
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
Sezione civile XIV

Procedura esecutiva n. 780/2018 R.G.E
Giudice dell'esecuzione **dott.ssa Maria Ludovica RUSSO**

Creditore procedente: [REDACTED]

Interventore:

Debitori: [REDACTED]

Esperto Stimatore: **arch. Marco Filipponio**

Custode: **dott. Luigi Esposito**

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

(accertamenti *ex art. 173 bis* disp. att. c.p.c e 567 2° comma c.p.c)

Dicembre 2019



arch. Marco Filipponio
Via A. Maria Sacchini, 4
80078 Pozzuoli (NA)
tel. e fax 081.303.24.29
mobile 347.765.69.11
marco.filipponio@gmail.com
marco.filipponio@archiworldpec.it



Il sottoscritto Marco Filipponio *architetto*, con studio in Pozzuoli alla Via Maria Sacchini n. 4, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 6961 in qualità di Architetto nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 9593, dopo il giuramento di rito, **ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. Maria Ludovica Russo del Tribunale di Napoli, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 780/2018** del R.G.E. ad istanza della [REDACTED] N.Q. DI MANDATARIA [REDACTED] contro i signori [REDACTED]

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento dei seguenti immobili siti nel Comune di Monte di Procida:

1. Abitazione di tipo civile riportata nel Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 528, subalterno 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 124 mq, totale aree escluse 119 mq, rendita € 553,90, Via Inferno 35/B, piano T, int. 1 (visura catastale - Allegato ALL.5/9).
2. Abitazione di tipo civile riportata nel Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 528, subalterno 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 118 mq, totale aree escluse 118 mq, rendita € 553,90 Via Inferno 35/B, piano T, int. 2 (visura catastale - Allegato ALL.5/9).
3. Abitazione di tipo civile riportata nel Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 528, subalterno 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 202 mq, totale aree escluse 187 mq, rendita € 906,38 Via Inferno 35/B, piano T, int.3 (visura catastale - Allegato ALL.5/9).
4. Abitazione di tipo civile riportata nel Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 383, subalterno 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 105 mq, totale aree escluse 101 mq, rendita € 216,91, Via Antonio Scialoia n. 25, piano T (visura catastale - Allegato ALL.5/9).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **13/06/2019** come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica, e poi presso i competenti uffici pubblici. All'esito delle indagini, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva dare risposta ai quesiti riportati in prosieguo.

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al **creditore procedente** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] al custode dott. **LUIGI ESPOSITO** (luigi.esposito1@odcecnapoli.it). nonché al debitore esecutato signor [REDACTED]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso lo studio dello scrivente esperto**, sito in Pozzuoli via Maria Sacchini n.4, anche a mezzo di posta elettronica certificata



eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica (marco.filipponio@archiworldpec.it).

Il **mandato** conferitomi con il dettaglio dei singoli quesiti viene riportato nel dispiegarsi della presente relazione di consulenza tecnica ed è presente nel fascicolo di causa.

La **presente relazione di consulenza** è articolata in 23 paragrafi ed è corredata dei seguenti **allegati**:

- a.1/9 Verbale di sopralluogo
- a.2/9 Documentazione fotografica
- a.3/9 Documentazione grafica
- a.4/9 Documentazione notarile e atti di provenienza
- a.5/9 Documentazione catastale
- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Certificato anagrafico e di stato civile
- a.8/9 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.



Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha depositato in data 02/01/2019, la **certificazione notarile sostitutiva. Tale certificazione**, redatta dal notaio Viviana Frediani, Notaio in Alba (Cn), **certifica alla data del 20/12/2018 le provenienze ultraventennali e le formalità a favore e contro** per gli immobili oggetto della procedura.

In particolare la certificazione risale sino agli atti seguenti:

- atto compravendita del Notaio Flavio Pratico del 26/04/1983 rep. 75154 trascritto a Napoli 2 il 19/05/1983 ai nn. 13141/15382, e successiva rettifica a rogito del Notaio Renato Ferrara del 12/10/2010 rep. 27494, racc. 13092 trascritto a Napoli 2 il 19/10/2010 ai nn. 31006/45413; avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dei terreni siti in Monte di Procida censiti al catasto terreni al foglio 4, p.lla 528 are 6,41 e foglio 4 p.lla 373 are 1.29;
- atto di compravendita e divisione del Notaio Susanna Ingrosso del 10/05/1991 rep. n. 8892, trascritto a Napoli 2 il 13/03/2014 ai nn. 14962/19361 e successiva rettifica autenticata dal Notaio Roberto Battista del 13/02/2014 rep. 865 racc. 565, trascritta a Napoli 2 il 13/03/2014 ai nn. 7942/18308 per la divisione e ai nn. 7943/18309 per la compravendita; avente ad oggetto l'immobile sito in Monte di Procida via Antonio Scialoia n. 25 censito in catasto fabbricati al foglio 5, p.lla 383, sub 2 cat. A/4.

Dunque, risale ad atti aventi natura *iner vivos* a carattere traslativo.

La certificazione notarile in oggetto può ritenersi anche completa perché individua oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà complete di data, numero e registro generale, numero di registro particolare, soggetti a favore e contro, anche le iscrizioni e trascrizioni anch'esse complete di data, numero di registro generale e particolare, nominativo debitore e creditore, la somma capitale e la somma iscritta.

Inoltre **riporta i dati catastali dell'immobile**. Tali dati risultano invariati negli anni intercorsi dalla data dell'impianto meccanografico ad oggi, come emerge dalle visure catastali storiche estratte dal sottoscritto e da quanto riportato nel paragrafo relativo all'identificazione pregressa dei beni.

In data 18/07/2019 il creditore ha depositato la certificazione notarile integrativa a firma del notaio Viviana Frediani, con la quale si certifica l'avvenuta rettifica del pignoramento con trascrizione del 16/07/2019 nn. 27381/35088.

Agli atti della procedura non risulta depositato l'estratto di matrimonio con annotazioni. Lo scrivente ha provveduto ad estrarre tale certificazione presso il comune competente. Dalla certificazione si evince che il

Nessuna annotazione è riportata in ordine al regime di separazione dei beni di cui alla legge 19/03/1975 n. 151, per cui gli immobili pignorati sono stati acquistati in costanza di matrimonio in regime di comunione legale dei beni.

Il sottoscritto, come da mandato e precisamente come richiesto al quesito 5, ha estratto copia dei titoli d'acquisto in favore dei debitori.

I dati dei titoli d'acquisto a favore del debitore sono i seguenti:

- **Atto di compravendita** del Notaio Flavio Pratico del 26/04/1983 rep. 75154 trascritto a Napoli 2 il 19/05/1983 ai nn. 13141/15382.
- **Atto di compravendita e divisione** del Notaio Susanna Ingrosso del 10/05/1991 rep. n. 8892, trascritto a Napoli 2 il 13/03/2014 ai nn. 14962/19361

Tali copie sono allegate alla presente relazione di consulenza. [ALL. 4/9]



1. Identificazione dei diritti reali e i beni oggetto del pignoramento (risposta al quesito n.1)**1.1. Diritti reali**

In ottemperanza alla ordinanza dell'ill.mo GE, il creditore procedente ha depositato in data 18/07/2019 la stampa della rettifica della nota di trascrizione del pignoramento riservandosi di depositare il duplo.

In virtù della rettifica suddetta, il diritto reale pignorato per gli immobili staggiti è l'intera proprietà come riportato nella sez. C soggetti della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 16/07/2019 nn. 35088/27381.

Tale diritto corrisponde alla titolarità degli eseguiti in forza dei seguenti atti:

- **atto compravendita** del Notaio Flavio Pratico del 26/04/1983 rep. 75154 trascritto a Napoli 2 il 19/05/1983 ai nn. 13141/15382, e successiva rettifica a rogito del Notaio Renato Ferrara del 12/10/2010 rep. 27494, racc. 13092 trascritto a Napoli 2 il 19/10/2010 ai nn. 31006/45413;
- **atto di compravendita e divisione** del Notaio Susanna Ingrosso del 10/05/1991 rep. n. 8892, trascritto a Napoli 2 il 13/03/2014 ai nn. 14962/19361 e successiva rettifica autenticata dal Notaio Roberto Battista del 13/02/2014 rep. 865 racc. 565, trascritta a Napoli 2 il 13/03/2014 ai nn. 7942/18308 per la divisione e ai nn. 7943/18309 per la compravendita.

1.2. Beni pignorati

I dati degli immobili staggiti indicati al riquadro B-immobili riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 08/03/2018 nn. 6649/5162 e nella successiva trascrizione in rettifica del 18/07/2019 nn. 35088/27381 sono:

- **Abitazione** tipo civile nel comune di Monte di Procida, identificata presso il Catasto Fabbricati, foglio **4**, particella **528**, subalterno **2**, natura **A/2**;
- **Abitazione** tipo civile nel comune di Monte di Procida, identificata presso il Catasto Fabbricati, foglio **4**, particella **528**, subalterno **3**, natura **A/2**;
- **Abitazione** tipo civile nel comune di Monte di Procida, identificata presso il Catasto Fabbricati, foglio **4**, particella **528**, subalterno **4**, natura **A/2**;
- **Abitazione** tipo popolare nel comune di Monte di Procida, identificata presso il Catasto Fabbricati, foglio **5**, particella **383**, subalterno **2**, natura **A/4**;

1.3. Difformità formali

Nell'atto di pignoramento notificato in data 24/09/2018 gli immobili pignorati sono identificati come segue:

Comune di Monte di Procida, foglio **4**, particella **528**, subalterno **2**, natura **A/2**;

Comune di Monte di Procida, foglio **4**, particella **528**, subalterno **3**, natura **A/2**;

Comune di Monte di Procida, foglio **4**, particella **528**, subalterno **4**, natura **A/2**;

Comune di Monte di Procida, foglio **5**, particella **383**, subalterno **2**, natura **A/4**;

Non si rilevano difformità formali

1.4. Difformità sostanziali

Lo stato dei luoghi delle unità immobiliari in oggetto è difforme dalle corrispondenti planimetrie catastali estratte, ad eccezione dell'unità immobiliare identificata al, foglio **4**, particella **528**, subalterno **4**, natura **A/2**. Le difformità rilevate non pregiudicano l'univoca identificazione dei beni. Per la descrizione delle rilevate difformità si rinvia al quesito n. 3.



Il sottoscritto, al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto di pignoramento ha sovrapposto l'ortofoto alla mappa catastale (VAX). Da tale sovrapposizione, il fabbricato a cui afferiscono gli immobili in oggetto è stato univocamente individuato. Si riporta qui la miniatura dello screenshot della sovrapposizione effettuata, mentre si allega la stessa in formato leggibile. [ALL. 5/9]

ESTRATTO DI MAPPA SOVRAPPOSTO ALLE IMMAGINI DI GOOGLE MAPS

per l'identificazione univoca dei beni



foglio 4 p.lla 528



foglio 5 p.lla 383

La presente procedura esecutiva, riguarda il pignoramento di quattro appartamenti, pertanto si ritiene che sulla base delle caratteristiche dei beni, in riferimento a quanto appurato e riportato nei prossimi paragrafi, si possa procedere alla formazione di quattro lotti.



2. Individuazione dei beni componenti e descrizione materiale di ciascun lotto**LOTTO 1**

Abitazione di tipo civile sita nel comune di Monte di Procida riportata nel Catasto Fabbricati al **folio 4, particella 528, subalterno 2**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 124 mq, totale aree escluse 119 mq, rendita € 553,90, Via Inferno 35/B, piano T, int. 1.

2.1. LOTTO 1 - Descrizione dell'immobile

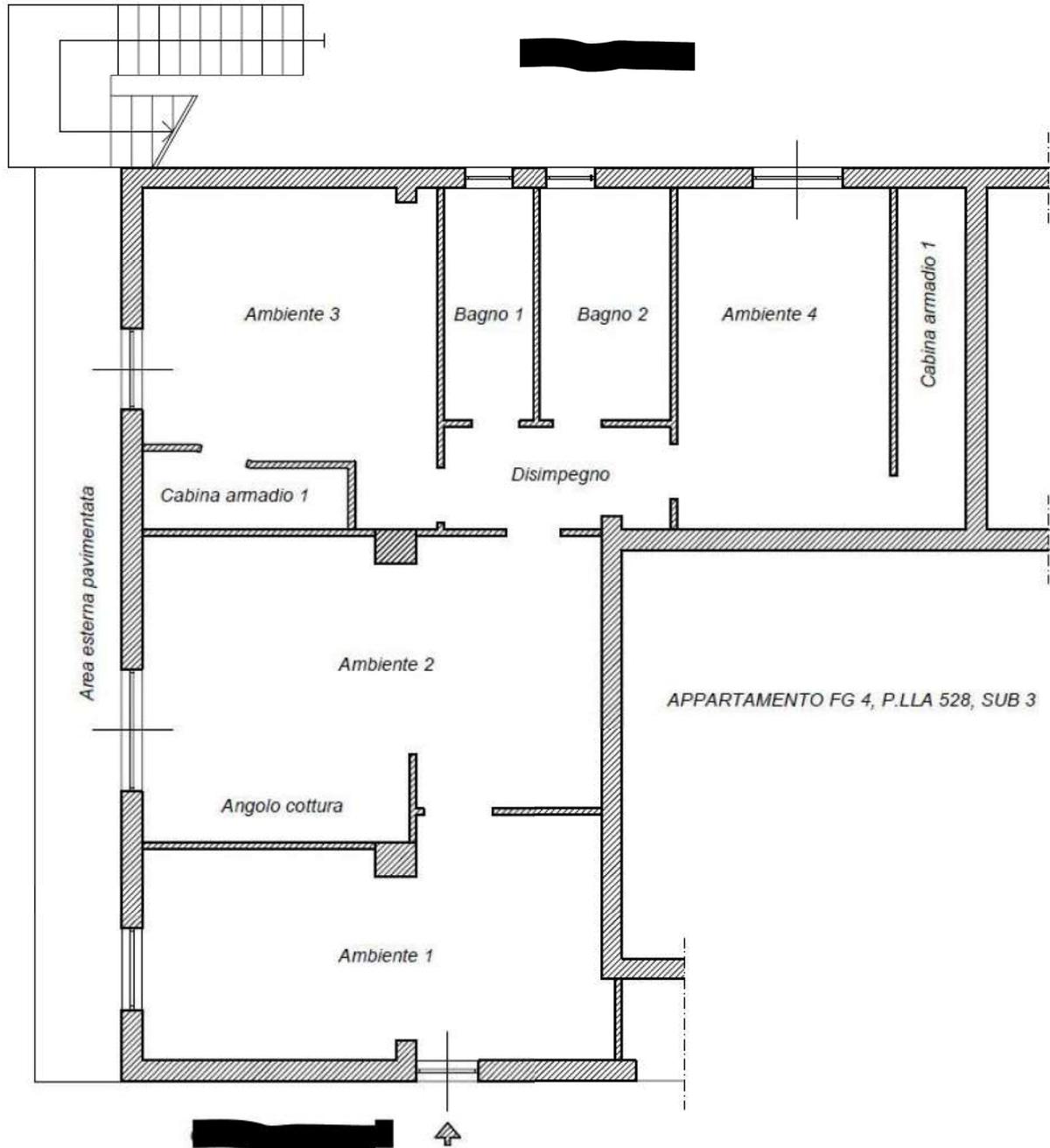
Il sottoscritto, a valle delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate e schematizzate nelle tabelle successive, descrive l'immobile oggetto della presente relazione come segue:

<i>Descrizione del contesto</i>	Il bene pignorato è ubicato nella zona occidentale del comune di Monte di Procida, in zona panoramica.
<i>Descrizione del fabbricato</i>	Il fabbricato ove è posto l'immobile è composto da 2 livelli fuori terra. La sua costruzione è stata realizzata tra 1985 e il 1993, senza alcun titolo autorizzativo. La struttura è stata realizzata in cemento armato, il fabbricato non è dotato di ascensore, non è caratterizzato da una particolare qualità architettonica, ed è in buono stato di manutenzione sia interno che esterno.
<i>Descrizione del bene</i>	L'appartamento di tipo civile posto al piano terra del fabbricato, interno 1, ha accesso dall'area condominiale ed è composto da 4 ambienti, due bagni e da un'area esterna pavimentata.
<i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	Tutti gli ambienti, compresi quelli di servizio sono di medie dimensioni e il rapporto di aero illuminazione è ritenuto buono. Inoltre la loro distribuzione è regolare. L'appartamento è esposto a ovest. Ha finiture di buona qualità. Tutte le porte degli sono in legno tamburato, i pavimenti rivestiti con piastrelle, gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetrocamera. L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo, è presente l'impianto di climatizzazione nella camera da letto; è collegato alla rete di distribuzione del gas metano. Il bene è in buone condizioni di manutenzione.
<i>Superficie calpestabile e commerciale</i>	La superficie commerciale totale è di circa 124 mq, la superficie interna netta di 108,80 mq oltre la superficie dell'area esterna pavimentata pari a 17,70 mq, l'altezza interna è 2,80 m.
<i>Pertinenze</i>	L'appartamento non è dotato di pertinenze esclusive.
<i>Confini</i>	A Nord est con corte comune, Sud est con altra unità immobiliare sub 3, Sud ovest con corte comune, ad Nord ovest con con corte comune. I confini riscontati <i>de visu</i> coincidono con quelli riportati nell'ultimo titolo traslativo.



LOTTO 1 - APPARTAMENTO

Sito nel comune di **Monte di Procida (NA)** alla **via Inferno n. 35/B**,
piano **TERRA**, int.1 identificato al **NCEU** al foglio **4** particella **528** sub **2**



Planimetria dell'appartamento





Foto 1. Area esterna di accesso



Foto 2. Porta di accesso

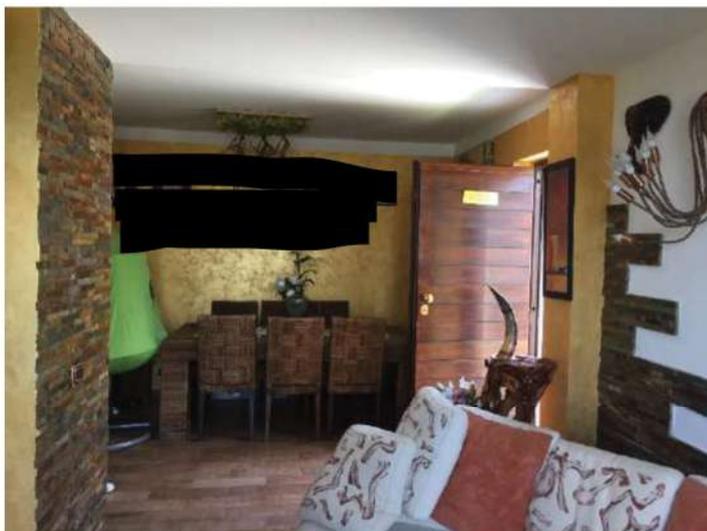


Foto 3. Ambiente 1





Foto 4. Ambiente 1

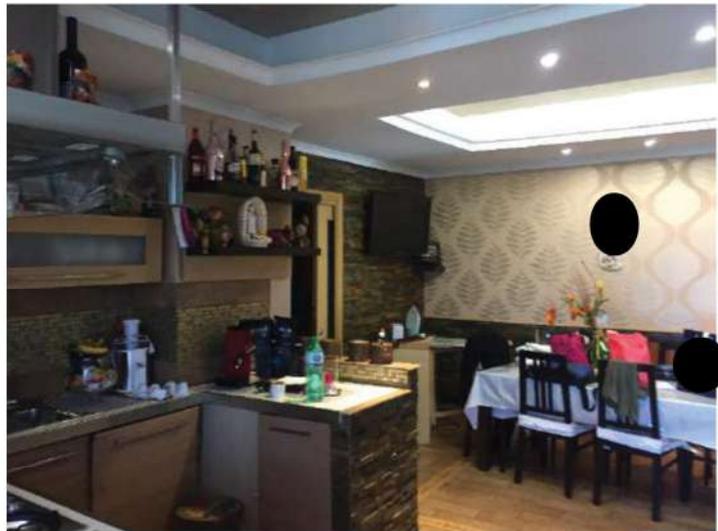


Foto 5. Ambiente 2 con angolo cottura



Foto 6. Disimpegno





Foto 7. Ambiente 3



Foto 8. Cabina armadio 1



Foto 9. Bagno 1





Foto 10. Bagno 2



Foto 11. Ambiente 4

Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo. Queste schede per l'immobile in oggetto tengono conto *del livello manutentivo del fabbricato (tab. n. 1); le finiture del fabbricato (tab. n. 2); le dotazioni degli impianti del fabbricato (tab. n. 3); le finiture dell'unità immobiliare (tab. n. 4); il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 5); le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.*

Le schede riportano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata

Sufficiente



infissi	Sufficiente
impianto elettrico	Non valutabile
rivestimenti/intonaci: parti comuni	Sufficiente
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Sufficiente
impianto riscaldamento centralizzato	Presente
impianto fognario	Presente
impianto idraulico	Presente
ascensore/i	Presente
impianto citofonico	Presente

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – pessimo.

Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO

PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI

DI PREGIO

(Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)

NORMALE

x

(Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)

ECONOMICA

(Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)

RIVESTIMENTI FACCIATE

DI PREGIO

Aspetti decorativi

NORMALI

x

(tinteggiatura al quarzo, mista e similari)

ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)

RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)

DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)

NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)

x

ECONOMICHE (pitture e similari)

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.



Tabella n. 3: DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	Assente
<i>idrico</i>	x	
<i>elettrico</i>	x	
<i>gas</i>	x	
<i>telefonico</i>	x	
<i>fognario</i>	x	
<i>riscaldamento</i>		x
<i>condizionamento</i>		x
<i>ascensore/i</i>		x
<i>montacarichi/ascensore aggiunto</i>		x
<i>impianto citofonico</i>	x	
<i>impianto videocitofonico</i>		x
<i>allarme / antintrusione</i>		x
<i>fonti energetiche alternative</i>		x
<i>altro</i>		

Tabella n. 4: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**PAVIMENTAZIONE***DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)**NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)**ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)***RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)***DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)**NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)**ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2^a scelta, intonaci, e similari)***RIVESTIMENTI***DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)**NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)**ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)***SERRAMENTI E INFISSI***DI PREGIO*

NORMALI	x
ECONOMICI	

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella n. 5: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Pavimenti	Buono
Rivestimenti soffitti e pareti	Buono
Infissi interni	Buono
Infissi esterni	Buono
Impianto elettrico	Presente
impianto idrico-sanitario	Presente
Impianto di riscaldamento	Presente
Impianto di condizionamento	Presente
Servizi igienico-sanitari	Buono
Allarme antintrusione	-

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

Tabella n. 6: DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	assente
idrico/sanitario	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
riscaldamento	x	
condizionamento	x	
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme/antintrusione		x
altro		



Tabella n. 7: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<i>Rivestimenti</i>	<i>Buono</i>
<i>Serramenti</i>	<i>Buono</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>Buono</i>
<i>impianto idrico-sanitario</i>	<i>Buono</i>
<i>Impianto di ventilazione</i>	<i>assente</i>

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.**Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali**

Dalla lettura del titolo di provenienza non risultano pertinenze esclusive. [ALL. 4/10]

3. Identificazione catastale dei beni pignorati**3.1. Situazione delle unità immobiliari agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico al (09/12/2019)**

Il sottoscritto, in data 09 dicembre 2019, ha estratto visura storica aggiornata per il bene pignorato in oggetto nonché la relativa planimetria.

In primis si riporta che **il fabbricato** a cui afferisce il bene pignorato **è riportato in mappa**. È inoltre **presente l'elaborato planimetrico**.**3.2. Identificazione catastale dei beni pignorati**

L'immobile presso il catasto edilizio urbano del Comune di Monte di Procida, è così identificato:

foglio 4, particella 528, subalterno 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 124 mq, totale aree escluse 119 mq, rendita € 553,90, Via Inferno 35/B, piano T, int. 1 [ALL.5/10].

Intestati:

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000

3.3. Ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti, secondo quanto si rileva nelle visure storiche estratte.

Storia catastale del bene pignorato

Le variazioni degli intestatari dell'appartamento riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dal 30/07/2002 ad oggi** – intestato a [REDACTED] 58 [REDACTED] Proprietà per 1000/1000;

Gli intestatari catastali che sono succeduti dall'impianto meccanografico del 1987 ad oggi, non corrispondono ai soggetti risultanti dalla ricostruzione dei titoli di provenienza ventennale. L'immobile è stato acquistato dal signor [REDACTED] in costanza di matrimonio in regime di comunione legale con la signora [REDACTED]. Pertanto l'intestazione catastale attuale non è conforme.



Le variazioni dei dati catastali riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

si evidenzia che il fabbricato a cui afferisce il bene in oggetto è stato costruito sulla originaria particella di terreno n. 528 del foglio 4 Qualità vigneto di are 6,41, a cui in data 11/07/2002 è stata accorpata la particella 373 dati derivanti da: variazione del 11/07/2002 protocollo n. 415930 in atti dal 11/07/2002 (n. 3820.1/2002). La suddetta particella risulta in ditta al signor [REDACTED] dal 26/04/1983 fino al 11/07/2002; dati derivanti da : ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/04/1983 Voltura in atti dal 28/03/1995 Repertorio n.: 75154 Rogante: PRATTICO Sede: POZZUOLI Registrazione: UR Sede: NAPOLI n: 7117 del 16/05/1983 (n. 5669.1/1984).

- **Dal 30/07/2002**, foglio 4, particella 528, **subalterno 2**, categoria A/2, **consistenza 5,5**, rendita **468,68** Via Inferno n.35, **piano T**, interno 1; dati derivanti da: COSTITUZIONE del 30/07/2002 protocollo n. 468806 in atti dal 30/07/2002 COSTITUZIONE (n. 5865.1/2002)
- **Dal 30/07/2002**, foglio 4, particella 528, **subalterno 2**, categoria A/2, **consistenza 5,5**, rendita **553,90** Via Inferno n.35, **piano T**, interno 1; dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/07/2002 protocollo n. 468845 in atti dal 30/07/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO PROPOSTOVARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5865/A.1/2002)
- **Dal 09/11/2015** foglio 4, particella 528, **subalterno 2**, categoria A/2, **consistenza 5,5**, rendita **553,90**, superficie 124 mq escluse aree scoperte 119 mq, Via Inferno n.35, **piano T**, interno 1; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

3.4. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per gli immobili in oggetto, si riporta che:

- i dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili **della trascrizione dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono ai dati nell'atto di pignoramento ma non corrispondono e a quelli indicati nell'atto d'acquisto, poiché in quest'ultimo, sono indicati i dati catastali del terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato.
- Pertanto gli immobili in oggetto possono ritenersi identificati univocamente;
- **i dati soggettivi** indicati nell'atto di pignoramento e in particolare i dati anagrafici dei debitori eseguiti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto sono corrispondenti. Si precisa che nella visura catastale **sono indicati solo i dati anagrafici del signor** [REDACTED]

Per quanto riguarda **la corrispondenza tra i dati dei soggetti dell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U.** va rilevato che:

- i dati relativi ai **diritti e gli oneri reali** riportati al catasto fabbricati **non sono conformi** ai dati dell'atto di pignoramento, come anche ai **dati dei soggetti relativi al quadro B della rettifica trascrizione del 16/07/2019 nn. 35088/27381** e a quelli riportati nell'atto d'acquisto, poiché l'immobile **catastralmente risulta in ditta al solo signor** [REDACTED] **per la quota di proprietà pari a 1000/1000 e non anche alla signora** [REDACTED] **comproprietaria per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni.**

Nello specifico si rinvia alle visure storiche per immobile estratte in data 09/12/2019 dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

In particolare si riporta che:



I **dati catastali presso il Catasto Terreni** riferiti al fabbricato a cui afferisce il bene pignorato sono:

- Comune di **Monte di Procida**, foglio n. **4**, particella n. **528**.

Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito; [ALL. 5/9].

L'elaborato planimetrico del fabbricato è esistente agli atti della banca dati catastale ed è stato acquisito ed allegato alla presente [ALL. 5/9].

La planimetria catastale estraibile attraverso la piattaforma SISTER, è stata acquisita dallo scrivente. [ALL. 5/9].

3.5. Risultanze delle verifiche di rispondenza tra lo stato dei luoghi e il grafico catastale

Lo stato dei luoghi riscontrato *de visu*, per quanto riguarda l'abitazione sita in Napoli alla Via Inferno n. 35 piano terra, in catasto alla, **foglio 4 particella 528 subalterno 2**, categoria A/2, risulta variato per la diversa distribuzione interna dell'appartamento e un ampliamento di volumetria nella zona dell'ingresso. Tale difformità è riscontrabile sovrapponendo il rilievo del bene con il grafico catastale. Si ritiene di non poter procedere all'aggiornamento della planimetria catastale perché le variazioni non sono state autorizzate.



Data: 12/06/2019 - n. T359122 - Richiedente: FLPMRC71T30F839D

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. 000468806 del 30/07/2002</p> <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Di Procida</p> <p>Via Inferno civ. 35/B</p>		
<p>Scheda n. 1 Scala 1:200</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"> <p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: Foglio: 4 Particella: 528 Subalterno: 2</p> </td> <td style="width: 40%;"> <p>Consigliata da: [REDACTED]</p> <p>Iscritto all'albo: Architetti</p> <p>Prov. Foggia N. 349</p> </td> </tr> </table>	<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: Foglio: 4 Particella: 528 Subalterno: 2</p>	<p>Consigliata da: [REDACTED]</p> <p>Iscritto all'albo: Architetti</p> <p>Prov. Foggia N. 349</p>
<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: Foglio: 4 Particella: 528 Subalterno: 2</p>	<p>Consigliata da: [REDACTED]</p> <p>Iscritto all'albo: Architetti</p> <p>Prov. Foggia N. 349</p>		

difformità

PIANTA P.T.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2019 - Comune di MONTE DI PROCIDA (F-488) - Foglio: 4 - Particella: 528 - Subalterno: 2 - VIA INFERNO n. 35/B piano: T interno: 1: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Data: 12/06/2019 - n. T359122 - Richiedente: FLPMRC71T30F839D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico catastale

4. Schema sintetico-descrittivo dei lotti**LOTTO 1**

Diritto di proprietà della quota di 1/1 di un **appartamento** sito in Monte di Procida (NA), Via Inferno n. 35 piano terra, interno 1;

L'appartamento così identificato:

Comune di Monte di Procida, foglio 4 particella 528 subalterno 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 124 mq, totale aree escluse 119 mq, rendita € 553,90 Via Inferno n. 35, piano Terra, interno 1.

Confinante: A Nord est con corte comune, Sud est con altra unità immobiliare sub 3, Sud ovest con corte comune, ad Nord ovest con corte comune.

I confini riscontati *de visu* coincidono con quelli riportati nell'ultimo titolo traslativo.

L'Appartamento composto da 4 ambienti, due bagni e disimpegno, è in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile pignorato risulta realizzato abusivamente in assenza di titolo autorizzativo. Dalle indagini eseguite risulta presentata una istanza di condono ex Legge 724/1994 non ancora esitata.

Lo stato dei luoghi non è conforme al grafico allegato alla istanza di condono.

Le difformità rilevate non possono essere sanate ex art. 36 DPR 380/2001 e non rientrano nelle previsioni di sanabilità dell'art. 40 comma 5 Legge 47/1985, ovvero dell'art. 46 comma 6 del DPR 380/2001.

Il prezzo a base d'asta è di € 128.000,00 come calcolato e decurtato nel paragrafo 21.

5. Individuazione dei beni componenti e descrizione materiale di ciascun lotto**LOTTO 2**

Abitazione di tipo civile sita nel comune di Monte di Procida riportata nel Catasto Fabbricati al **foglio 4, particella 528, subalterno 3**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 118 mq, totale aree escluse 118 mq, rendita € 553,90, Via Inferno 35/B, piano T, int. 2.

5.1. LOTTO 2 - Descrizione dell'immobile

Il sottoscritto, a valle delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate e schematizzate nelle tabelle successive, descrive l'immobile oggetto della presente relazione come segue:

<i>Descrizione del contesto</i>	Il bene pignorato è ubicato nella zona occidentale del comune di Monte di Procida, in zona panoramica.
<i>Descrizione del fabbricato</i>	Il fabbricato ove è posto l'immobile è composto da 2 livelli fuori terra. La sua costruzione è stata realizzata tra 1985 e il 1993, senza alcun titolo autorizzativo. La struttura è stata realizzata in cemento armato, il fabbricato non è dotato di ascensore, non è caratterizzato da una particolare qualità architettonica, ed è in buono stato di manutenzione sia interno che esterno
<i>Descrizione del bene</i>	L'appartamento di tipo civile posto al piano terra del fabbricato, interno 2, avente accesso dall'area condominiale è composto da ingresso 3 ambienti, due bagni.
<i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	La distribuzione degli ambienti è regolare: tutti i locali compresi quelli di servizio sono di medie dimensioni e il rapporto di aero illuminazione è ritenuto buono. L'appartamento è esposto a sud est. Ha finiture di buona qualità. Le porte degli sono



in legno tamburato, una in vetro con anta scorrevole; i pavimenti sono rivestiti con piastrelle, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. Il bene è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo, è presente l'impianto di climatizzazione dell'aria; è inoltre collegato alla rete di distribuzione del gas metano. Si presenta in buone condizioni di manutenzione.

*Superficie
calpestabile e
commerciale*

La superficie commerciale totale è di **circa 121 mq**, la **superficie interna netta di 111,90 mq**, l'altezza interna è 3,00 m.

Pertinenze

L'appartamento non è dotato di pertinenze esclusive.

Confini

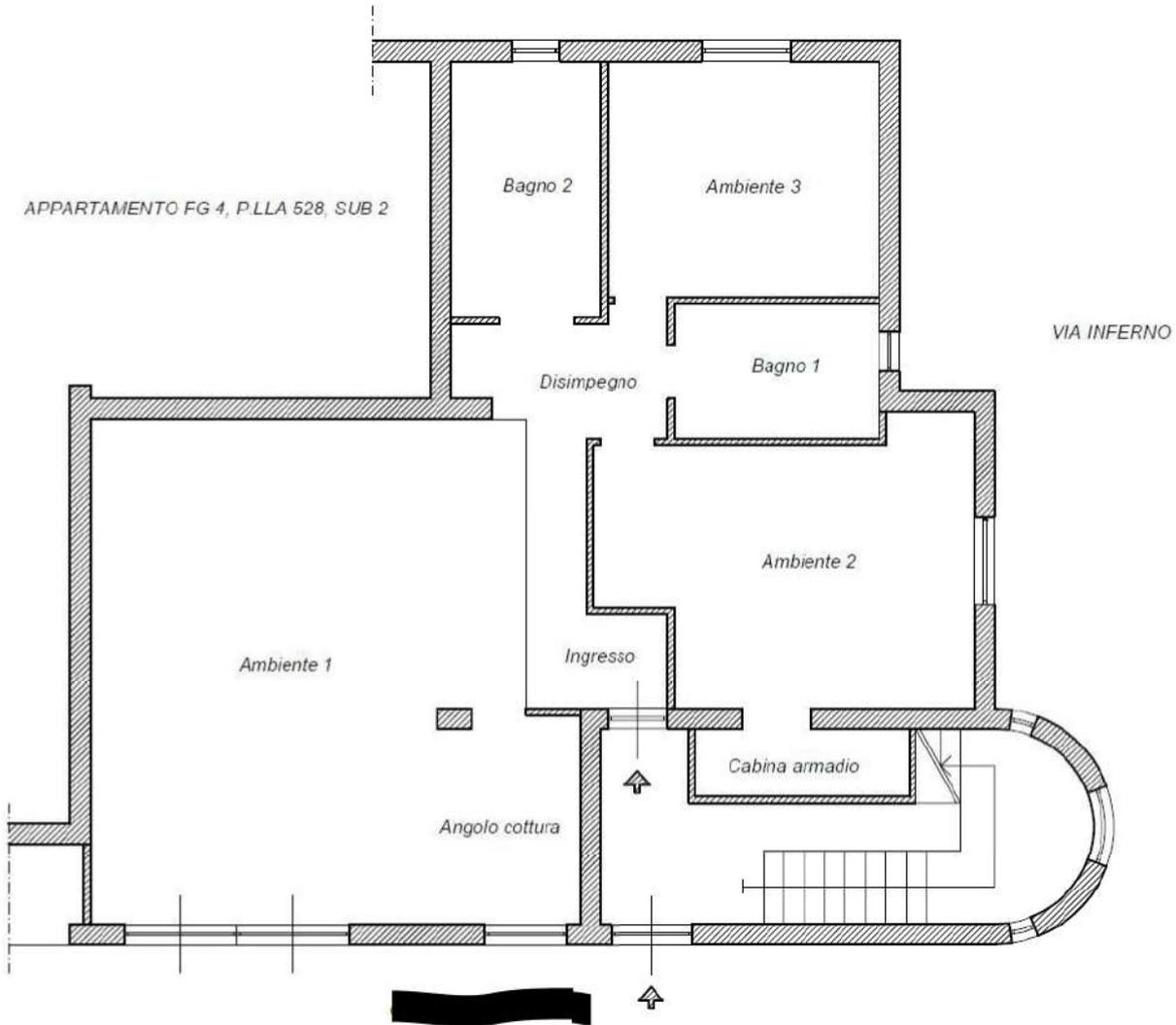
A Nord est con corte comune, Sud est con corte comune e via Inferno, Sud ovest con corte comune, ad Nord ovest con altra unità immobiliare sub 2.

I confini riscontati *de visu* coincidono con quelli riportati nell'ultimo titolo traslativo.



LOTTO 2 - APPARTAMENTO

Sito nel comune di **Monte di Procida (NA)** alla **via Inferno n. 35/B**,
piano **TERRA**, int. **2** identificato al **NCEU** al foglio **4** particella **528** sub **3**



Planimetria dell'appartamento





Foto 12. Porta d'ingresso dalla cassa scale



Foto 13. Ingresso



Foto 14. Ingresso e Ambiente 1 con angolo cottura





Foto 15. Ambiente 1



Foto 16. Ambiente 1



Foto 17. Disimpegno





Foto 18. Bagno 2



Foto 19. Ambiente 3



Foto 20. Bagno 1





Foto 21. Ambiente 2

Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo. Queste schede per l'immobile in oggetto tengono conto *del livello manutentivo del fabbricato (tab. n. 1); le finiture del fabbricato (tab. n. 2); le dotazioni degli impianti del fabbricato (tab. n. 3); le finiture dell'unità immobiliare (tab. n. 4); il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 5); le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.*

Le schede riportano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata	Sufficiente
infissi	Sufficiente
impianto elettrico	Non valutabile
rivestimenti/intonaci: parti comuni	Sufficiente
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Sufficiente
impianto riscaldamento centralizzato	Presente
impianto fognario	Presente
impianto idraulico	Presente
ascensore/i	Presente
impianto citofonico	Presente

Scala valutativa: *Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – pessimo.*



Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO**PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI**

DI PREGIO

(Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)

NORMALE

x

(Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)

ECONOMICA

(Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)

RIVESTIMENTI FACCIATE

DI PREGIO

Aspetti decorativi

NORMALI

x

(tinteggiatura al quarzo, mista e similari)

ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)

RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)

DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)

NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)

x

ECONOMICHE (pitture e similari)

Legenda**DI PREGIO:** materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.**NORMALI:** materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.**ECONOMICHE:** materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.**Tabella n. 3: DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO**

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	Assente
<i>idrico</i>	x	
<i>elettrico</i>	x	
<i>gas</i>	x	
<i>telefonico</i>	x	
<i>fognario</i>	x	
<i>riscaldamento</i>		x
<i>condizionamento</i>		x



ascensore/i		x
montacarichi/ascensore aggiunto		x
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme / antintrusione		x
fonti energetiche alternative		x
altro		

Tabella n. 4: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**PAVIMENTAZIONE**

DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)	
NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)	x
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	

RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)

DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)	
NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)	x
ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci, e similari)	

RIVESTIMENTI

DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)	
NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)	x
ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)	

SERRAMENTI E INFISSI

DI PREGIO	
NORMALI	x
ECONOMICI	

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.



Tabella n. 5: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<i>Pavimenti</i>	<i>Buono</i>
<i>Rivestimenti soffitti e pareti</i>	<i>Buono</i>
<i>Infissi interni</i>	<i>Buono</i>
<i>Infissi esterni</i>	<i>Buono</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>Presente</i>
<i>impianto idrico-sanitario</i>	<i>Presente</i>
<i>Impianto di riscaldamento</i>	<i>Presente</i>
<i>Impianto di condizionamento</i>	<i>Presente</i>
<i>Servizi igienico-sanitari</i>	<i>Buono</i>
<i>Allarme antintrusione</i>	-

Scala valutativa: *Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.***Tabella n. 6: DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	<i>Presente</i>	<i>assente</i>
idrico/sanitario	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
riscaldamento	x	
condizionamento	x	
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme/antintrusione		x
altro		

Tabella n. 7: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<i>Rivestimenti</i>	<i>Buono</i>
<i>Serramenti</i>	<i>Buono</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>Buono</i>
<i>impianto idrico-sanitario</i>	<i>Buono</i>
<i>Impianto di ventilazione</i>	<i>assente</i>

Scala valutativa: *Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.*

protocollo n. 468845 in atti dal 30/07/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO PROPOSTO VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5865/A.1/2002)

- Dal 09/11/2015 foglio 4, particella 528, **subalterno 3**, categoria A/2, **consistenza 5,5**, rendita **553,90**, superficie 124 mq escluse aree scoperte 119 mq, Via Inferno n.35, **piano T**, interno 2; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

6.4. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per gli immobili in oggetto, si riporta che:

- i dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili **della trascrizione dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono ai dati nell'atto di pignoramento ma non corrispondono e a quelli indicati nell'atto d'acquisto, poiché in quest'ultimo, sono indicati i dati catastali del terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato.
- Pertanto gli immobili in oggetto sono identificati univocamente;
- i dati **soggettivi** indicati nell'atto di pignoramento e in particolare i dati **anagrafici dei debitori** eseguiti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto sono corrispondenti. Si precisa che nella visura catastale **sono indicati solo i dati anagrafici del signor** [REDACTED]

Per quanto riguarda **la corrispondenza tra i dati dei soggetti dell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U.** va rilevato che:

- i dati relativi ai **diritti e gli oneri reali** riportati **al catasto** fabbricati **non sono conformi** ai dati dell'atto di pignoramento, come anche ai **dati dei soggetti relativi al quadro B della rettifica trascrizione del 16/07/2019 nn. 35088/27381** e a quelli riportati nell'atto d'acquisto, poiché l'immobile **catastralmente risulta in ditta al solo signor** [REDACTED] **per la quota di proprietà pari a 1000/1000 e non anche alla signora** [REDACTED] **comproprietaria per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni.**

Nello specifico si rinvia alle visure storiche per immobile estratte in data 09/12/2019 dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

In particolare si riporta che:

I **dati catastali presso il Catasto Terreni** riferiti al fabbricato a cui afferisce il bene pignorato sono:

- Comune di **Monte di Procida**, foglio n. **4**, particella n. **528**.

Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito; [ALL. 5/9].

L'elaborato planimetrico del fabbricato è esistente agli atti della banca dati catastale ed è stato acquisito ed allegato alla presente.

La planimetria catastale estraibile attraverso la piattaforma SISTER, è stata acquisita dallo scrivente. [ALL. 5/9].

6.5. Risultanze delle verifiche di rispondenza tra lo stato dei luoghi e il grafico catastale

Lo stato dei luoghi riscontrato *de visu*, per quanto riguarda l'abitazione sita in Monte di Procida alla Via Inferno n. 35 piano terra, in catasto al **foglio 4 particella 528 subalterno 3**, categoria A/2, risulta variato per la diversa distribuzione interna dell'appartamento, per aumento della volumetria nella zona dell'ingresso e nella zona a confine con il vano scala condominiale. Tale difformità è riscontrabile sovrapponendo il rilievo



del bene con il grafico catastale. Si ritiene di non poter procedere all'aggiornamento della planimetria catastale perché le variazioni non sono state autorizzate.

Data: 12/06/2019 - n. T359123 - Richiedente: FLPMRC71T30F839D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. 000468806 del 30/07/2002 Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Di Procida Via Inferno civ. 35/B
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 528 Subalterno: 3	Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Architetti Prov. Foggia N. 349

Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------

difformità

PIANTA P.T.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2019 - Comune di MONTE DI PROCIDA (F488) - Foglio: 4 - Particella: 528 - Subalterno: 3 >

VIA INFERNO n. 35/B piano: T interno: 2;

Una planimetria in atti

Data: 12/06/2019 - n. T359123 - Richiedente: FLPMRC71T30F839D
Le schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico catastale

7. Schema sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO 2

Diritto di proprietà della quota di 1/1 di un appartamento sito in Monte di Procida (NA), Via Inferno n. 35 piano terra, interno 2;

L'appartamento così identificato:

Comune di Monte di Procida, foglio 4 particella 528 subalterno 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 118 mq, totale aree escluse 118 mq, rendita € 553,90 Via Inferno n. 35, piano Terra, interno 2.

Confinante: A Nord est con corte comune, Sud est con corte comune e via Inferno, Sud ovest con corte comune, ad Nord ovest con altra unità immobiliare sub 2.

I confini riscontati *de visu* coincidono con quelli riportati nell'ultimo titolo traslativo.

L'Appartamento composto da ingresso, 3 ambienti, due bagni, è in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile pignorato risulta realizzato abusivamente in assenza di titolo autorizzativo. Dalle indagini eseguite risulta presentata una istanza di condono ex Legge 724/1994 non ancora esitata.

Lo stato dei luoghi non è conforme al grafico allegato all'istanza di condono.

Le difformità rilevate non possono essere sanate ex art. 36 DPR 380/2001 e non rientrano nelle previsioni di sanabilità dell'art. 40 comma 5 Legge 47/1985, ovvero dell'art. 46 comma 6 del DPR 380/2001.

Il prezzo a base d'asta è di € 125.000,00 come calcolato e decurtato nel paragrafo 21.

8. Individuazione dei beni componenti e descrizione materiale di ciascun lotto

LOTTO 3

Abitazione di tipo civile sita nel comune di Monte di Procida riportata nel Catasto Fabbricati al **foglio 4, particella 528, subalterno 4**, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 202 mq, totale aree escluse 187 mq, rendita € 906,38, Via Inferno 35/B, piano T, int. 3.

8.1. LOTTO 3 - Descrizione dell'immobile

Il sottoscritto, a valle delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate e schematizzate nelle tabelle successive, descrive l'immobile oggetto della presente relazione come segue:

<i>Descrizione del contesto</i>	Il bene pignorato è ubicato nella zona occidentale del comune di Monte di Procida, in zona panoramica.
<i>Descrizione del fabbricato</i>	Il fabbricato ove è posto l'immobile è composto da 2 livelli fuori terra. La sua costruzione è stata realizzata tra 1985 e il 1993, senza alcun titolo autorizzativo. La struttura è stata realizzata in cemento armato, il fabbricato non è dotato di ascensore, non è caratterizzato da una particolare qualità architettonica, ed è in buono stato di manutenzione sia interno che esterno.
<i>Descrizione del bene</i>	L'appartamento di tipo civile posto al primo piano del fabbricato, interno 3, avente accesso dalla scala condominiale interna e da un scala esterna è composto da 4

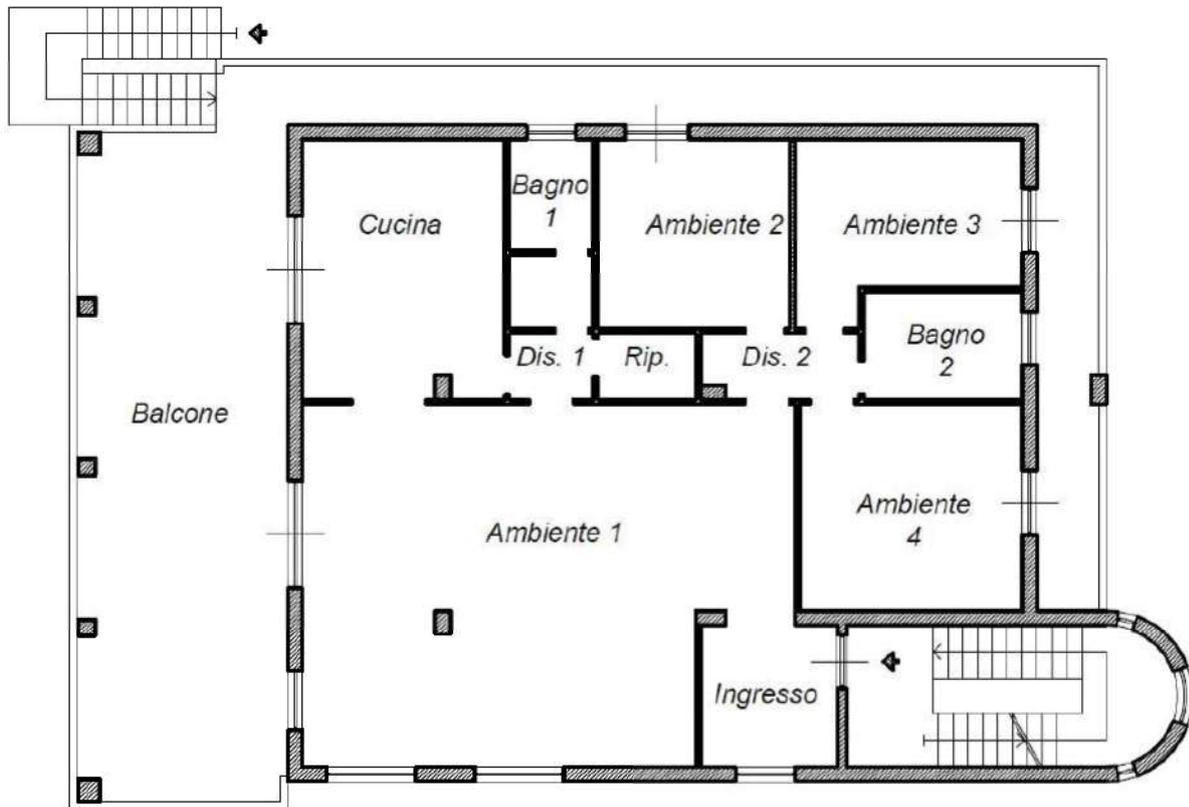


<i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	<p>ambienti, due bagni e cucina, un balcone ed un terrazzo a livello</p> <p>La distribuzione degli ambienti è regolare: tutti i locali, compresi quelli di servizio sono di medie dimensioni e il rapporto di aero illuminazione è ritenuto buono.</p> <p>Il bene è esposto a sud est, ha finiture di buona qualità, le porte degli ambienti sono in legno tamburato, una in vetro con anta scorrevole; i pavimenti sono rivestiti con piastrelle, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo, è presente anche quello di climatizzazione dell'aria; l'immobile è collegato alla rete di distribuzione del gas metano. Esso è in buone condizioni di manutenzione.</p>
<i>Superficie calpestabile e commerciale</i>	<p>La superficie commerciale totale è di circa 202 mq, la superficie interna netta di 168,70 mq oltre la superficie del terrazzo pari a 98,00 mq, l'altezza interna è 3,00 m.</p>
<i>Pertinenze</i>	<p>L'appartamento non è dotato di pertinenze esclusive.</p>
<i>Confini</i>	<p>A Nord est con corte comune, Sud est con corte comune e via Inferno, Sud ovest con corte comune, ad Nord ovest con corte comune.</p> <p>I confini riscontati <i>de visu</i> coincidono con quelli riportati nell'ultimo titolo traslativo.</p>



LOTTO 3 - APPARTAMENTO

Sito nel comune di **Monte di Procida (NA)** alla **via Inferno n. 35/B**,
piano **PRIMO**, int. **3** identificato al **NCEU** al foglio **4** particella **528** sub **4**



Planimetria dell'appartamento





Foto 22. Ambiente 1

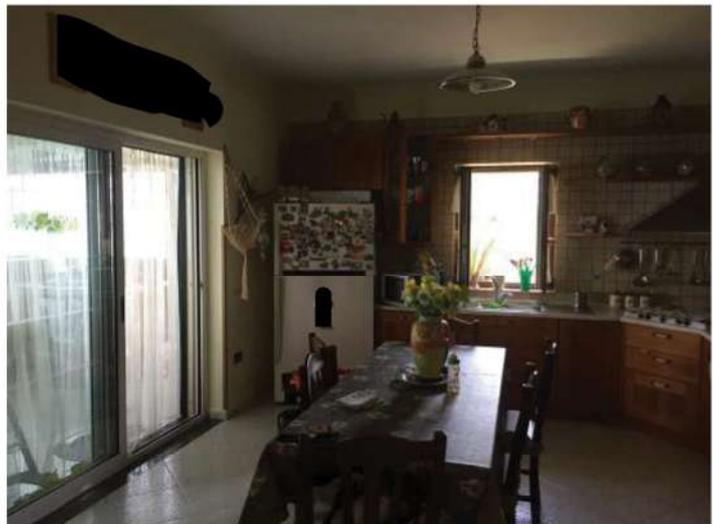


Foto 23. Cucina



Foto 24. Bagno 1





Foto 25. Ambiente 2



Foto 26. Ambiente 3



Foto 27. Bagno 2





Foto 28. Ambiente 4



Foto 29. Terrazzo

Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo. Queste schede per l'immobile in oggetto tengono conto *del livello manutentivo del fabbricato (tab. n. 1); le finiture del fabbricato (tab. n. 2); le dotazioni degli impianti del fabbricato (tab. n. 3); le finiture dell'unità immobiliare (tab. n. 4); il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 5); le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.*

Le schede riportano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:



Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata	Sufficiente
infissi	Sufficiente
impianto elettrico	Non valutabile
rivestimenti/intonaci: parti comuni	Sufficiente
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Sufficiente
impianto riscaldamento centralizzato	Presente
impianto fognario	Presente
impianto idraulico	Presente
ascensore/i	Presente
impianto citofonico	Presente

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – pessimo.**Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO****PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI**

DI PREGIO

(Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)

NORMALE

x

(Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)

ECONOMICA

(Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)

RIVESTIMENTI FACCIATE

DI PREGIO

Aspetti decorativi

NORMALI

x

(tinteggiatura al quarzo, mista e similari)

ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)

RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)

DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)

NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)

x

ECONOMICHE (pitture e similari)



Legenda**DI PREGIO:** materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.**NORMALI:** materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.**ECONOMICHE:** materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.**Tabella n. 3: DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO**

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	Assente
<i>idrico</i>	x	
<i>elettrico</i>	x	
<i>gas</i>	x	
<i>telefonico</i>	x	
<i>fognario</i>	x	
<i>riscaldamento</i>		x
<i>condizionamento</i>		x
<i>ascensore/i</i>		x
<i>montacarichi/ascensore aggiunto</i>		x
<i>impianto citofonico</i>	x	
<i>impianto videocitofonico</i>		x
<i>allarme / antintrusione</i>		x
<i>fonti energetiche alternative</i>		x
<i>altro</i>		

Tabella n. 4: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**PAVIMENTAZIONE****DI PREGIO** (Marmo – Parquet e similari)**NORMALE** (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)**ECONOMICA** (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)

x

RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)**DI PREGIO** (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)**NORMALI** (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)**ECONOMICI** (piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci, e similari)

x

RIVESTIMENTI

DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)	
NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)	x
ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)	
SERRAMENTI E INFISSI	
DI PREGIO	
NORMALI	x
ECONOMICI	

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella n. 5: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Pavimenti	Buono
Rivestimenti soffitti e pareti	Buono
Infissi interni	Buono
Infissi esterni	Buono
Impianto elettrico	Presente
impianto idrico-sanitario	Presente
Impianto di riscaldamento	Presente
Impianto di condizionamento	Presente
Servizi igienico-sanitari	Buono
Allarme antintrusione	-

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

Tabella n. 6: DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	assente
idrico/sanitario	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	



riscaldamento	x	
condizionamento	x	
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme/antintrusione		x
altro		

Tabella n. 7: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<i>Rivestimenti</i>	<i>Buono</i>
<i>Serramenti</i>	<i>Buono</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>Buono</i>
<i>impianto idrico-sanitario</i>	<i>Buono</i>
<i>Impianto di ventilazione</i>	<i>assente</i>

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.**Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali**

Dalla lettura del titolo di provenienza non risultano pertinenze esclusive. [ALL. 4/9]

9. Identificazione catastale dei beni pignorati**9.1. Situazione delle unità immobiliari agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico al (12/06/2019)**

Il sottoscritto, in data 12 giugno 2019, ha estratto visura storica aggiornata per il bene pignorato in oggetto nonché la relativa planimetria.

In primis si riporta che **il fabbricato** a cui afferisce il bene pignorato **è riportato in mappa**. È inoltre **presente l'elaborato planimetrico**.

9.2. Identificazione catastale dei beni pignorati

L'immobile presso il catasto edilizio urbano del Comune di Monte di Procida, è così identificato:

foglio 4, particella 528, subalterno 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 202 mq, totale aree escluse 187 mq, rendita € 906,38, Via Inferno 35/B, piano T, int. 3 [ALL.5/10]. Si rileva che il piano indicato nella visura catastale è errato, l'immobile è posto al 1° piano.

Intestati:

_____ Proprietà per
1000/1000

9.3. Ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti, secondo quanto si rileva nelle visure storiche estratte.



Storia catastale del bene pignorato

Le **variazioni degli intestatari** dell'appartamento riportate nella visura storica sono le seguenti:

- Dal **30/07/2002 ad oggi** – intestato a [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1000/1000;

Gli intestatari catastali che sono succeduti dall'impianto meccanografico del 1987 ad oggi, corrispondono ai soggetti risultanti dalla ricostruzione dei titoli di provenienza ventennale.

Le **variazione dei dati catastali** riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

si evidenzia che il fabbricato a cui afferisce il bene in oggetto è stato costruito sulla originaria particella di terreno n. 528 del foglio 4 Qualità vigneto di are 6,41, a cui in data 11/07/2002 è stata accorpata la particella 373 dati derivanti da: variazione del 11/07/2002 protocollo n. 415930 in atti dal 11/07/2002 (n. 3820.1/2002). La suddetta particella risulta in ditta al signor [REDACTED] dal 26/04/1983 fino al 11/07/2002; dati derivanti da : ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/04/1983 Voltura in atti dal 28/03/1995 Repertorio n.: 75154 Rogante: PRATTICO Sede: POZZUOLI Registrazione: UR Sede: NAPOLI n: 7117 del 16/05/1983 (n. 5669.1/1984).

- Dal **30/07/2002**, foglio 4, particella 528, **subalterno 4**, categoria A/2, **consistenza 9**, rendita **906,38** Via Inferno n.35, **piano T**, interno 3; dati derivanti da: COSTITUZIONE del 30/07/2002 protocollo n. 468806 in atti dal 30/07/2002 COSTITUZIONE (n. 5865.1/2002)
- Dal **30/07/2002**, foglio 4, particella 528, **subalterno 4**, categoria A/2, **consistenza 9**, rendita **906,38** Via Inferno n.35, **piano T**, interno 3; dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/07/2002 protocollo n. 468845 in atti dal 30/07/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO PROPOSTOVARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5865/A.1/2002)
- Dal **09/11/2015** foglio 4, particella 528, **subalterno 4**, categoria A/2, **consistenza 9**, rendita **906,38**, superficie 202 mq escluse aree scoperte 187 mq, Via Inferno n.35, **piano T**, interno 3; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

9.4. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per gli immobili in oggetto, si riporta che:

- i dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili **della trascrizione dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono ai dati nell'atto di pignoramento ma non corrispondono e a quelli indicati nell'atto d'acquisto, poiché in quest'ultimo, sono indicati i dati catastali del terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato.
- Pertanto gli immobili in oggetto sono identificati univocamente;
- i **dati soggettivi** indicati nell'atto di pignoramento e in particolare i **dati anagrafici dei debitori** eseguiti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto sono corrispondenti. Si precisa che nella visura catastale **sono indicati solo i dati anagrafici del signor** [REDACTED]

Per quanto riguarda **la corrispondenza tra i dati dei soggetti dell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U.** va rilevato che:

- i dati relativi ai **diritti e gli oneri reali** riportati **al catasto** fabbricati **non sono conformi** ai dati dell'atto di pignoramento, come anche ai **dati dei soggetti relativi al quadro B della rettifica trascrizione del 16/07/2019 nn. 35088/27381** e a quelli riportati nell'atto d'acquisto, poiché l'immobile



catastalmente risulta in ditta al solo signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1000/1000 e non anche alla signora [REDACTED] comproprietaria per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni.

Nello specifico si rinvia alle visure storiche per immobile estratte in data 09/12/2019 dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

In particolare si riporta che:

I **dati catastali presso il Catasto Terreni** riferiti al fabbricato a cui afferisce il bene pignorato sono:

- Comune di **Monte di Procida**, foglio n. **4**, particella n. **528**.

Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito; [ALL. 5/9].

L'elaborato planimetrico del fabbricato è esistente agli atti della banca dati catastale ed è stato acquisito ed allegato alla presente.

La planimetria catastale estraibile attraverso la piattaforma SISTER, è stata acquisita dallo scrivente. [ALL. 5/9].

9.5. Risultanze delle verifiche di rispondenza tra lo stato dei luoghi e il grafico catastale

Lo stato dei luoghi riscontrato *de visu*, per quanto riguarda l'abitazione sita in Monte di Procida alla Via Inferno n. 35 piano primo, in catasto al **foglio 4 particella 528 subalterno 4**, categoria A/2, non risulta variato.



MARCO FILIPPONIO
Architetto

Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it

Data: 12/06/2019 - n. T359124 - Richiedente: FLPMRC71T30F839D

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. 000468806 del 30/07/2002</p>	
	<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Di Procida Via Inferno civ. 35/B</p>	
<p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 528 Subalterno: 4</p>		<p>Compilata da: Iscritto all'albo: Architetti Prov. Foggia N. 349</p>

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO 1°

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2019 - Comune di MONTE DI PROCIDA (F488) - Foglio: 4 - Particella: 528 - Subalterno: 4 - VIA INFERNO n. 35/B piano: T interno: 3:

ma planimetria in atti
Data: 12/06/2019 - n. T359124 - Richiedente: FLPMRC71T30F839D
File schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico catastale

10. Schema sintetico-descrittivo dei lotti**LOTTO 3**

Diritto di proprietà della quota di 1/1 di un **appartamento** sito in Monte di Procida (NA), Via Inferno n. 35 piano primo, interno 3;

L'appartamento così identificato:

Comune di Monte di Procida, foglio 4, particella 528, subalterno 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 202 mq, totale aree escluse 187 mq, rendita € 906,38, Via Inferno 35/B, piano T, int. 3.

Confinante: A Nord est con corte comune, Sud est con corte comune e via Inferno, Sud ovest con corte comune, ad Nord ovest con corte comune.

I confini riscontati *de visu* coincidono con quelli riportati nell'ultimo titolo traslativo.

L'Appartamento composto da 4 ambienti, due bagni e cucina, un balcone ed un terrazzo a livello, è in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile pignorato risulta realizzato abusivamente in assenza di titolo autorizzativo. Dalle indagini eseguite risulta presentata una istanza di condono ex Legge 724/1994 non ancora esitata.

Lo stato dei luoghi è conforme al grafico allegato alla istanza di condono.

La costruzione abusiva non può essere sanata ex art. 36 DPR 380/2001 e non rientra nelle previsioni di sanabilità dell'art. 40 comma 5 Legge 47/1985, ovvero dell'art. 46 comma 6 del DPR 380/2001.

Il prezzo a base d'asta è di € 201.500,00 come calcolato e decurtato nel paragrafo 21.

11. Individuazione dei beni componenti e descrizione materiale di ciascun lotto**LOTTO 4**

Abitazione di tipo civile sita nel comune di Monte di Procida riportata nel Catasto Fabbricati al **foglio 5, particella 383, subalterno 2**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 105 mq, totale aree escluse 101 mq, rendita € 216,91 Via Antonio Scialoia n. 53 (catastalmente civ. 25) piano T.

11.1. LOTTO 4 - Descrizione dell'immobile

Il sottoscritto, a valle delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate e schematizzate nelle tabelle successive, descrive l'immobile oggetto della presente relazione come segue:

<i>Descrizione del contesto</i>	Il bene pignorato è ubicato nella zona occidentale del comune di Monte di Procida, ai confini del centro storico.
<i>Descrizione del fabbricato</i>	Il fabbricato ove è posto il bene pignorato è composto da 3 livelli fuori terra. La costruzione risulterebbe realizzata in epoca antecedente al 1967. La struttura è stata realizzata in muratura portante, il fabbricato non è dotato di ascensore, non è caratterizzato da una particolare qualità architettonica, ed è in mediocre stato di manutenzione sia interno che esterno.
<i>Descrizione del bene</i>	L'appartamento di tipo civile posto al piano terra del fabbricato, avente accesso dal balcone. L'appartamento è composto da 4 ambienti, un bagno e un ambiente non accessibile e ispezionabile. Tale vano è stato ispezionato dall'esterno ed è risultato diruto e mancante di parte del solaio di copertura.
<i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	La distribuzione degli ambienti è regolare.

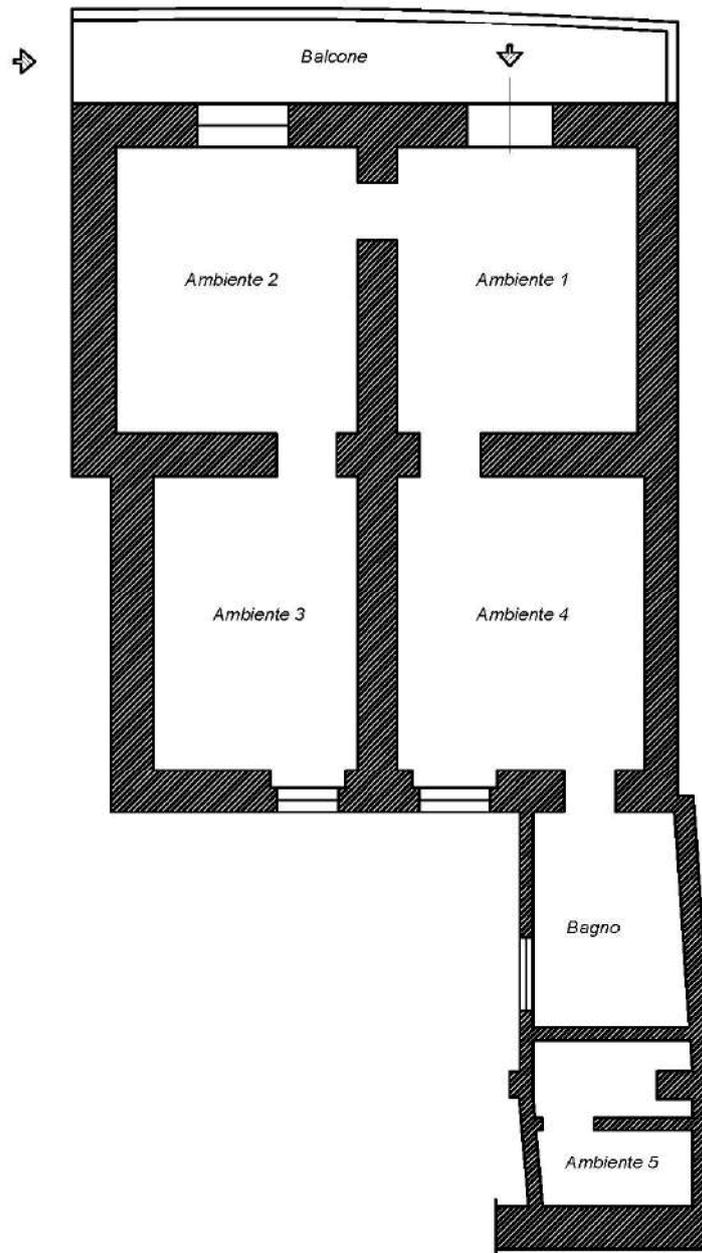


	<p>Tutti gli ambienti, compresi quelli di servizio sono di medie dimensioni e il rapporto di aero illuminazione è ritenuto sufficiente.</p> <p>L'appartamento è esposto a est. Ha finiture di qualità medio-bassa. Tutte le porte sono in legno tamburato e vetro, i pavimenti rivestiti con piastrelle, gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetrocamera. L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo; è collegato alla rete di distribuzione del gas metano. Il bene è in mediocri condizioni di manutenzione.</p>
<i>Superficie calpestabile e commerciale</i>	<p>La superficie commerciale totale è di circa 104,60 mq, la superficie interna netta di 74 mq oltre la superficie del balcone pari a 12 mq, l'altezza interna è di 4,00 m in chiave di volta, il bagno e il vano intercluso hanno un'altezza di 2,40 m.</p>
<i>Pertinenze</i>	<p>L'appartamento non è dotato di pertinenze esclusive.</p>
<i>Confini</i>	<p>A Nord con la p.lla 240, ad Est con Via Scialoia, a Sud con la p.lla 248, ad Ovest con corte comune.</p> <p>I confini riscontati <i>de visu</i> coincidono con quelli riportati nell'ultimo titolo traslativo.</p>



LOTTO 4 - APPARTAMENTO

Sito nel comune di **Monte di Procida (NA)** alla **Via Scialoia n. 53**,
piano **TERRA**, identificato al **NCEU** al foglio 5 particella **383 sub 2**



Planimetria dell'appartamento





Foto 30. Area esterna di accesso



Foto 31. Ambiente 1



Foto 32. Ambiente 2



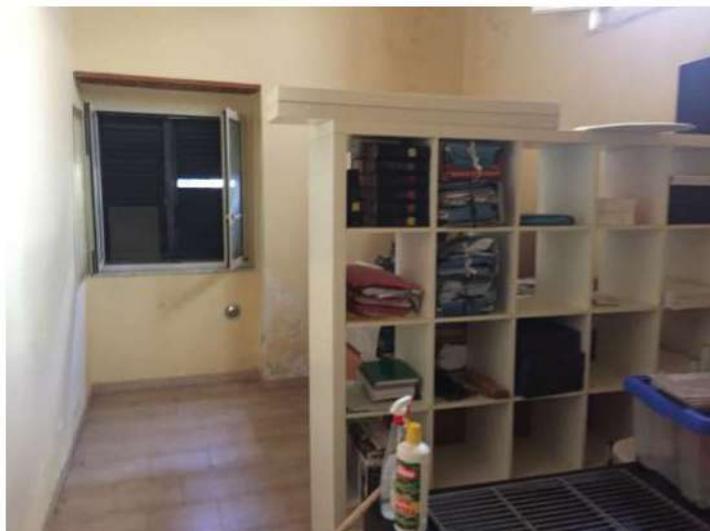


Foto 33. Ambiente 3

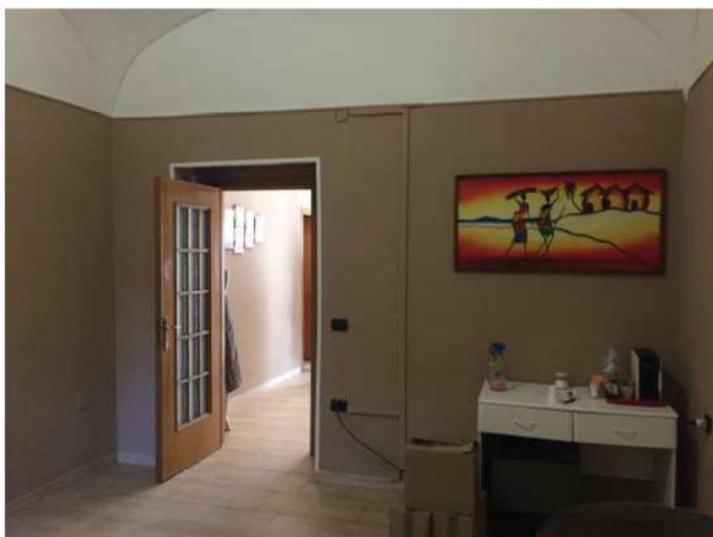


Foto 34. Ambiente 4



Foto 35. Bagno





Foto 36. Ambiente 5 vano diruto

Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo. Queste schede per l'immobile in oggetto tengono conto *del livello manutentivo del fabbricato (tab. n. 1); le finiture del fabbricato (tab. n. 2); le dotazioni degli impianti del fabbricato (tab. n. 3); le finiture dell'unità immobiliare (tab. n. 4); il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 5); le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.*

Le schede riportano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata	Sufficiente
infissi	Sufficiente
impianto elettrico	Non valutabile
rivestimenti/intonaci: parti comuni	Sufficiente
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Sufficiente
impianto riscaldamento centralizzato	Assente
impianto fognario	Presente
impianto idraulico	Presente
ascensore/i	Presente
impianto citofonico	Presente

Scala valutativa: *Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – pessimo.*



Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO**PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI**

DI PREGIO

(Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)

NORMALE

(Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)

ECONOMICA

(Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)

x

RIVESTIMENTI FACCIATE

DI PREGIO

Aspetti decorativi

NORMALI

(tinteggiatura al quarzo, mista e similari)

ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)

x

RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)

DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)

NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)

ECONOMICHE (pitture e similari)

x

Legenda**DI PREGIO:** materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.**NORMALI:** materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.**ECONOMICHE:** materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.**Tabella n. 3: DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO**

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	Assente
<i>idrico</i>	x	
<i>elettrico</i>	x	
<i>gas</i>	x	
<i>telefonico</i>	x	
<i>fognario</i>	x	
<i>riscaldamento</i>	x	
<i>condizionamento</i>	x	



ascensore/i		x
montacarichi/ascensore aggiunto		x
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme / antintrusione		x
fonti energetiche alternative		x
altro		

Tabella n. 4: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**PAVIMENTAZIONE**

DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)	
NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)	
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	x

RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)

DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)	
NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)	
ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci, e similari)	x

RIVESTIMENTI

DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)	
NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)	
ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)	x

SERRAMENTI E INFISSI

DI PREGIO	
NORMALI	
ECONOMICI	x

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.



Tabella n. 5: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<i>Pavimenti</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Rivestimenti soffitti e pareti</i>	<i>Mediocre</i>
<i>Infissi interni</i>	<i>Mediocre</i>
<i>Infissi esterni</i>	<i>Mediocre</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>Presente</i>
<i>impianto idrico-sanitario</i>	<i>Presente</i>
<i>Impianto di riscaldamento</i>	<i>Assente</i>
<i>Impianto di condizionamento</i>	<i>Presente</i>
<i>Servizi igienico-sanitari</i>	<i>Mediocre</i>
<i>Allarme antintrusione</i>	-

Scala valutativa: *Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.*

Tabella n. 6: DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	<i>Presente</i>	<i>assente</i>
idrico/sanitario	x	
elettrico	x	
gas		x
telefonico	x	
riscaldamento		x
condizionamento		x
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme/antintrusione		x
altro		

Tabella n. 7: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<i>Rivestimenti</i>	<i>Mediocre</i>
<i>Serramenti</i>	<i>Mediocre</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>Mediocre</i>
<i>impianto idrico-sanitario</i>	<i>Mediocre</i>
<i>Impianto di ventilazione</i>	<i>assente</i>

Scala valutativa: *Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.*



- Dal **23/10/2003** foglio 5, particella 383, **subalterno 2**, categoria A/4, **consistenza 4**, rendita **216,91**, Via Antonio Scialoia n.25 **piano 1**; dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2003 protocollo n. 766866 in atti dal 23/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 108592.1/2003)
- Dal **26/01/2012** foglio 5, particella 383, **subalterno 2**, categoria A/4, **consistenza 4**, rendita **216,91**, Via Antonio Scialoia n.25 **piano T**; dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/01/2012 protocollo n. NA0050117 in atti dal 26/01/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- ERRONEA INDICAZIONE DEL PIANO - I/50038 (n. 5257.1/2012);
- Dal **02/04/2012** foglio 5, particella 383, **subalterno 2**, categoria A/4, **consistenza 4**, rendita **216,91**, Via Antonio Scialoia n.25 **piano T**; dati derivanti da: Variazione del 02/04/2012 protocollo n. NA0203008 in atti dal 02/04/2012 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 23085.1/2012)
- Dal **09/11/2015** foglio 5, particella 383, **subalterno 2**, categoria A/4, **consistenza 4**, rendita **216,91**, superficie 105 mq escluse aree scoperte 101 mq, Via Antonio Scialoia n.25 **piano T**; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

12.4. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per gli immobili in oggetto, si riporta che:

- i dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili **della trascrizione dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono ai dati nell'atto di pignoramento e a quelli indicati nell'atto d'acquisto.
- Pertanto gli immobili in oggetto sono identificati univocamente;
- **i dati soggettivi** indicati nell'atto di pignoramento e in particolare **i dati anagrafici dei debitori** eseguiti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto sono corrispondenti. Si precisa che nella visura catastale **sono indicati solo i dati anagrafici del signor** [REDACTED]

Per quanto riguarda **la corrispondenza tra i dati dei soggetti dell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U.** va rilevato che:

- i dati relativi ai **diritti e gli oneri reali** riportati **al catasto** fabbricati **non sono conformi** ai dati dell'atto di pignoramento, come anche ai **dati dei soggetti relativi al quadro B della rettifica trascrizione del 16/07/2019 nn. 35088/27381** e a quelli riportati nell'atto d'acquisto, poiché l'immobile **catastralmente risulta in ditta al solo signor** [REDACTED] **per la quota di proprietà pari a 1000/1000 e non anche alla signora** [REDACTED] **comproprietaria per la quota di 1/4 in comunione legale dei beni**

Nello specifico si rinvia alle visure storiche per immobile estratte in data 09/12/2019 dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

In particolare si riporta che:

I **dati catastali presso il Catasto Terreni** riferiti al fabbricato a cui afferisce il bene pignorato sono:

- Comune di **Monte di Procida**, foglio n. **5**, particella n. **383**.

Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito; [ALL. 5/9].

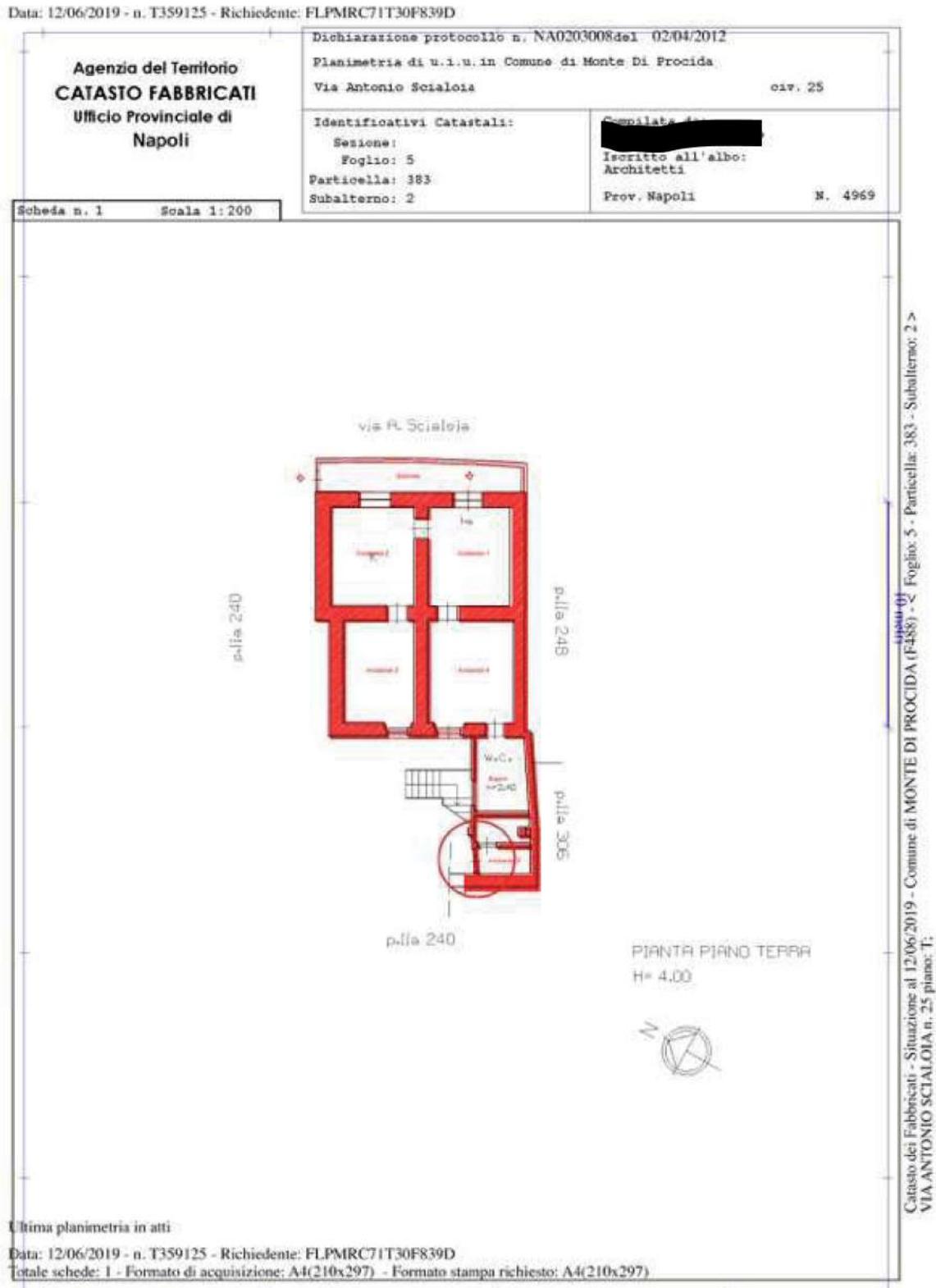
L'elaborato planimetrico del fabbricato non è esistente agli atti della banca dati catastale.

La planimetria catastale estraibile attraverso la piattaforma SISTER, è stata acquisita dallo scrivente. [ALL. 5/9].



12.5. Risultanze delle verifiche di rispondenza tra lo stato dei luoghi e il grafico catastale

Lo stato dei luoghi riscontrato *de visu*, per quanto riguarda l'abitazione sita in Napoli alla Via Inferno n. 35 piano terra, in catasto al **foglio 5 particella 383 subalterno 2**, categoria A/4, non risulta variato ad eccezione della chiusura della porta di accesso al vano attualmente diruto e non agibile. Tale difformità è riscontrabile sovrapponendo il rilievo del bene con il grafico catastale. Si ritiene di non dover procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.



Sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico catastale

13. Schema sintetico-descrittivo dei lotti**LOTTO 4**

Diritto di proprietà della quota di 1/1 di un **appartamento** sito in Monte di Procida (NA), Via Antonio Scaiola n. 53 piano terra;

L'appartamento così identificato:

Abitazione di tipo civile sita nel comune di Monte di Procida riportata nel Catasto Fabbricati al **foglio 5, particella 383, subalterno 2**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 105 mq, totale aree escluse 101 mq, rendita € 216,91 Via Antonio Scialoia n. 53 (catastalmente civ. 25) piano T.

Confinante: A Nord con la p.lla 240, ad Est con Via Scialoia, a Sud con la p.lla 248, ad Ovest con corte comune.

I confini riscontati *de visu* coincidono con quelli riportati nell'ultimo titolo traslativo.

L'appartamento è composto da 4 ambienti, un bagno e un ambiente intercluso e non agibile.

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rinvenuti titoli legittimanti la costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato. Nel titolo di proprietà è stato dichiarato che il bene è stato realizzato prima del 1967. Riguardo all'immobile pignorato, agli atti dell'ufficio tecnico esiste una SCIA per cambio di destinazione d'uso e frazionamento. Lo stato dei luoghi non è conforme al grafico allegato alla SCIA. Non essendo stato possibile verificare la legittimità urbanistica del fabbricato ai fini della stima è stata applicata una decurtazione del 40% del valore di mercato.

Le difformità rilevate non possono essere sanate ex art. 36 DPR 380/2001 e non rientrano nelle previsioni di sanabilità dell'art. 40 comma 5 Legge 47/1985, ovvero dell'art. 46 comma 6 del DPR 380/2001.

Il prezzo a base d'asta è di € 92.000,00 come calcolato e decurtato nel paragrafo 21.

14. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ubicati alla **Via Inferno 35**, ossia:

- 1) **Abitazione**, piano terra, interno 1; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida **foglio 4, particella 528, subalterno 2**, categoria A/2;
- 2) **Abitazione**, piano terra, interno 2; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida **foglio 4, particella 528, subalterno 3**, categoria A/2;
- 3) **Abitazione**, piano primo, interno 3; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida **foglio 4, particella 528, subalterno 4**, categoria A/2;

Sono pervenuti ai debitori signori [REDACTED] comproprietari per la quota ideale di 1/2 ciascuno, per aver realizzato il fabbricato di cui sono parte, sulla zona di terreno in località inferno, riportata nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 528 di are 6,41, e p.lla 373 di are 1,29, acquistato dal signor [REDACTED] in comunione legale dei beni con la signora [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a firma del notaio Flavio Pratico del 26/04/1983 rep. 75154 trascritto a Napoli 2 il 19/05/1983 ai nn. 13141/15382, dai signori [REDACTED]

[REDACTED] [ALL. 4/9].



L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ubicato alla **Via Antonio Scaiola 53**, ossia:

- 1) Abitazione** di tipo civile, piano terra, riportata nel Catasto Fabbricati al **foglio 5, particella 383, subalterno 2**, categoria A/4

è pervenuta ai debitori signori [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 quale bene personale e per la quota di 1/2 in comunione legale con la signora [REDACTED] **in forza dell'atto di divisione e compravendita a firma** del del Notaio Susanna Ingrosso del 10/05/1991 rep. n. 8892, trascritto a Napoli 2 il 13/03/2014 ai nn. 14962/19361 e successiva rettifica autenticata dal Notaio Roberto Battista del 13/02/2014 rep. 865 racc. 565, trascritta a Napoli 2 il 13/03/2014 ai nn. 7942/18308 per la divisione e ai nn. 7943/18309 per la compravendita; [ALL. 4/9].

15. Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Gli immobili pignorati, afferiscono a due fabbricati che sono posti in due zone distinte del comune di Monte di Procida.

I tre appartamenti posti nel fabbricato sito alla via Inferno 35, ossia i lotti 1, 2 e 3, ricadono in **Zona V (Verde di Rispetto) del P.R.G. vigente, approvato con D.P.G.R.G. n.2185 del 5/4/1982**, con le limitazioni stralci, modifiche e prescrizioni di cui alla deliberazione di G.R. n.2989 del 9/4/1981. Rientrano inoltre in **zona R.U.A. del Piano Territoriale Paesistico dell'Area dei Campi Flegrei**, il quale costituisce norma vincolante e prevalente nei confronti del P.R.G. L'area è inoltre oggetto dei seguenti vincoli:

- **Vincolo Paesistico di cui alla L.1497/1939.**
- **Vincolo sismico intero territorio.**
- **Vincolo idrogeologico R.D.30 dicembre 1923 n.3267.**
- **Carta del Rischio Idraulico: R3 (rischio elevato) secondo il Piano Stralcio (P:A.I.) per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania;**
- **Zona di Interesse Archeologico (Zona 1) come individuata dalla Soprintendenza Archeologica delle Province di Na - Ce**

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale, è emerso che il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato realizzato abusivamente in assenza di titolo autorizzativo.

Al fine di sanare l'abuso è stata presentata il 28/02/1995 n. 2717, istanza di condono edilizio ex legge 724/1994 - secondo condono - [All. 6/9]. La pratica è costituita da tre istanze corrispondenti alle tre unità immobiliari interni 1, 2 e 3, costituenti il fabbricato. L'istanza di condono relativa l'appartamento posto al piano terra, interno 1, è intestata alla signora [REDACTED] l'istanza di condono dell'appartamento posto al piano terra interno 2 è intestata al signor [REDACTED] mentre l'istanza di condono dell'appartamento posto al piano primo, interno 3, è intestata alla signora [REDACTED]

Dallo studio della documentazione rilasciata allo scrivente esperto emerge che la costruzione abusiva è stata realizzata tra il 1985 e il 1993. La documentazione inerente la pratica di condono rilasciata dall'ufficio tecnico allo scrivente esperto è costituita da:

- N. 3 Istanze di condono
- N. 3 Modelli di autodeterminazione dell'oblazione
- N. 3 Ricevute di pagamento dell'oblazione
- N. 3 Grafici dello stato dei luoghi;
- N. 3 Perizie giurate;
- N. 3 Certificati di idoneità sismica;



- Documentazione fotografica;
- Titolo di proprietà.
- Richiesta d'integrazione del 13/03/2014, prot. 2967, con cui l'ufficio tecnico, al fine della definizione del condono, intimava i signori [REDACTED] in qualità di proprietari degli immobili, di integrare entro il termine di 40 giorni la pratica con la documentazione riportata di seguito, con l'avviso che il mancato deposito entro il termine indicato, avrebbe comportato l'improcedibilità della domanda di condono per carenza di documentazione:

:

- Relazione tecnica descrittiva;
- Perizia Giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere
- Documentazione fotografica rappresentativa dell'opera abusiva in ogni sua parte e ad ampio raggio per mostrare i fabbricati limitrofi, completa di planimetria di riferimento con l'indicazione dei coni ottici e la numerazione delle singole riprese;
- Stralci planimetrici del rilievo aerofotogrammetrico, del foglio di mappa catastale, degli strumenti urbanistici vigenti PRG e PTP, co l'opera abusiva evidenziata;
- Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1/500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti e dei fabbricati limitrofi;
- Piante di ogni piano e delle coperture, prospetti tutti ed almeno n. 2 sezioni, il tutto in scala non inferiore a 1/100 e debitamente quotato;

Tale documentazione non risulta depositata.

Inoltre agli atti del comune risultano esistenti, *l'ordinanza di sospensione lavori n. 9 del 14/01/2015 e l'ordinanza n. 10 del 14/01/2015, di demolizione opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi* [All. 6/9].

Gli abusi contestati riguardano al piano terra:

- Modifica dei prospetti mediante creazione di finestre in luogo di vani porte previste e viceversa;
- Realizzazione di tettoia in legno di mq. 34 circa (5,90x5,80) sostenuta da n. 3 pilastri in mattoni e da muratura di confine localizzata sul vertice Nord dell'intero immobile;
- Realizzazione di piscina di forma ovoidale di mq 50 circa, posta nell'area di corte sul lato Nord-Ovest dell'immobile;
- Realizzazione, nell'area di corte di terrazzo a livello pavimentato localizzato sul fronte Nord-Ovest, di mq 120 circa;
- Realizzazione di un piccolo vano di mq 2,80 circa adibito a wc mediante chiusura della rampa scala di accesso all'unità abitativa posta al piano primo sul prospetto Nord-Est;
- Realizzazione di un locale deposito interrato allo stato grezzo di mq 10 circa per un'altezza di m 1,80 a cui si accede mediante botola in ferro e rampa scala sul lato Sud-ovest;
- Piccolo ampliamento di mq 1,50 circa del locale seminterrato esistente localizzato a ridosso della strada posto sul vertice Sud
- Pavimentazione dell'area cortilizia per circa mq 400.

Al primo piano:

- Modifica del prospetto Nord-Est mediante l'apertura di un nuovo vano finestra e realizzazione di muratura in vetro cemento sul parapetto del terrazzo con installazione di porta in ferro a maglia aperta.

Alla luce di quanto sopra riportato, si rileva che il mancato deposito della documentazione integrativa entro il termine previsto, potrebbe essere motivo d'improcedibilità della domanda di condono. Va inoltre



considerato che l'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi è stata disattesa, gli abusi in essa indicati sono tutt'ora esistenti. Si rileva inoltre che l'insieme dei vincoli a cui è assoggettata l'area in cui ricade il fabbricato, determina un'ampia incertezza sulla condonabilità delle opere abusive.

Pertanto lo scrivente esperto, sulla base degli elementi raccolti, ancorché venga ripristinato lo stato dei luoghi così come rappresentato nei grafici allegati al condono, ritiene incerto il rilascio del condono edilizio. In via prudenziale si è ritenuto congruo decurtare una percentuale del 40% dal valore di stima dei beni in oggetto per vizi di difformità urbanistica.

Riguardo all'appartamento sito in **Via Antonio Scialoia 53**, di cui al lotto 4, esso ricade in un'area soggetta ai seguenti vincoli:

- **Vincolo Paesistico di cui alla L.1497/1939.**
- **Zona A2 del P.R.G. vigente, approvato con D.P.G.R.G. n.2185 del 5/4/1982** con le limitazioni stralci, modifiche e prescrizioni di cui alla deliberazione di G.R. n.2989 del 9/4/1981
- **Piano Territoriale Paesistico dell'Area dei Campi Flegrei, zona A2 - R.U.A.**

A seguito delle ricerche eseguite presso gli archivi dell'ufficio tecnico, non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi legittimanti il fabbricato a cui afferisce il bene in oggetto, né sono stati riscontrati elementi che possano dimostrare la preesistenza della costruzione all'entrata in vigore della legge n. 1150 del 1942. L'unica pratica edilizia rinvenuta agli atti dell'ufficio tecnico, è una SCIA presentata il 21/04/2016 prot. 5656, avente ad oggetto il frazionamento e il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio. Riguardo la legittimità edilizia del fabbricato il tecnico incaricato alla predisposizione della pratica edilizia, ha asseverato che la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Si precisa che tale circostanza da un punto di vista urbanistico non prova la liceità della costruzione, bensì permette la sola commerciabilità.

Con l'entrata in vigore della legge n.1150 del 1942 è fatto obbligo per la costruzione o modificazione di manufatti edilizi nei centri abitati della licenza edilizia. Quindi se il fabbricato è stato costruito tra il 1942 e il 1967 deve essere stato autorizzato con un titolo edilizio, viceversa sarebbe abusivo. Allo stato dunque, per il fabbricato *de quo* non è possibile né confermarne la legittimità né dichiararne l'illegittimità urbanistica. Per tale motivo, in via prudenziale, si è ritenuto opportuno decurtare una percentuale del 30% dal valore di stima dei beni in oggetto per l'alea che permane sulla conformità urbanistica del fabbricato.

Dalla verifica della documentazione allegata alla SCIA, rilasciata in copia allo scrivente, non risulta la dichiarazione di fine lavori e la documentazione attestante l'aggiornamento catastale che deve essere comunicata entro e non oltre tre anni dall'inizio dei lavori.

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con le previsioni di progetto, sembrerebbe che queste non siano state messe in opera. Il progetto prevedeva il frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari più piccole, mediante la chiusura con muratura del vano porta di comunicazione tra i due ambienti posti sul lato est dell'immobile. In sede di sopralluogo è stato verificato che la tramezzatura non esiste e i vani sono ancora comunicanti tra loro. Dunque il frazionamento non è stato conseguito. Era inoltre prevista la realizzazione di un nuovo bagno che non è stato rilevato e il cambio di destinazione d'uso, ma la variazione catastale non è stata eseguita. Si rileva infine che il ripostiglio posto sul lato ovest dell'immobile, avente accesso dalla corte comune è attualmente diruto e intercluso.



A parere dello scrivente esperto la SCIA presentata il 21/04/2016 prot. 5656, dovrebbe ritenersi decaduta poiché i lavori previsti non risultano realizzati entro i termini di legge, che prevedono l'inizio dei lavori entro un anno e la fine dei lavori entro tre anni dalla presentazione della pratica salvo richiesta di proroga motivata.

16. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il sottoscritto, il giorno 13/06/2019 alle ore 13.00, ha effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto della presente procedura, congiuntamente al custode dott. Luigi Esposito.

A seguito del sopralluogo, emerge che l'**abitazione**, in via Inferno 35, piano terra, interno 1, identificata al **foglio 4, particella 528, subalterno 2**, è occupata dalla signora [REDACTED] figlia dell'esecutato, a titolo gratuito;

l'**abitazione**, in via Inferno 35, piano terra, interno 2, identificata al **foglio 4, particella 528, subalterno 3**, è occupata dal signor [REDACTED] figlio dell'esecutato a titolo gratuito;

l'**abitazione**, in via Inferno 35, piano primo, interno 3, identificata al **foglio 4, particella 528, subalterno 3**, è occupata dall'esecutato signor [REDACTED]

L'**immobile** in Via Scialoia 53, piano terra, identificato al **foglio 5, particella 383, subalterno 2**, è detenuto dall'esecutato.

17. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

17.1. Verifica dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

- Dallo studio della documentazione in atti (relazione notarile), non risultano ulteriori pignoramenti oltre quello per cui si procede.
- Per i due fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, da informazioni assunte sui luoghi e dagli stessi debitori eseguiti, non sono costituite amministrazioni condominiali. Le spese sono suddivise bonariamente tra i condomini.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Per gli immobili in oggetto ci sono i seguenti oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Trascrizioni:

- **Pignoramento** Trascritto al registro generale n. 53559 registro particolare n. 41219 del 03/12/2018, nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Napoli in data 24/09/2018 repertorio n. 22459, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno sui seguenti immobili in Monte di Procida:
Foglio 4, particella 528, subalterno 2;
Foglio 4, particella 528, subalterno 3;
Foglio 4, particella 528, subalterno 4;
 per la quota di 3/4 di piena proprietà del signor [REDACTED] e per la quota di 1/4 della piena proprietà della signora [REDACTED] sulla seguente unità immobiliare in Monte di Procida:
Foglio 5, particella 383 subalterno 2;



- **Rettifica di Pignoramento** Trascritto al registro generale n. 35088 registro particolare n. 27381 del 16/07/2019, nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Napoli in data 24/09/2018 repertorio n. 22459, a favore [REDACTED] con sede [REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto di proprietà in regime di comunione legale per la quota di 1/2 ciascuno sui seguenti immobili in Monte di Procida:
Foglio 4, particella 528, subalterno 2;
Foglio 4, particella 528, subalterno 3;
Foglio 4, particella 528, subalterno 4;
per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà e per la quota di 1/4 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale del signor [REDACTED] e per la quota di 1/4 di proprietà in regime di comunione legale della signora [REDACTED] sulla seguente unità immobiliare in Monte di Procida: **Foglio 5, particella 383 subalterno 2;** nella sezione D è riportato: *a seguito provvedimento del G.E. Tribunale di Napoli del 15/05/2019 si procede a trascrivere la rettifica n. 41219/53559 del 03/12/2018 per meglio chiarire le quote di proprietà e precisamente relativamente all'unità negoziale 1 pignoramento immobiliare contro i signori [REDACTED] per il diritto di intera e piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. relativamente all'unità negoziale 2 pignoramento immobiliare contro [REDACTED] quota di 2/4 di piena proprietà quale bene personale e contro i signori [REDACTED] per la quota di 2/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni si riporta quanto indicato nella nota originaria: trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 24/09/2018.*

Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** Iscritta al registro generale n. 18075 registro particolare n. 824 del 12/03/2014 per la somma di euro 260.000,00 di cui 130.000,00 per capitale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] debitore non datore [REDACTED] in virtù di atto per notar Battista Robero di Napoli del 03/03/2014 rep. 888/581, ipoteca sui diritti pari ad 1/2 di proprietà del [REDACTED] quale bene personale e la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno dei signori [REDACTED] in comunione legale sull'immobile in Monte di Procida alla Via Scialoia 25 **foglio 5, particella 383, sub 2**, cat. A/4 vani 4 piano terra.del bene in oggetto.
- **Ipoteca Volontaria** Iscritta al registro generale n. 45414 registro particolare n. 8418 del 19/10/2010 per la somma di euro 330.000,00 di cui 165.000,00 per capitale a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] in virtù di atto per notar Ferraro Renato di Napoli del 12/10/2010 rep. 27495/13093, ipoteca sui diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno dei signori [REDACTED] in regime di comunione legale sull'immobile in Monte di Procida alla Via Inferno 25 **foglio 4, particella 528, sub 4**, cat. A/2 vani 9 piano terra, interno 3.

Vincoli:

sugli immobili in Via Inferno 35 ossia:

- 1) **Abitazione**, piano terra, interno 1; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida **foglio 4, particella 528, subalterno 2**, categoria A/2;
- 2) **Abitazione**, piano terra, interno 2; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida **foglio 4, particella 528, subalterno 3**, categoria A/2;



- 3) **Abitazione**, piano primo, interno 3; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida **foglio 4, particella 528, subalterno 4**, categoria A/2

sono presenti i seguenti vincoli:

- Vincolo Paesistico di cui alla L.1497/1939.
- Vincolo sismico intero territorio.
- Vincolo idrogeologico R.D.30 dicembre 1923 n.3267.
- Carta del Rischio Idraulico: R3 (rischio elevato) secondo il Piano Stralcio (P:A.I.) per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania;
- Zona di Interesse Archeologico (Zona 1) come individuata dalla Soprintendenza Archeologica delle Province di Na - Ce

Sull'immobile in **Via Scialoia 53 Abitazione** di tipo civile, piano terra, riportata nel Catasto Fabbricati al **foglio 5, particella 383, subalterno 2**, categoria A/4 sono presenti i seguenti vincoli:

- Vincolo Paesistico di cui alla L.1497/1939.
- Piano Territoriale Paesistico dell'Area dei Campi Flegrei, zona A2 - R.U.A.
- Vincolo sismico intero territorio

18. Risultanza della verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale

19. Risultanza della verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altri tipo

I beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

20. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per il fabbricato in **Via Inferno 35** non è costituita l'amministrazione condominiale. Le spese di pulizia e per la luce condominiale, dichiarate dall'esecutato, ammontano a circa 600,00 euro all'anno, che vengono divise in parti uguali tra i condomini. Per il fabbricato in **Via Scialoia 53** non è costituita l'amministrazione condominiale e le spese non sono state dichiarate.

21. Valutazione del bene

Misurazioni – mq commerciali e mq netti

La misurazione degli immobili in oggetto è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un **rilievo metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando, dopo aver disegnato in scala, mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati:

- la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico;

[La **misura della consistenza in riferimento ai valori della Borsa Immobiliare Napoli** viene effettuata con riferimento alla **Norma UNI 10750** e ai **coefficienti di differenziazione** forniti nel listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia.

"Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti;



- c) le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.

Il computo delle superfici scoperte di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui al punto a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte dovranno essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
b) [...]”

[...] nella determinazione del computo della superficie commerciale, [...], nei casi di volumi tecnici la percentuale massima è 30%”].

- le indicazioni metodologiche fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**;

[La misura della consistenza in riferimento ai valori della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare segue gli stessi criteri adottati per la valutazione patrimoniale riportati all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** a pag. 5-12.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

“a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare 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.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- [...]

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25”.

[Tratto da pag. 5-12 dell' all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**].

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015.

Tutti i riferimenti convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale**.

In particolare sono stati utilizzati i criteri delle **“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015”**, nella quali si intende che:

[**“La superficie commerciale** è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. **I rapporti mercantili superficiali** si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario



della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per altre tipologie come ad esempio per le aree esterne”].

Per le superfici omogenizzate sono state calcolate secondo le indicazioni fornite dall’**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell’**Agenzia del territorio**, in relazione anche ai valori di riferimento adottati per la stima del più probabile valore di mercato.

- **“Superficie interna netta (SIN)** è l’area di un’unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l’unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un’altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna netta include:

- - gli spessori delle zoccolature;
- - le superfici dei sottofinestra;
- - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o
- quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio;
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo interni;

e non include:

- - lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- - il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio o contiguo;
- - i balconi, terrazzi e simili;
- - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri”.



LOTTO N° 1

Superficie commerciale

Proprietà 1/1 - Abitazione, piano terra, interno 1; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida foglio 4, particella 528, subalterno 2, categoria A/2

	<i>mq</i>
Superficie vani principali e accessori diretti	119,00
Superficie accessori calcolata al 30%	5,00
Totale	124,00 mq comm.

Superficie interna netta

Proprietà 1/1 - Abitazione, piano terra, interno 1; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida foglio 4, particella 528, subalterno 2, categoria A/2

Ambiente 1	21,70 mq
Ambiente 2	28,60 mq
Ambiente 3	18,20 mq
Ambiente 4	16,00 mq
Disimpegno	5,00 mq
Bagno 1	4,60 mq
Bagno 2	6,60 mq
Cabina armadio 1	3,00 mq
Cabina armadio 2	5,10 mq
Totale sup. res.	108,80 mq
Totale area pavimentata esterna	17,70 mq



LOTTO N° 2

Superficie commerciale
Proprietà 1/1 - Abitazione, piano terra, interno 2 ; identificato
attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida foglio 4,
particella 528, subalterno 3, categoria A/2

Superficie vani principali e accessori diretti	mq 121,00
Totale	121,00 mq comm.

Superficie interna netta
Proprietà 1/1 - Abitazione, piano terra, interno 2; identificato
attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida foglio 4,
particella 528, subalterno 3, categoria A/2

Ambiente 1	50,80 mq
Ambiente 2	20,70 mq
Ambiente 3	14,20 mq
Ingresso/disimpegno	10,60 mq
Bagno 1	6,00 mq
Bagno 2	8,30 mq
Cabina armadio 1	1,30 mq
Totale sup. res.	111,90 mq



LOTTO N° 3

Superficie commerciale

Proprietà 1/1 - Abitazione, piano primo, interno 3; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida foglio 4, particella 528, subalterno 4, categoria A/2

	<i>mq</i>
Superficie vani principali e accessori diretti	187,00
Superfici accessorie calcolate secondo direttiva OMI	15,00
Totale	202,00 mq comm.

Superficie interna netta

Proprietà 1/1 - Abitazione, piano primo, interno 3; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida foglio 4, particella 528, subalterno 4, categoria A/2

Ingresso	7,70 mq
Ambiente 1	67,80 mq
Ambiente 2	14,50 mq
Ambiente 3	15,50 mq
Ambiente 4	19,10 mq
Cucina	21,70 mq
Bagno 1	6,20 mq
Bagno 2	7,20 mq
Disimpegno 1	2,40 mq
Disimpegno 2	3,90 mq
Ripostiglio	2,70 mq
Totale sup. res.	168,70 mq
Balcone	98,00 mq



LOTTO N° 4

Superficie commerciale
Proprietà 1/1 - Abitazione di tipo civile, piano terra, riportata nel
Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 383, subalterno 2, categoria A/4

	<i>mq</i>
Superficie vani principali e accessori diretti	101,00
Superfici accessorie calcolate al 30%	3,60
Totale	104,60 mq comm.

Superficie interna netta
Proprietà 1/1 - Abitazione di tipo civile, piano terra, riportata nel
Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 383, subalterno 2, categoria A/4

Ambiente 1	16,20 mq
Ambiente 2	16,30 mq
Ambiente 3	11,40 mq
Ambiente 4	17,20 mq
Ambiente 5	5,40 mq
Bagno	7,50 mq
Totale sup. res.	74,00 mq
Balcone	12,00 mq



Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto**Scopo della stima**

Posto che **il valore di un bene economico dipende dallo scopo** ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina **l'aspetto economico** del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** (gennaio 2019) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il valore di mercato (Vm), rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adatterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il **valore di mercato**. Questo insieme ai valori di costo, rappresentano il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (Vm) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene

O= offerta del bene

Vm= valore di mercato

$$Vm = f (D,O)$$

Il processo logico stimativo adottato: metodo di stima per punti di merito

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a mia disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto**, o altrimenti detto **sintetico ai quali poi comparare l'immobile oggetto di stima**.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato si adatterà il **metodo di stima per punti di merito**.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, e si fonda sull'**analisi delle caratteristiche** che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione,



aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o metodo "additivo"
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante "matrice normalizzata".

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- **Fase B** - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

In questo ambito problematico ci aiutano le più recenti (dal 2006 in poi) leggi che hanno previsto l'indicazione, in alcuni casi, del prezzo-valore, la possibilità di detrarre dalle imposte relative alla vendita le spese di registrazione del compromesso, la prescrizione della regolarità catastale, l'esistenza o meno della certificazione degli impianti e l'indicazione della classe energetica in cui si colloca il bene oggetto di compravendita.

Questi dati, oltre all'indicazione dei riferimenti urbanistici già prevista da alcuni anni (dal 1985), fanno sì che quanto riportato in atto possa essere considerato (almeno in molti casi, ma non tutti, purtroppo) veritiero e fornitore di sufficienti indizi per poter procedere ad una buona comparazione.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

- **Localizzazione** (ubicazione geografica e/o economica)
- **Tipologia immobiliare** (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- **Tipologia edilizia** (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- **Dimensione** (se u.i. piccole, medie o grandi)
- **Forma di mercato** (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- **Caratteri della domanda e dell'offerta** (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- **Livello del prezzo - ciclo immobiliare** (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono **quotazioni** ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono stati presi in considerazione:

1. I valori del primo semestre 2019 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare**;



2. I valori ufficiali tratti dal “Listino Ufficiale – Valori correnti del mercato immobiliare di Napoli e Provincia”, periodo di rilevazione I semestre 2018, a cura della Borsa immobiliare di Napoli società della Camera di Commercio Industria e Artigianato della Provincia di Napoli.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Provincia: NAPOLI

Comune: Monte di procida

Fascia/zona: Periferica/Acquamorta-Isoletto San Martino- Via Panoramica

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	1650	2500	L	4,5	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1700	L	3	4,7	L

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Provincia: NAPOLI

Comune: Monte di procida

Fascia/zona: Semicentrale/Immedie adiacenze centro

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	1550	2350	L	4,3	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1650	L	3	4,5	L

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq riferito alla superficie lorda



“Listino Ufficiale – Valori correnti del mercato immobiliare di Napoli e Provincia”*Borsino immobiliare Napoli società C.C.I.A.A di Napoli e provincia**Quotazioni: I semestre 2018 – area città di Monte di Procida semicentro***Per appartamenti in buone condizioni valutazione media - €/mq 2100****Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto**

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

Considerato che:

- il borsino è elaborato principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole e le relative convenienze per l'acquisto tra privati degli immobili a destinazione abitativa e oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;

Il sottoscritto, per la stima dell'immobile in oggetto, ritiene che i valori delle fonti indirette possono essere presi a riferimento.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto

Al fine di determinare *il più probabile valore di mercato degli immobili* oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per punti di merito secondo il *procedimento additivo*:
- per i **lotti nn. 1, 2 e 3 il valore massimo** utilizzato per la stima è di **2.500,00 €/mq comm., mentre per il lotto n. 4 il valore massimo** utilizzato per la stima è di **2.350,00 €/mq comm ;**

I valori considerati sono ovviamente più bassi del **prezzo di compravendita massimo** della zona fornito dalle fonti indirette perché fa riferimento al **prezzo di compravendita massimo** relativo a dei beni simili ai beni oggetto di stima.

Metodo additivo

Per tale procedimento è fondamentale la determinazione delle caratteristiche del bene.

Nella letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi le, 1974; Orefice, 1995; Realfonzo, 1994) le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

1. Caratteristiche **posizionali estrinseche** - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità; Qualificazione ambientale

Le **caratteristiche posizionali estrinseche** sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139). Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale – dell'immobile nel mercato urbano;

2. Caratteristiche **posizionali intrinseche** – Panoramicità, orientamento, l'esposizione;



Le **caratteristiche posizionali intrinseche** tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;

3. Caratteristiche **intrinseche o tecnologiche** – Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;

Le **caratteristiche intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;

4. Caratteristiche **produttive** – Stato di occupazione.

Le **caratteristiche produttive** considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

In particolare, vista l'importanza di tali caratteristiche sul valore finale dell'immobile il riferimento principale, per l'attribuzione dei pesi di ciascuna caratteristica è quello elaborato nel testo fondamentale dell'estimo di Francesco Forte.

Nel testo l'autore propone un'incidenza massima e minima per ciascuna caratteristica:

Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)			
Caratteristiche		max	min
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	35%	5%
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	25%	5%
intrinseche	<i>Ki</i>	30%	10%
produttive	<i>Ke</i>	10%	5%
Totale		100%	25%

In dettaglio: Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)				
Caratteristiche immobiliare	<i>Kpi</i>	Incidenza massima	Incidenza minima	Scarto
Posizionali estrinseche				
Accessibilità		8	...	...
Servizi sociali		8	...	...
Inquinamento		7	...	...
Verde		7	...	...
Tipologia		5	...	...
Totale		35%	5%	30%
Posizionali intrinseche				
Panoramicità	<i>Kpe</i>	9	...	...
Orientamento		6	...	...
Luminosità		6	...	...
Soleggiamento		5	...	...
Totale		25%	5%	20%
Tecnologiche - intrinseche				
Finiture	<i>Kti</i>	8	...	...
Impianti		8	...	...
Materiali		7	...	...
Estetica		7	...	...
Totale		30%	10%	20%
Produttive				
Disponibilità	<i>Kp</i>	4	...	...
Oneri di manutenzione		3	...	...
Imposizione fiscale		3	...	...
Totale		10%	5%	5%

La stima nel **procedimento di stima additivo** si fonda su tre passaggi:



1. **Reperimento di un prezzo di compravendita massimo** relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima, si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado. Ne consegue che al bene simile venga attribuito un punteggio pari a 100.
2. **Analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima** in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio
3. Formulazione del giudizio di stima: $Vm \text{ di stima} = Vmax * \sum Ki$
dove **Ki** è la **somma dei punti percentuali** attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento

LOTTO n.1

Determinazione valore dell'immobile

Quindi, preso come valore di riferimento il valore massimo, **il più probabile valore di mercato:**

Determinazione valore dell'**abitazione**, Via Inferno 35, piano terra, interno 1; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida **foglio 4, particella 528, subalterno 2**, categoria A/2

Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)

2.500,00

Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	25 %
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	25%
intrinseche	<i>Ki</i>	28%
produttive	<i>Ke</i>	5%
Coefficiente sintetico	Somma K	83%
Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]	$Vm = Vmax * \text{somma K}$	2.075,00 €/mq comm.
Valore immobile	$Vi = Vu * mq \text{ comm.}$	257.300,00 euro

Il sottoscritto ha quindi, stimato che **il valore di mercato dell'immobile in oggetto**, con stima effettuata nel mese di **dicembre 2019** e valori di riferimento del primo semestre 2019, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, **in € 257.000,00 per l'abitazione e arrotondato per difetto**. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.

21.1. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.pc., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in euro **in € 257.000,00 per l'abitazione** ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a circa euro 2.075,00 per l'appartamento (vedasi valore unitario indicato in tabella ottenuta con decurtazioni dal valore massimo della zona), dal più probabile valore di mercato come sopra calcolato ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- una riduzione in percentuale del 10% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 25.730,00**.
- una riduzione in percentuale del 40% del prezzo di stima per assenza della garanzia per vizi di difformità urbanistica pari a **€ 102.920,00**
- **€ 500,00** per l'acquisizione della certificazione energetica;

Si precisa che il valore di mercato indicato in € 257.000,00 per l'abitazione è riferibile precipuamente all'immobile in oggetto in quanto effettuato con stima con procedimento additivo che considera le caratteristiche intrinseche estrinseche e produttive del bene. Pertanto, il valore indicato è frutto dell'elaborazione riportata nei paragrafi precedenti ove già è stato valutato lo stato d'uso e manutenzione.



La riduzione del prezzo di stima per le correzioni applicate è pari a €129.150,00.

Pertanto il valore a base d'asta proposto risulta essere pari a **€ 128.000,00 arrotondato per eccesso** per l'**abitazione**, Via Inferno 35, piano terra, interno 1; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida **foglio 4, particella 528, subalterno 2**, categoria A/2.

LOTTO n.2

Determinazione valore dell'immobile

Determinazione valore dell'**abitazione**, Via Inferno 35, piano terra, interno 2; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida **foglio 4, particella 528, subalterno 3**, categoria A/2

Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.) **2.500,00**

Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	25 %
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	25%
intrinseche	<i>Ki</i>	28%
produttive	<i>Ke</i>	5%
Coefficiente sintetico	Somma K	83%
Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]	$Vm = Vmax * somma K$	2.075,00 €/mq comm.
Valore immobile	$Vi = Vu * mq comm.$	251.075,00 euro

Il sottoscritto ha quindi, stimato che il **valore di mercato dell'immobile in oggetto**, con stima effettuata nel mese di **dicembre 2019** e valori di riferimento del primo semestre 2019, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, **in € 251.000,00 per l'abitazione e arrotondato per difetto**. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.

21.2. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.pc., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in euro **in € 251.000,00 per l'abitazione** ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a circa euro 2.075,00 per l'appartamento (vedasi valore unitario indicato in tabella ottenuta con decurtazioni dal valore massimo della zona), dal più probabile valore di mercato come sopra calcolato ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- una riduzione in percentuale del 10% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 25.100,00**.
- una riduzione in percentuale del 40% del prezzo di stima per assenza della garanzia per vizi di difformità urbanistica pari a **€ 100.430,00**
- **€ 500,00** per l'acquisizione della certificazione energetica;

Si precisa che il valore di mercato indicato in € 251.000,00 per l'abitazione è riferibile precipuamente all'immobile in oggetto in quanto effettuato con stima con procedimento additivo che considera le caratteristiche intrinseche estrinseche e produttive del bene. Pertanto, il valore indicato è frutto dell'elaborazione riportata nei paragrafi precedenti ove già è stato valutato lo stato d'uso e manutenzione.

La riduzione del prezzo di stima per le correzioni applicate è pari a €126.030,00.

Pertanto il valore a base d'asta proposto risulta essere pari a **€ 125.000,00 arrotondato per eccesso** per l'**abitazione**, Via Inferno 35, piano terra, interno 2; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida **foglio 4, particella 528, subalterno 3**, categoria A/2.



LOTTO n.3

Determinazione valore dell'immobile

Determinazione valore dell'**abitazione**, Via Inferno 35, piano primo, interno 3; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida **folio 4, particella 528, subalterno 4**, categoria A/2

Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.) **2.500,00**

Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	25 %
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	30%
intrinseche	<i>Ki</i>	20%
produttive	<i>Ke</i>	5%
Coefficiente sintetico	Somma K	80%
Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]	$Vm=Vmax*somma K$	2.000,00 €/mq comm.
Valore immobile	$Vi=Vu*mq comm.$	404.000,00 euro

Il sottoscritto ha quindi, stimato che il **valore di mercato dell'immobile in oggetto**, con stima effettuata nel mese di **dicembre 2019** e valori di riferimento del primo semestre 2019, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, **in € 404.000,00 per l'abitazione**. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.

21.3. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.pc., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in euro **in € 404.000,00 per l'abitazione** ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a circa euro 2.000,00 per l'appartamento (vedasi valore unitario indicato in tabella ottenuta con decurtazioni dal valore massimo della zona), dal più probabile valore di mercato come sopra calcolato ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- una riduzione in percentuale del 10% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 40.400,00**.
- una riduzione in percentuale del 40% del prezzo di stima per assenza della garanzia per vizi di difformità urbanistica pari a **€ 161.600,00**
- **€ 500,00** per l'acquisizione della certificazione energetica;

Si precisa che il valore di mercato indicato in € 404.000,00 per l'abitazione è riferibile precipuamente all'immobile in oggetto in quanto effettuato con stima con procedimento additivo che considera le caratteristiche intrinseche estrinseche e produttive del bene. Pertanto, il valore indicato è frutto dell'elaborazione riportata nei paragrafi precedenti ove già è stato valutato lo stato d'uso e manutenzione.

La riduzione del prezzo di stima per le correzioni applicate è pari a €202.500,00.

Pertanto il valore a base d'asta proposto risulta essere pari a **€ 201.500,00** per l'**abitazione**, Via Inferno 35, piano primo, interno 3; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida **folio 4, particella 528, subalterno 4**, categoria A/2.



LOTTO n.4

Determinazione valore dell'immobile

Determinazione valore dell'**abitazione**, Via Antonio Scialoia n. 53, piano terra; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida **foglio 5, particella 383, subalterno 2**, categoria A/4

Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)

2.350,00

Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	22 %
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	20%
intrinseche	<i>Ki</i>	18%
produttive	<i>Ke</i>	5%
Coefficiente sintetico	Somma K	65%
Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]	$Vm=Vmax*somma K$	1.527,50 €/mq comm.
Valore immobile	$Vi=Vu*mq comm.$	153.776,50 euro

Il sottoscritto ha quindi, stimato che il **valore di mercato dell'immobile in oggetto**, con stima effettuata nel mese di **dicembre 2019** e valori di riferimento del primo semestre 2019, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, **in € 154.000,00 per l'abitazione**. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.

21.4. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.pc., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in euro **in € 154.000,00 per l'abitazione** ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a circa euro 1.527,50 per l'appartamento (vedasi valore unitario indicato in tabella ottenuta con decurtazioni dal valore massimo della zona), dal più probabile valore di mercato come sopra calcolato ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- una riduzione in percentuale del 10% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 15.400,00**.
- una riduzione in percentuale del 30% del prezzo di stima per assenza della garanzia per vizi di difformità urbanistica pari a **€ 46.200,00**
- **€ 500,00** per l'acquisizione della certificazione energetica;

Si precisa che il valore di mercato indicato in € 154.000,00 per l'abitazione è riferibile precipuamente all'immobile in oggetto in quanto effettuato con stima con procedimento additivo che considera le caratteristiche intrinseche estrinseche e produttive del bene. Pertanto, il valore indicato è frutto dell'elaborazione riportata nei paragrafi precedenti ove già è stato valutato lo stato d'uso e manutenzione.

La riduzione del prezzo di stima per le correzioni applicate è pari a € 62.100,00.

Pertanto il valore a base d'asta proposto risulta essere pari a **€ 92.000,00 per l'abitazione arrotondato per eccesso**, Via Antonio Scialoia n. 53, piano terra; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Monte di Procida **foglio 5, particella 383, subalterno 2**, categoria A/4.



22. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è stato pignorato per la quota di 1/1, si è pertanto proceduto alla stima dell'intero diritto di proprietà.

23. Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con relativo regime patrimoniale.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto di matrimonio con annotazioni. Lo scrivente dopo aver appurato che il creditore procedente non ha depositato il certificato di matrimonio dei debitori esegutati, ha provveduto ad estrarre tale certificazione presso il comune competente, da cui si evince che il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con la signora [REDACTED]. Nessuna annotazione è riportata in ordine al regime di separazione dei beni di cui alla legge 19/03/1975 n. 151, per cui gli immobili pignorati sono stati acquistati in costanza di matrimonio in regime di comunione legale dei beni.

Inoltre, ha richiesto e ottenuto, il certificato di residenza per i debitori esegutati, da cui risultano residenti ambedue nel Comune di Monte di Procida alla Via Inferno n. 35[ALL. 7/9].

Indicazioni alle parti**Allegati**

La presente relazione di consulenza è articolata in 23 paragrafi ed è corredata dei seguenti allegati:

- a.1/9 Verbale di sopralluogo
- a.2/9 Documentazione fotografica
- a.3/9 Documentazione grafica
- a.4/9 Documentazione notarile e atti di provenienza
- a.5/9 Documentazione catastale
- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Certificato anagrafico e di stato civile
- a.8/9 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti

Invio e osservazioni

In data 18 dicembre 2019, la presente relazione a mezzo pec è stata inviata alla parti. Si allegano, come previsto dal mandato, le attestazioni di invio alle parti. [ALL 9/9]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli Via Sacchini n. 4, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica.



Privacy

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Pozzuoli, 18 dicembre 2019

L'esperto

arch. Marco Filipponio

