire l'aerazione di quest'ultimo vano (Foto n. 17, n. 18 e n. 19).



Fotografia 17 – Vano 1: Vi si accede dal "Corridoio" tramite un'ampia apertura senza infisso, comunica con la "Cucina". L'ambiente è adibito a soggiorno, occupa una superficie utile netta pari a mq. 10,43 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,10.



Fotografia 18 – Vano 1: È interamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, presenta le pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione dell'angolo TV che è rivestito con mattoncini rossi in modo da formare una zoccolatura bassa alla parete, nella quale è incassato un termocamino con sottostante mobile basso. Il soffitto dell'intero ambiente è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 19 – Vano 1: Nella parte alta della parete divisoria tra il “Vano 1” e il “Vano 2”, precisamente a circa ml. 2,50 dal pavimento è installata una finestra avente altezza di circa ml. 0,50 apribile dal “Vano 2” in modo da consentire l'aerazione di quest'ultimo vano.

Vano 2: Vi si accede dal “Corridoio”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,46 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,10. L'ambiente è adibito a cameretta, è interamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, presenta le pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. Nella parte alta della parete divisoria con il “Vano 1”, a circa ml. 2,50 dal pavimento è installata una finestra avente altezza di circa ml. 0,50 apribile per consentire l'aerazione dell'ambiente poiché risulta privo di finestrate verso l'esterno. Inoltre, nella parte alta della parete divisoria con il “Vano 3”, precisamente a circa ml. 2,50 dal pavimento è presente un'altra apertura simile a quella precedentemente descritta, avente anch'essa altezza di circa ml. 0,50, munita di un infisso a vetro singolo non apribile (Foto n. 20, n. 21, n. 22 e n. 23).



Fotografia 20 – Vano 2: Vi si accede dal “Corridoio”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,46 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,10.



Fotografia 21 – Vano 2: L'ambiente è adibito a cameretta, è interamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, presenta le pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 22 – Vano 2: Nella parte alta della parete divisoria con il “Vano 1”, a circa ml. 2,50 dal pavimento è installata una finestra avente altezza di circa ml. 0,50 apribile per consentire l'aerazione dell'ambiente poiché risulta privo di finestrate verso l'esterno.



Fotografia 23 – Vano 2: Nella parte alta della parete divisoria con il “Vano 3”, a circa ml. 2,50 dal pavimento è presente un’altra apertura simile a quella precedentemente descritta, anch’essa altezza di circa ml. 0,50, munita di un infisso a vetro singolo non apribile.

Vano 3: Vi si accede dal “Corridoio”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 18,13 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,10. L’ambiente è adibito a camera da letto; risulta interamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. La camera da letto dispone di una finestra esposta a sud, con affaccio su Via Lungolago. Inoltre, nella parte alta della parete divisoria con il “Vano 2”, a circa ml. 2,50 dal pavimento è presente un’apertura avente altezza di circa ml. 0,50, munita di un infisso a vetro singolo non apribile (Foto n. 24, n. 25, n. 26 e n. 27).



Fotografia 24 – Vano 3: Vi si accede dal “Corridoio”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 18,13 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,10.



Fotografia 25 – Vano 3: L’ambiente è adibito a camera da letto; risulta interamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 26 – Vano 3: La camera da letto dispone di una finestra esposta a sud, con affaccio su Via Lungolago.



Fotografia 27 – Vano 3 nella parte alta della parete divisoria con il “Vano 2”, a circa ml. 2,50 dal pavimento è presente un’apertura avente altezza di circa ml. 0,50, munita di un infisso a vetro singolo non apribile.



Cucina: Vi si accede dal “Vano 1” tramite un’ampia apertura senza infisso e comunica con la “Corte esclusiva”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,14 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,10. Risulta interamente pavimentata con piastrelle in gres porcellanato; presenta le pareti intonacate e

tinteggiate con pittura lavabile, rifinite con piccole decorazioni in pietra sintetica.

Lungo la parete ovest si sviluppa l'angolo cottura, le pareti dell'intero tratto risultano rivestite con piastrelle in ceramica smaltata fino all'altezza di circa 2,00mt. Il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una porta-balcone che immette sulla piccola corte annessa all'appartamento, l'accesso è dotato di un infisso in legno a doppia anta con vetri temperati e retrostanti scuretti (Foto n. 28, n. 29 e n. 30).



Fotografia 28 – *Cucina*: Vi si accede dal “Vano 1” tramite un’ampia apertura senza infisso e comunica con la “Corte esclusiva”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,14 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,10.



Fotografia 29 – Cucina: Risulta interamente pavimentata con piastrelle in gres porcellanato; presenta le pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, rifinite con piccole decorazioni in pietra sintetica. Lungo la parete ovest si sviluppa l'angolo cottura, le pareti dell'intero tratto risultano rivestite con piastrelle in ceramica smaltata fino all'altezza di circa 2,00mt.



Fotografia 30 – Cucina: Il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una porta-balcone che immette sulla piccola corte annessa all'appartamento, l'accesso è dotato di un infisso in legno a doppia anta con vetri temperati e retrostanti scuretti.

Bagno: Vi si accede dal “Corridoio”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,19 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. L'ambiente è dotato di

tazza igienica, lavabo, bidet e piatto doccia.

La superficie dell'ambiente è rialzata rispetto al resto dell'appartamento di circa 10 cm., all'ingresso vi è un gradino che si sviluppa lungo l'arco di apertura della porta; la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata mentre le pareti sono rivestite anch'esse con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml. 2,10 dal pavimento, mentre la restante parte sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto risulta interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato finestra esposta a nord con affaccio sulla "Corte esclusiva" dell'appartamento (Foto n. 31, n. 32 e n. 33).



Fotografia 31 – *Bagno*: Vi si accede dal "Corridoio", occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,19 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00.



Fotografia 32 – *Bagno*: La superficie dell’ambiente è rialzata rispetto al resto dell’appartamento di circa 10 cm., all’ingresso vi è un gradino che si sviluppa lungo l’arco di apertura della porta; la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata mentre le pareti sono rivestite anch’esse con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,10 dal pavimento, mentre la restante parte sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.



Fotografia 33 – *Bagno*: il soffitto risulta interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato finestra esposta a nord con affaccio sulla “Corte esclusiva” dell’appartamento.

Corte esclusiva: Vi si accede dalla “Cucina”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,36. Si trova nella parte retrostante l'appartamento e precisamente sul versante nord. Risulta interamente pavimentata con piastrelle in gres porcellanato, ed è recintata verso la proprietà aliena con una struttura in muratura dell'altezza di circa 2,00 ml.

Le pareti perimetrali sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo, la parte terminale della parete perimetrale esterna, dispone di una struttura in ferro che lungo tutto il perimetro costituisce una chiusura d'ambito composta da finestroni in ferro con pannelli in plexiglass alveolari trasparenti opachi, anche l'intera copertura della corte è costituita da una tettoia composta da una struttura in ferro su cui sono poggiate delle lastre in plexiglass trasparente opache; inoltre sui due lati della corte, sono stati ricavati due ripostigli in cui sono riposti masserizie di vario genere. Come meglio sarà descritto nel successivo capitolo 6.1, i piccoli ripostigli ricavati nell'area esterna oltre alla sua copertura e chiusure d'ambito con struttura in alluminio e vetri andranno rimossi poiché privi di titolo abilitativo (Foto n. 34, n. 35, n. 36, n. 37, n. 38 e n. 39).



Fotografia 34 – Corte esclusiva: Vi si accede dalla “Cucina”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,36. Si trova nella parte retrostante l'appartamento e precisamente sul versante nord.



Fotografia 35 – Corte esclusiva: Risulta interamente pavimentata con piastrelle in gres porcellanato, ed è recintata verso la proprietà aliena con una struttura in muratura dell'altezza di circa 2,00 ml.



Fotografia 36 – Corte esclusiva: la parte terminale della parete perimetrale esterna, dispone di una struttura in ferro che lungo tutto il perimetro costituisce una chiusura d'ambito composta da finestroni in ferro con pannelli in plexiglass alveolari trasparenti opachi; anche l'intera copertura della corte è costituita da una tettoia composta da una struttura in ferro su cui sono poggiate delle lastre in plexiglass trasparente opache.



Fotografia 37 – Corte esclusiva: sui due lati della corte, sono stati ricavati due ripostigli in cui sono riposti masserizie di vario genere. Vista Ripostiglio 1.



Fotografia 38 – Corte esclusiva: Vista Ripostiglio 2.



Fotografia 39 – Corte esclusiva: Altra vista dal viale privato alieno.

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti porte e finestre in alluminio con vetro camera, munite di tapparelle oscuranti in pvc e alcune, anche protette esternamente da grate in ferro; gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un buono stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico, telefonico e citofonico, per quanto concerne il riscaldamento e il raffrescamento, gli ambienti sono dotati di condizionatori a parete del tipo "inverter caldo-freddo"; per quanto concerne l'impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato buono, la presenza di pavimentazione realizzata con piastrelle in gres porcellanato nei vani principali e di ceramica smaltata per il bagno, nonché la discreta qualità dei pezzi igienici, in uno a buone rifiniture di pareti e soffitti, rende la qualità dell'immobile pignorato di categoria buono e rientrante nel normale stato d'uso.

Dalle ricerche eseguite presso il sistema informatico dipartimentale della Regione Campania è stato possibile accertare che l'immobile **è sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica**. Il costo per la predisposizione di



siffatto Attestato, da parte di un tecnico abilitato in materia, è quantificabile in euro 600,00 circa al lordo dell'I.V.A., ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.

Per quanto concerne invece, *eventuali dotazioni condominiali* o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, gli immobili oggetto di pignoramento, fanno parte di un fabbricato plurifamiliare. Dalla lettura approfondita degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è potuto accertare che il fabbricato, come dichiarato dallo stesso debitore esecutato in sede di accesso nonché dai riscontri avuti da alcuni condomini del fabbricato intervistati sull'argomento, non è munito **né** di apposito Regolamento di Condominio interno **né** di Tabelle Millesimali **né** di Amministrazione Condominiale, per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile. Per quanto concerne eventuali dotazioni condominiali, occorre precisare come precedentemente descritto, che l'intera struttura e quindi il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, **non è dotato** di alcun accessorio o beni comuni ad eccezione dell'androne coperto di accesso condominiale.

Per completezza, tuttavia, si evidenzia che per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile.



IMMOBILE N.2
FOGLIO 7 – P.LLA 453 SUB.1 APPARTAMENTO CON CANTINATO PIANO T/S1
Monte di Procida (NA) – Via Solferino civ. 10

Unità immobiliare ad uso appartamento con annesso cantinato di pertinenza, pignorata per il **diritto di proprietà pari a 1/4**, risulta attribuito all'unità immobiliare la comproprietà pari a 1/2 dell'intero delle zone scoperte antistanti e retrostanti il fabbricato, il tutto sito nel Comune di Monte di Procida (NA), alla Via Solferino n. 10, posto al piano T/S1 (terra e interrato) con accesso dalla

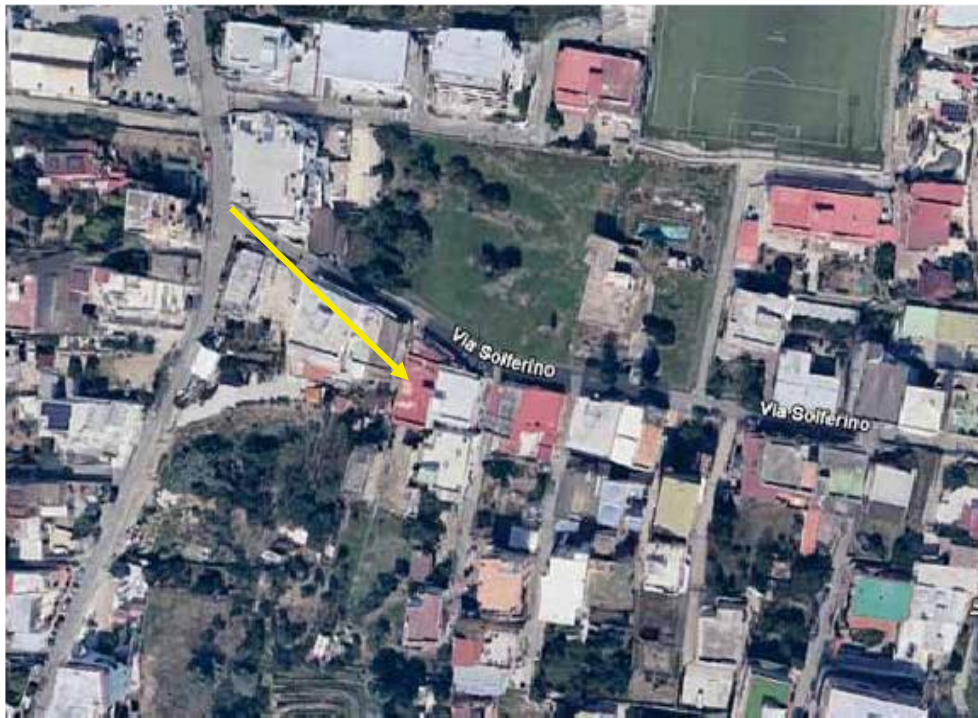
prima ed unica porta a sinistra per chi entra nell'androne dalla strada pubblica, e dalla porta posta nel sottoscala per l'accesso al cantinato.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato si trova nel Comune di Monte di Procida (NA) alla Via Solferino civ. 10 ed è georeferenziato alla "latitudine 40.792754" e "longitudine 14.047966".

Il Comune di Monte di Procida ospita circa 11.760 abitanti e si estende su una superficie di circa 3,7 Km² attestando una densità abitativa di circa 3.178 abitanti/Km². Il territorio comunale rappresenta un promontorio dei *Campi Flegrei* prospiciente l'Isola di Procida, da cui è separata dal *Canale di Procida* (uno stretto tratto di mare). Il Comune detiene anche *l'Isolotto di San Martino*, un piccolo isolotto a cui si accedeva attraverso uno stretto tunnel ed un pontile ormai dismesso. Inizialmente il territorio era un villaggio della città di Cuma, infatti per secoli fu chiamato *Monte Cumano*, successivamente fece parte della *Colonia di Miseno* assumendo il nome di *Monte Miseno*. Dopo l'invasione dei *Barbari* (V secolo d.C.) e la distruzione dei *Saraceni* (intorno all'anno 850 d.C.) il territorio fu aggregato all'Isola di Procida cadendo nel totale abbandono. Il vero e proprio ripopolamento iniziò ad opera dei coloni procidani intorno alla metà del 1600, procedendo con un disboscamento graduale, cominciando a seminare il grano, a coltivare la vite e ad allevare conigli. L'attuale comune di Monte di Procida nacque amministrativamente il 27 gennaio 1907, quando un referendum sancì la separazione della parte di terraferma e del vicino isolotto di San Martino dal resto del Comune di Procida.

Il territorio comunale è ricco di monumenti e luoghi di interesse. Sono presenti diverse aree naturali e punti panoramici, ma anche architetture religiose e civili, inoltre è ben conservata la Necropoli di Cappella. Gli usi ed i costumi di Monte di Procida derivano direttamente da quelli Procidani, isola da cui provengono la maggior parte dei ceppi familiari, derivazione che si riflette nei cognomi familiari, nel dialetto e nelle tradizioni gastronomiche (*Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5*).





Fotografia 1 – Inquadramento territoriale viario.



Fotografia 2 – Inquadramento territoriale lato Nord.



Fotografia 3 – Inquadramento territoriale lato Sud.



Fotografia 4 – Inquadramento territoriale lato Est.



Fotografia 5 – Inquadramento territoriale lato Ovest.

Il corpo di fabbrica di cui è parte l'immobile pignorato nel comune di Monte di Procida (NA), presenta una forma pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo che si eleva su due livelli fuori terra più un livello interrato. L'intero corpo di fabbrica risulta costituito da una struttura portante in muratura a tratti mista da elementi in cemento armato. L'edificio presenta quattro prospetti esterni di cui uno addossato al fabbricato adiacente sul versante est; uno esposto a nord con affaccio libero su Via Solferino; uno esposto ad ovest con affaccio libero su viale privato; uno esposto a sud con affaccio libero sulla corte retrostante il fabbricato. L'accesso al fabbricato avviene da Via Solferino civico 10 attraverso un varco pedonale protetto esternamente da un portone in legno a due ante, munito di impianto citofonico collegato agli appartamenti che insistono nel fabbricato. Il varco pedonale immette in un androne che consente l'accesso alla scala condominiale e alla porta d'ingresso dell'immobile in esame posto al piano terra. Tutti gli immobili che fanno parte del fabbricato sono ad uso residenziale. L'androne condominiale risulta interamente pavimentato in graniglia di marmo levigato; presenta le pareti interamente rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto è interamente intonacato e risulta tinteggiato con pittura a tempera. La scala condominiale, è costituita da rampanti intervallati da ballatoi protetti da una ringhiera in ferro. I rampanti

presentano le pedate e le alzate rivestite da lastre in marmo. Il fabbricato risulta complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione (Foto n. 6, n. 7, n. 8, n. 9, n. 10, n. 11 e n. 12).



Fotografia 6 – Vista del fabbricato da Via Solferino.



Fotografia 7 – Altra vista del Fabbricato da Via Solferino.



Fotografia 8 –Vista del Fabbricato dal viale privato sul versante ovest.



Fotografia 9 –Vista del Fabbricato dall'area comune sul versante sud.



Fotografia 10 – Il varco pedonale immette in un androne che consente l’accesso alla scala condominiale e alla porta d’ingresso dell’immobile in esame posto al piano terra.



Fotografia 11 – L’androne condominiale risulta interamente pavimentato in graniglia di marmo levigato; presenta le pareti interamente rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto è interamente intonacato e risulta tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 12 – La scala condominiale, è costituita da rampanti intervallati da ballatoi protetti da una ringhiera in ferro. I rampanti presentano le pedate e le alzate rivestite da lastre in marmo.

Per quanto attiene alle peculiarità costruttive generali dell'intero fabbricato, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura in muratura portante a tratti mista da elementi in cemento armato;
- orizzontamenti intermedi a solai piani;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonaci esterni ordinari a rifinitura liscia in buono stato di conservazione;
- tinteggiatura delle pareti esterne con pittura al quarzo in buono stato di conservazione.
- prospetti improntati sulla massima semplicità;
- copertura piana con accesso diretto dal vano scala;

L'intera consistenza immobiliare pignorata è composta nel suo insieme, da **un appartamento** posto al piano T (terra) con annesso cantinato di pertinenza posta al piano interrato, in uno al diritto di comproprietà pari a 1/2 dell'intero delle zone scoperte antistanti e retrostanti il fabbricato, all'appartamento vi si accede dalla prima ed unica porta a sinistra per chi entra nell'androne dalla strada pubblica, e dalla porta posta nel sottoscala per l'accesso al cantinato. Nel suo insieme è composto da un Ingresso, un Corridoio, una Cucina, un Disimpegno, due Bagni, tre Vani, una Balconata e un Cantinato pertinenziale, oltre ad un



diritto di proprietà pari a 1/2 dell’intero delle zone scoperte antistanti e retrostanti il fabbricato con l’immobile al piano primo; per una superficie utile calpestabile di appartamento pari a mq. 94,06, una superficie utile calpestabile di balconata pari a mq. 8,91 e una superficie utile calpestabile di cantinato pari a mq. 34,53, il tutto per una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 137,50** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 132,75³**.



Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 22 – LOTTO N. 2 – Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell’immobile n. 2 – fogl. 7, p.lla 453, sub. 1, cat. A/3, Cons. Cat. 5,5vani), inoltre, nella figura che segue è riportato uno stralcio planimetrico fuori scala di detta planimetria, riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti appresso:

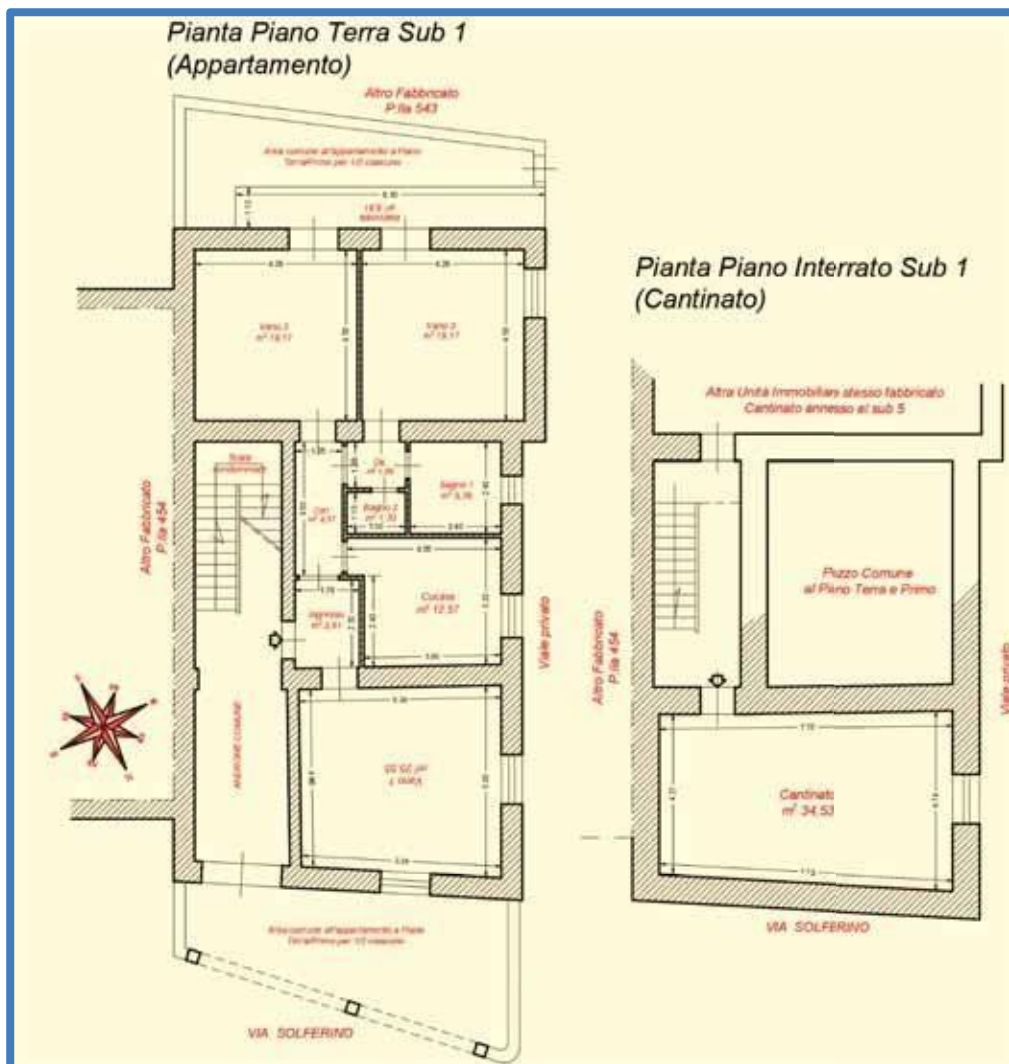


Figura 4: Grafico fuori scala del rilievo dello stato dei luoghi dell’appartamento

³ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo Valutazione.

Ingresso: Vi si accede attraverso il portoncino posto a destra per chi entra nell'androne e comunica con il "Corridoio" e con il "Vano 1, occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,91 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40. Risulta interamente pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con carta da parati, mentre il soffitto risulta interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 13, n. 14 e n. 15).



Fotografia 13 – Ingresso: Vi si accede attraverso il portoncino posto a destra di chi entra nell'androne e comunica con il "Corridoio" e con il "Vano 1, occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,91 e un'altezza pari a ml. 3,40.



Fotografia 40 – Ingresso: Risulta interamente pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata.



Fotografia 41 – Ingresso: presenta le pareti interamente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata, mentre il soffitto risulta interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.



Vano 1: Vi si accede dall' "Ingresso", occupa una superficie utile netta pari a mq. 25,55 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40. Risulta adibito come Soggiorno ed è pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata; presenta le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia, decorate con carta da parati e listelli in gesso; il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente dispone di due finestre di cui una esposta a nord con affaccio sull'area comune del fabbricato prospiciente Via Solferino e l'altra esposta ad ovest con affaccio sul viale privato (Foto n. 16, n. 17, n. 18 e n. 19).



Fotografia 16 – Vano 1: Vi si accede dall' "Ingresso", occupa una superficie utile netta pari a mq. 25,55 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40.



Fotografia 17 – Vano 1: Risulta adibito come Soggiorno ed è pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata; presenta le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia, decorate con carta da parati e listelli in gesso; il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 18 – Vano 1: L'ambiente dispone di due finestre di cui una esposta a nord con affaccio sull'area comune del fabbricato prospiciente Via Solferino.



Fotografia 19 – Vano 1: L’atra finestra è esposta a ovest con affaccio sul viale privato.

Corridoio: Vi si accede dall’*“Ingresso”* tramite un varco ad arco senza infisso, comunica con la *“Cucina”*, con il *“Disimpegno”* e con il *“Vano 3”*, occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,37 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40. Risulta interamente pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con carta da parati, mentre il soffitto risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 20 e n. 21).





Fotografia 20 – Corridoio: Vi si accede dall’*“Ingresso”* tramite un varco ad arco senza infisso, comunica con la *“Cucina”*, con il *“Disimpegno”* e con il *“Vano 3”*, occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,37 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40.



Fotografia 21 – Corridoio: Risulta interamente pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con carta da parati, mentre il soffitto risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.

Cucina: Vi si accede dal “Corridoio”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 12,57 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40. Risulta interamente pavimentata con piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono interamente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente dispone di una finestra esposta ad ovest con affaccio sul viale privato (Foto n. 22, n. 23 e n. 24).



Fotografia 22 – Cucina: Vi si accede dal “Corridoio”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 12,57 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40. Risulta interamente pavimentata con piastrelle in ceramica smaltata.





Fotografia 23 – Cucina: le pareti sono interamente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 24 – Cucina: L’ambiente dispone di una finestra esposta ad ovest con affaccio sul viale privato.

Disimpegno: Vi si accede dal “Corridoio” tramite un varco senza infisso, comunica con il “Vano 2”, con il “Bagno 1” e con il “Bagno 2”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,86 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40. L’ambiente è pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata; presenta le pareti interamente rivestite con carta da parati; il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 25 e n. 26).



Fotografia 25 – Disimpegno: Vi si accede dal “Corridoio” tramite un varco senza infisso, comunica con il “Vano 2”, con il “Bagno 1” e con il “Bagno 2”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,86 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40.



Fotografia 26 – Disimpegno: L’ambiente è pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata; presenta le pareti interamente rivestite con carta da parati; il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.

Vano 2: Vi si accede dal “Disimpegno” e comunica con la “Balconata”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 19,17 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40. Risulta adibito come cameretta ed è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata; le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e decorate con carta da parati; il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente dispone sia di una finestra esposta ad ovest con affaccio sul viale privato sia di una porta-balcone che lo collega con la balconata annessa all'appartamento con affaccio sull'area scoperta retrostante il fabbricato (Foto n. 27, n. 28 e n. 29).



Fotografia 27 – Vano 2: Vi si accede dal “Disimpegno” e comunica con la “Balconata”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 19,17 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40. Risulta adibito come cameretta ed è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata.



Fotografia 28 – Vano 2: le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e decorate con carta da parati; il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 29 – Vano 2: L'ambiente dispone sia di una finestra esposta ad ovest con affaccio sul viale privato sia di una porta-balcone che lo collega con la balconata annessa all'appartamento con affaccio sull'area scoperta retrostante il fabbricato.

Bagno 1: Vi si accede dal “Disimpegno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,76 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e vasca da bagno. Risulta pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata; anche le pareti sono rivestite a tutta altezza con piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra esposta ad ovest con affaccio sul viale privato da cui prende aria e luce (Foto n. 30, n. 31 e n. 32).



Fotografia 30 – Bagno 1: Vi si accede dal “Disimpegno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,76 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e vasca da bagno.



Fotografia 31 – Bagno 1: Risulta pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata; anche le pareti sono rivestite a tutta altezza con piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 32 – Bagno 1: L'ambiente è dotato di una finestra esposta ad ovest con affaccio sul viale privato da cui prende aria e luce.

Bagno 2: Vi si accede dal “Disimpegno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,70 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo e bidet. Risulta pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata; anche le pareti sono rivestite a tutta altezza con piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.

L'ambiente è privo di aperture verso l'esterno poiché non dispone di finestre per il riciclo dell'aria, l'unica apertura oltre la porta di ingresso è rappresentato da una sfinestratura presente nella parte terminale della parete con l'adiacente “Bagno 1” (Foto n. 33 e n. 34).



Fotografia 33 – Bagno 2: Vi si accede dal “Disimpegno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,70 e un'altezza pari a ml. 3,40. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo e bidet. Presenta il pavimento e le pareti interamente rivestiti con piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto risulta interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 34 – *Bagno 2*: L’ambiente è privo di aperture verso l’esterno poiché non dispone di finestre per il riciclo dell’aria, l’unica apertura oltre la porta di ingresso è rappresentata da una sfinestratura presente nella parte terminale della parete con l’adiacente “Bagno 1”.

Vano 3: Vi si accede dal “Corridoio” e comunica con la “Balconata”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 19,17 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40. Risulta adibito come camera da letto ed è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata; presenta le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e decorate con carta da parati; il soffitto risulta interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di una porta-balcone che lo collega con la balconata annessa all’appartamento con affaccio sull’area scoperta retrostante il fabbricato (*Foto n. 35, n. 36 e n. 37*).



Fotografia 35 – Vano 3: Vi si accede dal “Corridoio” e comunica con la “Balconata”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 19,17 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40.



Fotografia 36 – Vano 3: Risulta adibito come camera da letto ed è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata; presenta le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e decorate con carta da parati; il soffitto risulta interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 37 – Vano 3: L'ambiente è dotato di una porta-balcone che lo collega con la balconata annessa all'appartamento con affaccio sull'area scoperta retrostante il fabbricato.



Balconata: Vi si accede dal “Vano 2” e dal “Vano 3”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,91. Risulta esposta a sud con affaccio sull'area in comune all'appartamento del piano primo. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata e risulta protetto verso l'esterno da una ringhiera in ferro (Foto n. 38 e n. 39).



Fotografia 38 – Balconata: Vi si accede dal “Vano 2” e dal “Vano 3”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,91. Risulta esposta a sud con affaccio sull'area in comune all'appartamento del piano primo.



Fotografia 39 – *Balconata*: La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata e risulta protetto verso l'esterno da una ringhiera in ferro.



Cantinato: Vi si accede dal piano interrato, occupa una superficie utile netta pari a mq. 34,53 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,30. La pavimentazione è costituita da un getto in calcestruzzo; le pareti non sono intonacate e presentano la struttura in muratura a vista; il soffitto non è intonacato e presenta la struttura del solaio a vista. L'ambiente dispone di una finestra nella parte alta della parete esposta ad ovest con luce sul viale privato (*Foto n. 40 e n. 41*).



Fotografia 40 – *Cantinato*: Vi si accede dal piano interrato, occupa una superficie utile netta pari a mq. 34,53 e un'altezza pari a ml. 2,30.



Fotografia 41 – Cantinato: L'ambiente dispone di una finestra nella parte alta della parete esposta ad ovest con luce sul viale privato.

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in legno con vetro temperato, munite di tapparelle oscuranti in pvc e alcune, anche protette esternamente da grate in ferro; gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un discreto stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico, telefonico e citofonico, per quanto concerne il riscaldamento e il raffrescamento, solo alcuni ambienti sono dotati di condizionatori a parete del tipo "inverter caldo-freddo"; per quanto concerne l'impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato discreto, la presenza di pavimentazione realizzata con piastrelle in ceramica smaltata sia nei vani principali che per i due bagni, nonché la discreta qualità dei pezzi igienici utilizzati per i bagni, in uno a buone rifiniture di pareti e soffitti, rende la qualità dell'immobile pignorato di categoria buono e rientrante nel normale stato d'uso. Dalle ricerche eseguite, è stato riscontrato che allegato all'ultimo atto a firma per notaio dott. Gianluigi Ferone di Santa Maria Capua Vetere, rep. 9421 racc. n. 6785 del 25/09/2023 (Cfr. All.ti n. 25), vi è allegato **l'attestato di certificazione**



energetica dell'intero appartamento, registrato al sistema informatico dipartimentale della Regione Campania con numero AENGR-425673-13/09/2023, lo stesso classifica l'immobile nella Classe Energetica "F".

Per quanto concerne invece, ***eventuali dotazioni condominiali*** o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, gli immobili oggetto di pignoramento, fanno parte di un fabbricato plurifamiliare. Dalla lettura approfondita degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è potuto accertare che il fabbricato, come dichiarato dallo stesso debitore esecutato in sede di accesso nonché dai riscontri avuti da alcuni condomini del fabbricato intervistati sull'argomento, non è munito **né** di apposito Regolamento di Condominio interno **né** di Tabelle Millesimali **né** di Amministrazione Condominiale, per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile. Per quanto concerne eventuali dotazioni condominiali, occorre precisare come precedentemente descritto, che oltre a risultare attribuito all'unità immobiliare la comproprietà pari a 1/2 dell'intero delle zone scoperte antistanti e retrostanti il fabbricato, l'intera struttura e quindi il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, **non è dotato** di alcun accessorio o beni comuni ad eccezione dell'androne coperto di accesso condominiale.

Per completezza, tuttavia, si evidenzia che per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile.

3. **Identificazione catastale del bene pignorato.**

Procedere preliminarmente all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto procederà ad acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto produrrà l'estratto catastale



storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione. **Si procederà inoltre a ricostruire la storia catastale del bene**, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A tal proposito, l'esperto elencherà tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto). L'esperto deve precisare inoltre: **l'esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente. Al riguardo, l'esperto: in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità predisporrà apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima, quantificando i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.



Gli immobili pignorati, come riportati nelle Visure Catastali Storiche agli atti dell'Agenzia del Territorio, sono così individuati:

IMMOBILE N.1 –APPARTAMENTO

Unità immobiliare ad uso appartamento, censita al N.C.E.U. del Comune di Bacoli (NA), alla Via Lungolago n. 8 (oggi civ. 18), posto al piano T (terra), in ditta a “Cognome e nome esecutato nato a ...(NA) il.../.../... Codice Fiscale” **per il diritto di proprietà pari a 1/1**, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

– **Foglio 14, Part.lla 530, sub 5, Catg. A/4, classe 3, Cons. 4,5vani, R.C. Euro 227,76, Piano T**

l'immobile confina a:

- **sud** con Via Lungolago;
- **nord** con area esterna altro fabbricato p.lla 525;
- **est** con androne comune del fabbricato;
- **ovest** in aderenza con altro fabbricato p.lla 529.

IMMOBILE N.2 – APPARTAMENTO

Unità immobiliare ad uso appartamento, censita al N.C.E.U. del Comune di Monte di Procida (NA), alla Via Solferino civ. 10, posta al piano T/S1 (terra e interrato), al N.C.E.U. in ditta a “*Cognome e nome esecutato nato a ... (NA) il././././ Codice Fiscale*” **per il diritto di proprietà pari a 1/4**, “*Cognome e nome comproprietario nata a Napoli il 29/04/2000 Codice Fiscale.....*” **per il diritto di proprietà pari a 1/4**, *Cognome e nome comproprietario nato a Napoli il 21/01/2004 Codice Fiscale*” **per il diritto di proprietà pari a 1/2**, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:



- **Foglio 7, Part.lla 453, sub 1, Catg. A/3, classe U, Cons. 5,5vani, Superf. Catast. 158m², R.C. Euro 355,06, Piano T/S1**

l'appartamento confina a:

- **nord** con Via Solferino;
- **sud** con area comune esterna del fabbricato;
- **ovest** con viale privato;
- **est** in aderenza con altro fabbricato p.lla 454.

il cantinato confina a:

- **nord** con Via Solferino;
- **sud** con altro cantinato stesso fabbricato sub 5;
- **ovest** con viale privato;
- **est** in aderenza con altro fabbricato p.lla 454.

Dal confronto eseguito tra **i dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione** allegati agli atti della procedura, con le risultanze della **documentazione catastale attuale reperita presso l'Agenzia del Territorio** (Cfr. All.ti n. 11 e n. 12 – *Visure Storiche e Planimetrie Catastali degli immobili pignorati*) nonché dall'esito del sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei

luoghi dei beni pignorati (Cfr. All.ti n. 21 e n. 22 – Grafico del rilievo dello stato dei luoghi degli immobili), ho potuto accertare che:

“sia gli identificativi catastali sia la descrizione dei beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica alle risultanze catastali attuali dei beni, consentendo la loro univoca identificazione.

Dal confronto invece eseguito tra **i dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione**, e i dati catastali e la descrizione dei beni contenuta nei **titoli di trasferimento** in capo al debitore esecutato, reperiti dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (Cfr. All.ti n. 13, n. 14, n. 15 e n. 16), ho potuto accertare che:

sia gli identificativi catastali sia la descrizione dei beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica sia nei titoli di trasferimento in capo al debitore esecutato sia nei titoli di provenienza anteriore al ventennio che precede la stessa, consentendo la univoca identificazione degli attuali beni staggiti.

Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale dei beni pignorati e le eventuali variazioni intervenute nel tempo, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del Territorio di Napoli, è emerso quanto segue (Cfr. All.ti n. 11 e n. 12 – Visure Storiche e Planimetrie Catastali degli immobili pignorati):

1. IMMOBILE N.1 – FOGLIO 14 – P.LLA 530 SUB.5 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Bacoli (NA) – Via Lungolago civ. 18

- **alla data del 19/11/2024:** si registra INTESTATI a “Cognome e nome esecutato nato a ...(NA) il../../ C.F.....” **PROPRIETA' per 1000/1000**, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Bacoli (NA), Fogl. 14, P.lla 530 sub. 5, Cat. A/4, classe 3, Consistenza 4,5vani, R.C. Euro 227,76** VIA LUNGOLAGO n. 8 Piano T;
- **alla data del 22/11/2010:** si registra il PASSAGGIO DEGLI INTESTATI a “Nome e cognome esecutato nato a ... (NA) il ../../.. C.F.



-” **PROPRIETA' per 1000/1000 a tutt'oggi**, Atto del 22/11/2010 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Sede ACERRA (NA) Repertorio n. 40531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 34870.1/2010 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 26/11/2010 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Bacoli (NA), Fogl. 14, P.Illa 530 sub. 5, Cat. A/4, classe 3, Consistenza 4,5vani, R.C. Euro 227,76** VIA LUNGOLAGO n. 8 Piano T;
- **alla data del 22/11/2010:** si registra il **PASSAGGIO DEGLI INTESTATI** a “Nome e cognome nata a ... (NA) il .././.. C.F. C” **PROPRIETA' per 1000/1000 fino al 22/11/2010**, del 14/10/2010 Pratica n. NA0907590 in atti dal 14/10/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 67760.1/2010), vengono attribuiti i nuovi identificativi catastali all'unità immobiliare oggi oggetto di pignoramento con i seguenti estremi **Comune di Bacoli (NA), Fogl. 14, P.Illa 530 sub. 5, Cat. A/4, classe 3, Consistenza 4,5vani, R.C. Euro 227,76** VIA LUNGOLAGO n. 8 Piano T;
- **alla data del 14/10/2010:** si registra variazione d'Ufficio relativa a **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** Pratica n. NA0907590 in atti dal 14/10/2010 (n. 67760.1/2010), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Bacoli (NA), Fogl. 14, P.Illa 530 sub. 5, Cat. A/4, classe 3, Consistenza 4,5vani, R.C. Euro 227,76** VIA LUNGOLAGO n. 8 Piano T;
- **alla data del 22/01/1999:** si registra il **PASSAGGIO DEGLI INTESTATI** a “Nome e cognome nata a ...(NA) il .././.. C.F.....” **PROPRIETA' per 1000/1000 fino al 14/10/2010**, SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 22/01/1999 in atti dal 08/03/1999 EX PRTIC. 552 RIC. I/701 (n. I/701.4/1999) **Comune di Bacoli (NA), Fogl. 14, P.Illa 529 sub. 9, Cat. A/4, classe 3, Consistenza 4,5vani, R.C. Euro 227,76** VIA LUNGOLAGO n. 8 Piano T;



- **alla data del 22/01/1999:** si registra variazione **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente** relativa a SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 22/01/1999 in atti dal 08/03/1999 EX PRTIC. 552 RIC. I/701 (n. I/701.4/1999), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Bacoli (NA), Fogl. 14, P.IIa 529 sub. 9, Cat. A/4, classe 3, Consistenza 4,5vani, R.C. Euro 227,76 VIA LUNGOLAGO n. 8 Piano T;
- **alla data del 22/09/1993⁴:** si registra variazione **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente** relativa a COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 22/09/1993 in atti dal 18/03/1999 CLASSAMENTO PF.99 (n. 23164.1/1993), censita nel Comune di Bacoli (NA), Fogl. 14, P.IIa 552 sub. 9, Cat. A/3, classe 2, Consistenza 6vani, R.C. Euro 303,68 TRAVERSA I DI VIA LUNGOLAGO n. 88 Piano 1;
- **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Bacoli (NA), Fogl. 14, P.IIa 552 sub. 9, Cat. A/4, classe 3, Consistenza 4,5vani, R.C. Euro 227,76 VIA LUNGOLAGO n. 8 Piano T;
- **alla data del 21/11/1989:** si registra variazione COSTITUZIONE del 21/11/1989 in atti dal 20/07/1998 CLS-PF 98 (n. B12775.1/1989), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Bacoli (NA), Fogl. 14, P.IIa 552 sub. 9, Cat. A/4, classe 3, Consistenza 4,5vani, R.C. Euro 227,76 VIA LUNGOLAGO n. 8 Piano T;
- **Situazione degli dal 21/11/1989:** si registra la situazione degli intestati all'impianto intestata a: "Nome e cognome nata a ... (NA) il



⁴ Relativamente a tale passaggio catastale occorre precisare che trattasi di inserimento erroneamente costituito nella scheda dell'unità immobiliare relativa al Piano terra oggi oggetto di pignoramento ed infatti tale riporto catastale si riferisce all'immobile sito al Piano 1° dello stesso fabbricato e quindi da non prendere in considerazione, infatti alla data del 22/01/1999 si registra variazione relativa a SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 22/01/1999 in atti dal 08/03/1999 EX PRTIC. 552 RIC. I/701 (n. I/701.4/1999), proprio per riallineare i dati catastali.

../..../ C.F." **Proprietà 1000/1000 fino al fino al 22/01/1999**, .
COSTITUZIONE del 21/11/1989 in atti dal 20/07/1998 CLS-PF
98 (n. B12775.1/1989).

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Comune di Bacoli (NA), Fogl. 14, P.Illa 530 sub. 5, Cat. A/4, classe 3, Consistenza 4,5vani, R.C. Euro 227,76** VIA LUNGOLAGO n. 8 Piano T, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento, derivano dalla Particella 529 subalterno 9, giusta variazione n. 67760.1/2010 del 14/10/2010 in atti in pari data (protocollo n. NA0907590) per modifica identificativo, dati a loro volta originati dalla particella 552 subalterno 9 per sostituzione riferimenti di mappa del 22/01/2009 n. I/701.4/1999 in atti dal 08/03/1999.

Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato.

Non risultano altre variazioni significative.

In definitiva facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano in linea di massima conformi, ad eccezione di alcune delle variazioni precedentemente descritte quali, *diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di alcuni piccoli ripostigli ricavati nell'area esterna annessa all'appartamento oltre alla sua parziale copertura e chiusure d'ambito con struttura in alluminio e vetri*, superfetazioni che non sono



da ritenersi tali da inficiare l' idoneità degli atti catastali attuali né del grafico della planimetria catastale reperita agli atti dell' Agenzia del Territorio.

Nell' ipotesi quindi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le difformità riscontrate negli atti catastali, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, le difformità riscontrate sui luoghi rispetto a quanto riportato nella originaria planimetria catastale, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successive modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell' Agenzia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non è** necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. L' eventuale procedura di aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica degli spazi interni all' appartamento), non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell' immobile.



Ad ogni modo, in risposta alla specifica domanda formulata nel seguente quesito, si precisa che qualora l' Ill.mo G.E. volesse procedere all' aggiornamento della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, occorrerebbe preventivare una spesa di Euro 600,00 (*il costo medio di mercato per l' implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore, ivi inclusi i rilievi metrici, si aggira intorno a Euro 550,00 al lordo dell' I.V.A.; a questo bisogna aggiungere altri Euro 50,00 per tributi catastali*).

2. IMMOBILE N.2 - FOGLIO 7- P.LLA 453 SUB.I APPARTAMENTO E CANTINATO PIANO T/SI

Monte di Procida (NA) – Via Solferino civ. 10

– **alla data del 19/11/2024:** si registra **INTESTATI** a “Cognome e nome comproprietario nato a NAPOLI (NA) il .././.. C.F.....” **PROPRIETA'**

per 1/2;

Nome e cognome nata a NAPOLI (NA) il ./../.. C.F.

-” **PROPRIETA' per 1/4**; “Cognome e nome esecutato nato a ... (NA) il../././ C.F.” **PROPRIETA' per 1/4**, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Monte di Procida (NA), Fogl. 7, P.Illa 453 sub. 1, Cat. A/3, classe U, Consistenza 5,5vani, Superf. Catast. 158m², R.C. Euro 355,06** VIA SOLFERINO n. 10 Piano S1 - T;
- **alla data del 25/09/2023**: si registra il **PASSAGGIO DEGLI INTESTATI** a “Cognome e nome comproprietario nato a NAPOLI (NA) il 21/01/2004 C.F.” **PROPRIETA' per 1/2**, Atto del 25/09/2023 Pubblico ufficiale FERONE GIANLUIGI Sede SAN PRISCO (CE) Repertorio n. 9421 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 37790.1/2023 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 10/10/2023, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Monte di Procida (NA), Fogl. 7, P.Illa 453 sub. 1, Cat. A/3, classe U, Consistenza 5,5vani, R.C. Euro 355,06** VIA SOLFERINO n. 10 Piano S1 - T;
- **alla data del 05/02/2018**: si registra il **PASSAGGIO DEGLI INTESTATI** a Cognome e nome comproprietario nata a NAPOLI (NA) il 29/04/2000 C.F.” **PROPRIETA' per 1/4**; “Cognome e nome esecutato nato a ... (NA) il../././ C.F.” **PROPRIETA' per 1/4**, Atto SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di COGNOME E NOME del 05/02/2018 Registrazione Volume 88888 n. 18027 registrato in data 04/02/2019 - Trascrizione n. 6110.2/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/02/2019, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Monte di Procida (NA), Fogl. 7, P.Illa 453 sub. 1, Cat. A/3, classe U, Consistenza 5,5vani, R.C. Euro 355,06** VIA SOLFERINO n. 10 Piano S1 - T;
- **alla data del 09/11/2015**: si registra variazione d'Ufficio relativa a **VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE**, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Monte di Procida (NA), Fogl. 7, P.Illa 453 sub. 1, Cat. A/3, classe U,**



- Consistenza 5,5vani, Superf. Catast. 158m², R.C. Euro 355,06** VIA SOLFERINO n. 10 Piano S1 - T;
- **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'Ufficio relativa a **VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO**, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Monte di Procida (NA), Fogl. 7, P.IIa 453 sub. 1, Cat. A/3, classe U, Consistenza 5,5vani, R.C. Euro 355,06** VIA SOLFERINO n. 10 Piano S1 - T;
 - **alla data del 30/06/1987:** si registra situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Monte di Procida (NA), Fogl. 7, P.IIa 453 sub. 1, Cat. A/3, classe U, Consistenza 5,5vani, R.C. Euro 0,68** VIA SOLFERINO n. 10 Piano S1 - T;
 - **alla data del 30/06/1987:** si registra situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Monte di Procida (NA), Fogl. 7, P.IIa 453 sub. 1, Cat. A/3, classe U, Consistenza 5,5vani, R.C. Euro 0,68** VIA SOLFERINO n. 10 Piano S1 - T;
 - **Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra la situazione degli intestati dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'impianto intestata a: Cognome e nome comproprietario nato a .. (NA) il .././.. C.F. , **Proprietà 500/1000 fino al 25/09/2023** e Cognome e nome nata a ...(NA) il .././.. C.F., **Proprietà 500/1000 fino al 05/02/2018**, Atto del 29/06/1984 Pubblico ufficiale TAFURI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 96865 Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2A n. 9746 registrato in data 19/07/1984 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3044.1/1985 in atti dal 04/12/1993, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Monte di Procida (NA), Fogl. 7, P.IIa 453 sub. 1, Cat. A/3, classe U, Consistenza 5,5vani, R.C. Euro 0,68** VIA SOLFERINO n. 10 Piano S1 - T;



- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1982:** si registra la situazione degli intestati all'impianto intestata a: Nome e cognome nata a (NA) il .././../, **Proprietà 1000/1000 fino al 29/06/1984**, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Monte di Procida (NA), Fogl. 7, P.IIa 453 sub. 1, Cat. A/3, classe U, Consistenza 5,5vani, R.C. Euro 0,68** VIA SOLFERINO n. 10 Piano S1 – T.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Fogl. 7, P.IIa 453 sub. 1, Cat. A/3, classe U, Consistenza 5,5vani**, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento, derivativi dall'originaria costituzione dell'unità immobiliare oggi oggetto di pignoramento.

Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato.

Non risultano altre variazioni significative.

In definitiva facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano in linea di massima conformi, ad eccezione di alcune delle variazioni precedentemente descritte quali, *diversa distribuzione degli spazi interni, eliminazione di una finestra posta sulla facciata ovest dell'appartamento rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale originaria di impianto*, superfetazioni che non sono da ritenersi tali da inficiare l'idoneità degli atti catastali attuali né del grafico della planimetria catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio.



Nell'ipotesi quindi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le difformità riscontrate negli atti catastali, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, le difformità riscontrate sui luoghi rispetto a quanto riportato nella originaria planimetria catastale, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successive modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agazia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non** è necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. L'eventuale procedura di aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica degli spazi interni all'appartamento), non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell'immobile.



Ad ogni modo, in risposta alla specifica domanda formulata nel seguente quesito, si precisa che qualora l'Ill.mo G.E. volesse procedere all'aggiornamento della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, occorrerebbe preventivare una spesa di Euro 600,00 (*il costo medio di mercato per l'implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore, ivi inclusi i rilievi metrici, si aggira intorno a Euro 550,00 al lordo dell'I.V.A.; a questo bisogna aggiungere altri Euro 50,00 per tributi catastali*).

4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del 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 _____; 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 (oppure non risulta) ordine di demolizione del
bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____; **LOTTO n. 2:** ecc.

In risposta al presente quesito, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, considerato inoltre come già detto che gli stessi costituiscono beni autonomamente utilizzabili composti da due “appartamenti” e che tra l'altro per uno dei due viene pignorata la quota indivisa di 1/4 dell'intero, si procederà alla formazione di due lotti come di seguito riportato:



LOTTO 1

Unità immobiliare ad uso appartamento con annesso spiazzo pertinenziale retrostante, pignorata per **l'intera proprietà pari a 1/1** sito nel Comune di Bacoli (NA), alla Via Lungolago n. 18 (già civ. 8), posto al piano T (terra), avente accesso primo a sinistra per chi entra nell'androne dalla strada pubblica, composto da: un Corridoio, tre Vani, una Cucina, un Bagno e una piccola Corte e/o spazio scoperto retrostante per una superficie utile calpestabile di appartamento pari a mq. 59,45 e una superficie utile calpestabile di corte pari a mq 13,36 il tutto per una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 72,81** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 73,53**. L'altezza interna dell'appartamento è pari a ml. 3,10.

L'appartamento, confina: **sud** con Via Lungolago; **nord** con area esterna altro fabbricato p.lla 525; **est** con androne comune del fabbricato; **ovest** in aderenza con altro fabbricato p.lla 529. È riportato al N.C.E.U. del Comune di Bacoli (NA), **Foglio 14, Part.lla 530, sub 5, Catg. A/4, classe 3, Cons. 4,5vani, R.C. Euro 227,76.**

Dalla lettura del titolo di provenienza più remoto emerge che, l'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati fu edificato in data antecedente all'anno 1967.

Dal punto di vista urbanistico, non è stato possibile recuperare i titoli abilitativi originari presso l'Archivio comunale pertanto, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, potendosi solo “ragionevolmente presumere” l'originaria regolarità. Di tale circostanza se ne è tenuto conto ai fini della valutazione, applicando un abbattimento del valore dell'immobile pari al 10%. È stato inoltre riscontrato che, l'appartamento nella sua attuale consistenza, presenta alcune difformità, consistenti in **una diversa distribuzione degli spazi interni**, difformità **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché la **presenza di alcuni piccoli ripostigli ricavati nell'area esterna annessa all'appartamento oltre alla sua parziale copertura e chiusure d'ambito con struttura in alluminio e vetri**, opere quest'ultime, **non sanabili**, per le quali va previsto la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricade l'immobile pignorato, dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 30/06/2021 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale “PUC” e delle relative Varianti al PRG approvata con D.P.R.G. n. 2849 del 18/06/1976, nel medesimo “PIANO URBANISTICO STRUTTURALE”, il suolo distinto nel

Catasto Terreni al foglio 14, particella 530, comparto “zona di Miseno”, e quindi il fabbricato di cui è parte l’immobile pignorato, essendo inquadrata secondo lo stralcio di zonizzazione dello “Stato della pianificazione e programmazione”, in “**Zona B – Intensiva Esistente**”, risulta secondo il “Piano Strutturale” (Disciplina di piano di detto “PUC”), inquadrata nell’unità territoriali “**Zona 6 – Riqualficazione urbana**”.

Inoltre l’area su cui sorge l’intero fabbricato di cui è parte il bene pignorato:

- **rientra** tra quelle sottoposte a **vincoli Paesaggistici sulla protezione delle bellezze naturali** di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006. In particolare l’intero territorio comunale di Bacoli (NA) è assoggettato al vincolo di tutela paesaggistica ex D.lgs. 42/2004 – Parte III ai sensi del Decreto Interministeriale del 15.12.1959 e del D.M. 28.03.1985;
- **rientra** nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei approvato con D.M. 26/04/1999** (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 167 del 17.07.1999) in **zona RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico – ambientale**, disciplinate per gli interventi dall’art. 13 della normativa di riferimento, che esclude la realizzazione di nuove costruzioni e che comporti incremento dei volumi esistenti



PREZZO BASE Euro 250.000,00 (duecentocinquanta mila/00).

LOTTO 2

Unità immobiliare ad uso appartamento con annesso cantinato di pertinenza, pignorata per il **diritto di proprietà pari a 1/4**, risulta attribuito all’unità immobiliare la comproprietà pari a 1/2 dell’intero delle zone scoperte antistanti e retrostanti il fabbricato, il tutto sito nel Comune di Monte di Procida (NA), alla Via Solferino n. 10, posto al piano T/S1 (terra e interrato) con accesso dalla prima ed unica porta a sinistra per chi entra nell’androne dalla strada pubblica, e dalla porta posta nel sottoscala per l’accesso al cantinato.

Nel suo insieme è composto da un Ingresso, un Corridoio, una Cucina, un Disimpegno, due Bagni, tre Vani, una Balconata e un Cantinato pertinenziale, oltre ad un diritto di comproprietà pari a 1/2 dell’intero delle zone scoperte antistanti e retrostanti il fabbricato con l’immobile al piano primo; per una superficie utile calpestabile di appartamento pari a mq. 94,06, una superficie utile calpestabile di balconata pari a mq. 8,91 e una superficie utile calpestabile di cantinato pari a mq. 34,53, il tutto per una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 137,50** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 132,75**. L’altezza interna dell’appartamento è pari a ml. 3,40, mentre quella del cantinato è ml. 2,30.

L’appartamento, confina: **nord** con Via Solferino; **sud** con area comune esterna del fabbricato; **ovest** con viale privato; **est** in aderenza con altro fabbricato p.lla 454. Il cantinato, confina: **nord** con Via Solferino; **sud** con altro cantinato stesso fabbricato sub 5; **ovest** con viale privato; **est** in aderenza con altro fabbricato p.lla 454. Il tutto è riportato al N.C.E.U. del Comune di Monte di Procida (NA) **Foglio 7, Part.lla 453, sub 1, Catg. A/3**, classe U, **Cons. 5,5vani**, Superf. Catast. 158m², R.C. Euro 355,06, Piano T/S1.

Dal punto di vista urbanistico, non è stato possibile recuperare i titoli abilitativi originari presso l’Archivio comunale pertanto, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica del fabbricato di cui è

parte l'immobile pignorato, potendosene solo **“ragionevolmente presumere”** l'originaria regolarità. Di tale circostanza se ne è tenuto conto ai fini della valutazione, applicando un abbattimento del valore dell'immobile pari al 10%. È stato riscontrato che, l'appartamento nella sua attuale consistenza, presenta alcune difformità, consistenti in **una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura di una finestra**, difformità **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricade l'immobile pignorato, dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 29/05/2020 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale **“PUC” e delle relative Varianti al PRG approvato con deliberazione della Regione Campania n° 2185 del 5/04/1982**, nel medesimo **“PIANO URBANISTICO STRUTTURALE”**, il suolo distinto nel Catasto Terreni al foglio 7, particella 453, e quindi il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, essendo inquadrata secondo lo stralcio di zonizzazione dello **“Stato della pianificazione e programmazione”** in **“Art. 51 Insediamenti Urbani Prevalentemente Consolidati”**, risulta secondo il **“Piano Strutturale”** (Disciplina di piano di detto **“PUC”**), inquadrata nell'unità territoriali **“Zona 1.12 – Insediamenti verso Torrefumo”**.

L'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui è parte il bene pignorato:

- **rientra** tra quelle sottoposte a **vincoli Paesaggistici sulla protezione delle bellezze naturali** di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006. In particolare l'intero territorio comunale di Bacoli (NA) è assoggettato al vincolo di tutela paesaggistica ex D.lgs. 42/2004 – Parte III ai sensi del Decreto Interministeriale del 15.12.1959 e del D.M. 28.03.1985;
- **rientra** nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei approvato con D.M. 26/04/1999** (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 167 del 17.07.1999) in **zona PI -protezione integrale**, disciplinate per gli interventi dall'art. 13 della normativa di riferimento, che **esclude la realizzazione di nuove costruzioni e che comporti incremento dei volumi esistenti**;
- **rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico ai sensi R.D.L. 3267/1923;
- **rientra** nella Fascia di rispetto cimiteriale (200 m) del 1° agosto 2002, n. 166, che prevede il divieto di costruire nuovi edifici o fabbricati e incrementi di volumi esistenti nel raggio di 200 m. dai cimiteri.

PREZZO BASE della quota indivisa di pari 1/4: Euro 49.000,00 (quarantanove mila/00).

5. **Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

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 altresì, 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.

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Napoli 3 sono stati acquisiti gli atti di provenienza fino a quelli ultraventennali dei beni pignorati, in quanto, non risultanti dalla documentazione in atti. Nello specifico in merito alla verifica e alla conferma della provenienza fino a quella **ultraventennale** nonché di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, le indagini effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 e Napoli 3, hanno rilevato che gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, pervennero al debitore esecutato il sig. “*Cognome e nome esecutato nato a ... (NA) il ./././., C.F.*” per il diritto di proprietà **pari a 1/1 per l'Immobilabile n. 1** e per il diritto di proprietà pari a **1/4 per l'Immobilabile n. 2**, con i seguenti atti traslativi di compravendita:



IMMOBILE N.1
FOGLIO 14– P.LLA 530 SUB.5 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Bacoli (NA) – Via Lungolago civ. 18

- **al sig. Cognome e nome esecutato nato a ... (NA) il ./././.,** in regime patrimoniale celibe, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, con **atto di compravendita** per notaio dott. Giuseppe CIOFFI di Acerra (NA), **del 22/11/2010** rep. n. 40531 racc. n. 16687 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 51496/34870 del 26/11/2010, pervenne dalla sig.ra “*Nome e cognome nata a ... (NA) il ./././.. Codice fiscale*” per il **diritto di proprietà per la quota di 1/1** in regime patrimoniale vedova, l'intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento in Bacoli (NA) alla Via Lungolago civ. 18 (*già civico 8*), posta al piano T (terra), con ingresso a sinistra entrando nell'androne del fabbricato, con annesso pertinenziale spiazzo retrostante di circa metri

quadrati dieci (mq. 10), il tutto censito in N.C.E.U. al **fogl. 14, p.lla 530, sub. 5, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. Cat. 4,5vani**, R.C. Euro 227,76 (Cfr. All.ti n. 13 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Giuseppe CIOFFI, notaio in Acerra (NA), del 22/11/2010 rep. n. 40531 racc. n. 16687 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 51496/34870 del 26/11/2010 e relativa nota di trascrizione);

- **alla sig.ra Nome e cognome nata a ... (NA) il/..**, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, per **atto di donazione** per notaio dott. Nicola MARGARITA di Bacoli (NA), **del 04/12/1962** rep. n. 6036 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 3 ai nn. 136/123 del 02/01/1963, da potere del sig. “Nome e cognome nato a Monte di Procida (NA) il/.... Codice Fiscale.....”, con la quale donazione ha attribuito l’intera proprietà dell’unità immobiliare ad uso appartamento in Bacoli (NA) alla Via Lungolago civ. 18 (già civico 8), posta al piano T (terra), con ingresso a sinistra entrando nell’androne del fabbricato, con annesso pertinenziale spiazzo retrostante di circa metri quadrati dieci (mq. 10), il tutto all’epoca della donazione non ancora accatastato (Cfr. All.ti n. 23 – Copia atto di donazione a firma del notaio dott. Nicola MARGARITA di Bacoli (NA), del 04/12/1962 rep. n. 6036 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 3 ai nn. 136/123 del 02/01/1963 e relativa nota di trascrizione);
- **al sig. Nome e cognome nato a ... (NA) il/..**,
il terreno su cui ebbe a costruire l’intero fabbricato di cui è parte anche l’unità immobiliare pignorata, fu acquistato con **atto di compravendita** per notaio dott. Giovanni Oriani **del 13/04/1926** reg. n. 28 detto n. 1082 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 3 ai nn. 9455/6248 del 30/04/1926, pervenne dai germani sigg. “Nome e cognome e Nome e cognome fi Bernardo” per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, l’intera proprietà della zona di terreno di mq. 276,80 in Bacoli Contrada Miliscola (Cfr. All.ti



n. 24 – Nota Trascrizione atto di compravendita per notaio dott. Giovanni Oriani del 13/04/1926 reg. n. 28 detto n. 1082 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 3 ai nn. 9455/6248 del 30/04/1926).

IMMOBILE N.2
FOGLIO 7–P.LLA 453 SUB.1 APPARTAMENTO CON CANTINATO PIANO T/SI
Monte di Procida (NA) – Via Solferino civ. 10

- **al sig. Nome e Cognome nato a Napoli il/2004 Codice Fiscale**, in stato patrimoniale celibe, **il diritto di proprietà pari a 1/2**, dell' appartamento in Monte di Procida (NA) alla Via Solferino civ. 22, posta al piano T (terra), con annessa cantina al piano seminterrato, il tutto censito in N.C.E.U. al fogl. 7, p.lla 453, sub. 1, Cat. A/3, Cl. U, Cons. Cat. 5,5vani, R.C. Euro 355,06, è pervenuto con **atto di compravendita** per notaio dott. Gianluigi Ferone di Santa Maria Capua Vetere, **del 25/09/2023** rep. n. 9421 racc. n. 6785 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 48620/37790 del 10/10/2023, dal sig. *Cognome e nome comproprietario nato a ... il/.. Codice fiscale.....*, in regime patrimoniale vedovo (Cfr. All.ti n. 25 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Gianluigi Ferone di Santa Maria Capua Vetere, **del 25/09/2023** rep. n. 9421 racc. n. 6785 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 48620/37790 del 10/10/2023 e relativa nota di trascrizione);
- **al sig. Cognome e nome esecutato nato a ... (NA) il/../** per il diritto di proprietà **per la quota di 1/4**, unitamente a “*Cognome e nome comproprietario nata a Napoli il/.. Codice Fiscale.....*” **per il diritto di proprietà pari a 1/4**, mentre **l'altra quota di 1/2** appartenente già a “*Cognome e nome comproprietario nato a ... (NA) il/.. Codice*



⁵ Si segnala all'Ill.mo G.E. che tale trasferimento diritto di proprietà pari a 1/2, è avvenuto successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e successivamente alla redazione della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal notaio dott. Maurizio Lunetta del 23/06/2020 depositato agli atti della procedura che ci occupa, pertanto viene solo qui rilevata dalla scrivente esperto per completezza.

fiscale”, è pervenuta in forza di **successione** denuncia n. 18027 vol. 88888/2019, presentata all’ufficio del registro di Pozzuoli in data 12/02/2019 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 7795/6110 il 18/02/2019 e successiva rettifica trascritta il 14/06/2021 ai nn. 7795/6110 Repertorio 220866/88888 del 17/05/2021 (Cfr. All.ti n. 16), apertasi il 05.02.2018, in morte della sig.ra “Cognome e nome nata a ...il/.. Codice fiscale.....”, devolutasi per testamento olografo, a firma del notaio dott. Filippo Improta del 22/01/2019 rep. n. 112637 racc. n. 25597 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 4583/3572 del 31/01/2019 (Cfr. All.ti n. 14);

- **alla sig.ra Cognome e nome nata a ... il/..**, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/2**, unitamente al coniuge “Cognome e nome comproprietario nato a ...(NA) il/.. Codice fiscale” per l’altra **quota di 1/2**, coniugati in regime di comunione legale dei beni, per **atto di compravendita** per notaio dott. Carlo TAFURI di Napoli, **del 29/06/1984** rep. n. 96865 racc. n. 29750 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 23714/20246 del 17/07/1984, pervenne dalla sig.ra “Cognome e nome nata a ... (NA) il/.. Codice fiscale.....” per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, l’intera proprietà dell’unità immobiliare ad uso appartamento in Monte di Procida (NA) alla Via Solferino civ. 9, posta al piano T (terra), con ingresso a destra entrando nell’androne del fabbricato, compreso la comproprietà pari alla metà dell’intero piano cantinato, e le zone scoperte antistanti e retrostanti il fabbricato per la quota pari alla metà dell’intero, il tutto non ancora censito all’UTE denunciato per l’accatastamento con scheda registrata al n. 1499 dell’anno 1979 (Cfr. All.ti n. 26 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. dott. Carlo TAFURI di Napoli, del 29/06/1984 rep. n. 96865



racc. n. 29750 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 23714/20246 del 17/07/1984 e relativa nota di trascrizione);

- **alla sig.ra Nome e cognome nata a (NA) il/..**, il suolo sito in Monte di Procida alla Contrada Torrione di mq. 292 in catasto terreni foglio 7 particella 453 su cui ebbe a costruire l'intero fabbricato di cui è parte anche l'unità immobiliare pignorata, fu acquistato con **atto di compravendita** per notaio dott. Nicola MARGARITA di Bacoli (NA), **del 30/03/1958** rep. n. 945 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 3 ai nn. 13882/10387 del 24/04/1958 (Cfr. All.ti n. 27 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Nicola MARGARITA di Bacoli (NA), del 30/03/1958 rep. n. 945 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 3 ai nn. 13882/10387 del 24/04/1958 e relativa nota di trascrizione).



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

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. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando 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, valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, in ogni altro caso se l'illecito **sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità** ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 ovvero sia **condonabile** ai sensi del combinato disposto dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326 e successive, chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, **indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i **relativi costi**. Ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, 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 **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c. L'esperto verificherà, inoltre, l'esistenza della **dichiarazione di agibilità**, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica.

Per quanto concerne l'accertamento della conformità urbanistica dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare, presso le rispettive Amministrazioni Comunali di appartenenza uffici (*Edilizia Privata – Ufficio Condono e*

Antiabusivismo), sia del Comune di Bacoli (NA) che quello di Monte di Procida (NA), venivano presentate istanze di accesso agli atti, con le quale si richiedevano copia degli eventuali titoli abilitativi relativi ai fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati e della loro specifica evoluzione edilizia nel corso degli anni, dalle ricerche effettuate è risultato quanto segue:



IMMOBILE N.1
FOGLIO 14– P.LLA 530 SUB.5 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Bacoli (NA) – Via Lungolago civ. 18

L'edificio di cui è parte l'immobile pignorato, dalla puntuale ricostruzione avvenuta attraverso l'esame dei titoli ultraventennali fino a quello di acquisto del suolo sul quale lo stesso è stato realizzato, fu costruito non più tardi della fine dell'anno 1962, infatti, il terreno su cui sorge l'intera palazzina, fu acquistato già nell'anno 1926, data in cui con atto di compravendita per notaio dott. Giovanni Oriani del 13/04/1926, veniva acquistato dal dante causa sig. Cognome e nome nato a ... (NA) il/.., il suolo sul quale lo stesso ebbe a costruire l'intero fabbricato di cui è parte anche l'unità immobiliare pignorata (*Cfr. All.ti n. 24*). L'arco temporale che poi fissa l'effettiva esistenza del fabbricato è rappresentato dall'atto di donazione per notaio dott. Nicola MARGARITA di Bacoli (NA), del 04/12/1962 rep. n. 6036, con il quale la sig.ra Nome e cognome nata a ... (NA) il/.., diventa proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento oggi oggetto di pignoramento, nella sua attuale consistenza (*Cfr. All.ti n. 23*). Con tali dati veniva presentata dal sottoscritto, ai preposti Uffici del Comune di Bacoli, istanza di accesso agli atti presso la Direzione Pianificazione e Gestione del Territorio -Servizio Sportello Unico Edilizia Privata Area V-, con la quale si richiedeva di cercare eventuali titoli edilizi a nome dei vari proprietari che si erano succeduti nel tempo, e nello specifico per il fabbricato sito alla Via Lungolago civ. 18 (già civico 8), e più precisamente realizzato sulla p.lla 530 (già p.lla ex 552 e ex 529) del foglio 14. L'assenza però, di riferimenti numerici e di data di titoli edilizi (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, permessi e/o Ordinanze ecc.), nei titoli di provenienza, ha determinato da parte dei funzionari

dell'Ufficio Edilia Privata, di dover eseguire ricerche sui registri cartacei dell'Archivio per nominativi, strade e dati catastali, con il risultato che il Responsabile dell'Area V del detto settore Comunale, comunicava che *“Attesa la genericità dei dati a disposizione per la ricerca da effettuare presso l'Archivio Comunale non sono stati rinvenuti, al momento, gli atti richiesti riservandosi di effettuare ulteriori più approfondite richieste e quindi comunicare eventualmente al richiedente i definitivi esiti della ricerca”*



Invero lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale di impianto redatta e registrata presso l'UTE in data **24/11/1962** scheda n. 0427512, pertanto alla luce di quanto esposto è possibile affermare che l'immobile oggetto di pignoramento risulta di costruzione:

- **antecedente al 1967**, anno di entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967, nota anche come “Legge Ponte” che apporta una serie di modifiche alla Legge Urbanistica del 1942, determinanti per razionalizzare il sistema di strumenti e controlli, dandogli la configurazione tutt'ora vigente.

Allo stato, dunque, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, potendosene solo “ragionevolmente presumere” l'originaria regolarità. Di tale circostanza se ne terrà conto ai fini della valutazione, applicando un abbattimento del valore dell'immobile pari al 10%.

6.1. Verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Per quel che concerne invece la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente ad abusi o difformità eseguite successivamente ai titoli abilitativi rilasciati, dal confronto effettuato tra le Visure e Planimetrie catastali storiche reperite agli atti dell'N.C.E.U. (Cfr. All.to n. 11), il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 21) nonché la descrizione dei beni indicati sia nei titoli di trasferimento in capo al debitore esecutato sia nei titoli di provenienza anteriore al ventennio più antichi reperiti dallo scrivente presso l'Ufficio del Registro Immobiliare e presso l'Archivio Notarile Distrettuale, è stato riscontrato che, l'**Immobilabile n. 1 –Foglio 14, P.lla**

530, sub 5, cat. A/4, cons. 4,5 vani nella sua attuale consistenza presenta, sia una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti, sia la presenza di alcuni piccoli ripostigli ricavati nell'area esterna annessa all'appartamento oltre alla sua parziale copertura e chiusure d'ambito con struttura in alluminio e vetri.

Per meglio comprendere quanto descritto, di seguito viene riportato nella “fig. 5” uno stralcio della planimetria catastale di impianto originaria (unico atto tecnico ufficiale relativo alla rappresentazione grafica dell'appartamento pignorato all'epoca della denuncia di accatastamento), reperita agli atti dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 11), che confrontata con l'attuale Planimetria del rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 21) “fig. 6”, mostra in maniera chiara le modifiche, evidenziate in “rosso”, apportate all'originario appartamento.

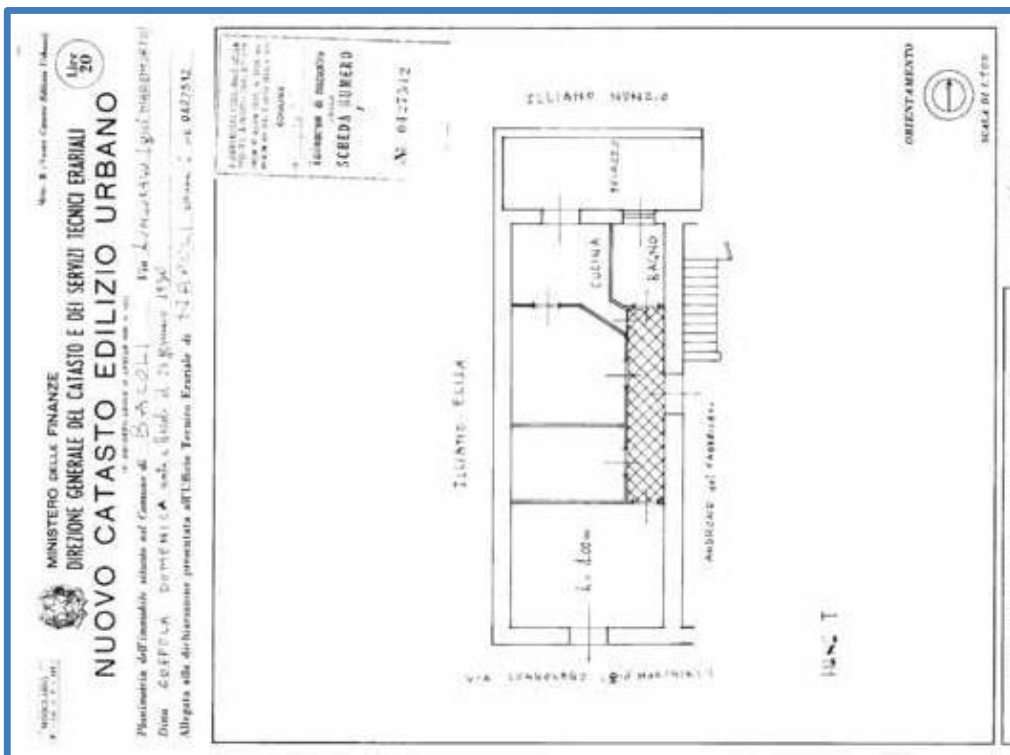


Figura 5

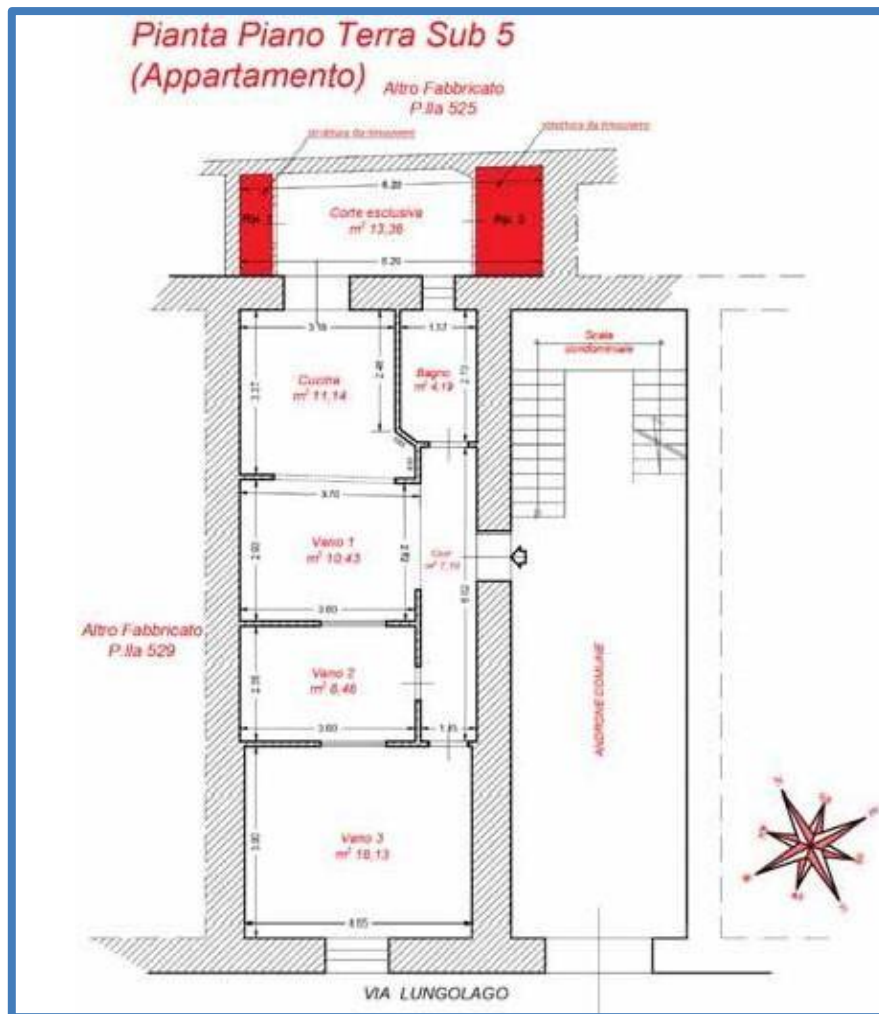


Figura 6

Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Bacoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (*denuncia di inizio attività*), S.C.I.A (*segnalazioni certificata di inizio attività*) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio inerente sia alla Legge 47/85, sia alla Legge 724/94 e sia alle Legge 326/03 né alcun altro titolo abilitativo edilizio.

Nell'ipotesi quindi, che il bene pignorato venga aggiudicato per effetto della presente procedura esecutiva, le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della

Legge 28 febbraio 1985 n. 47, gli abusi e/o difformità edilizie riscontrate a seconda dei casi potranno così essere regolarizzate:

- Le difformità riscontrate all'immobile consistenti in **una diversa distribuzione degli spazi interni** consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti, risultano **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità) previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Nel caso specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario futuro dell'immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per il caso di specie, in via meramente prudenziale, si debba considerare l'importo massimo di **Euro 5.164,00**. A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Bacoli che ammontano a 367,14 euro, oltre l'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono stimare in circa Euro 2.000,00 circa e quindi per un totale complessivo di regolarizzazione pari a Euro 7.531,14, importo che in via prudenziale può essere arrotondato in **Euro 8.000,00c.t.**



L'accertamento della violazione urbanistica e della mancanza di titoli abilitativi amministrativi validi, relativamente alla presenza di alcuni piccoli ripostigli ricavati nell'area esterna annessa all'appartamento oltre alla sua parziale copertura e chiusure d'ambito con struttura in alluminio e vetri, rendono il tipo di **abuso non sanabile** ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 e dagli artt. n. 380 e n. 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché le ragioni di credito più vecchie per cui si procede **26/11/2010**, data di iscrizione ipotecaria volontaria accesa a garanzia del mutuo fondiario a favore della “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.”, sono successive alla data del **1 ottobre 2003**⁶, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 e così come disposto dalla circolare n. 2699 del 07.12.2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Occorre infine precisare, che sia l'attuale e vigente scenario normativo Urbanistico, sia le attuali e vigenti Norme di Attuazione al Piano Regolatore Generale nonché il più recente P.U.C. adottato dal Comune di Bacoli, **non** consentono la sanabilità delle opere precedentemente elencate, neanche con l'applicazione della casistica prevista dell'ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per cui non risulta proponibile neanche presentare eventuali istanze di accertamento di conformità in quanto fuori dai parametri urbanistici consentiti. Per difformità riscontrate quindi, **non essendo sanabili e non potendo** accedere ad alcun beneficio di sanatoria e/o regolarizzazione Urbanistica, si dovrà procedere alla loro **demolizione** e al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto concerne i costi, occorre innanzitutto precisare che gli interventi da farsi per il ripristino dello stato dei luoghi affinché le opere abusive vengano

⁶ La “*conditio sine qua non*” che immette l'aggiudicatario, nelle procedure esecutive, nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, impone che, sia le ragioni di credito sia la data degli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 1° ottobre 2003.



eliminate, si annoverano nella sfera di quelle opere non quantificabili a “misura” bensì a “corpo” e ciò sia per la loro modesta entità sia per le difficoltà intrinseche in cui esse vanno effettuate. Infatti trattasi di piccole opere da attuarsi mediante manovalanza specializzata, in un immobile in cui bisognerà procedere con cautela in modo da salvaguardare quelle parti che non andranno demolite. Le opere, secondo una stima forfettaria effettuata mediante i prezzi normalmente adoperati da imprese che operano in tale campo sulla piazza di Bacoli, possono essere tranquillamente stimate in Euro 5.000,00 a queste chiaramente andranno aggiunti ulteriori Euro 1.500,00 che tenga conto di eventuali oneri Amministrativi, spese tecniche ed accessorie per un totale complessivo di **Euro 6.500,00**.



6.2. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricade l'immobile pignorato, dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 30/06/2021 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale “PUC” e delle relative Varianti al PRG approvata con D.P.R.G. n. 2849 del 18/06/1976, nel medesimo “PIANO URBANISTICO STRUTTURALE”, il suolo distinto nel Catasto Terreni al foglio 14, particella 530, comparto “zona di Miseno”, e quindi il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, essendo inquadrata secondo lo stralcio di zonizzazione dello “Stato della pianificazione e programmazione”, Tavola QCO.17 Scala 1:10.000, in “Zona B – Intensiva Esistente”, risulta secondo il “Piano Strutturale” (Disciplina di piano di detto “PUC”), inquadrata nell'unità territoriali “Zona 6 – Riqualficazione urbana”, Tavola PS.04/3 Disciplina di piano: Miseno - Centro urbano Scala 1:4000 (Cfr. All.to n. 28 – Stralcio Tav. QCO.17 Scala 1:10.000 Zonizzazione Cartografia di inquadramento Urbanistico PRG; Stralcio Tav. PS.04/3 Scala 1:4000 Zonizzazione Cartografia Disciplina di piano di inquadramento Urbanistico; Normativa di riferimento art. 26 delle norme di attuazione Unità Territoriale: 6 – Riqualficazione urbana).

Detta Unità Territoriale, Comprende le aree insediative di recente edificazione, realizzate lungo le strade principali o in modo diffuso senza un disegno organico. Comprende inoltre gli insediamenti di edilizia residenziale pubblica ed edificazioni prive di titolo abilitativo, per le quali vanno attuate forti politiche di riqualificazione urbanistica e di miglioramento della qualità della vita, con incremento delle attrezzature e delle infrastrutture.

2. *Corrispondenza con le zone territoriali del PTP:*

- Zona RUA – Restauro Urbanistico edilizio e paesaggistico Ambientale

3. *Obiettivi degli interventi:*

Gli interventi sono rivolti alla riqualificazione urbana complessiva, al miglioramento dell'edilizia esistente, alla sistemazione delle aree di pertinenza e della viabilità ed alla integrazione con attrezzature al fine di un innalzamento complessivo della qualità urbana.

Gli interventi rispondono, inoltre, all'esigenza di realizzazione, in località già dotate di infrastrutture, di interventi per edilizia residenziale sociale, per rispondere all'inderogabile necessità di eliminazione di case malsane, alloggi impropri e di sovraffollamento delle condizioni abitative, ancora presenti nel territorio comunale, nonché alla necessità di delocalizzazione per gli interventi di rinaturalizzazione, valorizzazione e riqualificazione ambientale ed urbana dell'edificazione nelle UT 1, 2a, 2b, 3, 4 e 5.

4. *Destinazioni d'uso:*

Sono consentite esclusivamente, compatibilmente con le norme previste, le destinazioni d'uso di cui alle lettere da a) a d) dell'art. 23-ter del TUE, ovvero:

- residenziali;
- turistico-ricettive e per il tempo libero;
- artigianali di servizio;
- commerciali, terziarie-direzionali e di quelle produttive, di cui alle lettere b e c dell'art. 23-ter del TUE, purché di superficie lorda non superiore a 600,00 mq;
- rurali, se già esistenti.



5. *Prescrizioni attuative:*

a) per l'edilizia esistente, ad esclusione di quella di cui all'art. 19, comma da 2 a 5, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del TUE. In caso di ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione a parità di volumetria esistente, l'altezza massima non potrà superare i 10,00 m o quella preesistente se maggiore;

b) le aree agricole, gli impianti frutticoli, gli oliveti ed i giardini ornamentali sono inedificabili ed oggetto solo di interventi di manutenzione, valorizzazione, integrazione, *“nonché la realizzazione di piccole strutture per attrezzi agricoli, di altezza massima non superiore a 3,00 m e di superficie non superiore al 5% del lotto e comunque non superiore a 12,00 mq”*.

c) le aree non edificate cortilive, sterrate o prive di vegetazione possono essere utilizzate come spazi pertinenziali, ivi compreso parcheggi a raso secondo le prescrizioni di cui all'art. 30, nonché per la realizzazione di attrezzature private ad uso pubblico, con i seguenti parametri:

- lotto minimo non inferiore a 3.000,00 mq;
- superficie coperta non superiore al *“10% della superficie del lotto e comunque non superiore a 300,00 mq”*;
- altezza massima 7 metri.

d) per i piani urbanistici attuativi per gli Ambiti L e M, finalizzati alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, nonché alla pianificazione e urbanizzazione delle aree di atterraggio delle edificazioni da demolire nelle aree di decollo nelle UT 1, 2a, 2b, 3, 4 e 5, si rinvia all'art. 34 ed al relativo Allegato 1 delle presenti Norme;

e) al di là dei casi di cui alla lettera a), i proprietari di aree possono presentare proposte di piani urbanistici attuativi, di cui all'art. 11, di superficie non inferiore a 3.000,00 mq, finalizzati alla riqualificazione urbana complessiva, compreso interventi di ristrutturazione urbanistica, ad esclusione per gli edifici di cui ai comma da 2 a 5 dell'art. 19, nonché per il recupero degli insediamenti abusivi



oggetto di sanatoria, ai sensi dell'art. 23 della l. r. 16/2004. Nell'ambito dei Pua sono consentiti l'accorpamento dei volumi, il cambio di destinazione d'uso, la realizzazione di parcheggi e di attrezzature private per lo sport nei limiti di cui alla precedente lettera c), la riorganizzazione della viabilità privata, la dotazione delle infrastrutture di rete, la realizzazione di giardini ed orti urbani. La volumetria complessiva dell'area interessata dal Pua non può superare la volumetria lorda esistente e l'altezza massima non potrà superare i 10,00m. Al fine di elevare la qualità architettonica, ambientale e tecnica del nuovo insediamento, si applicano i seguenti incentivi premiali di cui all'art. 14, tra di essi sommabili, fino ad un massimo del 25% della sola volumetria oggetto di ristrutturazione:

- maggiorazione del 5% della volumetria esistente per interventi di efficientamento energetico, con l'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecosostenibili, che consentano di raggiungere almeno la classe energetica "A" di cui al D. Lvo 192/2005;
- maggiorazione del 10% della volumetria esistente per interventi di adeguamento sismico che consentano di ridurre di almeno due classi il rischio sismico di cui al DM MIT 58/2017;
- maggiorazione del 5% della volumetria esistente per la realizzazione di spazi riservati ai pedoni, alle ciclovie o a verde pubblico, da cedere al Comune.
- maggiorazione del 15% della volumetria esistente per l'individuazione di aree di atterraggio per accogliere, di iniziativa privata, la delocalizzazione di edifici posti nelle UT 1, 2a, 2b, 3, 4 e 5, oltre a quelle premiali già riconosciute per gli edifici delle aree di decollo.

f) ai piani di cui alla lettera e) si applicano inoltre le misure di perequazione di cui all'art. 12;

6. Modalità d'attuazione:

- Interventi diretti dotati dei titoli abilitativi di cui al TUE.
- Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 11.



7. Attrezzature pubbliche:

- Come previste nel Puc, negli elaborati PS.05.
- Nei Pua di cui al precedente comma 5, lettera d), sono altresì previsti a carico dei soggetti attuatori, le opere di urbanizzazione primarie necessarie e quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, come disciplinato dal successivo artt. 34 e nell'Allegato 1 delle presenti Norme.

8. Corrispondenza alle zone di cui all'art. 2 del D.I. 1444/1968:

- Zona B - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.
- Zona C – le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi per i soli Ambiti L ed M.

L'attuale destinazione d'uso dell'intero fabbricato e quindi delle unità immobiliare pignorata è **“Residenziale”** così come riportato anche nella denuncia di accatastamento registrata all'U.T.E.

Dal punto di vista urbanistico quindi, l'attuale destinazione d'uso **“Residenziale”**, risulta compatibile con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale poiché la zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è la **“Zona 6 – Riqualificazione urbana”** che prevede una destinazione d'uso degli immobili prevalentemente residenziale.

Per l'immobile pignorato, trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, **non occorre il certificato di destinazione urbanistica**, come invece, previsto per i terreni.



IMMOBILE N.2
FOGLIO 7–P.LLA 453 SUB.1 APPARTAMENTO CON CANTINATO PIANO T/S1
Monte di Procida (NA) – Via Solferino civ. 10

Anche in questo caso l'edificio di cui è parte l'immobile pignorato, dalla puntuale ricostruzione avvenuta attraverso l'esame dei titoli ultraventennali fino a quello di acquisto del suolo sul quale lo stesso è stato realizzato, fu costruito non più tardi della fine dell'anno 1979, come dimostra la data riportata sulla planimetria catastale originaria di impianto datata 29/11/1979 (Cfr. All.ti n. 12). Il terreno su cui sorge l'intera palazzina, fu acquistato già nell'anno 1958, data in cui con atto di compravendita per notaio dott. Nicola MARGARITA di Bacoli (NA) del 30/03/1958 rep. n. 945, veniva acquistato dal dante causa sig.ra e cognome nata a ... (NA) il/.., il suolo sul quale la stessa ebbe a costruire l'intero fabbricato di cui è parte anche l'unità immobiliare pignorata (Cfr. All.ti n. 26).

Con atto di compravendita a firma del notaio dott. dott. Carlo TAFURI di Napoli, del 29/06/1984 rep. n. 96865, i coniugi Cognome e nome comproprietario nato a ... (NA) il/.. e Cognome e nome nata a ... il/.. (Cfr. All.ti n. 25), acquistano dalla sig.ra Cognome e nome “.....l'intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento in Monte di Procida (NA) alla Via Solferino Lungolago civ. 9, posta al piano T (terra), con ingresso a destra entrando nell'androne del fabbricato, compreso la comproprietà pari alla metà dell'intero piano cantinato, e le zone scoperte antistanti e retrostanti il fabbricato per la quota pari alla metà dell'intero, il tutto non ancora censito all'UTE denunciato per l'accatastamento con scheda registrata al n. 1499 dell'anno 1979.....” come si legge nello stesso atto all'art. 1 nella parte finale, la venditrice dichiara che “...omissis..... essa venditrice acquistò il terreno della superficie di 292 mq. alla contrada Torrione e successivamente in economia **prima dell'anno 1963 in virtù di regolare licenza edilizia** provide alla costruzione sullo stesso di un piccolo fabbricato composto da piano terre e piano primo oltre cantinato”.



Non vi è dubbio, che dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto sul posto, la descrizione riportata negli atti traslativi corrisponde esattamente all'attuale stato dei luoghi e consistenza immobiliare.

Con tali dati veniva presentata dal sottoscritto, ai preposti Uffici del Comune di Monte di Procida, istanza di accesso agli atti presso la Direzione Pianificazione e Gestione del Territorio -Servizio Sportello Unico Edilizia Privata, con la quale si richiedeva di cercare eventuali titoli edilizi a nome dei vari proprietari che si erano succeduti nel tempo e soprattutto della originaria intestataria "*Nome e cognome nata a ... (NA) il ././.*", nello specifico si chiedeva di verificare l'esistenza di titoli edilizi per il fabbricato sito alla Via Solferino civ. 9 (già contrada Torrione), e più precisamente realizzato sulla p.lla 453 del foglio 7.

Anche in questo caso però l'assenza, di riferimenti numerici e di data di titoli edilizi (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, permessi e/o Ordinanze ecc.), nei titoli di provenienza, ha determinato da parte dei funzionari dell'Ufficio Edilizia Privata, di dover eseguire ricerche sui registri cartacei dell'Archivio per nominativi, strade e dati catastali, con il risultato che il Responsabile dell'ufficio addetto all'evasione della pratica, comunicava che "*Attesa la genericità dei dati a disposizione per la ricerca da effettuare presso l'Archivio Comunale non sono stati rinvenuti, al momento, gli atti richiesti riservandosi di effettuare ulteriori più approfondite richieste e quindi comunicare eventualmente al richiedente i definitivi esiti della ricerca*"

Invero lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale di impianto redatta e registrata presso l'UTE in data 29/11/1979 scheda n. 1499 (*Cfr. All.ti n. 12*).

Allo stato, dunque, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, potendosene solo "ragionevolmente presumere" l'originaria regolarità. Di tale circostanza se ne terrà conto ai fini della valutazione, applicando un abbattimento del valore dell'immobile pari al 10%.



6.3. Verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Per quel che concerne invece la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente ad abusi o difformità eseguite successivamente ai titoli abilitativi rilasciati, dal confronto effettuato tra le Visure e Planimetrie catastali storiche reperite agli atti dell'N.C.E.U. (Cfr. All.to n. 12), il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 22) nonché la descrizione dei beni indicati sia nei titoli di trasferimento in capo al debitore esecutato sia nei titoli di provenienza anteriore al ventennio più antichi reperiti dallo scrivente presso l'Ufficio del Registro Immobiliare e presso l'Archivio Notarile Distrettuale, è stato riscontrato che, l'**Immobile n. 2 – Foglio 7, P.lla 453, sub 1, cat. A/3, cons. 5,5 vani** nella sua attuale consistenza presenta, sia una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti, sia la eliminazione di una finestra posta sulla facciata ovest dell'appartamento rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale originaria di impianto. Per meglio comprendere quanto descritto, di seguito viene riportato nella "fig. 7" uno stralcio della planimetria catastale di impianto originaria (*unico atto tecnico ufficiale relativo alla rappresentazione grafica dell'appartamento pignorato all'epoca della denuncia di accatastamento*), reperita agli atti dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 12), che confrontata con l'attuale Planimetria del rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 22) "fig. 8", mostra in maniera chiara le modifiche, evidenziate con cerchietto "rosso", apportate all'originario appartamento.



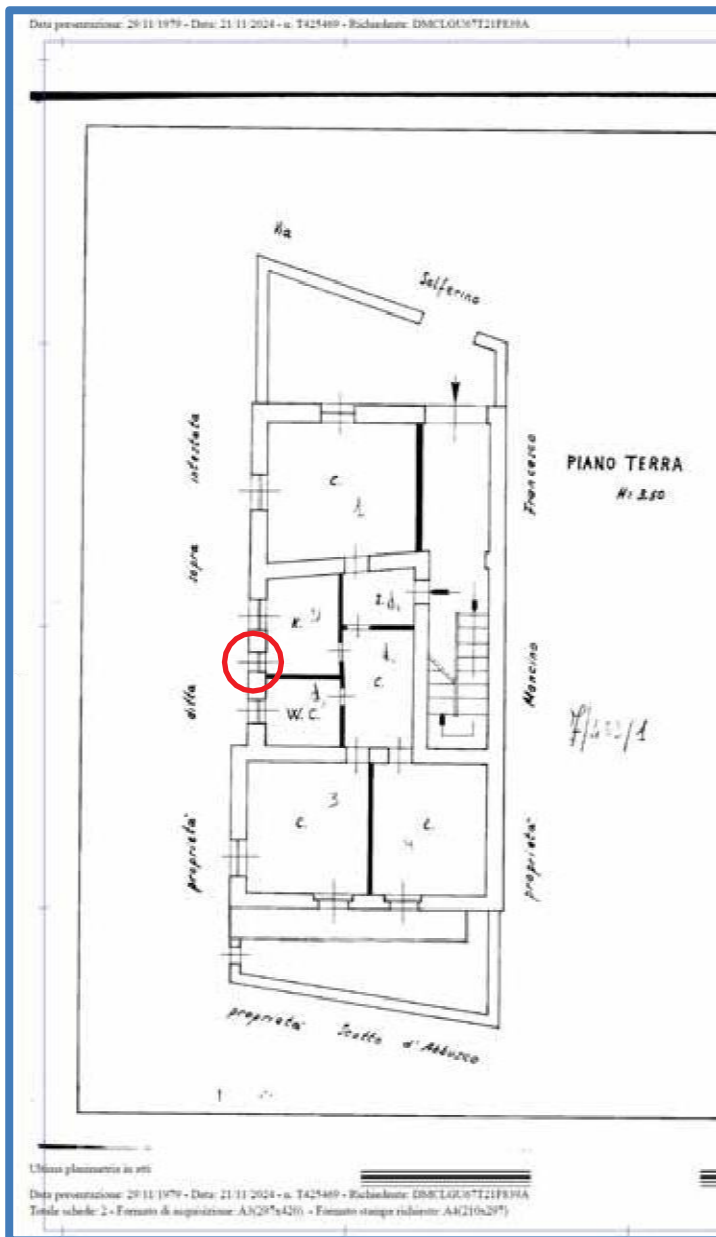


Figura 8

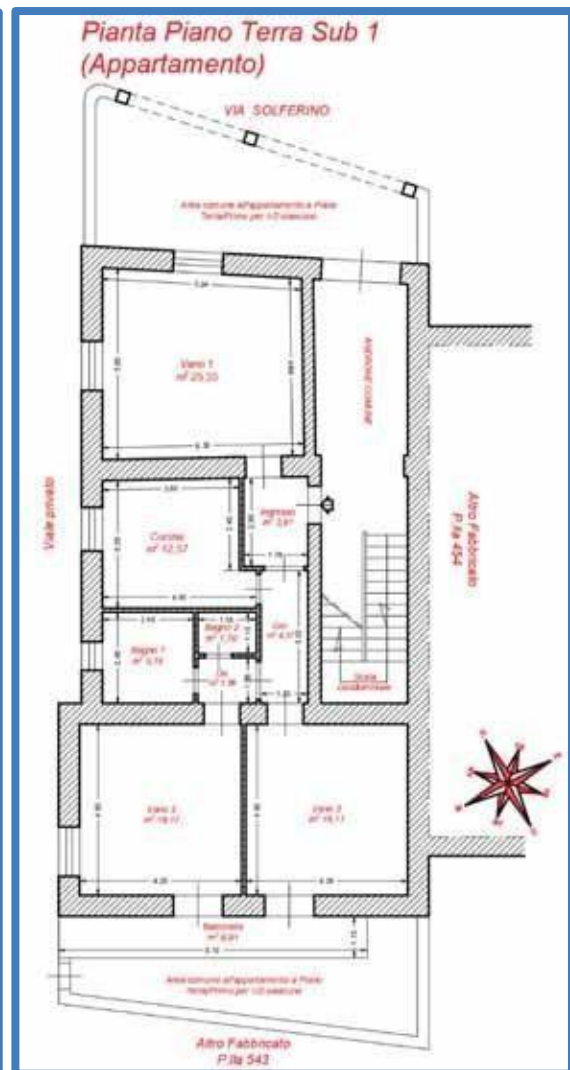


Figura 7

Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Monte di Procida (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condo e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (denuncia di inizio attività), S.C.I.A (segnalazioni certificate di inizio attività) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio inerente sia alla Legge 47/85, sia alla Legge 724/94 e sia alle Legge 326/03 né alcun altro titolo abilitativo edilizio.



Nell'ipotesi quindi, che il bene pignorato venga aggiudicato per effetto della presente procedura esecutiva, le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, gli abusi e/o difformità edilizie riscontrate, **diversa distribuzione degli spazi interni e eliminazione di una finestra posta sulla facciata ovest dell'appartamento rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale originaria di impianto**, risultano **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità) previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Nel caso specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario futuro dell'immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per il caso di specie, in via meramente prudenziale, si debba considerare l'importo massimo di **Euro 5.164,00**. A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Bacoli che ammontano a 367,14 euro, oltre l'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono stimare in circa Euro 2.000,00 circa



e quindi per un totale complessivo di regolarizzazione pari a Euro 7.531,14, importo che in via prudenziale può essere arrotondato in **Euro 8.000,00c.t.**

6.4. utilizzo prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricade l'immobile pignorato, dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 29/05/2020 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale "PUC" e delle relative Varianti al PRG approvato con deliberazione della Regione Campania n° 2185 del 5/04/1982, nel medesimo "PIANO URBANISTICO STRUTTURALE", il suolo distinto nel Catasto Terreni al foglio 7, particella 453, e quindi il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, essendo inquadrata secondo lo stralcio di zonizzazione dello "Stato della pianificazione e programmazione", Tavola A3 Scala 1:5000, in "**Art. 51 Insediamenti Urbani Prevalentemente Consolidati**", risulta secondo il "Piano Strutturale" (Disciplina di piano di detto "PUC"), inquadrata nell'unità territoriali "**Zona 1.12 – Insediamenti verso Torrefumo**", Tavola D1.2b Disciplina di piano: Monte di Procida Alto - Centro urbano Scala 1:2000 (Cfr. All.to n. 29 – Stralcio Tav. A3 Scala 1:5000 Zonizzazione Cartografia di inquadramento Urbanistico PRG; Stralcio Tav. D1.2b Scala 1:2000 Zonizzazione Cartografia Disciplina di piano di inquadramento Urbanistico; Normativa di riferimento art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione Tav. D4).



Art. 38 – Insediamenti in contesto ambientale di Monte di Procida alto

Le norme del presente articolo riguardano le parti urbane di impianto non storico del nucleo alto di Monte di Procida disposte in alcuni punti particolarmente delicati sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

In dette zone, sono consentiti interventi volti alla conservazione e al miglioramento del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione della zona; interventi di prevenzione dagli incendi con esclusione di strade tagliafuoco; interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di

strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali; interventi di sistemazione della viabilità pedonale e carrabile attraverso l'utilizzazione di quella esistente per consentire una migliore fruizione dei valori paesistici e panoramici. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali (R), per i servizi (S) e commerciali (C1), (C2) e (P3) e (P8). Sono sempre consentiti i cambi d'uso tra le suddette destinazioni.

E' vietato l'attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree; la coltivazione delle cave esistenti in zona; l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche agrarie esistenti. E' vietato il taglio e l'espianto del fusto nonché il taglio e l'espianto della vegetazione di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea. Le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze.

La necessità' di abbattimento di piante ad alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. E' fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte delle competenti Soprintendenze.

Per i tessuti consolidati centrali sono sempre consentiti interventi edilizi in modalità I e IV e se del caso VII.

Per l'unità di morfologia 1.12 "Insediamento verso Torrefumo" (*zona in cui ricade il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato*), sono prescritte le seguenti modalità di esecuzione degli interventi edilizi:

- mantenere libere le visuali a nord verso il mare;
- dove possibile, negli interventi di abbattimento e ricostruzione, garantire visuali aperte verso il mare;
- riqualificare sia i prospetti verso le viabilità che verso il mare, attraverso operazioni di riorganizzazione dei prospetti e delle bucatore, realizzando prospetti di colore uniforme ed ordinato, prediligendo materiali della tradizione e comunque opachi evitando superfici lucide, asfaltate o cromate;



- negli interventi di abbattimento e ricostruzione garantire l'unitarietà degli spazi aperti interclusi, anche se suddivisi tra differenti proprietari.
- rispettare la massima distanza possibile dall'area dei terrazzamenti e dei ciglionamenti lungo il vallone;
- negli interventi di abbattimento e ricostruzione deve essere tenuta in considerazione la presenza della passeggiata panoramica lungo il bordo del costone, sia in termini di posizionamento dell'edificio che in termini di organizzazione degli spazi aperti e delle recinzioni.



L'attuale destinazione d'uso dell'intero fabbricato e quindi delle unità immobiliare pignorata è **“Residenziale”** così come riportato anche nella denuncia di accatastamento registrata all'U.T.E.

Dal punto di vista urbanistico quindi, l'attuale destinazione d'uso **“Residenziale”**, risulta compatibile con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale poiché la zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è la **“Zona 1.12 – Insediamenti verso Torrefumo”** che prevede una destinazione d'uso degli immobili prevalentemente residenziale.

Per l'immobile pignorato, trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabile di fabbricato urbano, **non occorre il certificato di destinazione urbanistica**, come invece, previsto per i terreni.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile.

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al*

valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente a quanto già riscontrato e riportato nella relazione preliminare depositata agli atti dal Custode Giudiziario, relativamente allo stato di occupazione degli immobili pignorati, si è potuto accertare quanto segue:



IMMOBILE N.1
FOGLIO 14– P.LLA 530 SUB.5 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Bacoli (NA) – Via Lungolago civ. 18

Durante l'accesso, nonché da quanto già riscontrato e riportato nella relazione preliminare depositata agli atti dal Custode Giudiziario è stato possibile accertare che, l'unità immobiliare pignorata, è occupata dal sig. OPERA Salvatore, nato a Bacoli (NA) il 11/03/1962, in forza di regolare **contratto di affitto ad uso abitazione**, stipulato con il sig. Cognome e nome esecutato, debitore esecutato, della durata di 4 anni + 4 anno con decorrenza dal **1° settembre 2019** e scadenza il **31 agosto 2027**, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con n. 3335 serie 3t il 04/09/2019, per un canone mensile pari a Euro 450,00. Il contratto **risulta opponibile** al creditore pignorante e quindi alla procedura esecutiva, essendo stato registrato in data antecedente alla data della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 10.03.2020. L'immobile è da ritenersi quindi **occupato da terzi con titolo opponibile** ai fini della vendita all'asta (Cfr. All.to n. 30 –Copia Contratto di Locazione ad uso abitativo registrato all'Agenzia Entrata al n. 3335 serie 3t. del 04/09/2019 relativo all'immobile n. 1 Bacoli (NA) – Via Lungolago civ. 18).

In merito alla verifica se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore

locativo di mercato al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ., per il calcolo del valore locativo, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 35, ho evinto che per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi con destinazione "Residenziale" di tipologia "Abitazioni civili", posti in zona Semicentrale/Miseno/Miliscola/Via Lungolago – Codice di zona C6 del Comune di Bacoli (fascia in cui è compresa Via Lungolago dal civico 18), il valore locativo va da un minimo di Euro/mq. x mese 5,70, ad un massimo di Euro/mq. x mese 8,70, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 7,20**.



Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di "superficie convenzionale" dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138. La superficie cosiddetta "convenzionale" prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come cantinole, posti-auto, o utilizzazioni similari.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie convenzionale complessiva del bene pignorato costituito dall'appartamento, meglio analiticamente calcolata nel capitolo 12. che segue, è stato determinato il valore locativo secondo il calcolo analitico di seguito riportato:

Calcolo del valore locativo mensile:

➤ Euro/mq 7,20 x mq. 63,45(Superficie convenzionale) = Euro/mese 456,84c.t.

Valore che può essere arrotondato tranquillamente ad **Euro/mese 450,00 Valore locativo mensile dell'immobile**

Essendo attualmente il canone corrisposto pari ad Euro 450,00 mensili, come si rileva dai dati presenti nella registrazione telematica del contratto fornito dall'Agenzia delle Entrate, **il valore locativo corrisposto risulta congruo al valore locativo di mercato** pertanto, **non sono applicabili le determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.**



IMMOBILE N.2
FOGLIO 7 – P.LLA 453 SUB.1 APPARTAMENTO CON CANTINATO PIANO T/S1
Monte di Procida (NA) – Via Solferino civ. 10

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo (Cfr. All.to n. 2) avvenuta in data **02/05/2023**, si è potuto accertare che l'immobile pignorato risultava abitato dal sig. *Cognome e nome comproprietario nato a ... il/..* Codice fiscale....., padre del debitore esecutato e comproprietario dell'immobile pignorato **per la quota di 1/2 fino al 25/09/2023**, data in cui la quota di comproprietà è stata venduta al sig. *Cognome e nome comproprietario nato a Napoli il/..* Codice Fiscale....., giusta atto per notaio dott. Gianluigi Ferone di Santa Maria Capua Vetere, rep. 9421 racc. n. 6785. L'accesso veniva presieduto dal fratello del debitore esecutato, il sig. *Cognome e nome nato a ... il/..*, il quale dichiarava che l'immobile era residenza e dimora del padre comproprietario, come si poteva appurare sui luoghi, ma che lo stesso essendo allettato per gravi problemi di salute non avrebbe potuto partecipare all'accesso. Il sig. *Cognome e nome* dichiarava inoltre che il civico del fabbricato era stato variato nel numero 22 già civico 10 e ancora prima 9.

Dalla verifiche eseguita in fase di sopralluogo dunque, l'immobile pignorato risulta nella disponibilità del padre del debitore esecutato, comproprietari per la quota di 1/2, inoltre dai certificati di residenza prodotti in atti dal custode giudiziario dei tre comproprietari dell'immobile, risultano residenti

nell'appartamento anche il debitore esecutato il sig. Cognome e nome esecutato proprietario per 1/4 e l'altro comproprietario la sig.ra "Cognome e nome comproprietario nata a ...il/.. Codice Fiscale....." per il diritto dell'altra quota di proprietà pari a 1/4 (Cfr. All.to n. 31 – Copia certificati di residenza dei comproprietari dell'immobile pignorato -Monte di Procida (NA) – Via Solferino civ. 10).



8. **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, verificare se sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento). In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), depositata agli atti delle procedure, da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Napoli 31, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 10.03.2020 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che per i beni sottoposti ad esecuzione immobiliare relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli stessi la situazione è la seguente:

IMMOBILE N.1 – FOGLIO 14 – P.LLA 530 SUB.5 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Bacoli (NA) – Via Lungolago civ. 18

Per l'immobile in esame pignorato per **l'intera proprietà pari a 1/1**:

- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto i beni oggetto di espropriazione **ad eccezione di quelli espressamente richiamati nella presente procedura e per i quali sono intervenuti i creditori chirografari**;
- **non pendono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e pertanto non vi sono pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene;
- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto il bene oggetto di espropriazione;
- **non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- **non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi;
- **non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere a favore di terzi o di Enti;
- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Bacoli (Edilizia Privata e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile pignorato:

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*“Tutela delle cose di interesse artistico o storico”*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*“Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali”*);



- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presenta** pesi o limitazioni d'uso.
- **non presenta** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi.
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientrano secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Bacoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui è parte il bene pignorato:

- **rientra** tra quelle sottoposte a **vincoli Paesaggistici sulla protezione delle bellezze naturali** di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006. In particolare l'intero territorio comunale di Bacoli (NA) è assoggettato al vincolo di tutela paesaggistica ex D.lgs. 42/2004 – Parte III ai sensi del Decreto Interministeriale del 15.12.1959 e del D.M. 28.03.1985;
- **rientra** nel perimetro del ***Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei approvato con D.M. 26/04/1999*** (*pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 167 del 17.07.1999*) in **zona RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico – ambientale**, disciplinate per gli interventi dall'art. 13 della normativa di riferimento, che **esclude la realizzazione di nuove costruzioni e che comporti incremento dei volumi esistenti** (*Cfr. All.ti n. 32 – Stralcio Zonizzazione Vincolo Piano Territoriale Paesistico Campi Flegrei Scala 1:2000 – stralcio normativa di riferimento art. 13*);
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico.
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico;

Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese, sia dal debitore esecutato sia da alcuni condomini, intervistati dal sottoscritto nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui è parte l'unità



immobiliare pignorata non ha un'amministrazione Condominiale e non è munito né di "Tabelle Millesimali" né di "Regolamento Condominiale". Per quanto riguarda pertanto, eventuali vicoli di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, l'unità immobiliare pignorata non è gravata da alcun vincolo specifico condominiale né vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui è destinata, fatta eccezione per quanto disposto dall'art. 1117c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute alla debitrice esecutata che, riportate nell'atto di compravendita e negli atti traslativi più antichi **qui si intendono per interamente trascritte.**



IMMOBILE N.2 - FOGLIO 7- P.LLA 453 SUB.1 APPARTAMENTO E CANTINATO PIANO T/SI
Monte di Procida (NA) – Via Solferino civ. 10

Per l'immobile in esame pignorato per **diritto di proprietà pari a 1/4:**

- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto i beni oggetto di espropriazione **ad eccezione di quelli espressamente richiamati nella presente procedura e per i quali sono intervenuti i creditori chirografari;**
- **non pendono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e pertanto non vi sono pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene;
- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto il bene oggetto di espropriazione;
- **non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- **non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi;
- **non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere a favore di terzi o di Enti;

- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Monte di Procida (Edilizia Privata e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile pignorato:

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*"Tutela delle cose di interesse artistico o storico"*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*"Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali"*);
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presenta** pesi o limitazioni d'uso.
- **non presenta** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi.
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientrano secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Bacoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui è parte il bene pignorato:

- **rientra** tra quelle sottoposte a **vincoli Paesaggistici sulla protezione delle bellezze naturali** di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006. In particolare l'intero territorio comunale di Bacoli (NA) è assoggettato al vincolo di tutela paesaggistica ex D.lgs. 42/2004 – Parte III ai sensi del Decreto Interministeriale del 15.12.1959 e del D.M. 28.03.1985;
- **rientra** nel perimetro del ***Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei approvato con D.M. 26/04/1999*** (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 167 del 17.07.1999) in **zona PI -protezione integrale**, disciplinate per gli interventi dall'art. 13 della normativa di riferimento, che esclude la realizzazione di



nuove costruzioni e che comporti incremento dei volumi esistenti (Cfr. *All.ti n. 33 – Stralcio Zonizzazione Vincolo Piano Territoriale Paesistico Campi Flegrei Scala 1:2000 – stralcio normativa di riferimento art. 12*);

- **rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico ai sensi R.D.L. 3267/1923.
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico;
- **rientra** nella Fascia di rispetto cimiteriale (200 m) del 1° agosto 2002, n. 166, che prevede il divieto di costruire nuovi edifici o fabbricati e incrementi di volumi esistenti nel raggio di 200 m. dai cimiteri.



Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese, sia dal debitore esecutato sia da alcuni condomini, intervistati dal sottoscritto nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata non ha un'amministrazione Condominiale e non è munito né di "Tabelle Millesimali" né di "Regolamento Condominiale". Per quanto riguarda pertanto, eventuali vicoli di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, l'unità immobiliare pignorata non è gravata da alcun vincolo specifico condominiale né vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui è destinata, fatta eccezione per quanto disposto dall'art. 1117c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute alla debitrice esecutata che, riportate nell'atto di compravendita e negli atti traslativi più antichi **qui si intendono per interamente trascritte.**

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame delle certificazioni notarili attestante le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento depositato agli atti della procedura, nonché sulla scorta delle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio

Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, risultano le seguenti formalità:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 51497/9911 del 26/11/2010** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Giuseppe Cioffi di Acerra (NA) del 22/11/2010 repertorio 40532 racc. 16688 per la somma di **Euro 352.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 176.000,00, della durata di 30 anni, a favore della *“Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede legale in Siena, P.zza Salimbeni, 3 C.F. e partita IVA C.F. 00884060526”*, gravante sulla quota pari 1/1 sull’immobile sito in Bacoli (NA) alla Via Lungolago civ. 18 (già civ. 8), riportato nel Catasto fabbricati al **Foglio 14, p.lla 530, sub 5, cat. A/4, cons. 4,5vani**;
- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 3946/534 del 31/01/2011** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Giuseppe Cioffi di Acerra (NA) del 24/01/2011 repertorio 40857 racc. 16972 per la somma di **Euro 110.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 55.000,00, della durata di 30 anni, a favore della *“Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede legale in Siena, P.zza Salimbeni, 3 C.F. e partita IVA C.F. 00884060526”*, gravante sulla quota pari 1/1 sull’immobile sito in Bacoli (NA) alla Via Lungolago civ. 18 (già civ. 8), riportato nel Catasto fabbricati al **Foglio 14, p.lla 530, sub 5, cat. A/4, cons. 4,5vani**;
- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 10625/8078 del 10/03/2020** dell’atto di pignoramento notificato dall’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 06/02/2020, repertorio n. 2829/2020 a favore della *“Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede legale in Siena, P.zza Salimbeni, 3 C.F. e partita IVA C.F. 00884060526”*, gravante sulla **quota pari 1/1** sull’immobile sito in Bacoli (NA) alla Via Lungolago civ. 18 (già civ. 8),



riportato nel Catasto fabbricati al **Foglio 14, p.lla 530, sub 5, cat. A/4, cons. 4,5vani**; gravante sulla **quota pari 1/4** sull'immobile sito in Monte di Procida (NA) alla Via Solferino civ. 10, riportato nel Catasto fabbricati al **Foglio 7, p.lla 453, sub 1, cat. A/3, cons. 5,5vani**.

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

L'esperto deve procedere alla verifica 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.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Bacoli e Monte di Procida (Dipartimento Pianificazione Urbanistica), della Regione Campania Ufficio difesa del suolo, nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente di entrambi i comuni di appartenenza dei rispettivi fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, si è potuto accertare che gli stessi **non ricadono** su suolo demaniale.

10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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.

Sulla base degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quelli ultraventennali nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia



del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Napoli 3, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 10/03/2020 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, nonché dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Bacoli e di Monte di Procida (Dipartimento Pianificazione Urbanistica) e l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, si è potuto accertare che gli immobili pignorati **non sono** gravati da censo, livello o uso civico pertanto, il debitore esecutato detiene tali beni in diritto di proprietà piena.



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

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

Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese da alcuni condomini dal sottoscritto intervistati nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che entrambi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, non hanno un'amministrazione Condominiale, pertanto non è stato possibile poter verificare se vi siano oneri di natura condominiale a carico degli immobili staggiti.

12. Valutazione dei beni.

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.

Si procederà preliminarmente, alla determinazione del valore commerciale dei cespiti pignorati, considerando **2 LOTTI (LOTTO 1 Immobile n. 1 – Foglio 14 – P.lla 530 sub. 5 Appartamento Piano Terra Bacoli (NA) – Via Lungolago**

civ. 18) e **(LOTTO 1 Immobile n. 2 - Foglio 7 - P.lla 453 sub. 1 Appartamento e Cantinato Piano T/S1 Monte di Procida (NA) – Via Solferino civ. 10)**, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà e per l'intero, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire a ciascun lotto sarà pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al risultato finale saranno applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dei beni valutati.

Nella fattispecie, al valore commerciale di stima determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno apportate le opportune decurtazioni, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde consentire il professionista delegato alla vendita di poterle porre distintamente come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1. Nello specifico, al valore di mercato così ottenuto, si applicherà un'ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene, quest'ultima decurtazione, imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 del decreto-legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015.

Infine, il valore di mercato ottenuto, verrà ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni per l'eventuale stato di possesso, eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per eventuali oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita ex art. 63 disp. Art. c.c., nonché **per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica**, nello specifico, per quest'ultimo caso, come ampiamente detto nei capitoli che precedono, i beni pignorati, nella loro attuale consistenza presentano alcune difformità quindi, nell'ipotesi che i beni vengano trasferiti per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario dovrà effettuare alcune attività ed opere tese alla regolarizzazione Urbanistica dei beni aggiudicati. A tal proposito al valore commerciale finale dei beni, calcolati con i criteri di stima adottati, saranno detratti gli oneri necessari per la regolarizzazione Urbanistica come



meglio indicati e calcolati nel capitolo 6.1 che precede, inoltre per entrambi gli immobili pignorati, l'irreperibilità dei titoli Edilizi originari dei rispettivi fabbricati di cui essi fanno da parte delle rispettive Amministrazioni comunali, **non consente di potersi pronunciare compiutamente sulla legittimità urbanistica di entrambi i fabbricati di cui i beni pignorati fanno parte, potendone solo “ragionevolmente presumere” l'originaria regolarità pertanto, di tale circostanza se ne terrà conto ai fini della valutazione, applicando prudenzialmente un abbattimento del valore degli immobile del 10%.**

Valutare un bene significa stabilire in termini di prezzo il suo valore. Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di valore viene compiuta. Appare evidente che nel dare il valore ad una abitazione sia essa singola sia essa corredata da accessori diretti e/o indiretti come locali deposito, lastrici di copertura, cantine o altro, per fissare il prezzo in una compravendita, asta pubblica e similari o per calcolare l'IMU o in caso di successione ereditaria usiamo criteri profondamente diversi.

Sarebbe inverosimile, infatti, stabilire come prezzo di vendita di un immobile quello catastale. Possiamo dire che, in questo caso, l'estimo abbandona la precisione scientifica del processo di formulazione del giudizio ed abbraccia il metodo euristico, tipico delle discipline finalizzate. Il principio viene comunemente definito come: “dipendenza del valore di stima in base allo scopo per il quale viene redatta”. Il valore della stima dipende dal suo scopo, tuttavia, qualsiasi sia questo fine, il metodo utilizzato è sempre e universalmente riconosciuto come identico per tutti i periti, cioè quello basato sulla comparazione dei dati raccolti. Il principio viene definito “la comparazione dei dati come unico metodo estimativo”. In altre parole, per arrivare a stabilire il prezzo occorre rilevare il maggior numero di prezzi di transazione di beni con scopi simili a quello oggetto di stima. Una volta scelto tra questi, quello “più simile” tra i “simili”, il suo valore sarà quello prescelto.

Formulare un prezzo inteso come rapporto tra il bene e la moneta, è uno dei fondamenti dell'attività estimativa. Pertanto, possiamo definire un altro principio dell'estimo “il prezzo è il fondamento di ogni giudizio di stima”. Nel caso di beni



immobili la formulazione non avviene in maniera reale, bensì ipoteticamente (ogni giudizio è solo basato su ipotesi). In altre parole, il prezzo è un valore di scambio di un bene, il giudizio di stima è invece solo una potenzialità di scambio. La stima è nient'altro che una previsione di prezzo, ma presupposto fondamentale perché la previsione abbia valore è che gli elementi di base utilizzati per la formulazione del giudizio di stima permangano pressoché uguali nel tempo. Altro principio è che “le condizioni di stima devono essere quelle ordinarie”. Occorre riferirsi, infatti, alle condizioni ordinarie, cioè alla condizione media, la quale è sempre una condizione “ideale” determinata matematicamente e difficilmente riscontrabile in un soggetto reale.

Analizzando i criteri di stima, i quali servono, invece a scegliere il procedimento per mezzo del quale determinare il valore di un immobile, ci accorgiamo subito che essi purché molteplici si basano tutti principalmente su due fondamentali classificazioni, necessarie per indirizzare il perito estimatore verso quel criterio di stima più adatto allo scopo per il quale si appresta ad operare.

La classificazione tra i criteri di stima va fatta tra valore di costo e valore di mercato.

Il valore di costo è dato da tutte le voci di spesa che intervengono nella sua produzione. Nella valutazione del valore di costo ogni voce che concorre alla formulazione del valore finale discende da listini prezzi precisi o comunque da tabelle. Si può adottare il valore di costo per quei beni che presentano la capacità ad essere prodotti e pertanto il suo utilizzo si ha solo nel caso di preventivazione della convenienza economica a edificare o meno un immobile.

Al valore di mercato si perviene, invece per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene. Occorre costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare ad un prezzo, il più probabile valore di mercato. Adotteremo il valore di mercato per quei beni che presentano la capacità ad essere direttamente scambiati per l'utilità che essi possono dispiegare e pertanto il suo utilizzo si avrà nel caso di compravendita, **asta pubblica** divisione o successione, e similari.



Occorre però nel caso specifico effettuare ancora un'ultima considerazione. Prima di entrare nel merito dei valori è opportuno che lo scrivente evidenzi preliminarmente che ogni cespite gode, normalmente di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che normalmente non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc. A tal fine bisogna necessariamente reperire prezzi "fatti", possibilmente di immobili assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc. Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori". Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilabili e si potessero porre su un diagramma si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico assume la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspidi centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche, ecc. Orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetico comparativa. È chiaro ed evidente che se ogni volta si dovesse fare una stima di questo genere si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili, si andrebbe incontro ad un lavoro immane. È per questo motivo che sopperiscono all'occorrenza le mercuriali, che altro non sono che dei valori modal, pubblicati da più Enti che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modal e li intabulano in apposite tabelle denominate mercuriali. Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetico-comparative, fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite da valutare. I dati ricercati devono essere quasi sempre corretti con coefficienti, anch'essi tabellati e frutto di studi di esperti del settore al fine di avere assimilazioni di maggiore attendibilità. Procederemo quindi alla valutazione di ogni singolo immobile pignorato, secondo i Lotti precedentemente formulati, sia il metodo di stima per



comparazione (Stima a Market Comparison Approach) si quello per capitalizzazione del reddito (Stima finanziari e/o Flussi di cassa. Il valore da attribuire ad ogni singolo immobile sarà pari poi ai valori ottenuti con ciascuno dei diversi metodi di stima adottati e al risultato finale saranno poi applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima degli immobili in esame ho proceduto quindi, ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quelli da stimare, ad indagare sulle condizioni dei beni, ad individuare la loro capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori predominanti, sia nei beni da stimare che nel comprensorio in cui i beni stessi sono situati, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà. Il procedimento seguito, pertanto, è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva. Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare l'immobile, nella fattispecie:

- la superficie;
- il numero dei vani;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la distanza dal centro cittadino;
- la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Poiché gli immobili con destinazione residenziale, della presente procedura giudiziaria, ricadono nella città di Napoli, e nei comuni di Bacoli ed Ercolano, territori costituiti da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale sana con un grado di appetibilità da parte del mercato abbastanza buono, ho ritenuto equo determinare il loro valore adottando due diversi metodi di stima di seguito elencati:

1. Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;
2. Stima mediante la capitalizzazione del "reddito ordinario".



STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del probabile valore di mercato dei beni staggiti, ho prioritariamente adottato la “*stima sintetica comparativa in base al valore di mercato*” assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla “*superficie commerciale*” dell’immobile. Tale parametro è di uso comune nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima in quanto “*la superficie commerciale*” si considera sia in commercio, propriamente detto, sia in sede fiscale, e comprende, oltre alla superficie utile netta, anche quella occupata da tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, dall’intero spessore dei muri perimetrali esterni e dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed alle regole fiscali, si rifà a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e alla norma UNI 10750 che riportano i criteri di computo della “*superficie commerciale*”, esse si basano sull’ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un’abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Per il calcolo della “*superficie commerciale*”, secondo uno studio effettuato e riportato nelle più accreditate bibliografie in materia di estimo, basta aggiungere alla superficie utile netta, denominata anche “*superficie convenzionale*”, un’incidenza pari al 16,96% in più. Tale incidenza percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, i vani delle condutture, la superficie dei vani porta e l’intero spessore dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per



la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere un balcone, un posto auto coperto piuttosto che un box auto chiuso o una cantinola, si sono applicati i cosiddetti **coefficienti di destinazione** stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano a seconda dell'utilità e delle caratteristiche che la superficie da valutare assume e che servono per ottenere la superficie **omogeneizzata**, di pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, patii e giardini, etc.) e di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Nel caso in esame, la superficie utile netta di balconi e terrazzi a servizio diretto dei vani principali dell'immobile fino alla superficie di 25 mq. sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,30 mentre quella eccedente sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo paria a 0,10.



Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, si procederà al calcolo della superficie commerciale dei singoli immobile oggetto di valutazione.

Per quanto attiene invece alla determinazione del “**valore medio di mercato**” posto alla base di una “**stima sintetica comparativa**”, le indagini di mercato sono state esperite sia presso agenzie immobiliari che operano nella zona, sia da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi ossia, con i valori medi di mercato forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I valori di mercato precedentemente ricavati però, altro non sono che valori medi che non tengono conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto della presente stima, per ottenere un congruo valore di mercato, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato, per una serie di coefficienti correttivi (in aumento o in diminuzione) detti coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico per il calcolo del valore commerciale dei beni a destinazione residenziale, i coefficienti da adottare sono riferiti:

- **all'ubicazione**, che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità nel circondario in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **all'età e stato di manutenzione e conservazione dell'immobile**, che tiene conto dello stato conservativo generale e dell'età dell'intera struttura in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **alle caratteristiche funzionali**, che tiene conto della funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio. Un'unità immobiliare con le stanze adeguatamente illuminate, nelle quali la superficie finestrata sia almeno 1/8 della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. I parametri che generano tale caratteristica è dato dai seguenti fattori: illuminazione degli ambienti, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti ed infine qualità dei servizi;
- **alle caratteristiche dimensionali**, la valutazione di questo aspetto si basa sul fatto che più un'abitazione è grande e più sarà difficilmente vendibile. Ovviamente questo si riflette sul valore dell'immobile. Le superfici normalmente esaminate fanno riferimento a tagli dimensionali medi di alloggi così riassumibili: sotto i mq. 30 coeff. 1,30, tra i 31,00 e i mq. 60,00 coeff. 1,20, tra i 61,00 e i mq. 80,00 coeff. 1,10, tra i 81,00 e i mq. 100,00 coeff. 1,05, tra i 101,00 e i mq. 120,00 coeff. 1,00, tra i 121,00 e i mq. 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq. 180,00 coeff. 0,80, oltre mq. 180,00 coeff. 0,75;
- **alle caratteristiche posizionali**, le varianti posizionali di un appartamento sono intuitive e basate su due aspetti fondamentali: il piano sia esso che si tratti di edificio con ascensore sia esso che si tratti di edificio senza ascensore (nel caso di specie trattasi di fabbricato senza ascensore). Per la scelta del coefficiente di adeguamento relativo al piano bisogna fare riferimento alle tabelle che seguono che tengono conto del numero di livelli del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima a seconda se c'è o meno ascensore:



Coefficienti di altezza di piano: Edifici senza ascensore

PIANO	Edificio a 2 Piani	Edificio a 3 Piani	Edificio a 4 Piani	Edificio a 5 Piani	Edificio a 6 Piani
Interrato	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Seminterrato	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Terreno	1	1	1	1	1
Rialzato	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Primo	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Secondo	-	0,9	0,95	0,96	0,98
Terzo	-	-	0,9	0,93	0,96
Quarto	-	-	-	0,9	0,93
Quinto	-	-	-	-	0,9



- **all'esposizione**, si distingueranno gli immobili che avranno esposizione verso il cortile interno, verso una via principale e verso una via secondaria. La combinazione di una, due o tutte e tre le esposizioni genererà il coefficiente globale di esposizione. Nella tabella che segue sono riportati i tre coefficienti adoperati per la relativa esposizione:

➤ COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ESPOSIZIONE

- Immobile esposto verso il cortile Comune interno 1,00
- Immobile esposto verso via principale 1,10
- Immobile Esposto verso via secondaria 1,05

- **alle caratteristiche di conservazione**, che tiene conto dello stato di rifiniture interne dell'immobile da valutare quali: pavimenti, pitture, porte interne e esterne, grado di isolamento termico, impianti igienico sanitari, impianti elettrici.

Di seguito, per ogni singolo lotto, è stato calcolato il relativo valore di mercato calcolato con il metodo della "stima sintetica comparativa":

LOTTO 1

IMMOBILE N.1 - FOGLIO 14, P.LLA 530, SUB. 5, CAT. A/3, CONS. 4,5VANI

BACOLI (NA)- VIA LUNGOLAGO CIV.18 - PIANO TERRA

La stima è riferita ad un appartamento, facente parte di un edificio sito nel comune di Bacoli località “Miseno”, zona ad alta affluenza turistica per la presenza di attrezzature di quartiere, posta intorno alla fascia che costeggia il “lago Miseno” attrazione turistica e non solo. La zona si contraddistingue soprattutto per la forte presenza di ristoranti, bar e locali ludici di vario genere, si ritrova anche al centro dell’area della movida locale, per la presenza di un parco che costeggia e circumnaviga le sponde del lago, uno delle zone più prestigiosi del città poiché vicinissima anche al porticciolo turistico del confinante comune di Monte di Procida nonché della zona balneare di “Miliscola”, l’intero territorio se pur caratterizzato da un blocco totale dell’edificazione, risulta in forte stato di riqualificazione sia ambientale che urbano, teso al miglioramento delle infrastrutture di trasporto e di collegamento, con una presenza di alta densità abitativa, con caratteristiche specifiche delle zone residenziali di buona qualità, con abitazioni civili di tipo plurifamiliari medio-alte, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell’edilizia residenziale signorile, e da un mercato immobiliare il cui grado di recettività risulta essere abbastanza elevato.

Per quanto attiene la determinazione del “*valore medio di mercato*” posto alla base di una “*stima sintetica comparativa*”, le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi. Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone semicentrali, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (Cfr. All.to n. 34 -Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate Agenzie Immobiliari della zona del Comune di Bacoli).



Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 3.374,00c.t.**⁷

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
Tecno Rete	Via della Vigna	€ 269.000,00	Mq. 80,00	€ 3.362,00c.t.
Tecnocasa	Via Cento Camerelle	€ 300.000,00	Mq. 97,00	€ 3.092,00c.t.
Tema Casa	Via Francesco Caracciolo	€ 295.000,00	Mq. 70,00	€ 4.214,00c.t.
Capri Dream	Via Miliscola	€ 305.000,00	Mq. 100,00	€ 3.050,00c.t.
Tecnocasa	Via Stendhal	€ 145.000,00	Mq. 46,00	€ 3.152,00c.t.
MEDIA DEI VALORI €/./MQ.				3.374,00c.t.

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 35 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel Comune di Bacoli (NA) zona Miseno) il quale, per il 1° semestre 2024⁸, per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi con destinazione "Residenziale", di tipo "Abitazioni civili" posti in zona Semicentrale/Miseno/Miliscola/Lungolago, Codice di zona C6 del Comune di Bacoli (fascia in cui è ricade il tratto di zona di riferimento di Via Lungolago), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 2.750,00 €/mq. ad un minimo di 1.800,00 €/mq. con un valore medio pari a **€/mq. 2.275,00.**

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile "valore medio di mercato" di immobili simili a quelli in esame e pari a **€/mq. 2.824,50c.t.:**

$$\text{€uro/mq} (3.374,00 + 2.275,00) : 2 = \text{€uro/mq. 2.824,50c.t.}$$

⁷ In cifra tonda.

⁸ Si precisa che è stato preso il 1° semestre 2024 poiché unico dato allo stato disponibile in quanto, il 2° semestre dell'anno 2024 sarà disponibile non prima di un mese successivo al semestre di riferimento dell'anno 2025.



Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie dei beni oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

Calcolo della superficie convenzionale coperta Appartamento:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Corridoio	7,91 mq.	1,00	7,10 mq.
Vano 1	10,43 mq.	1,00	10,43 mq.
Cucina	11,14 mq.	1,00	11,14 mq.
Bagno 1	4,19 mq.	1,00	4,19 mq.
Vano 2	8,46 mq.	1,00	8,46 mq.
Vano 3	18,13 mq.	1,00	18,13 mq.
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 59,45



Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 69,53** derivante da:

$$\text{Mq. } 59,45_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 69,53_{(\text{superficie commerciale coperta})}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Corte esclusiva	13,36 mq.	0,30	4,00 mq.
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 4,00

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:

$$\text{Mq. } 69,53_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 4,00_{(\text{superficie convenzionale scoperta})} =$$

Mq. 73,53 Superficie commerciale totale dell’immobile.

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati⁹

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,10)
Vetustà	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)

⁹ In grassetto sono stati indicati quelli relativi all’immobile oggetto della perizia.

Caratteristiche dimensionali ¹⁰	tra i 61,00 e i mq 80,00					(1,10)
Caratteristiche posizionali	Piano Terra					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(0,90)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	Scarse	(0,80)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,449.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'appartamento oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima che è pari a:

Mq. 73,53(Superficie commerciale) x €/mq. 2.824,50 x 1,449 = €. 301.000,00c.t.=

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.



LOTTO 2

IMMOBILE N.2 - FOGLIO 7, P.LLA 453, SUB. 1, CAT. A/3, CONS. 5,5VANI

MONTE DI PROCIDA (NA)- VIA SOLFERINO CIV.10 - PIANO TERRA/SI

La stima è riferita ad un appartamento con annesso cantinato di pertinenza, facente parte di un edificio sito nel comune di Monte di Procida (NA), zona più periferica, caratterizzata dalla presenza di case prevalentemente unifamiliari. La zona si contraddistingue soprattutto per la forte presenza di terreni liberi che si pronunciano a terrazzamenti verso il mare e quindi verso la fascia costiera del comune. L'intera zona rientra nella fascia di rispetto del cimitero comunale, ed è a poche centinaia di metri dalla “Passeggiata di Torrefumo” sentiero che permette una passeggiata in riva al mare a ridosso di una scogliera di protezione dai marosi, in un luogo non urbanizzato, con macchia mediterranea tipica delle zone costiere vicine al mare. Si può vedere la falesia di tutto il costone di Monte di Procida che mostra in modo evidente anche ad un occhio non esperto (di geologo) l'evoluzione geologica dei Campi Flegrei. L'area è caratterizzata da un blocco totale dell'edificazione, risulta in forte stato di riqualificazione sia ambientale che urbano, teso al miglioramento delle infrastrutture di trasporto e

¹⁰ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale dell'appartamento.

di collegamento, e si contraddistingue per la presenza di edifici e capannoni adibiti alla nautica, con caratteristiche specifiche delle zone sub-urbana di media qualità, con abitazioni civili di tipo unifamiliari medie, scarsa presenza di attività commerciali e di servizio, assenza di strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale economico, e da un mercato immobiliare il cui grado di recettività risulta essere medio.

Per quanto attiene la determinazione del “*valore medio di mercato*” posto alla base di una “*stima sintetica comparativa*”, le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi. Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone semicentrali, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (Cfr. All.to n. 36 -Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate Agenzie Immobiliari della zona del Comune di Monte di Procida).

Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad €/mq. 1.845,60c.t.¹¹

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
Tecno Rete	Via Torrione 3 ^a Trav.	€ 108.000,00	Mq. 60,00	€ 1.800,00c.t.
Tecno Rete	Via Diaz	€ 35.000,00	Mq. 48,00	€ 729,00c.t.
Due A Consulenza	Via G. Da Procida	€ 75.000,00	Mq. 40,00	€ 1.875,00c.t.
Gabetti	Via Filomarino	€ 245.000,00	Mq. 80,00	€ 3.062,00c.t.
Gabetti	Corso Garibaldi	€ 185.000,00	Mq. 105,00	€ 1.762,00c.t.
MEDIA DEI VALORI €/./MQ.				1.845,60c.t.

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 37 -Dati forniti dall'Osservatorio del

¹¹ In cifra tonda.



Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel Comune di Monte di Procida) il quale, per il 1° semestre 2024¹², per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi con destinazione “Residenziale”, di tipo “Abitazioni civili” posti in zona Periferica/Acquamorta/Isolotto San Martino/Panoramica, Codice di zona D4 del Comune di Monte di Procida (fascia in cui è ricade Via Solferino), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 2.600,00 €/mq. ad un minimo di 1.700,00 €/mq. con un valore medio pari a **€/mq. 2.150,00**.

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile “valore medio di mercato” di immobili simili a quelli in esame e pari a **€uro/mq. 1.998,00c.t.**

€uro/mq (1.845,60 + 2.150,00) : 2 = **€uro/mq. 1.998,00c.t.**

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie dei beni oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

Calcolo della superficie convenzionale coperta Appartamento:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ingresso	3,91 mq.	1,00	3,91 mq.
Vano 1	25,55 mq.	1,00	25,55 mq.
Cucina	12,57 mq.	1,00	12,57 mq.
Corridoio	4,37 mq.	1,00	4,37 mq.
Disimpegno	1,86 mq.	1,00	1,86 mq.
Bagno 1	5,76 mq.	1,00	5,76 mq.
Bagno 2	1,70 mq.	1,00	1,70 mq.
Vano 2	19,17 mq.	1,00	19,17 mq.
Vano 3	19,17 mq.	1,00	19,17 mq.
SUPERFICIE CONVENZIONALE APPARTAMENTO			Mq. 94,06
VANI DI PERTINENZA ESCLUSIVA ACCESSORI			
Cantinato	34,53 mq.	0,50	17,16 mq.
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 111,22

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza

¹² Si precisa che è stato preso il 1° semestre 2024 poiché unico dato allo stato disponibile in quanto, il 2° semestre dell’anno 2024 sarà disponibile non prima di un mese successivo al semestre di riferimento dell’anno 2025.



percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 130,08** derivante da:

$$\text{Mq. } 111,22_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 130,08_{(\text{superficie commerciale coperta})}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balconata	8,91 mq.	0,30	2,67 mq.
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 2,67



CALCOLO DELLA "SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE":

$$\text{Mq. } 130,08_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 2,67_{(\text{superficie convenzionale scoperta})} =$$

Mq. 132,75 Superficie commerciale totale dell'immobile.

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati¹³

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,10)
Vetustà	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali¹⁴	tra i 101,00 e i mq 120,00					(1,10)
Caratteristiche posizionali	Piano Terra					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(0,90)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	Scarse	(0,80)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,891.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'appartamento oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima che è paria a:

$$\text{Mq. } 132,75_{(\text{Superficie commerciale})} \times \text{€}/\text{mq. } 1.998,00 \times 0,891 = \text{€. } 236.000,00\text{c.t.} =$$

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.

¹³ **In grassetto** sono stati indicati quelli relativi all'immobile oggetto della perizia.

¹⁴ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale dell'appartamento.

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

-Calcolo del valore locativo degli immobili-

Si basa sul postulato dell'estimo immobiliare che “un bene immobile vale in ragione di ciò che rende”, e si esplica nella capitalizzazione del reddito effettivamente corrisposto o conseguibile dall'immobile.

La capitalizzazione di un reddito è la somma di tutte le annualità ottenibili da un bene, definibili appunto come reddito, dal momento attuale all'infinito. Per il calcolo del valore locativo degli immobili, necessario per determinarne il reddito ordinario, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Gli elementi economici che costituiscono la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale dalla commissione interna di validazione appositamente costituita presso ciascun ufficio periferico, preseduta dal Dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio e composta dal responsabile della Struttura Tecnico Estimale, dal referente dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimatorio. Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di “superficie convenzionale” dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie cosiddetta “convenzionale” prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come posti auto coperti e/o scoperti, box auto, cantine, soffitte o utilizzazioni similari.

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui



all'allegato n. 35, ho evinto che per immobili simili a quelli oggetto di stima **Immobilie n. 1** la cui destinazione è "Residenziale", con stato conservativo "Normale", di tipologia "Abitazioni civili" e posti in zona Semicentrale/Miseno/Miliscola/Lungolago, Codice di zona C6 del Comune di Bacoli (fascia in cui è ricade il tratto di zona di riferimento di Via Lungolago), indica valori locativi variabili da un massimo di 8,70 Euro/mq. x mese ad un minimo di 5,70 Euro/mq. x mese con un valore medio pari a **Euro/mq x mese 7,20**.



Dall'esame invece dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 37, per l'**Immobilie n. 2** la cui destinazione è "Residenziale", con stato conservativo "Normale", di tipologia "Abitazioni civili" e posti in zona Periferica/Acquamorta/Isolotto San Martino/Panoramica, Codice di zona D4 del Comune di Monte di Procida (fascia in cui è ricade Via Solferino), indica valori locativi variabili da un massimo di 8,20 Euro/mq. x mese ad un minimo di 5,40 Euro/mq. x mese con un valore medio pari a **Euro/mq x mese 6,80**.

Bisogna dire però, che il reddito di cui sopra è un reddito lordo e non un utile netto. Un proprietario, quando percepisce un canone non realizza effettivamente la somma percepita, poiché da essa andranno inequivocabilmente detratte tutte le spese che gravano sull'alloggio che sono a carico della proprietà. Il reddito lordo diminuito di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e a carico del locante viene definito come reddito netto.

Si applicano quindi le seguenti detrazioni come riferiscono il Rizzi ed il Forte

Detrazioni per il passaggio da reddito lordo a netto	
Categoria di spesa a carico della proprietà	
Imposte	0,09
Manutenzione	0,02
Assicurazione e amministrazione	0,01
Sfitti e alea di inesigibilità	0,02
TOT.	0,14

Pertanto il reddito annuo netto è dato da:

❖ Reddito annuo netto = reddito lordo* (1-0,14) = reddito lordo*0,86

Atro importante elemento che concorre per la determinazione del valore di Stima, in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, è il tasso di capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell’immobile. Tale tasso, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima.

Il tasso visto nella formula dell’attualizzazione di un reddito annuo, non è sempre il medesimo, soprattutto quando si parla di tempi lunghissimi (nel nostro caso persino infiniti!). In Italia si è passati da tassi legali del 20% a tassi del 2,5% nel giro di un solo decennio. Diciamo allora che statisticamente, il tasso di interesse nel suo andamento fluttuante nel tempo si tiene su valori medi che oscillano tra il 2% e il 6%. Si può determinare il suo più probabile valore con il procedimento dei punti di merito, partendo dal valore medio di 4 e aggiungendo o sottraendo i relativi valori ascendenti o discendenti presi da apposite tabelle che tengono conto delle particolari situazioni e caratteristiche dell’immobile da valutare.

Da quanto sopra esposto partendo dal valore medio del 4% applicando ad esso una serie di coefficienti di merito in aumento e in diminuzione avremo il seguente tasso di capitalizzazione:

-Lotto 1 – Immobile n. 1 - “Appartamento” Bacoli – Via Lungolago civ. 18

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,50	Periferica	Posizione	Centrale	-0,50
+0,40	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,40
+0,40	Bassa	Qualità edificio	Buona	-0,40
+0,35	Mediocre	Qualità alloggio	Buona	-0,35
+0,20	Mediocre	Efficienza alloggio	Buona	-0,20
+0,15	Alti	Oneri manutenzione	Bassi	-0,15
+0,25	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,25
+0,30	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,30
+0,20	Insufficienti	Parcheggi	Sufficienti	-0,20
+0,15	Alti	Oneri fiscali	Bassi	-0,15
+0,25	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,25
+0,25	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,25
+0,4	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,4
Totale				1,50



-Lotto 2 – Immobile n. 2 - “Appartamento” Monte di Procida Via Solferino civ. 10

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,50	Periferica	Posizione	Centrale	-0,50
+0,40	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,40
+0,40	Bassa	Qualità edificio	Buona	-0,40
+0,35	Mediocre	Qualità alloggio	Buona	-0,35
+0,20	Mediocre	Efficienza alloggio	Buona	-0,20
+0,15	Alti	Oneri manutenzione	Bassi	-0,15
+0,25	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,25
+0,30	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,30
+0,20	Insufficienti	Parcheggi	Sufficienti	-0,20
+0,15	Alti	Oneri fiscali	Bassi	-0,15
+0,25	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,25
+0,25	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,25
+0,4	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,4
Totale				3,30



Ricordiamo che, come detto prima, il valore dell'immobile è dato dalla capitalizzazione del reddito annuo all'infinito cioè dal reddito annuo netto diviso il tasso di capitalizzazione per cui:

$$Va = (RI \times s) / r$$

dove:

Va = Valore dell'immobile in base alla capitalizzazione del reddito;

CI = Reddito annuo di locazione lordo;

s = Spese percentuali gravanti sulla proprietà per determinare il reddito netto;

r = Saggio di capitalizzazione

LOTTO 1

IMMOBILE N.1 - FOGLIO 14, P.LLA 530, SUB. 5, CAT. A/3, CONS. 4,5VANI

BACOLI (NA)- VIA LUNGOLAGO CIV.18 - PIANO TERRA

Calcolo del valore locativo mensile:

- Euro/mq. x mese 7,20 x mq. 63,45 (Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 456,84**

Valore locativo mensile dell'immobile.

- Euro/mese 456,84 x 12 mesi = **Euro 5.482,00c.t. Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 5.482,00c.t.

per cui:

- $V_a = \text{Euro } (5.482,00 \times 0,860) / 0,015 = \text{Euro } 314.300,00\text{c.t.}$

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.



LOTTO 2

IMMOBILE N.2 - FOGLIO 7, P.LLA 453, SUB. 1, CAT. A/3, CONS. 5,5VANI

MONTE DI PROCIDA (NA)- VIA SOLFERINO CIV.10 - PIANO TERRA/SI

Calcolo del valore locativo mensile:

- Euro/mq. x mese 6,80 x mq. 113,89 (Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 774,45**

Valore locativo mensile dell'immobile.

- Euro/mese 774,45 x 12 mesi = **Euro 9.293,00c.t. Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 9.293,00c.t.

per cui:

- $V_a = \text{Euro } (9.293,00 \times 0,860) / 0,033 = \text{Euro } 242.200,00\text{c.t.}$

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.

-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA
DEGLI IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE-
CONSIDERATI COME IN PIENA PROPRIETÀ

-Media Tra i Valori-

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima precedentemente esposti, si ottiene il valore commerciale degli immobili staggiti ad uso residenziale, costituito dai due LOTTI come formulati corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà e adeguati secondo lo stato urbanistico e legale in cui essi si trovano:



LOTTO 1
IMMOBILE N.1 - FOGLIO 14, P.LLA 530, SUB. 5, CAT. A/3, CONS. 4,5VANI
BACOLI (NA)- VIA LUNGOLAGO CIV.18- PIANO TERRA

➤ Euro (301.000,00 + 314.300,00) / 2 = **Euro 307.650,00c.t.** Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 2% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 307.650,00 x 0,98 = **Euro 301.497,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 14.500,00** per l'esecuzione sia di opere tese al ripristino della funzionalità del bene per l'eliminazione delle difformità non sanabili, sia a oneri di definizione della pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001, il tutto come meglio descritte nel paragrafo 6.1 che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 301.497,00 – Euro 14.500,00 = **Euro 287.000,00c.t.**

Inoltre come meglio descritto nei capitoli che precedono, l'irreperibilità presso

l'archivio comunale dei titoli Edilizi originari dell'intero fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di valutazione, non consente di potersi pronunciare compiutamente sulla legittimità urbanistica del bene, potendone solo "ragionevolmente presumere" l'originaria regolarità pertanto, tale situazione di fatto ci pone nella condizione di dover applicare, un ulteriore abbattimento del valore nella misura prudenziale del 10%.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 287.000,00 x 0,90 = **Euro 258.300,00c.t.**

Infine, il valore precedentemente calcolato, va ulteriormente corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto dello stato di occupazione dell'immobile opponibile alla procedura, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 3% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

Euro 258.300,00 x 0,97 = Euro 250.551,00 **Valore della piena proprietà.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 1

IMMOBILE N.1 - FOGLIO 14, P.LLA 530, SUB. 5, CAT. A/3, CONS. 4,5VANI
BACOLI (NA)- VIA LUNGOLAGO CIV.18 - PIANO TERRA

Euro 250.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.



LOTTO 2

IMMOBILE N.2 - FOGLIO 7, P.LLA 453, SUB. 1, CAT. A/3, CONS. 5,5VANI

MONTE DI PROCIDA (NA)- VIA SOLFERINO CIV.10 - PIANO TERRA/SI

➤ Euro (236.000,00 + 242.200,00) / 2 = **Euro 239.100,00c.t.** Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 2% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 239.100,00 x 0,98 = **Euro 234.320,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 8.000,00** oneri di definizione della pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001, il tutto come meglio descritte nel paragrafo 6.3 che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 234.320,00 – Euro 8.000,00 = **Euro 226.320,00c.t.**

Infine, come meglio descritto nei capitoli che precedono, l'irreperibilità presso l'archivio comunale dei titoli Edilizi originari dell'intero fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di valutazione, non consente di potersi pronunciare compiutamente sulla legittimità urbanistica del bene, potendone solo "ragionevolmente presumere" l'originaria regolarità pertanto, tale situazione di fatto ci pone nella condizione di dover applicare, un ulteriore abbattimento del valore nella misura prudenziale del 10%.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 226.320,00 x 0,90 = **Euro 203.688,00c.t.**



valore che viene arrotondato a:

LOTTO 2
IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 7, P.LLA 453, SUB. 1, CAT. A/3, CONS. 5,5VANI
MONTE DI PROCIDA (NA)- VIA SOLFERINO CIV.10 - PIANO TERRA/SI
Euro 203.000,00
VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.

13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

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; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Per quanto concerne lo specifico quesito come, come meglio precisato nei capitoli che precedono, l'unità immobiliare n. 1, LOTTO 1, costituita nel suo insieme da un appartamento al piano terra con annesso pertinenziale spiazzo retrostante di circa mq. 10, sito nel Comune di Bacoli (NA), alla Via Lungolago n. 18, il diritto reale pignorato è **la piena proprietà della suddetta unità immobiliare, per la quota pari a 1/1, pertanto** non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del loro totale valore per la relativa vendita all'asta.



Diversamente, l'unità immobiliare n. 2, LOTTO 2, costituita nel suo insieme da un appartamento con annesso pertinenziale cantinato, e comproprietà pari a 1/2 dell'intero delle zone scoperte antistanti e retrostanti il fabbricato, il tutto sito nel Comune di Monte di Procida (NA), alla Via Solferino n. 10, posto al piano T/S1 (terra e interrato), il diritto reale pignorato è **la quota pari a 1/4 dell'intera piena proprietà della suddetta unità immobiliare**, pertanto ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del loro della sola quota di 1/4 per la relativa vendita all'asta.

Nel merito occorre innanzitutto precisare che il bene **non risulta** comodamente divisibile, sia perché i comproprietari sono 3 con quote di comproprietà tra l'altro diverse tra loro, sia perché l'attuale e vigente scenario normativo Urbanistico, relative alle attuali e vigenti Norme di Attuazione al Piano

Regolatore Generale nonché il più recente P.U.C. adottato dal Comune di Monte di Procida, **non** consentono il frazionamento delle unità immobiliari con incremento del carico Urbanistico inoltre, occorre precisare infine che le modeste dimensioni dell'immobile non consentirebbe una equa suddivisione tra i comproprietari.

Si procederà quindi nel caso specifico, al calcolo della sola **quota pignorata pari a 1/4 dell'intera piena proprietà della suddetta unità immobiliare.**

Applicando tale criterio sulla base del Valore Commerciale di base d'asta dell'immobile precedentemente calcolato per l'intero avremo:

➤ Euro 203.000,00 x 1/4 = **Euro 50.750,00c.t.**

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 3% del valore totale.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 50.750,00 x 0,97 = **Euro 49.227,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 2
IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 7, P.LLA 453, SUB. 1, CAT. A/3, CONS. 5,5VANI
MONTE DI PROCIDA (NA) - VIA SOLFERINO CIV.10 - PIANO TERRA/SI
Euro 49.000,00
VALORE COMMERCIALE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PARI A 1/4 DELL'IMMOBILE

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

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*



Dagli accertamenti eseguiti presso i registri dello stato civile del Comune di Monte di Procida (NA), ufficio anagrafe e servizi demografici, risulta che il debitore esecutato il sig. Cognome e nome esecutato *nato a ... (NA) il.../.../...*, ha contratto matrimonio con la sig.ra PALUMBO Maria nata a Napoli il 30/08/1985, **in data 24/05/2012**, dalla verifica della documentazione depositata in atti dal creditore precedente nonché dalle visure eseguite dallo scrivente presso i rispettivi archivi sia dell’Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, è stato accertato che l’immobile pignorato fu acquistato dal sig. sig. Cognome e nome esecutato, oggi debitore esecutato, con atto di compravendita a rogito del notaio Cioffi del 22/11/2010 rep. 40531/16687, in stato patrimoniale celibe, prima che lo stesso ha contratto matrimonio. Il bene oggetto di espropriazione quindi risulta di esclusiva proprietà del debitore esecutato (*Cfr. All.to n. 38 – Estratto di Matrimonio del debitore esecutato*).

-CONCLUSIONI-

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, il sottoscritto ritiene di aver espletato in ogni sua parte l’incarico conferitogli e resta a disposizione dell’Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento dovessero necessitare.

Napoli, li 29/11/2024

Il C.T.U.
(Ing. Luigi Di Micco)



Segue elenco allegati.

INDICE ALLEGATI

- Allegato n° 1. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 31.03.2023 dal Custode Giudiziario;*
- Allegato n° 2. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 02.05.2023 dal Custode Giudiziario;*
- Allegato n° 3. Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." nn. 51497/9911 del 26/11/2010;*
- Allegato n° 4. Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." nn. 3946/534 del 31/01/2011;*
- Allegato n° 5. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." nn. 10625/8078 del 10/03/2020;*
- Allegato n° 6. Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 relativa al periodo dal 15.05.2024 al 30/01/2019 eseguita sul debitore esecutato relativamente ai beni pignorati;*
- Allegato n° 7. Visura Ipotecaria telematica generale per soggetto ristretta all'immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 2 e Napoli 3 relativo al periodo dal 22/11/2010 al 04/12/1962 eseguita sul soggetto dante causa del debitore esecutato;*
- Allegato n° 8. Visura Ipotecaria telematica generale per soggetto ristretta all'immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 3 relativo al periodo dal 13/04/1926 al 04/12/1962 eseguita sul soggetto dante causa del dante causa del debitore*

esecutato;

Allegato n° 9. Visura Ipotecaria telematica generale per soggetto ristretta all'immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 2 relativo al periodo dal 29/06/1984 al 12/02/2019 eseguita sui soggetti dante causa del debitore esecutato;

Allegato n° 10. Visura Ipotecaria telematica generale per soggetto ristretta all'immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 3 relativo al periodo dal 30/03/1958 al 29/06/1984 eseguita sul soggetto dante causa del dante causa del debitore esecutato;

Allegato n° 11. Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Bacoli (NA) - Foglio 14, P.lla 530, sub 5, Cat. A/4, cons. 4,5vani;

Allegato n° 12. Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Monte di Procida (NA) - Foglio 7, P.lla 453, sub 1, Cat. A/3, cons. 5,5vani;

Allegato n° 13. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Giuseppe CIOFFI, notaio in Acerra (NA), del 22/11/2010 rep. n. 40531 racc. n. 16687 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 51496/34870 del 26/11/2010 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 14. Nota trascrizione testamento olografo, per notaio dott. Filippo Improta del 22/01/2019 rep. n. 112637 racc. n. 25597 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 4583/3572 del 31/01/2019;

Allegato n° 15. Nota trascrizione atto di "Rinuncia ad azione di riduzione" per notaio dott. Filippo Improta del 22/01/2019 rep. n. 112637 racc. n. 25597 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 4583/3573 del 31/01/2019;

- Allegato n° 16. Nota trascrizione denuncia di successione n. 18027 vol. 88888/2019 del 12/02/2019 e trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 7795/6110 il 18/02/2019 e successiva rettifica trascritta nn. 7795/6110 il 14/06/2021 Repertorio 220866/88888 del 17/05/2021;*
- Allegato n° 17. Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato -Bacoli (NA) foglio 14 p.lla 530;*
- Allegato n° 18. Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale -Bacoli (NA) foglio 14 p.lla 530;*
- Allegato n° 19. Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato -Monte di Procida (NA) foglio 7 p.lla 453;*
- Allegato n° 20. Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale - Monte di Procida (NA) foglio 7 p.lla 453;*
- Allegato n° 21. LOTTO N. 1 -Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile n. 1 - Bacoli (NA), fogl. 14, p.lla 530, sub 5, cat. A/4, Cons. Cat. 4,5vani;*
- Allegato n° 22. LOTTO N. 2 -Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile n. 2 – Monte di Procida (NA), fogl. 7, p.lla 453, sub 1, cat. A/3, Cons. Cat. 5,5vani;*
- Allegato n° 23. Copia atto di donazione a firma del notaio dott. Nicola MARGARITA di Bacoli (NA), del 04/12/1962 rep. n. 6036 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 3 ai nn. 136/123 del 02/01/1963 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 24. Nota Trascrizione atto di compravendita per notaio dott. Giovanni Oriani del 13/04/1926 reg. n. 28 detto n. 1082 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 3 ai nn. 9455/6248 del 30/04/1926;*
- Allegato n° 25. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. dott.*

Carlo TAFURI di Napoli, del 29/06/1984 rep. n. 96865 racc. n. 29750 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 23714/20246 del 17/07/1984 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 26. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. dott. Carlo TAFURI di Napoli, del 29/06/1984 rep. n. 96865 racc. n. 29750 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 23714/20246 del 17/07/1984 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 27. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Nicola MARGARITA di Bacoli (NA), del 30/03/1958 rep. n. 945 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 3 ai nn. 13882/10387 del 24/04/1958 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 28. Stralcio Tav. QCO.17 Scala 1:10.000 Zonizzazione Cartografia di inquadramento Urbanistico PRG; Stralcio Tav. PS.04/3 Scala 1:4000 Zonizzazione Cartografia Disciplina di piano di inquadramento Urbanistico; Normativa di riferimento art. 26 delle norme di attuazione Unità Territoriale: 6 – Riqualificazione urbana;

Allegato n° 29. Stralcio Tav. A3 Scala 1:5000 Zonizzazione Cartografia di inquadramento Urbanistico PRG; Stralcio Tav. D1.2b Scala 1:2000 Zonizzazione Cartografia Disciplina di piano di inquadramento Urbanistico; Normativa di riferimento art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione Tav. D4;

Allegato n° 30. Copia Contratto di Locazione ad uso abitativo registrato all Agenzia Entrata al n. 3335 serie 3t. del 04/09/2019 relativo all'immobile n. 1 Bacoli (NA) – Via Lungolago civ.

18;

Allegato n° 31. Copia certificati di residenza dei comproprietari dell'immobile pignorato;

Allegato n° 32. Stralcio Zonizzazione Vincolo Piano Territoriale Paesistico Campi Flegrei Scala 1:2000 – stralcio normativa di riferimento art. 13;

Allegato n° 33. Stralcio Zonizzazione Vincolo Piano Territoriale Paesistico Campi Flegrei Scala 1:2000 – stralcio normativa di riferimento art. 12;

Allegato n° 34. Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate Agenzie Immobiliari della zona del Comune di Bacoli;

Allegato n° 35. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel Comune di Bacoli (NA) zona Miseno;

Allegato n° 36. Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate Agenzie Immobiliari della zona del Comune di Monte di Procida;

Allegato n° 37. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel Comune di Monte di Procida;

Allegato n° 38. Estratto di Matrimonio del debitore esecutato;

Allegato n° 39. Repertorio Fotografico LOTTO 1;

Allegato n° 40. Repertorio Fotografico LOTTO 2.