

Scheda sintetica della procedura

Procedura esecutiva	Tribunale di Napoli - V Sez. Civ.		n. 1022/09 R.G.E.	
G. E.	Dott. L. Pica			
Esperto	Arch. Annalisa Manna			
Custode	-			
Parti	Creditore procedente	Unicredit Corporate Banking SPA (U.B.C) già Unicredit Banca D'impresa SPA		
	Procuratore	Studio Legale Associato DE SIMONE Via Nuova Marina, 5 80133 Napoli		
	Debitori eseguiti			
	Procuratore	-		
	Creditori intervenuti	1. Doka Italia Spa		
	Procuratore	Studio legale associato Brescia – Carlo De Fabiani (Milano)		
	Domiciliatario	Avv. Roberto Esposito Corso Vittorio Emanuele n.42, 80122 Napoli		
	Creditori intervenuti	2. Equitalia Polis Spa		
	Procuratore	Equitalia Polis Spa Via Bracco, 20 80133 Napoli		
Titolo esecutivo	Cambiale insoluta			
Estremi atto di pignoramento	<i>Dati relativi alla nota di trascrizione</i>		<i>Dati relativi al titolo</i>	
	<i>Nota del</i>	<i>reg. gen.</i>	<i>reg. part..</i>	<i>Tipo di atto:</i>
	10/11/2009	66253	48176	Atto Giudiziario
	<i>Ufficio Napoli 2</i>			<i>Data:</i>
				27/06/2009
			<i>n. rep.</i>	671
		<i>A favore</i>	Unicredit Corporate Banking SPA	
		<i>Contro</i>		
Beni pignorati	<ol style="list-style-type: none"> 1. Terreno identificato presso il N.C.T. del Comune di Bacoli, con <i>foglio 8, p.lla 1</i>, cl. 3, cat. T, con 36 are e 60 centiare; 2. Terreno identificato presso il N.C.T. del Comune di Bacoli, con <i>foglio 8, p.lla 7</i>, cl. 3, cat. T, con 33 are e 90 centiare; 3. Abitazione identificata presso il N.C.E.U. del comune di Monte di Procida, <i>foglio 5, p.lla. 102, sub. 1</i> cat. A/2, cl.3, consistenza 5,5 vani, scala U, piano T; 4. Magazzino identificato presso il N.C.E.U. del comune di Monte di Procida, <i>foglio 5, p.lla. 102, sub. 108</i> cat. C/2, cl.2, consistenza 41 mq, scala U, piano 2 S. 			
Diritti pignorati	<ol style="list-style-type: none"> 1. Terreno (Bacoli – T- foglio 8, p.lla 1): quota intera di piena proprietà; 2. Terreno (Bacoli - foglio 8, p.lla 7): quota intera di piena proprietà; 3. Abitazione (Monte di Procida – A/2 - foglio 5, p.lla. 102, sub. 1): piena proprietà; 4. Magazzino (Monte di Procida – C/2 - foglio 5, p.lla. 102, sub. 108): quota di ½ della piena proprietà. 			
Proprietari dei beni pignorati				
Comproprietari dei beni pignorati				

Premessa

La sottoscritta **Annalisa Manna** *architetto e dottore di ricerca in urbanistica e pianificazione territoriale*, con studio in Pozzuoli a Largo Tranvai n. 8, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9052 in qualità di Architetto sez. A/a nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 10892, dopo il giuramento di rito, **ha ricevuto dall'III.mo Giudice dell'esecuzione dott. L. PICA del Tribunale di Napoli V sez. civile, in data 04 marzo 2010, l'incarico di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 1022/09 del R.G.E. ad istanza della UNICREDIT CORPORATE BANKING c/**

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento della

Unità negoziale 1

1.1¹ Piena Proprietà spettante alla Baia s.r.l del **Terreno** in Bacoli (Na), località Fusaro identificato presso il **N.C.T. fgl. 8, p.IIa 1** della consistenza di 36 are e 60 centinare;

1.2 Piena Proprietà spettante alla Baia s.r.l del **Terreno** in Bacoli (Na), località Fusaro identificato presso il **N.C.T. fgl. 8, p.IIa 7** della consistenza di 33 are e 90 centinare;

Unità negoziale 2

2. Piena proprietà spettante a **Francesca** dell'**Abitazione** di tipo civile in Monte di Procida (Na) alla via Filomarino n. 133 piano T identificato presso il **N.C. E. U. fgl. 5 p.IIa 102 sub. 1**;

Unità negoziale 3

3. Quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà spettante **Francesca** a del **Deposito** in Monte di Procida (Na) alla via Filomarino n. 133 piano 2S1 identificato presso il **N.C. E. U. fgl. 5 p.IIa 102 sub. 108**;

La sottoscritta in seguito ai seguenti accadimenti:

- **Fallimento società** **Francesca** in persona del legale rappresentante pro tempore (Sentenza del Tribunale di Napoli del 24.2.2010 – fallimento 44/2010;

¹ La numerazione degli immobili segue quella della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento 66253/48176 del 10/11/2009, sez. B immobili.

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza (10.03.2011)**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli a Largo Tranvai n. 8 (tel./fax. 081.344.48.70), eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica.

Il mandato conferitomi con il dettaglio dei singoli quesiti viene riportato nel dispiegarsi della presente relazione di consulenza tecnica e riportato integralmente in allegato.

La presente relazione di consulenza è articolata in 18 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti allegati:

- a.1/10 Verbali di sopralluogo
- a.2/10 Visure ipocatastali
- a.3/10 Titoli di proprietà
- a.4/10 Documentazione grafica e fotografica
- a.5/10 Documentazione catastale
- a.6/10 Documentazione urbanistica edilizia
- a.7/10 Altra Documentazione
- a.8/10 Attestazioni invio parti
- a.9/10 Cd-Rom contenente elaborato peritale e allegati
- a.10/10 Onorario e nota spese

La sottoscritta, come previsto al **punto 24** del mandato conferitole, ha predisposto un **estratto del proprio elaborato** redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008), ossia una **copia del proprio elaborato** senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi.

Infine, come previsto al **punto 27** del mandato conferito, su apposito foglio a parte ed **in triplice copia**, è stata elaborato adeguata e **dettagliata descrizione del bene** contenete gli elementi previsti al punto 3 e 4 nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento.

La sottoscritta 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.

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio accertamenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c

- 1)** *(verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) mediante l'esame della documentazione in atti e consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei [1.1]; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) [1.2]; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta[1.3]; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) [1.4]; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) [1.5].*

1. Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, depositato presso la cancelleria della V sezione civile del Tribunale di Napoli, ed in particolare allegato all'istanza di vendita, è presente la seguente documentazione:

- **Certificazione notarile ex art. L. 3 agosto 1998 n.302 e successive modificazioni e integrative** redatta dal notaio Fabrizio Corrente, iscritto nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola;

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti presenti in fascicolo, ha verificato che **la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è presente e completa.**

1.1.Elenco delle formalità pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti (certificazione notarile ex l. 302/98 succ. mod. e int. del notaio Fabrizio Corrente)

A. Abitazione in Monte di Procida (NA) alla via Filomarino n. 133 piano T identificato presso il **N.C. E. U. fgl. 5 p.IIa 102 sub. 1**

Iscrizioni contro

Iscrizione nn. 11295–1789 del 22.03.2002 – Ipoteca volontaria con atto per Notaio A. Carannante del 27.02.2002 a favore di Banca FINECO Spa, contro per la quota dell'intero della piena proprietà sull'unità immobiliare in

in divisione quale parte del fabbricato, anche se non espressamente menzionato, o per accessione per averlo realizzato successivamente alla divisione stessa.

Voglia il Giudice dell'Esecuzione, se ritenuto opportuno, disporre per una verifica tecnica attraverso il Consulente Tecnico d'Ufficio al fine di riscontrare, anche attraverso idoneo sopralluogo, la correttezza della suesposta opinione.”

Il G.E. dispone nel decreto di nomina, che la sottoscritta verifichi i suggerimenti del Notaio.

In sintesi:

La sottoscritta, dopo il sopralluogo effettuato, le indagini esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte di Procida, le indagini catastali e la lettura di tutti gli atti notarili di trasferimento dell'immobile in oggetto, ritiene che l'immobile - deposito – magazzino identificato presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli fl.5 p.Ila 102 sub 108 del Comune di Monte di Procida apparteneva a Coppola Giuseppe (remoto dante causa) per **averlo ricevuto in divisione quale parte del fabbricato, anche se non espressamente menzionato in quanto realizzato precedentemente alla divisione stessa.**

In dettaglio:

Dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte di Procida, emerge che:

- il fabbricato (p.Ila 102) è stato costruito difformemente alla licenza edilizia,
- il sub. 108 della p.Ila 102 è stato ultimato precedentemente all'ottobre del 1983 e secondo quanto dichiarato in domanda di sanatoria protocollo n. 10876 dell'ottobre del 1986, nella sezione prima del riquadro F, le opere sono state ultimate nel 1976 .

Tali affermazioni sono verificabili dalla consultazione dei seguenti documenti:

- licenza edilizia n. 39 del 30.05.1974 rilasciata su istanza dei germani Coppola per la realizzazione di un fabbricato per abitazioni sulla particella 102 foglio 5;
- domanda di sanatoria protocollo n. 10876 dell'ottobre del 1986 ai sensi della legge 47/85;

Dalle indagini esperite presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli, emerge che:

- il primo accatastamento al catasto fabbricati della p.Ila 102 risale al 1978 e che all'epoca non fu accatastato il secondo piano seminterrato ossia gli attuali sub 108, 109, 110, 111 derivati dal frazionamento del sub 7;
- Il sub. 7 è stato costituito il 30/09/1994.

Dal sopralluogo effettuato presso il fabbricato sito in via Filomarino 123 emerge che l'immobile – garage – attuale sub. 108 è parte integrante del fabbricato e che il fabbricato originario è stato realizzato per quanto concerne le strutture portanti, per come oggi si presenta.

Pertanto, la sottoscritta dopo il sopralluogo effettuato, le indagini esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte di Procida, le indagini catastali e la lettura di tutti gli atti notarili di trasferimento dell'immobile in oggetto, ritiene che l'immobile - deposito – magazzino identificato presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli *fl.5 p.lla 102 sub 108* del Comune di Monte di Procida apparteneva a Coppola Giuseppe (remoto dante causa) per **averlo ricevuto in divisione quale parte del fabbricato, anche se non espressamente menzionato in quanto realizzato precedentemente alla divisione stessa.**

1.2. Acquisizione mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica

La sottoscritta produce in allegato la mappa censuaria relativa al foglio 5 p.lla 102 al fine di consentire l'individuazione della dislocazione del bene pignorato sul territorio.

1.3. Acquisizione atto di provenienza ultraventennale

Come previsto al punto 1 del mandato conferitomi, ho richiesto al notaio estensore l'atto di provenienza ultraventennale che ho allegato in originale alla presente relazione di consulente.

I dati del titolo ultraventennale sia per il bene A che per quello B sono:

<i>Nota del</i>	<i>reg. gen.</i>	<i>reg. part..</i>	<i>Tipo di atto</i>		<i>Data</i>
04/08/1983	24814	21287	Divisione - Scioglimento della comunione		29/07/1983
<i>Ufficio</i>			Rep. n.	Racc.	Notaio
			<i>A favore</i>		()
			<i>Quota acquisita</i>	1/1 Piena proprietà	
			<i>Contro</i>		()
					()
					()
			<i>Quota trasferita</i>	1/1 Piena proprietà	

In particolare i beni A e B facenti parte dello stesso fabbricato (f. 5 p.lla 102), indicato in atto di divisione con la lettera G) sono attribuiti a .

La sottoscritta, inoltre, considerati i rilievi posti dal notaio e la successiva richiesta che G.E. ha formulato, oltre alle altre discrepanze sugli intestatari emerse nelle verifiche catastali, ha richiesto al notaio estensore anche i successivi atti di trasferimento allegati in originale alla presente relazione di consulenza.

- 2) **segnali** entro 30 giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;

2. Sulla nota informativa dello stato di occupazione dell'immobile

La sottoscritta, il giorno 07/04/2010 ha effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura⁴.

Dal sopralluogo effettuato emerge che

- A- **appartamento** in Monte di Procida (NA) alla via Filomarino n. 133 piano T identificato presso il **N.C.E.U. fgl. 5 p.IIa 102 sub. 1**, è occupato dalla Sig.ra _____, **proprietaria dell'immobile in oggetto**. Nel verbale di sopralluogo la sig.ra _____ ha dichiarato di abitarvi e di essere in regola con i pagamenti condominiali;
- B- **deposito** in Monte di Procida (NA) alla via Filomarino n. 133 piano 2S1 identificato presso il **N.C.E.U. fgl. 5 p.IIa 102 sub. 108**, è utilizzato come garage dalla Sig.ra _____

Infine come da quesito, il 27 aprile 2010, ho informato il G.E. con mia istanza sullo stato di occupazione dell'immobile.

- 3) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3. Descrizione del bene

Tipologia bene	Abitazione – A/2
Comune	Monte di Procida
Indirizzo	Via Filomarino n. 133 già n.127, piano Terra
Descrizione del contesto	Area centrale del Comune di Monte di Procida, zona panoramica, posta in declivio abbastanza accentuato. I collegamenti principali, garantiti dalla linea della Circumflegrea (Montesanto (Napoli)– Torregaveta (Bacoli)) e da autobus pubblici, sono distanti e raggiungibili quasi esclusivamente con mezzi di locomozione.
Descrizione del fabbricato	Il fabbricato di recente costruzione, ultimato nel 1976, è in buone condizioni di manutenzione. Le strutture portanti sono in cemento armato. L'accesso dell'androne principale è posto su via Filomarino 133, e vi si acceda

⁴ La sottoscritta aveva fissato per il giorno 25/03/2010 un primo accesso con raccomandate n. 13652532264-5; 136525532265-7, 13652532267-9, 13652532268-0, 13652532269-1, 13652532270-3 inviate il giorno 11/03/2010. I diversi proprietari, per quella data, hanno contattato via fax la sottoscritta dichiarando la propria indisponibilità e concordando come prima data utile il giorno 07/04/2010 per gli immobili in Monte di Procida e per il giorno 22/04/2010 per quelli in Bacoli.

	<p>attraverso una rampa carrabile. Il fabbricato è costruito su un forte declivio pertanto il prospetto ove è ubicato l'androne principale, posto a sud, consta di soli due piani fuori terra, mentre il prospetto nord, di accesso al garage, consta di quattro piani fuori terra.</p>							
<i>Dati identificativi catastali</i>	Dati identificativi	sez. urb.	foglio	partic.	sub			
		/	5	102	1			
	Dati di classamento	z. cens.	mic. zon.	cat.	clas.	cons.	sup. cat.	Rendita
			/	A/2	3	5,5	/	€468,68
<i>Descrizione del bene</i>	<p>Appartamento di 114 mq/netti oltre a 44 mq/netti di balconi coperti per una superficie commerciale pari a 124 mq/commerciali, posto al piano terra rispetto all'androne di accesso, porta a sinistra di chi entra dall'androne. L'appartamento, per la particolare conformazione orografica del terreno, ossia la presenza di un forte declino, ha l'affaccio sud posto al primo piano fuori terra, mentre ha gli affacci ovest e nord posti al terzo piano fuori terra. Per questa particolare condizione orografica il lato nord è leggermente panoramico. L'appartamento, recentemente ristrutturato, consta di tre ampie camere, doppi servizi, cucina e ripostiglio, oltre a cinque balconi e ad un lungo corridoio e un piccolo disimpegno.</p>							
<i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	<p>Le finiture di buona qualità, gli infissi sono in legno e sono in ottime condizioni, le porte interne in legno massello con vetri decorativi, i pavimenti in gres porcellanato con inserti decorativi. L'appartamento è dotato di impianto di termosifoni autonomi.</p>							
<i>Superficie calpestabile e commerciale</i>	<p>La superficie calpestabile interna, al netto delle murature esterne, è di 110 mq, i balconi hanno una superficie pari a circa 40 mq così articolati, balcone n. 1 di mq 18,78, il balcone n. 2 è di 4,60 mq, il balcone n. 3 è di 11,70 mq, il balcone n. 4 è di 4,40 mq.</p> <p>La superficie commerciale, calcolata secondo quanto indicato nel paragrafo successivo, è di 130mq complessivi.</p>							
<i>Confini</i>	<p>Come da ultimo titolo di proprietà: "Confinante nell'insieme, a sud e ad ovest con terrazzo di pertinenza dell'appartamento al primo piano sottostrada distinto con sub 6, ad ovest con adiacente appartamento distinto col sub 2 e con cassa scale, a nord con area condominiale" Oggi, come emerso durante il mio sopralluogo i confini corrispondono a quanto riportato in atto notarile.</p>							
<i>Tipologia bene</i>	Magazzino locale di deposito – C/2							
<i>Comune</i>	Monte di Procida							
<i>Indirizzo</i>	Via Filomarino n. 133 già n.127, piano 2 Seminterrato							
<i>Descrizione del contesto</i>	<p>Area centrale del Comune di Monte di Procida, zona panoramica, posta in declivio abbastanza accentuato. I collegamenti principali, garantiti dalla linea della Circumflegrea (Montesanto (Napoli)– Torregaveta (Bacoli) e da autobus</p>							

	<p>pubblici, sono distanti e raggiungibili quasi esclusivamente con mezzi di locomozione.</p>																										
<p><i>Descrizione del fabbricato</i></p>	<p>Il fabbricato di recente costruzione, ultimato nel 1976, è in buone condizioni di manutenzione. Le strutture portanti sono in cemento armato. L'accesso dell'androne principale è posto su via Filomarino 133. Al fabbricato si acceda attraverso una rampa carrabile. Il fabbricato è costruito su un forte declivio pertanto il prospetto ove è ubicato l'androne principale, posto a sud, consta di soli due piani fuori terra, mentre il prospetto nord, di accesso al garage, consta di quattro piani fuori terra.</p> <p>Al magazzino si accede attraverso strada carrabile interna all'area condominiale oltre che dal vano scale.</p>																										
<p><i>Dati identificativi catastali attuali</i></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="391 604 598 739">Dati identificativi</td> <td data-bbox="598 604 662 739">sez. urb.</td> <td data-bbox="662 604 742 739">foglio</td> <td data-bbox="742 604 821 739">partic.</td> <td data-bbox="821 604 1441 739">sub</td> </tr> <tr> <td></td> <td>/</td> <td>5</td> <td>102</td> <td>108</td> </tr> <tr> <td data-bbox="391 739 598 896">Dati di classamento</td> <td data-bbox="598 739 662 896">z. cens.</td> <td data-bbox="662 739 742 896">mic. zon.</td> <td data-bbox="742 739 821 896">cat.</td> <td data-bbox="821 739 901 896">clas.</td> <td data-bbox="901 739 981 896">cons.</td> <td data-bbox="981 739 1061 896">sup. cat.</td> <td data-bbox="1061 739 1441 896">Rendita</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>/</td> <td>C/2</td> <td>1</td> <td>41mq</td> <td>/</td> <td>€ 78,35</td> </tr> </table>	Dati identificativi	sez. urb.	foglio	partic.	sub		/	5	102	108	Dati di classamento	z. cens.	mic. zon.	cat.	clas.	cons.	sup. cat.	Rendita			/	C/2	1	41mq	/	€ 78,35
Dati identificativi	sez. urb.	foglio	partic.	sub																							
	/	5	102	108																							
Dati di classamento	z. cens.	mic. zon.	cat.	clas.	cons.	sup. cat.	Rendita																				
		/	C/2	1	41mq	/	€ 78,35																				
<p><i>Descrizione del bene</i> <i>Caratteristiche interne ed esterne</i></p>	<p>Locale deposito magazzino, composto di un vano di grandi dimensioni con presenza di pilastri sul perimetro e due piccoli vani chiusi. Al deposito - magazzino si accede sia dalla rampa carrabile condominiale che dal vano scale. I due piccoli vani non hanno aereazione diretta. L'accesso al locale è di ampie dimensioni, parte del locale è area comune non censibile descritta come area di manovra. Le pareti perimetrali hanno come finitura l'intonaco grezzo, la pavimentazione è costituita da massetto in cemento. Le porte di accesso ai due piccoli locali e la porta di comunicazione con il vano scala sono in alluminio anodizzato.</p>																										
<p><i>Superficie calpestabile e commerciale</i></p>	<p>La superficie calpestabile interna, al netto delle murature esterne, è di 41 mq. L'altra area del locale e l'altro piccolo vano contrassegnato con numero 3 visibile nelle fotografie, è censita come bene comune destinato a spazio manovra-accesso ed è di oltre 60 mq.</p>																										
<p><i>Confini</i></p>	<p>Come da ultimo titolo di proprietà (atto Notaio Carannante del 27.06.2002 rep. 38430):</p> <p>“Confinante nell'insieme, con area di manovra comune, locale distinto con sub. 110 e con terrapieno”</p> <p>Oggi, come emerso durante il mio sopralluogo i confini corrispondono nell'insieme a quanto riportato in atto notarile. Resta non descritto il piccolo vano posto a sinistra di chi entra e contrassegnato con numero 3 (vedi foto), presumibilmente bene comune non censito.</p>																										

Le considerazioni sopra 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 tabelle elaborate precedentemente al sopralluogo. In queste tabelle viene riportato per l'immobile in oggetto il *livello manutentivo del fabbricato; le finiture del fabbricato; le finiture dell'unità immobiliare; il livello*

manutentivo dell'unità immobiliare; il livello manutentivo dell'unità immobiliare; le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.

3.1. Consistenza immobiliare

La misurazione degli immobili in oggetto della presente procedura **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 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 e le indicazioni metodologiche fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dall'**Agenzia del territorio**, convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale**.

In particolare sono stati utilizzati i **criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** e pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006.

Secondo le indicazioni del Manuale dell'OMI, l'immobile in oggetto è "un'unità immobiliare facente parte di un edificio" ossia è un **appartamento, non dotato di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale e promiscuo** (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti dalla banca dati dell'OMI, fa riferimento al **D.P.R. 23 marzo 1998**, n. 138 che assume il **metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria**. In allegato i criteri di misurazione adottati.

3.1.1. Criteri di misurazione adottati

(pag. 4 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006)

"La **superficie totale** di un siffatto immobile a destinazione residenziale, è data sia dalla **superficie commerciale che da quella utile**.

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.).

Vengono considerate:

- **pertinenze esclusive di ornamento** ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
- **pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo** annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Come da indicazioni del manuale OMI non sono stati considerati pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. Tali locali infatti vanno conteggiati autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Inoltre sia per la determinazione della *superficie commerciale* che di quella *utile* non è stata computata:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50;
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, solo se non fruibili.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Inoltre non vengono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B.: gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento".

3.1.2. Misurazione

Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il *riferimento principale* è quello riportato nei *paragrafi 5 – 9 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006*. Tale *riferimento* è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, infatti tra i valori di mercato presi in considerazione nel procedimento di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato ci sono sempre quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Superficie commerciale

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 mezzeria 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;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 20% per superfici eccedenti detto limite.

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.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Misurazione superficie utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla o di superficie utile lorda o superficie commerciale; inoltre i valori di mercato espressi in €/mq riportati dalla Banca dati dell'OMI sono riferiti alla superficie utile lorda per le compravendite e per le locazioni a quella utile netta.

3.1.3. Modalità di misurazione delle superfici

Modalità di misurazione delle superfici:

- **Superficie utile lorda:** si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.
- **Superficie utile netta:** si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Modalità di misurazione delle pertinenze:

- **Pertinenze esclusive di ornamento:** Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole viste nel paragrafo precedente.

- **Pertinenze esclusive accessorie:** Per la misurazione della superficie delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata valgono i medesimi criteri utilizzati nel paragrafo precedente.

3.1.4. Consistenza immobiliare

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti **l'immobile A** ha una **superficie commerciale** arrotondata per eccesso di **mq 124,00** e del **deposito magazzino B** è pari a **41 mq**.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i dati relativi alle diversi tipologie di superfici.

Superficie commerciale	
A- Appartamento in Monte di Procida (NA) alla via Filomarino n. 133 piano T identificato presso il N.C.E.U. fgl. 5 p.IIa 102 sub. 1	
	<i>mq</i>
Superficie vani principali e accessori diretti	113,89
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento	7,5+1,95
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie	
Totale mq comm.	123,34
Denominazione ambiente	Superficie utile netta
Cucina/Soggiorno	24 mq
Camera 1	12 mq
Camera 2	11,79 mq
Camera 3	19,70 mq
Ripostiglio	4,00 mq
Disimpegno	6,40 mq
Ingresso Corridoio	20,70 mq
Wc 1	7,70 mq
Wc 2	7,60 mq
Totale Ambienti interni mq netti	113,89 mq
Balcone 1	13,00 mq
Balcone 2	4,60 mq
Balcone 3	11,70 mq
Balcone 4	4,40 mq
Balcone 5	10,50 mq
Totale balconi mq netti	44,20 mq

Superficie commerciale

B- Deposito in Monte di Procida (NA) alla via Filomarino
n. 133 piano 2S1 identificato presso il **N.C.E.U. fgl. 5**
p.IIa 102 sub. 108

Superficie vani principali e accessori diretti	mq 41
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento	
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie	
Totale mq comm.	41 mq

- 4) Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4. Provenienza ultraventennale

DALLA DATA DEL PIGNORAMENTO (TRASCRIZIONE NN. 66253–48176 DEL 10.11.2009) **AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO** (TRASCRIZIONE NN. 11290 – 8734 DEL 22.03.2002) valida sia per l'appartamento che per il deposito.

<i>Nota del</i>	<i>reg. gen.</i>	<i>reg. part..</i>	<i>Tipo di atto</i>	<i>Data</i>
22/03/2002	11290	8734	Atto di compravendita	
<i>Ufficio</i>			Rep. n. <i>Racc.</i>	Notaio
Napoli 2				Antonio
			<i>A favore</i>	
			<i>Quota acquisita</i>	1/1 - Intera proprietà
			<i>Contro</i>	
			<i>Quota trasferita</i>	

<i>Nota del</i> 04/08/1983	<i>reg. gen.</i> 24814	<i>reg. part..</i> 21287	<i>Tipo di atto</i> Divisione - Scioglimento della comunione	<i>Data</i>
<i>Ufficio</i>			Rep. n. Racc.	Notaio
			<i>A favore</i> <i>Quota acquisita</i> <i>Contro</i>	
			<i>Quota trasferita</i>	

- 5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

5. Verifica di conformità tra i dati attuali e i dati contenuti nel pignoramento

A- APPARTAMENTO IN MONTE DI PROCIDA (NA) ALLA VIA FILOMARINO N. 133 PIANO T IDENTIFICATO PRESSO IL N.C.E.U. FGL. 5 P.LLA 102 SUB. 1

In sintesi:

I dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili **dell'atto di pignoramento** e tali dati identificano univocamente il bene pignorato.

In dettaglio:

Per quanto riguarda i **dati soggettivi** indicati nell'**atto di pignoramento** si riporta che:

- I dati anagrafici del debitore sono corretti;
- la nota di trascrizione individua con esattezza il debitore e la quota di proprietà;

Per quanto riguarda **la corrispondenza tra i dati 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** fabbricato **corrispondono** ai dati dell'atto di pignoramento.

L'unica incongruenza rilevata riguarda il numero civico:

- il numero civico riportato nel pignoramento corrisponde alla situazione riscontrata *de visu* durante il sopralluogo;
- la scheda catastale non indica il numero civico.

B- DEPOSITO IN MONTE DI PROCIDA (NA) ALLA VIA FILOMARINO N. 133 PIANO 2S1 IDENTIFICATO PRESSO IL N.C.E.U. FGL. 5 P.LLA 102 SUB. 108

In sintesi:

I dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili **dell'atto di pignoramento** e tali dati identificano univocamente il bene pignorato, mentre **i dati soggettivi relativi agli oneri reali non corrispondono**.

In dettaglio:

Per quanto riguarda i **dati soggettivi** indicati nell'**atto di pignoramento** si riporta che:

- I dati anagrafici del debitore sono corretti;
- la nota di trascrizione individua con esattezza il debitore e la quota di proprietà;

Per quanto riguarda **la corrispondenza tra i dati soggettivi 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** fabbricato **non corrispondono** ai dati dell'atto di pignoramento.

Dagli approfondimenti svolti presso la CC.RR.II. e dalla lettura dei titoli di provenienza risulta che i **diritti e gli oneri reali riportati** nel pignoramento corrispondono ai diritti reali trasferiti, mentre i **diritti e gli oneri reali riportati** nella scheda catastale non corrispondono e sono da rettificare.

Inoltre anche il numero civico riportato nella scheda catastale è da aggiornare, in quanto corrisponde a quanto riportato nei titoli di provenienza ma non alla situazione attuale. Il numero civico 133 di via Filomarino riportato nel pignoramento corrisponde alla situazione riscontrata *de visu* durante il sopralluogo e pertanto il numero civico 127 di via Filomarino riportato nella scheda catastale e corrispondente a quanto riportato nei titoli di provenienza, deve essere aggiornato.

5.1. Verifica di corrispondenza tra i dati catastali e quanto riscontrato de visu

La sottoscritta, tramite servizio telematico, ha richiesto visura dell'immobile oggetto della presente procedura e relativa planimetria.

Da tale visura risulta che:

A- APPARTAMENTO IN MONTE DI PROCIDA (NA) ALLA VIA FILOMARINO N. 133 PIANO T IDENTIFICATO PRESSO IL N.C.E.U. FGL. 5 P.LLA 102 SUB. 1

In sintesi:

I dati catastali del bene corrispondono a quanto riscontrato *de visu*, la planimetria no.

In dettaglio:

- **la planimetria del bene è agli atti;**
- **L'intestatario corrisponde all'attuale proprietario;**
- **per il cespite sono stati registrati i diversi passaggi di proprietà** con i relativi diritti e oneri reali dei diversi proprietari.

In seguito al sopralluogo effettuato e da un'accurata indagine visiva dei luoghi in oggetto risulta che:

- **i dati identificativi** relativi all'immobile in oggetto rispetto alla situazione di fatto **accatastano regolarmente l'immobile;**
- **l'indirizzo è incompleto delle indicazioni necessarie ma sufficienti** per una corretta identificazione; l'incompletezza dell'indirizzo riguarda l'assenza del numero civico;
- **la planimetria depositata al catasto non rappresenta la situazione riscontrata *de visu*.**

In particolare la difformità planimetrica riguarda la diversa distribuzione spaziale interna, la presenza di un nuovo balcone e ampliamento volume abitabile attraverso la riduzione della profondità di due balconi.

La sottoscritta, considerato che tale abuso edilizio come emerso dalle indagini effettuate (in dettaglio vedasi paragrafo n. 9 e n. 11) risulta sanabile, ha ritenuto di aggiornare attraverso la procedura docfa 4.00 la planimetria catastale.

In tale aggiornamento è stato necessario sopprimere il sub. 1 e costituirne uno nuovo, oggi pertanto i dati catastali identificati del bene oggetto di pignoramento sono:

Dati identificativi	sez. urb.	foglio	partic.	sub			
	/	5	102	8			
Dati di classamento	z. cens.	mic. zon.	cat.	clas.	cons.	sup. cat.	Rendita
		/	A/2	3	6,5	/	€553,90

Inoltre ha integrato, con richiesta al servizio *contact center on-line* dell'Agenzia del Territorio, i dati incompleti dell'indirizzo inserendo l'attuale numero civico. Pertanto l'indirizzo attuale riportato in scheda catastale risulta essere via Filomarino n.133, corrispondente a quello riportato nell'atto di pignoramento e a quanto riscontrato *de visu*.

B- DEPOSITO IN MONTE DI PROCIDA (NA) ALLA VIA FILOMARINO N. 133 PIANO 2S1 IDENTIFICATO PRESSO IL N.C.E.U. FGL. 5 P.LLA 102 SUB. 108

In sintesi:

I dati catastali del bene (intestatari e numero civico) non corrispondono a quanto riscontrato *de visu*, la planimetria si.

In dettaglio:

- **la planimetria del bene è agli atti e corrisponde a quanto riscontrato *de visu*;**
- **L'intestatario non corrisponde all'attuale proprietario;**
- **per il cespite sono stati registrati i diversi passaggi di proprietà** senza verificare i relativi diritti e oneri reali dei diversi proprietari, pertanto nel riquadro intestati non vengono riportati gli intestatari attuali .

In seguito al sopralluogo effettuato e da un'accurata indagine visiva dei luoghi in oggetto risulta che:

- **i dati identificativi** relativi all'immobile in oggetto rispetto alla situazione di fatto **accatastano regolarmente l'immobile;**
- **l'indirizzo è completo delle indicazioni necessarie ma** il numero civico è da rettificare;
- **la planimetria depositata al catasto rappresenta la situazione riscontrata *de visu*.**

La sottoscritta, con richiesta al servizio *contact center on-line* dell'Agenzia del Territorio:

- ha rettificato i dati dell'indirizzo inserendo l'attuale numero civico. Pertanto l'indirizzo attuale riportato in scheda catastale risulta essere via Filomarino n.133, corrispondente a quello riportato nell'atto di pignoramento e a quanto riscontrato *de visu*;
- ha fatto richiesta di rettifica degli intestatari.

- 6) *Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo, (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti;*

6. Verifica della corrispondenza tra descrizione ultimo titolo di proprietà e scheda planimetrica catastale e tra quest'ultima e lo stato attuale dei luoghi

A- APPARTAMENTO IN MONTE DI PROCIDA (NA) ALLA VIA FILOMARINO N. 133 PIANO T IDENTIFICATO PRESSO IL N.C.E.U. FGL. 5 P.LLA 102 SUB. 1

In sintesi:

Vi è corrispondenza tra la descrizione dell'ultimo titolo di provenienza e tra quanto rappresentato nella scheda planimetrica.

Non vi è corrispondenza tra la rappresentazione della scheda planimetrica depositata e quanto riscontrato *de visu* dalla sottoscritta durante il sopralluogo del 07/04/2010.

Le difformità riguardano:

- diversa distribuzione degli spazi interni,
- nuova presenza di balcone sul fronte nord,
- aggiunta di apertura sul prospetto nord nell'ambiente denominato cucina,
- riduzione della profondità dei due balconi più piccoli del fronte ovest a vantaggio degli ambienti interni.

La sottoscritta, come previsto dal mandato conferitole, ha aggiornato la scheda planimetrica secondo quanto rilevato.

In dettaglio si riportano le descrizioni dall'ultimo titolo di trasferimento, della rappresentazione della scheda planimetrica catastale e la descrizione dello stato di fatto riscontrato, al fine di evidenziare le incongruenze segnalate:

- **Descrizione tratta dall'ultimo titolo di trasferimento** (atto di compravendita del notaio A. Carannante rep. 38430 del 27/02/2002):

“Appartamento al piano terra avente ingresso dalla porta a sinistra di chi entra dall'androne, composto di tre camere, cucina, ingresso –corridoio, due bagni e ripostigli; confinante nell'insieme, a sud e ad ovest con terrazzo di pertinenza dell'appartamento al primo piano sottostrada distinto con sub 6, ad ovest con adiacente appartamento distinto col sub 2 e con cassa scale, a nord con area condominiale” pag. 14 punto 6 lettera a) dell'atto di compravendita del notaio A. Carannante rep. 38430 del 27/02/2002.
- **Descrizione della planimetria catastale** – planimetria depositata in data 03/04/1978 e presente in atti fino al gennaio 2011:

Appartamento al piano terra con ingresso a sinistra di chi entra dall'androne; composto di un disimpegno (ingresso – corridoio), tre camere, cucina, due bagno, un ripostiglio. Oltre quattro balconi di cui tre sul fronte ovest e uno sul fronte sud. I balconi del fronte ovest hanno profondità diverse.
- **Descrizione dello stato riscontrato *de visu*** – mio sopralluogo del 07/04/2010 – in allegato planimetria stato dei luoghi:

L'appartamento, recentemente ristrutturato, consta di tre ampie camere, doppi servizi, cucina e ripostiglio, oltre a cinque balconi e ad un lungo corridoio e un piccolo disimpegno.

B - DEPOSITO IN MONTE DI PROCIDA (NA) ALLA VIA FILOMARINO N. 133 PIANO 2S1 IDENTIFICATO PRESSO IL N.C.E.U. FGL. 5 P.LLA 102 SUB. 108

In sintesi:

vi è corrispondenza tra quanto descritto nell'ultimo titolo di trasferimento e quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale e vi è corrispondenza tra la scheda planimetrica e lo stato attuale dei luoghi.

Va precisato che:

- originariamente i sub. 108, 109 e 110 sono stati costituiti dopo il frazionamento del sub. 7;
- il sub. 7 non viene mai descritto in dettaglio nell'atto di trasferimento ultraventennale, ma descritto in quello successivo del 27.02.2002 epoca in cui era già avvenuto il frazionamento;
- il deposito sub. 108 è solo una parte di un ambiente più grande, in quanto l'ambiente è l'insieme del sub 108 e di parte del sub. 109 accatastato come bene comune non censibile;
- la scheda planimetrica catastale, ovviamente, non rappresenta tutta l'area comune, ma nel complesso rappresenta l'area per come oggi si presenta;
- il sub. 109, accatastato come bene comune non censibile, è proprietà comune solo ai locali deposito distinti con 110 e 108 della particella 102 del foglio 5, si riporta quanto espressamente menzionato a pag. 18 dell'atto di compravendita del notaio Carannante rep. 38430 del 27.02.2002;

In dettaglio si riportano le descrizioni dall'ultimo titolo di trasferimento, della rappresentazione della scheda planimetrica catastale e la descrizione dello stato di fatto riscontrato, al fine di evidenziare le incongruenze segnalate:

- **Descrizione tratta dall'ultimo titolo di trasferimento** (atto di compravendita del notaio A. Carannante rep. 38430 del 27/02/2002):

“Comproprietà in ragione di un mezzo (1/2) indiviso del locale deposito al secondo piano sottostrada, della superficie di metri quadrati quarantuno (41) circa, costituito da tre ambienti, confinante nell'insieme, con area di manovra comune, locale distinto con sub. 110 e con terrapieno” tratto da pag. 15 punto 6 lettera b) dell'atto di compravendita del notaio A. Carannante rep. 38430 del 27/02/2002.

“In proposito resta convenuto tra le parti quanto segue: - l'area di manovra al secondo piano sottostrada del fabbricato, distinta con sub 109 della particella 102 del foglio 5,

resta di proprietà comune solo ai locali deposito distinto con 110 e 108 della particella 102 del foglio 5". Tratto da pag 18 stesso documento sopra indicato.

- **Descrizione della planimetria catastale** – planimetria depositata in data 03/04/1978 e presente in atti fino al gennaio 2011:

Ampio deposito - magazzino formato da due piccoli ambienti chiusi con porta e un terzo di medie dimensioni aperto in diretta comunicazione con area comune.

In planimetria viene segnato con linea semplice la delimitazione di questa area.

I metri quadri dei due vani più questa delimitazione corrispondono ad una consistenza di circa 41 mq .

L'area comune, a confine con il sub. 108, non viene rappresentata del tutto e non viene indicato se tale area corrisponde al sub. 109, identificato come bene comune non censibile.

L'accesso, da quanto rappresentato in planimetria è costituito da ampio vano.

- **Descrizione dello stato riscontrato de visu** – mio sopralluogo del 07/04/2010 – in allegato planimetria stato dei luoghi:

Locale deposito - magazzino, composto di un vano di grandi dimensioni con presenza di pilastri sul perimetro e due piccoli vani chiusi. Al deposito - magazzino si accede sia dalla rampa carrabile condominiale che dal vano scale. I due piccoli vani non hanno aereazione diretta. L'accesso al locale è di ampie dimensioni.

Il locale delimitato su tutti i lati con muratura, come rilevato dalla sottoscritta, consta di circa 140 mq, di cui solo 41 mq sono di proprietà delle Sig.re Carante F. e Colandrea Giuseppina ciascuna per ½ dell'intero, bene identificato con sub. 108, i restanti metri quadri non meglio precisati né nella scheda catastale né nell'ultimo titolo di trasferimento, per come indicato dal notaio Carannante sono area di manovra di proprietà comune solo dei locali deposito contraddistinti con sub. 110 e 108.

La sottoascritta, rileva che, per come si presenta il deposito, l'area di manovra può essere effettivamente utilizzata per la manovra solo dai proprietari del sub. 108. Inoltre, come risulta dalle visure catastali, la stessa situazione si riscontra anche per il sub. 110.

Infine va rilevato che originariamente i sub. 108, 109 e 110 sono stati costituiti dopo il frazionamento del sub. 7 particella 102 foglio 5 e sua contestuale soppressione (dato emerso dalla lettura della visura storica del sub. 108 e dalle incongruenze riscontrate nei diversi titoli di trasferimento).

7) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli

immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

7. Verifica di inclusioni di porzioni aliene

La sottoscritta, segnali il seguente aspetto relativo al sub. 108:

- Il sub. 108, come descritto precedentemente, sul piano fisico, si presenta fuso a parte del sub. 109, classificato come bene comune non censibile; tale aspetto è riportato sia nell'ultimo titolo di proprietà che nella scheda planimetrica catastale.
- nell'ultimo titolo di trasferimento a pag. 18 dell'atto di compravendita del notaio Carannante rep. 38430 del 27.02.2002, si precisa che il sub. 109, bene comune non censibile, definito area di manovra, resta di proprietà comune solo ai locali depositi distinti con sub. 110 e 108.

8) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

8. Verifica delle eventuali difformità di consistenza

In sintesi

Il bene pignorato, appartamento identificato con sub. 1, non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

Il bene pignorato, deposito identificato con sub. 108 deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria variamente frazionata e/o ceduta a terzi, precedentemente al pignoramento.

In particolare:

I sub. 108, 109 e 110 sono stati costituiti dopo il frazionamento del sub. 7 particella 102 foglio 5 e sua contestuale soppressione (dato emerso dalla lettura della visura storica del sub. 108 e dalle incongruenze riscontrate nei diversi titoli di trasferimento);

Il sub. 7 non viene mai descritto in dettaglio nei trasferimenti, in quanto il trasferimento ultraventennale riguarda lo scioglimento della comunione della proprietà di un intero fabbricato identificato con particella 102 fogli 5.

9) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

9. Aggiornamenti catastali

Come evidenziato e specificato nelle verifiche catastali riportate al paragrafo 5.1 la sottoscritta ha effettuato i seguenti aggiornamenti catastali:

per l' APPARTAMENTO IN MONTE DI PROCIDA (NA) ALLA VIA FILOMARINO N. 133 PIANO T IDENTIFICATO PRESSO IL N.C.E.U. FGL. 5 P.LLA 102 SUB. 1

- è stata aggiornata la planimetria catastale – procedura Docfa;
- è stato integrato l'indirizzo;
- a seguito alla procedura docfa, il subalterno 1 è stato soppresso e costituito il subalterno 8, nuovo subalterno identificativo dell'immobile oggetto di pignoramento.

per il DEPOSITO IN MONTE DI PROCIDA (NA) ALLA VIA FILOMARINO N. 133 PIANO 2S1 IDENTIFICATO PRESSO IL N.C.E.U. FGL. 5 P.LLA 102 SUB. 108

- è stata richiesta rettifica degli intestatari secondo quanto emerge dall'ultimo titolo di proprietà;
- è stato aggiornato all'attualità l'indirizzo.

10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

10. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'intero territorio Comunale:

- è sottoposto a regime di tutela di cui al decreto del Presidente della Regione Campania del 02 giugno 1995 n. 5569 Pubblicata sul BURC n.35 del 26/07/1995 avente per oggetto: **“Perimetrazione provvisoria e misure provvisorie di salvaguardia del Parco dei Campi Flegrei”**;
- è regolato dal **Piano Territoriale Paesistico dell'area dei Campi Flegrei** approvato dal Ministero dei Beni Culturali e Ambientali con decreto del 6 novembre 1995, pubblica sulla GU del 12 gennaio 1996 e riapprovato con D.M. 26 aprile 1999, registrato alla Corte dei conti il 26/06/1999 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 167 del 19 luglio 1999, che costituisce norma vincolante e prevalente nei confronti del precedente strumento urbanistico ossia del P.R.G.;
- è regolato da **P.R.G.** approvato con Decreto del Presidente della Regione Campania del 5 aprile 1982 n. 2185 con le limitazioni, stralci e modifiche e prescrizioni di cui alla deliberazione del G.R. n. 2989 del 9 aprile 1981.

La particella 102 del foglio 5 ricade:

- in zona che il Piano Territoriale Paesistico dell'area Campi Flegrei designa zona: **R.U.A. Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale**. La normativa risulta allegata alla presente relazione di consulenza tecnica quale estratto del titolo II “norme e prevenzioni di Tutela delle singole zone”;

- in **zona A/4 ossia zona Residenziale secondo il P.R.G.** approvato con Decreto del Presidente della Regione Campania del 5 aprile 1982 n. 2185 con le limitazioni, stralci e modifiche e prescrizioni di cui alla deliberazione del G.R. n. 2989 del 9 aprile 1981

11) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;*

11. Verifica della conformità urbanistica ed edilizia

In sintesi:

L'immobile A - Appartamento in Monte di Procida (NA) alla via Filomarino n. 133 piano T identificato presso il N.C.E.U. fgl. 5 p.lla 102 sub. 1 è stato realizzato con regolare licenza edilizia. Licenza edilizia n.39 del 30 maggio 1974.

L'immobile B - Deposito in Monte di Procida (NA) alla via Filomarino n. 133 piano 2S1 identificato presso il N.C.E.U. fgl. 5 p.lla 102 sub. 108 - è stato realizzato in difformità alla licenza edilizia. Per tale immobile è stata richiesta domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. n. 10876 del 01.10.1986.

La tipologia dell'abuso è la tipologia 1.2 - Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

L'abuso è così descrivibile: realizzazione di un volume utile non abitabile attraverso la sua compagnatura perimetrale. Precedentemente tale spazio non si configurava come volume in quanto era costituito solo dalle strutture portanti (pilastri e solai) e veniva definito camera d'aria tra il piano primo piano seminterrato e il secondo piano seminterrato.

La sanabilità dell'immobile in oggetto è condizionata del parere espresso dal Comune sul procedimento teso alla sanatoria degli abusi edilizi realizzati su aree soggette a vincolo paesistico.

In dettaglio:

11.1. Sulla verifica di conformità edilizia ed urbanistica

L'immobile B - **Deposito** in Monte di Procida (NA) fgl. 5 p.lla 102 sub. 108 - oggetto della presente procedura appartenente al fabbricato identificato con p.lla 102 del foglio 5 del Comune di Monte di Procida, è stato realizzato difformemente alla licenza edilizia n. 39 del 30 maggio 1974.

La sottoscritta, presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte di Procida, ha avuto **accesso solo al titolo** nel quale il Sindaco **concedeva** ai Sig. ri _____, **licenza per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni alla via Filomarino.**

La sottoscritta, in data 10/12.2010, a riscontro di istanza del 21/10/2010 protocollo n. 14579, ha potuto visionare ed estrarre copia delle pratiche pertinenti relativamente agli immobili in oggetto.

L'ufficio tecnico del settore urbanistica, nella persona dell'arch. A. Illiano, per tutti i diversi intestatari fino a quelli del titolo ultraventennale degli immobili in oggetto della presente procedura, **ha rinvenuto le seguenti pratiche di sanatoria:**

- **Richiesta di Sanatoria edilizia** relativa alla legge 47/85 e succ. mod. e integrazioni, **prot. n. 10876 del 01/10/1986** avanzata da _____ ;
- **Integrazione** della precedente richiesta di sanatoria effettuata dalla Sig.ra _____ , per conto degli eredi di Coppola Giuseppe, **prot. n.3141 del 08/02/2001**;
- **Richiesta di sanatoria edilizia relativa alla legge 724/94, prot. n.3039 del 02 marzo 1995** avanzata da _____ .

Dall'analisi della documentazione visionata e allegata alla presente relazione di consulenza emerge che **nella pratica n. 1067 del 01/10/1986 del richiedente sig. Coppola Giuseppe:**

- viene indicato che l'epoca di ultimazione dei lavori è il 1976;
- viene indicato che l'opera sorge su aree sottoposte a vincolo ambientale;
- non viene indicata la descrizione delle opere abusive; in particolare le opere abusive non vengono descritte né graficamente, né sommariamente attraverso una breve relazione, ma viene indicato che il fabbricato al 12976 era già composto di due piani fuori terra e due piani seminterrati;
- non viene allegato la documentazione fotografica;
- non viene dichiarato lo stato dei lavori;
- non vi è perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato dell'immobile;
- non vi è certificato di idoneità statica.

L'istanza è corredata solo del modello mod. 47/85 – D e della ricevuta di pagamento della prima rata pari alla metà del totale. Il versamento è stato effettuato con bollettino postale eseguito presso l'Ufficio Postale di Monte di Procida n.836 del 29/09/1986 per un importo di lire 1.407.000.

Dall'istanza si evince quanto segue

- l'opera abusiva realizzata consta di mq 201,00;
- la destinazione di tale opera non è specificata e indicata come altra;
- viene indicato che l'opera non è accatastata.

Pertanto, la sottoscritta, pur tenendo presente le grosse lacune della domanda di sanatoria, viste le integrazioni e i grafici di integrazione a tale domanda di sanatoria, visto nell'insieme il fabbricato, ritiene che la domanda è riferita in modo generico alla realizzazione dei due piani seminterrati.

Inoltre, la sottoscritta ha visionato la richiesta di sanatoria edilizia relativa alla legge 724/94, prot. n.3039 del 02 marzo 1995 avanzata da _____ che è pertinente, in modo esplicito ai sub. 6 e 7 posti al primo piano seminterrato.

Resta comunque, qualche perplessità su quali parti della particelle 102 sia stato realmente chiesta la sanatoria prot. n. 10876 del 1986, in quanto la sottoscritta nell'esaminare le pratiche ha riscontrato un *non sense*: entrambi le integrazioni delle sopra menzionate pratiche (praticoa n. 108876 e 3039), sembrano chiedere istanza di condono per il solo primo piano seminterrato. È evidente, che il tecnico compilatore della relazione tecnica allegata, tra l'altro tecnico di entrambi le pratiche, abbia commesso nella descrizione un errore materiale.

11.2. Sulla tipologia dell'abuso riscontrato:

La tipologia dell'abuso per il quale è stata richiesta la sanatoria **prot. n. 10876** è la **tipologia 1.2** - Opere realizzate **in difformità della licenza edilizia** o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Le caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria sono:

- Fabbricato costituito da due piano fuori terra e due piani entro terra con struttura portante in cemento armato, dotato di tutti gli allacciamenti per una destinazione d'uso misto (residenziale non residenziale), tutto come descritto nel riquadro B sez. seconda del modello 47/85 D.

L'abuso dichiarato nella **prot. n. 10876** e successive modifiche riguarda la realizzazione di un volume utile non abitabile attraverso la realizzazione di una tompagnatura perimetrale. Precedentemente tale spazio non si configurava come volume in quanto era costituito solo dalle strutture portanti (pilastri e solai) e veniva definito camera d'aria tra il piano primo piano seminterrato e il secondo piano seminterrato. Tale volume è, oggi, identificato presso l'Agenzia del Territorio con sub. 108.

11.3. Sulla sanabilità dell'abuso

In sintesi:

La sanabilità dell'immobile in oggetto è condizionata del parere espresso dal Comune sul procedimento teso alla sanatoria degli abusi edilizi realizzati su aree soggette a vincolo paesistico

In dettaglio:

Considerato che:

- ai sensi dell'art.32 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e s.m.i. il rilascio della concessione o autorizzazione delle opere edilizie abusive realizzate su aree sottoposte

a vincolo paesaggistico-ambientale è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso;

- l'articolo 1 della Legge 13 marzo 1988 n.68 prevede che il parere ex articolo 32 della L.47/85, espresso dal Comune sul procedimento teso alla sanatoria degli abusi edilizi realizzati su aree soggette a vincolo paesistico, sia reso ai sensi del nono comma dell'articolo 82 del D.P.R. 24 luglio 1977 n.616, come modificato dal decreto legge 27 giugno 1985 n.312 convertito con modificazioni dalla Legge 8 agosto 1985 n.431, e sostituito dall'articolo 151 del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490, così come modificato e/o integrato dall'articolo 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n.42;
- che in virtù di tale previsione il parere ex articolo 32 della Legge 47/85 è atto equipollente, per natura, funzioni e contenuto, all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del D. Lgs. n.42/04;
- con Deliberazione di Giunta Regionale Campania n.1122 del 19/06/2009, pubblicata sul B.U.R.C. n.43 del 06/07/2009, era stabilito che i Comuni della Campania "devono garantire la prevista attività di differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio delle funzioni amministrative di tipo urbanistico - edilizio";

quindi la funzione amministrativa attiva volta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è esercitata dai Comuni della Campania attraverso il parere espresso dalla Commissione Edilizia Integrata di cui alla L.R. n.10/82 ovvero dall'Organo Collegiale di cui al comma 2 dell'art.41 della L.R. n.16/04, parere reso a seguito di attenta valutazione della compatibilità paesistica dell'opera abusiva, sulla base dei criteri fissati nel documento in allegato al Protocollo d'Intesa tra Regione Campania e Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici di Napoli e Provincia del 25/07/2001, atto richiamato nella Deliberazione di C.C. n.5 del 19/02/2008.

I precedenti proprietari e in particolare Sig. Mazzella Maria, ha fatto istanza al Sindaco del Comune di Monte di Procida, in data 20 febbraio 2002 protocollo n. 3048, in riferimento alle domande di sanatoria avanzate, richiedendo l'espressione del parere di cui all'art. 32, terzo comma, della legge 47/85, introdotto dal comma 44 dell'art. 2 della legge 662/96.

Oggi, da quanto emerso dalla documentazione visionata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Monte di Procida, il suddetto parere non è stato espresso.

Pertanto **la sanabilità dell'immobile** in oggetto è condizionata del parere espresso dal Comune sul procedimento teso alla sanatoria degli abusi edilizi realizzati su aree soggette a vincolo paesistico

12) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

12. Vendibilità del bene pignorato in uno o più lotti

Per entrambi gli immobili oggetto della presente procedura viste le caratteristiche legali e tecniche quali:

- unica particella catastale;
 - dimensioni medie dell'immobile oggetto dei pignoramento;
 - conformazione dell'appartamento tale da non renderlo comodamente divisibile;
- emerge che:

i singoli beni sono vendibili ciascuno in un singolo lotto.

Pertanto i lotti di vendita sono:

Lotto 1 – **Immobile A - Appartamento** in Monte di Procida (NA) alla via Filomarino n. 133 piano T identificato presso il **N.C.E.U. fgl. 5 p.IIa 102 sub. 1**

Lotto 2 - **Immobile B - Deposito** in Monte di Procida (NA) alla via Filomarino n. 133 piano 2S1 identificato presso il **N.C.E.U. fgl. 5 p.IIa 102 sub. 108**

In particolare, la sottoscritta, ritiene che i beni vadano venduti in singoli lotti in quanto il bene B è stato pignorato per $\frac{1}{2}$ della proprietà indivisa e questo comporterebbe tempi maggiori per la messa in vendita dell'immobile A – appartamento pignorato per l'intero.

I confini dei singoli lotti coincidono con quelli dell'immobile A e dell'immobile B e pertanto si rinvia al paragrafo relativo ai dati identificativi dell'immobile per la loro individuazione.

13) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

13. Divisibilità del bene pignorato pro quota

L'immobile A - **Appartamento** fgl. 5 p.IIa 102 **sub. 1** - non risulta pignorato pro quota, pertanto non è necessario procedere alla formazione di singoli lotti.

L'immobile B - **Deposito** fgl. 5 p.IIa 102 **sub. 108** - **è stato pignorato per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ed è indivisibile in natura.**

In particolare trattandosi di un deposito senza servizi, composto da un ambiente grande oltre altri due di piccole dimensioni, è possibile ipotizzare un frazionamento, ove ogni unità corrisponde ad

un unico proprietario e che sia conforme ai tipi catastali e tale da conservare proporzionalmente il valore dell'intero.

Per poter realizzare tale frazionamento è necessaria solo una divisione fisica per definire le due unità immobiliari.

La sottoscritta, considerando che **la possibilità di frazionare il bene e vendere il solo bene intero ricavato è solo una delle possibilità di vendita dei beni indivisi, rimette al G.E. la scelta di come espropriare la quota indivisa.** Pertanto in questa sede, **la sottoscritta, segnala solo la possibilità di frazionamento.**

14) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

14. Stato di occupazione del bene pignorato

Entrambi i beni oggetto della presente procedura (**bene A - Appartamento** fgl. 5 p.lla 102 **sub. 1 – e bene B Deposito** fgl. 5 p.lla 102 **sub. 108**) sono occupati dalla proprietaria come dettagliatamente esplicitato al paragrafo 2, pertanto gli immobili sono da ritenersi **libero al decreto di trasferimento.**

15) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

15. Acquisizione del provvedimento assegnazione del bene pignorato quale casa coniugale

I cespiti in oggetto, come emerge anche dai dati riportati in risposta ai precedenti quesiti, non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

16) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

16. Verifica dell'esistenza di vincoli

Sugli immobili in oggetto, dopo accertamenti eperiti presso i competenti uffici, risulta che non **esistono** vincoli da leggi statali e regionali e dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi idrogeologici e delle falde idriche, nonché dei parchi e delle aree urbane nazionali istituiti prima dell'abuso.

Per quanto riguarda **gli oneri condominiali** preliminarmente si fa presente che:

- non è costituito alcun condominio;
- la sig.ra Carannante, in sede di sopralluogo e come riportato nel verbale allegato, ha affermato che gli interventi di manutenzione sulle parti comuni sono sostenuti divisi in modo bonario tra i proprietari del fabbricato.

17) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

17. Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

17.1. 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** (dicembre 2010) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima; vendita, da effettuarsi in un unico lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, ivi compresi i vincoli locativi in essere.

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.

17.2. Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adotterà 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 (V_m) 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:

$$\begin{array}{l} D = \text{domanda del bene} \\ O = \text{offerta del bene} \\ V_m = \text{valore di mercato} \end{array} \qquad V_m = f(D, O)$$

17.3. Il processo logico estimativo 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 adotterà 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 “additivo”
- Metodo “moltiplicativo” ovvero mediante matrice normalizzata.

In questo caso si è scelto di procedere con il metodo additivo.

17.4. 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.

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

Le **fonti dirette** forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali accreditati. Gli operatori intervistati sono:

1. Stima Casa, via Carannante n.4 – 80070 Bacoli (NA);
2. Studio Immobiliare Flegreo S.n.c, via G. De Rosa, 80070 Bacoli (NA);
3. Studio Pozzuoli d.i. fil, Corso Giuseppe Garibaldi n.41 – 80070 Monte di Procida (NA).

Valori Agenzie Immobiliari - Zona: MERCATO

Agenzie immobiliari	Abitazioni in buono stato - €/mq comm
Stima Casa	min.3.000,00 - max. 3.500,00
Studio Immobiliare Flegreo S.n.c	min. 2.800,00 - max. 3.200,00
Studio Pozzuoli d.i. fil	min. 2.800,00 - max. 3.000,00

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

1. i valori del secondo semestre 2010 della banca dati dell’**Osservatorio del mercato immobiliare**;
2. le quotazioni medie indicative del dicembre 2010, riferite al primo semestre 2010 e pubblicate sul periodico specializzato “**Quotazioni immobiliari**”;
3. i valori ufficiali tratti dal “**Listino Ufficiale – Valori correnti del mercato immobiliare di Napoli e Provincia**”, periodo di rilevazione primo semestre 2010, 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]

Comune Monte di Procida
Fascia: centrale
Tipologia prevalente: Abitazioni Civili
Destinazione: Residenziale
Quotazioni: II semestre 2010

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	Min. 2.100 Max. 3.200	N
Box	Normale	Min. 1.250 Max. 1.900	N

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

Quotazioni immobiliari – [Il Mattone]

Quotazioni: II semestre 2009 – area centrale
per appartamenti in buone condizioni € 2.400,00 mq utile netto
per box in buone condizioni € 1.300,00 mq utile netto

“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 2009 – area centrale

Per appartamenti in buone condizioni Min. € 2.500,00 mq commerciale
Max. € 3.100,00 mq commerciale
Per box in buone condizioni Min. € 1.500,00 mq commerciale
Max. € 1.900,00 mq commerciale

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.

I **valori riferiti dalle Agenzie immobiliari** operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Considerato che:

- entrambi i borsini sono elaborati 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;
- che per il Comune di Napoli, come per molti altri comuni di medie e/o grandi dimensioni molti borsini forniscono prezzi di riferimento e ci sono studi accreditati sull'andamento del mercato immobiliare e pertanto allo stimatore ci sono molti margini per elaborare una valutazione critica di tali prezzi;

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

17.5. Determinazione del più probabile valore di mercato valore di mercato degli immobili in oggetto

Al fine di determinare *il più probabile valore di mercato dell'immobile* 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 munti di merito secondo il *procedimento additivo*:

- per l'appartamento il **valore massimo** è di **3.500,00 €/mq comm.;**
- **per il box** il **valore massimo** è di **1.900,00 €/mq comm.;**

Il valore considerato è ovviamente più basso del **prezzo di compravendita massimo** della zona fornito dalle fonti indirette perché fa riferimento al **prezzo di compravendita massimo** relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima.

17.5.1. Metodo additivo

Per tale procedimento è fondamentali 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'eposizione;
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		
posizionali estrinseche	<i>K_{pi}</i>	35%
posizionali intrinseche	<i>K_{pe}</i>	25%
intrinseche	<i>K_i</i>	30%
produttive	<i>K_e</i>	10%
Totale		100%
		25%

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: **V_m di stima = $V_{max} * \sum K_i$**
dove **K_i** è la **somma dei punti percentuali** attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento

Quindi, preso come valore di riferimento il valore massimo, **il più probabile valore di mercato dell'appartamento** sito in **Napoli a Via Carlo Celano 30**, identificato presso il N.C.E.U di Napoli sez. MER, fgl. 8, part. 65, sub. 69, è **pari a € 51.840,00** così determinato:

Determinazione valore dell'immobile A

APPARTAMENTO IN MONTE DI PROCIDA (NA) ALLA VIA FILOMARINO N. 133 PIANO T IDENTIFICATO PRESSO IL **N.C.E.U. FGL. 5 P.LLA 102 SUB. 1 OGGI SUB. 8**

metodo additivo

V_{max} bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)		3.500,00
Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	<i>K_{pi}</i>	35%
posizionali intrinseche	<i>K_{pe}</i>	25%
intrinseche	<i>K_i</i>	30%
produttive	<i>K_e</i>	8%
Coefficiente sintetico	Somma K	98%
Valore unitario (euro/mq comm.) [V_u]	$V_m = V_{max} * \text{somma K}$	3.430,00 €/mq comm.
Valore immobile	$V_i = V_u * \text{mq comm.}$	423.056,20 €/mq comm.

423.000,00€/mq comm.

Determinazione valore dell'immobile B

DEPOSITO IN MONTE DI PROCIDA (NA) ALLA VIA FILOMARINO N. 133 PIANO 2S1 IDENTIFICATO PRESSO IL N.C.E.U. FGL. 5 P.LLA 102 SUB. 108

metodo additivo

Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)		1.900,00
Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	35%
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	25%
intrinseche	<i>Ki</i>	30%
produttive	<i>Ke</i>	8%
Coefficiente sintetico	Somma K	98%
Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]	$Vm=Vmax*somma K$	1.862,00 €/mq comm.
Valore immobile	$Vi=Vu*mq comm.$	76.000,00 €/mq comm.

18) *Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.*

18. Verifica dell'eventuale inadeguatezza del canone di locazione

Il quesito non riguarda il caso in questione.

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

Napoli, 24 gennaio 2011

L'esperto
arch. Annalisa Manna