

# **TRIBUNALE di NAPOLI**

**V^ Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari**

**G.E.: DOTT. SSA CANNAVALE STEFANIA**

**Procedimento esecutivo immobiliare n. 645/2021 R.G.E.**

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura

promossa da

**PURPLES SPV srl spa contro \*\*\*\*\***


**CESPITE PIGNORATO SITO IN PROCIDA (NA) VIA CAFAROTTA**




**TECNICO INCARICATO:**

dott. arch. Pietro Cobio

**INDICE**

**Immobile 1: Villa/Villino sita in Procida alla Via Cafarotta n° 2  
riportato al NCEU del Comune di Procida alla al foglio 5 p.lla 865  
sub 1;  ( Vedi foto prima pagina )**

**Immobile 2: Villa/Villino sita in Procida alla Via Cafarotta n° 2  
riportato al NCEU del Comune di Procida alla al foglio 5 p.lla 865  
sub 2;  ( Vedi foto prima pagina )**

1.) PREMESSA	pag. 2
2.) RISPOSTA AI QUESITI	pag. 72
3.) CONCLUSIONI	pag. 72
4.) ALLEGATI	

## **PREMESSA.**

**In data 05/05/2022 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. e fax 081 5933845, PEC: [pietro.cobio@archiworldpec.it](mailto:pietro.cobio@archiworldpec.it), prestava il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cannavale**

## **SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

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

**Quesito 1:**

verificare, preliminarmente, **la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.** In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili e spropiati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Dagli atti presenti nel fascicolo telematico risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di un Certificato Notarile del Notaio °§°§§°§°°§  
Notaio in Corleone datato 15/12/2021. (cfr. ALLEGATO N.1, tot. Pag varie);

Nel certificato si evince che il Notaio è risalito al primo atto stipulato in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Tale documento è riferito all'atto del Notaio °ç°ç°çç° del 15/03/1993 rep. 10160. Nei documenti visionati non vi è visura dei due villini staggiti, e neanche la vax.

Dopo una ricerca effettuata dallo scrivente, l'estratto di mappa e le due visure storiche sono state prodotte ed allegate alla presente perizia.  
(cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie);

Nei documenti telematici non si evince un estratto di matrimonio con annotazioni per il Sig. \*\*\*\*\* e pertanto lo scrivente reperiva presso lo Stato Civile del Comune di Napoli il certificato di matrimonio con annotazioni, dove risulta che i coniugi \*\*\*\*\* e °\*°°\*°\*°\* hanno scelto la separazione legale dei beni davanti al Notaio §°§°§°§° in data 18/5/1979. Nel certificato matrimoniale è riportato che i coniugi \*\*\*\*\* – ç\*ç\*ç\*ç\* si sono sposati nel 1979.

Nel certificato di matrimonio viene anche indicato che con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 29/10/2009 n. 19939/09 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto Napoli 05/01/2010. (cfr. ALLEGATO N.17, tot. Pag varie);

Va precisato che da quanto si legge nei documenti inerenti l'acquisto di detto immobile, per Notaio §ç§ç§ç§ç del 1993 che il Sig. \*\*\*\*\* acquista in comunione dei beni, poi viene fatta una postilla e a fianco a penna viene riportata separazione dei beni. Invece al punto 3 si legge ancora comunione dei beni. (cfr. ALLEGATO N.3, tot. Pag varie);

Nel certificato notarile del Notaio °§§°§°§° sono riportate le seguenti formalità:

- 1.)Iscrizione del 14/5/2007 ai nn. 35536/11936 ipoteca giudiziale nascente da garanzia di apertura credito del 10/5/2007 a favore della Cassa di Risparmio di Ferrara spa con sede in Ferrara contro il Sig. \*\*\*\*\*
- 2.)Iscrizione del 18/11/2009 ai contro nn. 67973/11859 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo a favore della Finproget spa con sede in Ferrara contro il Sig. \*\*\*\*\*;
- 3.)Iscrizione del 15/3/2012 ai nn. 11473/1075 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo a favore Banca di Credito Popolare Soc. Coop. P.A. con sede in Torre del Greco contro il Sig. \*\*\*\*\*;

- 4.) Trascrizione del 28/6/2012 ai nn. 27121/20774 verbale di pignoramento a favore della Banca di Credito Popolare Soc. Coop. P.A. contro il Sig.\*\*\*\*\*;
- 5.) Trascrizione del 25/11/2021 ai nn. 57831/42736 verbale di pignoramento a favore della Purples SPV contro il Sig.\*\*\*\*\*

Lo scrivente ha eseguito un accertamento con il nominativo del Sig. \*\*\*\*\* e risultano le seguenti formalità:

(cfr. ALLEGATO N.2, tot. Pag varie);

- 6.) Trascrizione favore del 02/04/1993 ai nn. 10912/8474 atto di compravendita;
- 7.)Iscrizione del 10/4/1996 ai nn. 12196/1589 Concessione a garanzia di mutuo
  - Annotazione n. 3139 del 27/9/1996 (Quietanza a conferma)
  - Annotazione n. 10578 del 16/11/2006 (Cancellazione Totale);
- 8.)Iscrizione del 14/5/2007 ai nn. 35536/11936 ipoteca giudiziale nascente da garanzia di apertura credito;
- 9.) Iscrizione del 18/11/2009 ai contro nn. 67973/11859 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo;
- 10.) Iscrizione del 15/3/2012 ai nn. 11473/1075 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo;
- 11.) Trascrizione del 28/6/2012 ai nn. 27121/20774 verbale di pignoramento;
- 12.) Trascrizione del 25/11/2021 ai nn. 57831/42736 verbale di pignoramento.

Lo scrivente ha effettuato anche una verifica con i dati catastali: sez. foglio 5 p.lla 865 sub 1: (cfr. ALLEGATO N.2, tot. Pag varie);

- 13.) Iscrizione del 14/5/2007 ai nn. 35536/11936 ipoteca giudiziale nascente da garanzia di apertura credito;
- 14.) Iscrizione del 18/11/2009 ai contro nn. 67973/11859 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo;
- 15.) Iscrizione del 15/3/2012 ai nn. 11473/1075 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo;
- 16.) Trascrizione del 28/6/2012 ai nn. 27121/20774 verbale di pignoramento;
- 17.) Trascrizione del 25/11/2021 ai nn. 57831/42736 verbale di pignoramento.

Lo scrivente ha effettuato anche una verifica con i dati catastali: sez. foglio 5 p.lla 865 sub 2: (cfr. ALLEGATO N.2, tot. Pag varie);

- 1) Iscrizione del 14/5/2007 ai nn. 35536/11936 ipoteca giudiziale nascente da garanzia di apertura credito;
- 2.) Iscrizione del 18/11/2009 ai contro nn. 67973/11859 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo;
- 3.) Iscrizione del 15/3/2012 ai nn. 11473/1075 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo;
- 4.) Trascrizione del 28/6/2012 ai nn. 27121/20774 verbale di pignoramento;
- 5.) Trascrizione del 25/11/2021 ai nn. 57831/42736 verbale di pignoramento.

## Quesito 2

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

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

I beni oggetto del pignoramento sono così individuati:

Immobile 1: Villa/villetta del Sig. \*\*\*\*\* il quale ha il diritto della piena proprietà dell'immobile sito in Procida alla Via Cafarotta n° 2

E' riportato al NCEU del Comune di Procida foglio 5 p.lla 865 sub 1 piano S1 e piano terra e lastrico solare

Immobile 2: Villa del Sig. \*\*\*\*\* il quale ha il diritto della piena proprietà dell'immobile sito in Procida alla Via Cafarotta n° 2

E' riportato al NCEU del Comune di Procida foglio 5 p.lla 865 sub 2 piano terra

Mentre al catasto Terreni la p.lla è situata al foglio 5 p.lla 865; (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie);

Nell'atto di pignoramento non sono presenti i confini mentre sono presenti i dati catastali: foglio 5 p.lla 865 sub 1 e sub 2.

Lo scrivente riporta i confini dei due villini e poi dell'intera insula di terreno

I confini del villino sub 1 sono: su tutti e quattro i lati con giardino sub 1 annesso al villino.

I confini del villino sub 2 sono: a nord ed a est con proprietà aliena rispettivamente a nord con p.l. 488 e 535 del foglio 2 mentre ad est con la p.l. 919 del foglio 5. Mentre a sud e ad ovest con il giardino annesso al sub 1.

Mentre i confini dell'intero appezzamento di terreno p.l. 865 sono: a nord con il foglio 2 p.l. 488 e 535, a sud con Via Carafarotta ad est con p.l. 921,919, mentre ad ovest con p.l. 1555 e 923.

Per quanto riguarda le variazioni presenti sulle visure storiche dei due villini si ha per il sub 1:

Variazioni tecniche dei dati catastali

Comune di Procida

I dati catastali sono stati sempre foglio 5 p.l. 865 sub 1

Verificando la colonna dei dati derivanti si ha:

- Costituzione del 03/03/1993 in atti dal 20/03/1999 classamento PF/99 (n. R/504.1/1993) Notifica effettuata con protocollo n. 29060/1999 del 20/03/1999;
- Variazione quadro tariffario del 01/01/1994;
- Ampliamento del 21/12/2005 pratica n. NA0812332 in atti dal 21/12/2005, ampliamento (n. 115936.1/2005);
- Annotazioni: classamento e rendita proposti (dm. 701/94);



- Variazione nel classamento del 28/06/2006 Pratica n. NA0380394 in atti dal 28/06/2006. Variazione di Classamento (n.34341.1/2006) Notifica in corso con protocollo n. NA0671026/2006 del 09/11/2006;
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/12/2005 prot. n. NA0812332

Per quanto riguarda le variazioni presenti sulle visure storiche dei due villini si ha per il sub 2:

Variazioni tecniche dei dati catastali

Comune di Procida

I dati catastali sono stati sempre foglio 5 p.la 865 sub 2

Verificando la colonna dei dati derivanti si ha:

- Unità afferenti edificate su aree di corte del 21/12/2005 pratica n. NA0812364 in atti dal 21/12/2005 Unità afferenti edificate su aree di corte (n. 9621.1/2005) ;
- Annotazioni : classamento e rendita proposti (dm 701/94)
- Variazione del classamento del 28/6/2006 pratica n. NA0380394 in atti dal 28/6/2006 Variazione di classamento (n.34341.1/2006) Notifica in corso con protocollo n. NA0671026/2006 del 09/11/2006;
- Annotazioni: classamento e rendita proposti (dm. 701/94);
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/12/2005 prot. n. NA0812364

Le variazioni inerenti ai proprietari per il sub 1 sono:

- \*\*\*\*\*;
- \_§§\_§\_§\_\_§;
- Çç°ç°ç°.

Mentre per il sub 2 le variazioni dei proprietari sono solo ;

- \*\*\*\*\*;

**In origine il terreno faceva parte di una maggior estensione foglio 5 p.lla 139 poi con frazionamento del 19/01/1990 si è avuta la p.lla 816**

**Per poi avere la p.lla finale 865 in data 24/11/2005 Tipo mappale 739787.**

### **Quesito 3:**

Elencare ed **individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante la esatta indicazione **del diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione(città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno ), degli accessi, dei **confini** ( in numero pari almeno a tre ), dei **dati catastali**(sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire **dopo** il pignoramento), delle eventuali pertinenze ( previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art.817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO):—piena ed intera ( oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. ) proprietà ( o altro diritto reale ) di appartamento ( o terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via n. , piano int. ; è composto da  
Confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con ad ovest, con ad est  
È riportato nel C.F.(oC.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla ( ex p.lla o  
già scheda \_\_\_\_\_ ), sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, rendita \_\_\_\_\_ (or.d.r.a.) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ( oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; vi è concessione edilizia ( o in sanatoria ) n. del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi ( oppure , non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono non presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ( o non può) ottenersi sanatoria ex artt. (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno ) . PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_; LOTTO n. 2 :ecc..

Con atto del Notaio §°§°§°§° del 15/03/1993 rep. 10160, il Sig.r \*\*\*\*\* acquistava l'intera quota di un appezzamento di terreno con entro stante piccolo fabbricato. . (cfr. ALLEGATO N.3, tot. Pag varie);

Va precisato all'Ill.mo Giudice che nel 1993 il Sig. \*\*\*\*\* aveva già dichiarato davanti al Notaio ç§§ç§çç§ in data 1979, la separazione dei beni dalla moglie.

I beni oggetto di pignoramento sono così individuati:

Immobilie 1: Villa (villino) sito in Procida alla Via Cafarotta n° 2.

E' riportato al NCEU del Comune di Procida foglio 5 p.lla 865 sub 1 piano S1- p.T- e lastrico solare

La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento è uguale alla quota riportata nell'atto di compravendita per Notaio °§§°§°§° in quanto in tale atto, il Sig. \*\*\*\*\* acquistava il terreno e un piccolo fabbricato.

Immobilie 2: Villa (villino) sito in Procida alla Via Cafarotta n° 2.

E' riportato al NCEU del Comune di Procida foglio 5 p.lla 865 sub 2 piano terra

Per tale corpo di fabbrica il Sig. \*\*\*\*\* nel giardino annesso al sub 1 realizzava successivamente una nuova costruzione (villino) accatastandolo poi con il sub 2 e riportandolo nel tipo mappale del 2005.

Prima di entrare nella descrizione dei beni staggiti, lo scrivente intende effettuare una breve descrizione della zona dove sono ubicati i beni staggiti. I due villini pignorati sono posti in Via Cafarotta una parte in collina del Comune di Procida. Dal porto di Procida andando verso Via Roma in adiacenza della Chiesa troviamo Via Vittorio Emanuele. Prendendo detta Via a piedi in quanto è divieto d'accesso, dopo circa 1200 metri si incontra Via Cavour girando su detta Via dopo circa 472 mt troviamo Via Cafarotta. Entrati in detta traversa dopo circa 80 mt sul lato destro troviamo il cancello elettronico d'ingresso al lotto.

Entrati in detto giardino, si può notare uno spazio pavimentato che serve per il parcheggio delle autovetture. Sul lato destro, vi è la piscina e la zona docce realizzata da una struttura in muratura. La piscina è riportata sulla planimetria catastale insieme al corpo docce. La forma della piscina è lineare su tre lati mentre il quarto lato è in parte rettilineo ed in parte circolare.

Mentre sul lato sinistro del cancello troviamo una aiuola. Proseguendo su detto spazio pavimentato realizzato con quadroni in cemento stampato, si arriva allo spazio che circonda il primo villino. Tale spazio realizzato con la stessa tipologia di mattonelle e circonda il villino su tutti e quattro i lati. Si

nota che su tre lati vi è una pergola addossata al villino realizzata in legno con copertura sempre in legno in doghe. Sopra le doghe troviamo una copertura con plexiglass. Va precisato che detta pergola sul lato a nord assume una maggiore estensione andando a realizzare un vero gazebo addossato poi alla muratura del villino. Nella restante parte perimetrale del primo villino, troviamo delle tende a forma di semi cupola e poi la scala che porta sul lastrico solare. La scala è in ferro mentre nella parte sottostante troviamo il vano scale che consente l'accesso al piano seminterrato. Detta struttura è in muratura. Saliti sul lastrico si nota che è tutto pavimentato e si ha una vista di tutto il giardino e del secondo villino.

Scesi nuovamente dal lastrico e girando verso il cancello d'ingresso, troviamo sul lato sud del villino, la porta che da accesso al piano sottostante (S-1). Entrati si accede al vano scala costituito da un'unica rampa. Arrivati in fondo troviamo uno spazio filtro a forma di L e poi sulla destra la prima stanza. Oggi tale ambiente è alquanto angusto, infatti l'altezza è di circa 2,23 mt. serve come abitazione, in adiacenza vi è un bagnetto che rappresenta la seconda stanza, anch'esso con la stessa altezza. Tale ambiente non potrà avere l'abitabilità rispetto a quanto riportato dal D.M. n° 55 del 1975. Che prevede una altezza minima dei vani di 2,7 mt mentre per bagni e corridoio anche 2,40 mt. Non vi sono finestre che illuminano tale spazio e/o che danno una areazione. Infatti su alcuni muri si evincono macchie di umidità.

Terminato di visionare tale ambiente posto sotto il primo villino si è passati ad ispezionare quest'ultimo.

Arrivati in adiacenza del gazebo grande (pergolato posto sul lato nord) troviamo che la muratura del villino è caratterizzata da avere delle aperture a forma di arco circa tre sul lato nord ed una sulla parete posta ad est. Entrati

in detto vano troviamo l'angolo cottura e il soggiorno. La parte della cucina è posta sul lato ovest di detta stanza. L'altezza di detto vano è di circa 2,78 mt. Tra la zona giorno e la zona notte troviamo un gradino che separa la porta d'ingresso alla restante parte della casa.

Superata la porta si accede ad un corridoio a forma di L. Sul lato destro troviamo una prima porta che consente di accedere ad una area filtro. Infatti qui troviamo la prima porta posta sulla destra che dà accesso al ripostiglio, la seconda porta posta di fronte a quella d'accesso alla zona filtro, dà accesso al bagno patronale mentre la terza posta sul lato sinistro dà accesso alla stanza da letto matrimoniale.

Usciti nuovamente nel corridoio, troviamo in fondo a quest'ultimo il secondo bagno che ha affaccio con la stanza matrimoniale sullo spazio pergolato che dà sul cancello d'ingresso. In fondo al corridoio superato il secondo bagno, troviamo altre due stanze da letto la prima posta in adiacenza del bagno, mentre la seconda sul lato opposto a quest'ultima. Entrambe le camere hanno affaccio verso il porticato lato piscina.

L'altezza interna della zona notte varia tra i 2,70 mt e i 2,60 mt nella stanza adiacente il secondo bagno. Mentre l'altezza nella zona cucina è di circa 2,78 mt.

Le condizioni della villetta sono buone gli infissi sono in alluminio R 40 di colore bianco, con vetrocamera, mentre le napoletane esterne sono in ferro anti-intrusione.

Gli infissi interni sono in legno tamburato ciechi.

Gli impianti sono sotto traccia e non a norma, al fine di adeguarli bisognerà spendere circa 2.500 €. Vi è caldaia per la produzione dell'acqua sanitaria, oltre al riscaldamento infatti troviamo anche i termosifoni.

Sul lastrico solare sono posti alcuni motori per il sistema di climatizzazione delle stanze. . (cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie);

In detto alloggio non vi è APE e per produrlo bisogna spendere circa 800 € per entrambe l villette.

L'altezza dell'intero alloggio varia a seconda delle stanze infatti parte da un'altezza di 2,60 mt per arrivare a 2,78 mt. in cucina-soggiorno.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono tinteggiate, compreso anche l'angolo cottura mentre: per il bagno patronale ha un rivestimento che non supera il metro in pratica è solo una boiserie mentre la zona doccia è a tutt'altezza. Nel secondo bagno il rivestimento arriva quasi fino al solaio.

Confrontando la planimetria catastale del sub 1 prelevata dalla banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, si nota che la planimetria è discorde in alcuni punti, infatti l'altezza riportata è 2,70 mt indicata nel corridoio (forse si voleva indicare quella media), mentre poi nella parte della facciata ovest non vi è il pergolato così come indicato in detta planimetria.

Va detto che la planimetria catastale riporta tutto il sub 1 includendo il locale a piano S-1, la piscina con la zona doccia, il villino e il lastrico solare.

Va notato che in detta planimetria catastale è riportato anche un altro volume tecnico posto quasi a confine sul lato nord. Tale manufatto è stato demolito dal Sig. \*\*\*\*\* in quanto realizzato abusivamente, ma poi non è stata aggiornata la planimetria catastale.

Pertanto oggi va effettuato un nuovo DOCFA andando ad eliminare le parti non presenti e soprattutto riportando le effettive altezze. Con un costo di circa 500 €.

L'intero villino è stato costruito in muratura con solaio latero cementizio.

Così come si vedrà in seguito tale corpo di fabbrica ha subito degli ampliamenti negli anni fino ad arrivare alla situazione attuale.

(cfr. ALLEGATO N.5, tot. Pag varie);

Nella restante parte del giardino individuato con il sub 1 troviamo una serie di siepi che coprono una struttura in ferro (tubazione andito che sono sormontati da pannelli in plastica che coprono i serbatoi). Vi è anche una piccola struttura in muratura che contiene i serbatoi. In ultimo vi è una casetta di modeste dimensioni in legno destinata a piccolo deposito.

Terminato di visionare il primo villino, si è passati ad ispezionare il secondo. Dalla zona gazebo, proseguendo la parte pavimentata, si arriva ad una struttura in legno posta ad una quota di circa 0,40 mt su un terrazzamento o basamento. Tale spazio è circondato su tutti i lati da un porticato in legno che poi il suo prolungamento rappresenta la copertura delle due stanze di detto secondo villino.

Infatti la struttura è costituita da una zona porticata in legno e da una restante parte in muratura. Tale struttura è suddivisa in due parti caratterizzate da un unico stanzone dove troviamo un angolo cottura e poi un vano in ognuna di essa che rappresenta il bagno, anche se poi le due stanze hanno superfici differenti sembrano comunque speculari. Entrando su quella verso il lato piscina, troviamo che sul lato sinistro è posto l'angolo cottura alquanto angusto e non illuminato da luce naturale. Detta stanza è divisa in tre spazi, la prima data dalla zona cucina, la seconda quella più grande dalla stanza da letto e poi divisa da due tramezzi vi è il bagno. Sia la stanza da letto che il bagno hanno finestra d'illuminazione. Il bagno affaccia sul giardino



retrostante mentre la stanza affaccia sul patio in legno che da verso la piscina.

L'altra stanza ha sempre la finestra che affaccia sul patio ma verso i serbatoi. Mentre la finestra del secondo bagno affaccia anch'essa sulla parte retrostante il villino. Attorno a detto villino, è stato lasciato uno spazio a giardino che sulla planimetria catastale viene indicato con il nome di corte. Le altezze delle due stanze sono variabili infatti avendo la copertura a falde dovuta alla struttura lignea realizzata sia per il portico che poi come copertura delle due stanze si ha un'altezza massima di 3,50 mt in adiacenza dei due pilastri lignei (ognuno posto in una stanza) mentre l'altezza sul lato della parete in adiacenza delle finestre del bagno è circa 2,73 mt mentre l'altezza delle altre due pareti verso nord e verso sud è di 3,11 mt.

Gli infissi sono in alluminio R 40 con vetrocamera, esternamente invece troviamo le napoletane in ferro, mentre le porte interne in legno tamburate cieche. . (cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie);

Gli impianti sono sotto traccia e non a norma per adeguarli bisognerà spendere circa 1000 €.

La struttura è realizzata in muratura con copertura in legno.

L'angolo cottura non presenta rivestimento mentre le pareti dei due bagni presentano un rivestimento alto circa 2,00 mt

Prima di indicare le superfici che costituiscono tali abitazioni, bisogna precisare che l'ingresso è unico per entrambi i sub 1-2 e pertanto bisognerà vendere l'intero complesso immobiliare in un unico lotto anche per la

questione delle concessioni edilizie e delle domande di condono dei due villini.

La superficie commerciale utile dell'intero primo villino è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Immobile 1 = Villino

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Angolo cottura soggiorno	31,24
2	Corridoio	8,50
3	Ripostiglio	1,84
4	Bagno patronale	4,24
5	Bagnetto	3,30
6	Stanza da letto matrimoniale	10,38
7	Stanza da letto 1	9,57
8	Stanza da letto 2	11,30

9	Tramezzi	2,24
10	Muratura al 100 %	19,53

<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>102,14</b>
---	--	---------------

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare vengono considerate le seguenti superfici:

Lastrico solare

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Lastrico solare	92,16
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>92,16</b>

Porticato e gazebo

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Porticato	60,00
2	Gazebo	46,16
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>106,16</b>

Giardino (compreso l'area della piscina)

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
-----------	--------------------	---

1	Giardino	1202,00
	di cui 60 mq area piscina	60,00
	<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>	<b>1262,00</b>

A tale valore va decurtato l'ingombro della prima villetta comprensiva del portico e del gazebo

#### Piano Seminterrato

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Piano Seminterrato	24,70
	<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>	<b>24,70</b>

Anche se attualmente tale spazio viene considerato come camera da letto non avendo i requisiti minimi previsti dal D.M: 55 del 1975 verrà considerata come deposito.

<b>CALCOLO SUPERFICIE PRIMO VILLINO SUB 1 PIGNORATO</b>					
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. Mq
Villino	Lorda Copertura 85,71 mq.	102,14	1	0,90	91,93
Lastrico solare	92,16	92,16	0,25	0,90	20,73
Giardino	1048,58	1048,58	0,15	1	157,28
Porticato e gazebo	106,16	106,16	0,15	1	16,00
Piano seminterrato	24,70	24,70	0,25	0,90	5,55
<b>Superficie Raggiagliata SR mq.</b>					<b>291,50</b>

Il primo Villino è costituito dai seguenti piani S-1 , P.T. e lastrico solare individuato con il sub 1 oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Procida

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI foglio 5 p.lla 865 sub 1  
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ....; Categ. A/7  
Classe 7.; Consist 8,5 vani .; Sup. Catastale 188 mq Rendita Euro  
2.326,64  
INDIRIZZO Via Cafarotta n° 2 S-1 , P.T. e lastrico solare  
INTESTATO \*\*\*\*\*

Sulla Vax la p.lla su cui sorgono i due Villini sono riportati al NCT al foglio 5 p.lla 865.

La planimetria catastale è presente nella banca dati dell’Agenzia dell’Entrate, ma è relativa al Villino dopo il 2005. In detta planimetria è riportato il villino, il porticato con il gazebo, la piscina, il lastrico solare e il piano interrato.

Andrà effettuato un aggiornamento della planimetria catastale in quanto le altezze riportate in detta planimetria per alcuni ambienti non corrispondono. Inoltre non esiste più il deposito demolito. Effettuando un DOCFA con un costo di circa 500 €.

Considerando la visura storica si evince che prima il villino era riportato con i seguenti dati catastali foglio 5 p.lla 865 senza sub e la consistenza era 2,5 vani

La superficie commerciale utile dell'intero secondo villino è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Immobile 2 = Villino

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Camera 1	13,15
2	Angolo cottura	2,69
3	Bagno	3,67
4	Tramezzo	0,53
5	Muratura al 100%	2,03
6	Muratura al 50%	0,60
7	Camera 2	18,02
8	Angolo cottura	2,68
9	Bagno	5,08
10	Muratura al 100 %	2,41

11	Tramezzi	0,47
12	Muratura al 50%	0,60

---

**Totale superficie utile in cifra tonda** **51,93**

---

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata l'intera superficie del porticato:

Porticato

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Porticato	52,15
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>52,15</b>

Giardino o corte

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Giardino o corte	120,67
2	Basamento	114,33
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>235,00</b>

<b>CALCOLO SUPERFICIE PRIMO VILLINO SUB 2 PIGNORATO</b>					
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. Mq
Villino 2	Lorda Copertura 46,46 mq.	51,93	1	0,90	46,73

Giardino	235	235	0,15	1	35,25
Porticato e gazebo	<b>52,15</b>	52,15	0,15	1	7,82
<b>Superficie Raggiagliata SR mq.</b>					90,00

Il secondo Villino è costituito dai seguenti piani, P.T. individuato con il sub 2 oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Procida

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI foglio 5 p.lla 865 sub 2  
 DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens....; Categ. A/7  
 Classe 7.; Consist 4 vani .; Sup. Catastale 65 mq Rendita Euro 1094,89  
 INDIRIZZO Via Cafarotta n° 2 P.T.  
 INTESTATO \*\*\*\*\*

La consistenza fino al 2006 era di 3,5 vani poi è stata portata a 4 vani  
 Con la variazione di classamento del 28/06/2006 pratica NA0380394.

LOTTO UNICO): Gli Immobili pignorati al Sig. \*\*\*\*\* il quale detiene la piena proprietà dei seguenti immobili Comune di Procida foglio 5 p.lla 865 sub 1-2. categoria A/7, classe 7 consistenza 8,5 vani per il sub 1 e 4 vani per il sub 2. Le rendite per il sub 1 è rendita 2326,64 € mentre per il sub 2 è 1094,89 €.

Da quanto verificato nell'atto di matrimonio i coniugi \*\*\*\*\* davanti al Notaio °ç°ç°çç°ç° hanno scelto in data 18/05/1979 la separazione dei beni e poi nel 2009 si sono separati davanti al Tribunale di Napoli con l'omologa n: 19939/09.



I beni staggiti sono posti nel Comune di Procida alla Via Cafarotta n° 2. Gli immobili sono riportati nel C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Procida al foglio 5, p.lla 865 in precedenza la p.lla era 816; arrivati nel porto di Procida, arrivando vicino alla Chiesa principale dell'isola, si arriva vicino a Via Vittorio Emanuele. Salendo a piedi, in quanto è divieto d'accesso, dopo circa 1200 mt si incontra Via Cavour, girando su detta Via dopo circa 472 mt troviamo Via Cafarotta. Entrati in detta traversa dopo circa 80 mt sul lato destro troviamo l'entrata alle due villette. Infatti troviamo il cancello carrabile e quello pedonale.

Entrati in detto spazio recintato, troviamo sul lato destro la piscina con un'area pavimentata circostante. In adiacenza della piscina troviamo un corpo in muratura che funge da locale docce; proseguendo la zona pavimentata si arriva in adiacenza del primo porticato in legno. Detto porticato è addossato alla prima villetta. Detta pergola ha forma ad L mentre poi sul lato nord del primo villino è stato realizzato un gazebo sempre in legno addossato da un lato sulla muratura della villetta.

Detta villetta è costituita da tre livelli il primo interrato, infatti vi è un vano scala che consente di accedere al locale sottostante la villa. Scesi la rampa si arriva ad uno spazio filtro di forma ad L e poi sul lato destro vi è la prima stanza e poi il bagno. Oggi tali ambienti fungono da semi alloggio ma l'altezza non consente l'abitabilità infatti è 2,23 mt. Il D.M. del 1975 n. 55 prevede che l'altezza minima per le abitazioni sia 2,70 mt al di sotto possono essere realizzati solo depositi, bagni e corridoi non inferiore ai 2,40 mt. Va anche detto che non ci sono finestre e/o illuminazione naturale. Saliti al piano terra verso il lato nord, troviamo l'ingresso a detta villetta. Infatti troviamo tre aperture a forma di arco poste sul lato nord ed una sul lato est.

Entrati in detto spazio troviamo l'angolo cottura ed il soggiorno. Tale ambiente è alto 2,78 mt ed è a quota del gazebo e del porticato.

Mentre esiste un gradino che separa fisicamente la zona giorno dalla zona notte. Superato il gradino e la porta divisoria, troviamo un corridoio a forma di L e poi un ripostiglio, un bagno patronale, un bagno di servizio e tre camere da letto. Una di queste tre camere ha un'altezza di 2,60 mt, mentre il resto della zona notte ha un'altezza di 2,70 mt. Pertanto detta stanza non ha i requisiti minimi per l'abitabilità previsti dal D.M. n: 55 del 75.

Usciti fuori al gazebo, sul lato destro in fondo al giardino troviamo su un basamento una seconda struttura pergolata che delimita la seconda villetta. Tale corpo di fabbrica è posta a circa 0,40 mt dalla quota del giardino. Tale pergola in legno consente anche la copertura delle due camere. Entrando nella prima camera, si nota che vi è un ampio vano che funge da camera da letto ed angolo cottura, in adiacenza a quest'ultimo spazio vi sono due tramezzo che delimita la camera dal bagno. La seconda camera è speculare alla prima ma con una superficie maggiore. L'altezza al punto del colmo per entrambe le camere è di 3,50 mt mentre l'altezza minima posta in adiacenza delle pareti lato retrostante è di 2,73 mt.

Bisognerà effettuare un aggiornamento catastale tramite DOCFA del primo villino in quanto le altezze non corrispondono a quelle dichiarate. Inoltre il locale deposito presente sulla planimetria catastale è stato demolito.

I confini dell'intero lotto sono: a nord con foglio 2 p.l.488 e 535 a sud con Via Cafarotta ad est con le p.lle 921 e 919 mentre ad ovest con le p.lle 1555 e 923.

Le due villette sono in muratura la prima con solaio latero cementizio mentre la seconda con copertura a falde in legno.

La prima villetta è stata realizzata con Concessione Edilizia 203/1990 e poi con una serie di abusi che sono stati oggetto di domande di condono la prima recante prot. 1160/94 e la seconda avente prot. 3234/95, ad oggi tali domande sono ancora in itinere e da integrare. Mentre per la seconda villetta realizzata tutta abusivamente è stata presentata domanda di condono edilizio nel 2004 con relativa integrazione. Tale domanda di condono dovrà essere integrata e la pratica risulta ancora in itinere. Il numero di prot. è 16411/2004.

Lo scrivente per tutti e tre i condoni non è in grado di potersi esprimere sulla loro sanabilità in quanto al momento dovranno essere integrati e risultano ancora in fase ini itinere. Al momento non si è espressa né la Sovrintendenza né tanto meno il Comune di Procida.

Da quanto verificato dal Certificato di destinazione Urbanistica del Comune di Procida le due villette sono comprese nella zona del PRG come “Zona E/1” destinata a Verde agricolo art. 19 del PRG.. L’intera isola di Procida è vincolata rispetto al Piano Territoriale Paesistico e la zona dove sono poste le unità pignorate è la zona E art. 7. (zona bianca)

Il Sig. \*\*\*\*\* con atto del Notaio §°§°§°§ del 1993 rep. 10160 acquistava l’intera quota del terreno e di un piccolo fabbricato.

La planimetria castale di entrambe le villette è stata reperita all’Agenzia dell’Entrate dove si nota che per la prima villetta le altezze sono incongruenti, inoltre va eliminata il locale deposito demolito dal Sig. \*\*\*\*\*, andrebbe aggiornata tramite DOCFA con un costo di 500 €.

**Al fine di determinare il valore dell’intero lotto lo scrivente calcolava il valore di mercato per la costruzione originaria quella realizzata con la Concessione del 1990 n° 203 e con valore d’uso il resto dei corpi**

**realizzati abusivamente e dove le domande di condono non sono state ancora esaminate dagli organi competenti.**

**Il valore dell'intero lotto è di 739.926 €**

**(Euro Settecentotrentanovemilanovecentoventiseiinc.t.)**

#### **Quesito 4:**

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

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

I dati contenuti nel pignoramento immobiliare sono relativi a due villette in particolare al sub 1 ed al sub 2 (foglio 5 p.la 865). Tali dati catastali corrispondono alla nota di trascrizione. Mentre i dati contenuti nell'atto d'acquisto per Notaio §§°§°§°, sono relativi al terreno foglio 5 p.la 816 ed ha un piccolo fabbricato esistente su di esso.

Successivamente nel 1993 a seguito dell'accatastamento del fabbricato tale p.la a cambiato numerazione passando dalla 816 alla 865.

#### **Lotto uno Villetta**

Il primo Villino è costituito dai seguenti piani S-1 , P.T. e lastrico solare individuato con il sub 1 oggetto di pignoramento, è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Procida

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI foglio 5 p.lla 865 sub 1  
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ....; Categ. A/7  
Classe 7.; Consist 8,5 vani .; Sup. Catastale 188 mq Rendita Euro  
2.326,64  
INDIRIZZO Via Cafarotta n° 2 S-1 , P.T. e lastrico solare  
INTESTATO \*\*\*\*\*

### **Lotto due Villetta**

Il secondo Villino è costituito dai seguenti piani, P.T. individuato con il sub 2 oggetto di pignoramento, è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Procida

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI foglio 5 p.lla 865 sub 2  
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens....; Categ. A/7  
Classe 7.; Consist 4 vani .; Sup. Catastale 65 mq Rendita Euro 1094,89  
INDIRIZZO Via Cafarotta n° 2 P.T.  
INTESTATO \*\*\*\*\*

I dati contenuti nell'atto di pignoramento dell'ottobre 2021 e nella nota di trascrizione del pignoramento relativo agli immobili staggiti, corrispondono con quelli riportati nelle visure catastali storiche allegate dallo scrivente e non presenti negli atti di causa.

I dati del terreno oggi sono NCT Comune di Procida

DATI IDENTIFICATIVI foglio 5 p.lla 865 ente urbano

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ...; Categ.

In precedenza era sono NCT Comune di Procida

DATI IDENTIFICATIVI foglio 5 p.lla 816

### Quesito 5:

Ricostruire **tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art.567 c.p.c. dal creditore precedente.

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

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura

(comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E. ) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

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

I beni staggito sono pervenuti all'esecutato dai seguenti atti:

- 🚩 Con atto di compravendita del Notaio §§°§°§°° del 15/03/1993 rep. 10160 l'esecutato acquistava dai Sig.ri °ç°çç°ç°° e dalla Sig.ra \_§\_§\_§\_§\_§ il terreno con entro stante piccolo fabbricato, il terreno era riportato al foglio 5 p.lla 816 (proveniente da una maggior estensione della p.lla 139 poi frazionata in data 1990;

I Sig.ri \_§\_°\_ç sono divenuti proprietari per la quota di ½ ciascuno gravata dall'usufrutto uxorio in favore della loro madre Sig.ra §ç§ç§ç§ç in virtù di successione del padre Dottor \_°\_°\_°\_° deceduto ab intestato il 23/08/1967 in Procida. La successione è stata denunciata al competente Ufficio Registro Successioni di Napoli il 21/03/1968 annotata al numero 942 volume 1916 e conseguente divisione per Notaio ç§§çç§ç in data 19/07/1978 registrata a Napoli il 25/07/1978 al n. 4805 e trascritto il 4/07/1978 al n. 17818.

L'usufrutto uxorio si è consolidato alla nuda proprietà dopo la morte della madre Sig.ra :°:°:°°: per il decesso dell'usufruttuaria avvenuto il 23/12/1985.

(cfr. ALLEGATO N.3 tot .pag.varie)

Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

### **Quesito 6:**

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Prima di affrontare il seguente quesito lo scrivente intende chiarire all'Ill.mo Giudice che al fine di poter espletare detto mandato si è recato sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Procida e sia all'Ufficio Urbanistico del Tribunale Penale di Napoli.

Infatti l'Ufficio Tecnico del Comune di Procida comunicava allo scrivente che gran parte dei documenti presentati dal Sig. \*\*\*\*\* e /o emessi dal

Comune di Procida nei confronti dell'esecutato erano stati acquisiti o sequestrati dal Tribunale di Pozzuoli e poi di Napoli al fine di verificare tutta la vicenda edificatoria che si è sviluppata negli anni su detta p.lla.

Pertanto lo scrivente recatosi in detti Uffici visionava e/o acquisiva una serie di documenti prodotti nel corso degli anni che hanno portato poi ad avere la realizzazione dei beni oggi staggiti.

Sono stati presi e/o visionati documenti emessi sia dal Comune di Procida che dalla Sovrintendenza per le autorizzazioni chieste dal Sig. \*\*\*\*\*.

Nell'atto di compravendita del Notaio §\_§\_§\_\_§\_§ si riscontra che l'esecutato oltre ad acquistare il terreno acquistava anche un piccolo fabbricato. Si legge anche il numero di Licenza che i vecchi proprietari avevano ricevuto la n° 203 del 1990. . (cfr. ALLEGATO N.10, tot. Pag varie);

I vecchi proprietari Sig.ri \_°° \_° \_° ° chiedevano la realizzazione di locali agricoli ed abitativi. Da quanto visionato dai grafici assentiti dal Comune il corpo di fabbrica acquistato poi dall'esecutato è relativo a quello abitativo. Dopo l'acquisto del terreno, il Sig. \*\*\*\*\* faceva istanza al Comune di Procida per avere la voltura di detta pratica ed il Comune in data 04/08/1993 protocollo generale 8120/93 rilasciava tale voltura.

Oltre a detta Licenza edilizia vi sono altre tre domande di condono edilizio e una pratica di consolidamento delle cisterne che verranno visionate nei paragrafi seguenti.

Non veniva rilasciata nessuna dichiarazioni di agibilità per i beni staggiti.



Lo scrivente acquisiva presso l'Ufficio Urbanistico del Comune anche il Certificato di Destinazione Urbanistico dove risulta che la p.lla di terreno su cui sorgono le due villette è riportato presso il PRG nella zona E/1 art. 19 e nel Piano territoriale Paesistico zona E art. 7 (zona Bianca).

(cfr. ALLEGATO N.19, tot. Pag varie);

### **Quesito 7:**

Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

Da quanto visionato nei documenti prelevati dai vari uffici, si può relazionare che una parte del primo villino è stato costruito con regolare Concessione edilizia n° 203/1990, mentre poi sempre per tale villino sono state presentate due domande di condono edilizio. La prima con condono N° 3234 del 01/03/1995 e la seconda con pratica 1160 del 1994.

(cfr. ALLEGATO N.12-13, tot. Pag varie);

Va precisato che mentre nel documento acquisito a firma della Sovrintendenza, emesso nel 2003 si parla di due condoni edilizi, negli altri documenti acquisiti dal Comune dal 2005 in poi si parla solo del condono 3234 del 2005.

Mentre per il secondo Villino è stata presentata una domanda di condono e relativa integrazione, entrambe con lo stesso protocollo e stessa data, prot. 16411 del 19/11/2004. . (cfr. ALLEGATO N.14, tot. Pag varie);

Oltre a tali domande ed alla Licenza richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Procida il Sig. \*\*\*\*\* nel corso degli anni ha presentato altre

domande e/o autorizzazioni che possono riguardare poi l'attuale stato dei luoghi rilevato dallo scrivente e pignorato.

Infatti una volta acquistato tale terreno con sovrastante fabbricato, l'esecutato ha presentato domanda di voltura al fine di far risultare il proprio nome in detta Concessione Edilizia.

Successivamente a detta domanda ci sono state una serie di richieste autorizzative tra cui anche una domanda per la ristrutturazione e consolidamento delle cisterne preesistenti relativa alla zona dove oggi sorge la piscina. Tale richiesta è stata presentata nell'anno 1994.

Successivamente nel 1998 il Sig. \*\*\*\*\* presentava una domanda per la realizzazione di un porticato nella zona dove oggi sorge la piscina e poi nel 2003 ripresentava la stessa domanda spostando la zona di realizzazione, per la costruzione di un portico in muratura. Quest'ultima domanda veniva prima autorizzata dal Comune e poi negata dalla Sovrintendenza, che in data 18/11/2003 si è espressa con parere sfavorevole per la realizzazione di tale portico. . (cfr. ALLEGATO N.11, tot. Pag varie);

Va detto che questo nuovo portico doveva sorgere nell'area dove oggi è stata realizzata la seconda villetta.

Leggendo tale ordinanza della Sovrintendenza si legge che l'area su cui doveva sorgere tale portico è individuata nel PRG nella zona E art. 7. Inoltre risulta che il Sig. \*\*\*\*\* ha già presentato al Comune di Procida due domande di condono edilizio mai valutate ai fini della sanabilità e compatibilità paesistica, come è desumibile dall'istruttoria condono emessa dal Comune di Procida. In tale relazione (del Comune) si legge che il Sig.

\*\*\*\*\* ha presentato due domande di condono la prima n° 833 del 1995 n° condono 3234 del 01/03/1995 e la seconda domanda la n° 1160 del 1994.

Da come si legge in detto documento la prima domanda è relativa alla sanatoria di un vano di circa 32 mq. con antistante vano di circa 9 mq. e sottostante WC di circa 18 mq. a cui si accede tramite una scala di servizio coperta avente una superficie di circa 4,50 mq.

La seconda domanda invece è relativa alla costruzione di una scala in muratura composta da 10 gradini e di un patio addossato al fabbricato preesistente delle dimensioni di circa 4,20x 9,80 mt per una altezza di 3,50 mt. Si precisa che tale narrazione riportata prima dal Comune e poi dalla Sovrintendenza non corrisponde a quanto richiesto dal Sig. \*\*\*\*\*, infatti il Sig. \*\*\*\*\* chiedeva con la pratica 05/1994 e poi trasformata nell'art. 13 della L. 47/85 (pratica 1160/94) la sanatoria di un porticato ed un volume tecnico.

Verificando le due domande prelevate dal Comune di Procida si può verificare che riguardano quasi le stesse opere.

Analizzando ora i documenti prelevati dai vari uffici per le prime due domande di condono si ha :

domanda di condono n° 3234 del 01/03/1995 si evidenziano i seguenti documenti

- Richiesta di domanda di sanatoria L. 724 del 1994 n° 39 dove si sanano 59 mq. di superficie utile, 4,5 mq di superficie al 60%; per un totale complessivo di circa 61,70 mq.;

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dove il Sig. \*\*\*\*\* dichiarava:” *tra il mese di novembre ed il mese di dicembre del 1993 in ampliamento ad un immobile sito in Procida alla Via Cafarotta e riportato al foglio 5 p.lla 816 fu realizzato un ampio vano avente la superficie utile di 32 mq, con antistante vano di 9 mq. e sottostante locale con Wc di 18 mq. a cui si accede tramite una scala di servizio coperta avente una superficie di 4,50 mq. Il tutto a servizio dell'appartamento esistente riportato nel NCEU al foglio 5 p.lla 865 Via Cafarotta piano terra.*”
- Sono presenti i seguenti bollettini per un importo totale di € 4.872,75
  - Versamento di £ 2.000.000 (€ 1032,91) effettuato in data 29/10/1994;
  - Versamento di £ 925.000 (€ 477,72) effettuato in data 01/03/1995;
  - Versamento di £ 1.165.000 (€ 601,67) effettuato in data 12/12/1995;
  - Versamento di £ 1.165.000 (€ 601,67) effettuato in data 15/09/1995;
  - Versamento di £ 925.000 (€ 477,72) effettuato in data 12/12/1995;
  - Versamento di £ 925.000 (€ 477,72) effettuato in data 15/09/1995;
  - Versamento di £ 1.165.000 (€ 601,67) effettuato in data 13/07/1995;

- Versamento di £ 1.165.000 (€ 601,67) effettuato in data 13/07/1995.

- Due foto dello stato dei luoghi;
- Lettera accompagnatoria dei versamenti presentati al Comune.

In detta domanda non ci sono grafici depositati.

Per la seconda domanda di condono inerente al n° 1160 del 1994, bisogna fare delle precisazioni.

Infatti il Comune di Procida consegnava allo scrivente una serie di documenti ed in particolare una Pratica di Concessione Edilizia n° 05/1994 richiesta dal Sig. \*\*\*\*\* dove in calce è riportata a penna la scritta **Riferimento pratica abusiva n° 1160.** . (cfr. ALLEGATO N.12, tot. Pag varie);

Analizzando detta pratica si nota che è stata protocollata al Comune con n° 880 del 27/01/1994 oltre ai seguenti documenti:

- Trasmissione documenti all'Ufficio Coordinatore Sanitario U.S.L. Comune di Procida;
- Ufficio Tutela BB.AA. dove l'Ufficio Urbanistico trasmetteva n° 5 copie del progetto a detto Ufficio;
- Atto di compravendita per Notaio §°§°§°§°§°;
- Stralcio PRG e P.T.P.;
- Relazione tecnica a firma dell'Ing. ç§§ç§ç§ç dove viene riportato che sarà realizzato un portico ed un vano tecnico;
- Richiesta da parte del Sig. \*\*\*\*\* di un certificato attestante lo stato dell'istruttoria della pratica 880/94 protocollata il 28/04/1994 al n° 4553;

- Risposta del Comune prot. 4553 del 1994 dove comunicava al Sig. \*\*\*\*\* che detta pratica riportata al prot. 880 del 27/01/94 è in fase di istruttoria ed in fase di esame delle commissioni tecniche;
- Richiesta del 04/05/1994, da parte del Sig. \*\*\*\*\* di una serie di documenti tra cui n° 4 copie conformi della pratica 880/94;
- Comunicazione della Procura della Repubblica presso Pretura di Napoli Sezione Urbanistica dove si invitava il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Procida a presenziare davanti a detti Uffici;
- Richiesta da parte del Sig. \*\*\*\*\* indirizzata al Comune di Procida avente come oggetto: Legge 47/1985 art. 13.

In tale istanza l'esecutato comunicava al Sindaco di Procida che visto la domanda di Concessione Edilizia chiesta con prot. 880/1994 e visto il verbale di sequestro operato dai Vigili Urbani, chiedeva che detta richiesta di Concessione Edilizia avente prot. 880/94 venga intesa come richiesta ai sensi della Legge 47/1985 art. 13. Tale istanza è stata depositata in data 26/09/1994 al prot. 10360;

- Allegata a detta domanda vi sono anche i grafici dello stato dei luoghi e di progetto.

Per la seconda villetta vi è come detto la domanda di condono relativa alla legge 326 del 2003, protocollata al n° 16411 del 19/11/2004 in detta domanda come anticipato vi sono oltre la domanda dove viene indicata una superficie da sanare pari a 36 mq., gli oneri calcolati relativi alla oblazione e quelli concessori. (cfr. ALLEGATO N.14, tot. Pag varie);

Si evince anche i seguenti documenti allegati:

- Prima dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio dove si richiede la sanatoria della chiusura del portico con infissi per una superficie di 36 mq.;
- Fotocopia Carta d'Identità del Sig. \*\*\*\*\*;
- Due conti correnti il primo relativo al versamento di € 1.700,00 pagato in data 19/11/2004 ed il secondo di 500 € pagato in data 19/11/2004;
- Domanda di integrazione;
- Seconda dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio dove si va a condonare quanto segue:
  - Porticato in legno con basamento, chiuso per 40 mq. circa e diviso in due stanze con servizi, completo in tutte le sue parti con il restante porticato anteriore;
  - Pergolato smontabile in legno posto intorno alla casa esistente;
  - Difformità alla autorizzazione n° 13 del 20/07/1994 il tutto si evince dalle foto allegate.
- N° 4 foto dei luoghi.

Lo scrivente fa presente che da quanto si evince dalla domanda di condono edilizio relativa al prot. 16411/2004 sull'integrazione viene indicata una superficie da sanare di circa 40 mq relativa al secondo villino dalle misurazioni effettuate durante gli accessi si evince che l'area esterna delle due stanze è pari a circa 52,15 mq. mentre l'area interna è circa 47,64 mq. comprensiva anche del muro divisorio tra le due stanze.

Confrontando i grafici riscontrati per la Concessione edilizia e i grafici della domanda di condono N° 1160/94 con lo stato dei luoghi si evidenziano le seguenti incongruenze: . (cfr. ALLEGATO N.9, tot. Pag varie);

- 1.) Rispetto al grafico della Concessione del 203/90 si evidenzia la realizzazione del portico in muratura, la realizzazione del vano posto sul lato sud e la realizzazione del vano scala e del vano posto al piano S-1. Si precisa che dalla sezione si evince che vi era una camera d'aria sotto al piano terra senza però esserci una scala che univa detti ambienti;
- 2.) La pergola e il gazebo entrambi in legno sono addossati al fabbricato e non vengono indicati nella Concessione edilizia n° 203/90;
- 3.) Rispetto ai grafici allegati alla domanda di condono prot. 1160/94 (unici grafici presenti per i tre condoni) si riscontra che il piano S-1 non viene indicato in pianta mentre nelle sezioni sono indicati per alcuni vani solo le altezze che variano dai 2,30 ai 2,70 mt.;
- 4.) Il vano realizzato sul lato sud è maggiore rispetto a quello indicato nei grafici per detta domanda di condono.

### **Quesito 8:**

In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di



demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213c.p.c..

Così come anticipato per gli immobili staggiti esistono oltre alla Concessione edilizia tre domande di condono, le prime due inerenti a quasi gli stessi beni da sanare relativa alla prima villetta e la terza (con relativa integrazione) relativa sia alla seconda villetta che alla prima e poi alla piscina e alle pergole.

Tutte e tre le domande sono relative alle seguenti leggi:

- 1.) Art. 13 L. 47/85 (pratica 1160/94) intestata al Sig. \*\*\*\*\*;  
(cfr. ALLEGATO N.12, tot. Pag varie);
- 2.) Domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 (pratica 3234/95) intestata al Sig. \*\*\*\*\*;  
(cfr. ALLEGATO N.13, tot. Pag varie);
- 3.) Domanda di condono Edilizio ai sensi del D.lgs 326/2003 (pratica 16411/2004) intestata al Sig. \*\*\*\*\*;  
(cfr. ALLEGATO N.14, tot. Pag varie);

Per quanto riguarda dette domande di condono lo scrivente nei vari uffici acquisiva oltre tale domande di condono anche i seguenti verbali di constatazione e di demolizione degli abusi per quelli del 1994 e 1995 mentre poi per quello del 2004 anche copie delle ordinanze di demolizione, acquisizione al patrimonio comunale e in ultimo la Sentenza del Tribunale di Penale di Pozzuoli.

Per quanto riguarda l'ampliamento effettuato nel primo villino in data 27/03/1994 i VV.UU. del Comune di Procida con protocollo n° 517 inviavano ai seguenti Uffici ( Sindaco del Comune di Procida, Ufficio Presidenza Servizio Tutela Beni Ambientali e al Comando dei Carabinieri) un verbale di constatazione degli abusi riscontrati presso la proprietà del Sig. \*\*\*\*\*. Infatti si legge: ” *che il Sig. \*\*\*\*\* stava realizzando opere edilizie, senza concessione edilizia e senza aver depositato i progetti ed i relativi allegati all'Ufficio del Genio Civile della Regione Campania.*

*Infatti ha costruito una scala in muratura composta da 10 gradini per accedere al locale interrato, sottostante il suo fabbricato ed alle spalle del detto immobile ha realizzato, addossato allo stesso, un patio ad archi delle dimensioni di circa 4,20 x 9,80 mt e per circa 3,25 mt di altezza, con il solaio ancora puntellato. Perché le opere erano state ultimate, gli scriventi hanno sottoposto a sequestro giudiziario le stesse per impedire l'ulteriore proseguimento dei lavori abusivi.”*

Oltre tale verbale si allegano anche due foto.

Successivamente il Servizio tecnico del Comune di Procida inviava con prot. 12140 del 11/11/1994 alla Segreteria Generale dove si comunicava che il Sig. \*\*\*\*\* aveva fatto ricorso la TAR per il verbale di demolizione n° 247 del 21/07/1994 (di tale verbale e della Sentenza del TAR lo scrivente non ha documenti).

Alla fine di detto documento, si fa presente che in data 26/09/1994 il Sig. \*\*\*\*\* con prot. n° 10360 ha avanzato richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85.

Successivamente il Comando dei VV.UU del Comune di Procida in data 15/01/1996 con protocollo 552 inviava ai seguenti Uffici ( Sindaco del Comune di Procida, Ufficio Presidenza Servizio Tutela Beni Ambientali e al Comando dei Carabinieri) la constatazione che durante un sopralluogo effettuato nella proprietà del Sig. \*\*\*\*\* gli abusi riscontrati nel 1994 era stati ultimati con intonaco e l'apposizione del pavimento per il patio e solo intonaco per il vano scala.

Il Sig. \*\*\*\*\* dichiarava che per tali abusi era stata presentata una domanda di condono edilizio n° 3234 del 01/03/1995 e che ha provveduto all'intero pagamento sia dell'oblazione che degli oneri concessori.

Oltre a tali documenti lo scrivente non trovava nulla.

Pertanto le due domande di condono edilizio n° 3234 del 1995 e la n° 1160 del 1994 allo stato sono ancora in itinere e bisogna integrarle.

Dai documenti acquisiti e da quanto riscontrato negli Uffici Comunali **lo scrivente non si può esprimere sulla sanabilità di detti abusi** in quanto la pratica è ancora incompleta. Tali condoni dovranno essere sottoposti al vaglio degli Uffici Comunali e della Sovrintendenza, inoltre si ricorda che tali immobili ricadono nella zona E/1 art. 19 del PRG e zona E art. 7 del PTP.

Pertanto per la determinazione del valore di mercato, per detti corpi di fabbrica lo scrivente valuterà prudenzialmente il valore d'uso, visto che ad oggi detti manufatti non sono stati demoliti.

Per quanto riguarda invece la domanda di condono edilizio del 2004 successivamente al deposito della prima istanza e poi successivamente dell'integrazione, il Comune di Procida ha emesso una serie di ordinanze tra cui: . (cfr. ALLEGATO N.15, tot. Pag varie);

- Prot. 2089 del 05/08/2005 dove il Comune di Procida inviava alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli IX sez. Urbanistica ed Ambientale una informativa di reato a norma dell'art. 347 c.p.p. In tale documento i VV.UU. del Comune hanno accertato opere edili senza il Permesso di costruire e senza aver presentato allo Sportello Unico del Comune di Procida la documentazione di cui alla legge 64/74.
- In particolare hanno accertato un manufatto in legno di 40 mq per altezza media di 3 mt, con basamento, diviso in due stanze con servizi, completo in tutte le sue parti e separato dal restante porticato anteriore non chiuso;
- apposizione alla facciata della casa preesistente di un pergolato frangisole smontabile in legno con un'altezza media dal pavimento di mt. 2,80 e chiusura di un patio di circa 36 mq;
- difformità all'autorizzazione edilizia n° 8075 del 18/07/1994 in quanto le cisterne sono diventate un'unica struttura di circa 50 mq. con destinazione swimming pool (piscina).

Continuano i VV.UU. scrivendo che il Sig. \*\*\*\*\* esibiva la seguente documentazione: domanda di condono edilizio n°16411 del 19/11/2004 ed integrazione recante la stessa timbratura e la suddetta autorizzazione edilizia n° 8075 del 18/07/1994.

Allegato a detto documento vi sono tre foto dei luoghi.

In data 26/01/2006 prot. 89/06 il Comando dei VV.UU del Comune di Procida inviava sempre allo stesso Ufficio della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli IX sez. Urbanistica il seguito della precedente informativa.

Infatti, i Vigili precisavano che il manufatto descritto al punto 1 era stato erroneamente indicato in legno mentre esso presenta l'intera consistenza perimetrale in muratura con sovrastante e laterali strutture in legno.

Inoltre è stato accertato che dall'esame delle pratiche in possesso dell'ufficio è emerso anche che vi è un locale deposito di attrezzi agricoli di circa 25 mq alto 2,20 mt sempre in muratura, che è stato costruito al confine della proprietà §ç§ç§çççç. Tale locale veniva precedentemente considerato facente parte dell'istanza di condono dell'anno 1995, non rientra in quest'ultima....

**Per quest'ultimo locale il Sig. \*\*\*\*\* ha provveduto alla sua demolizione.**

Lo scrivente ritirava presso il Comune di Procida i seguenti documenti:

- Verbale dei VV.UU prot. 1372 del 12/07/2005 inviato al responsabile UTC del Comune di Procida. Accertamenti di natura edilizia Via Cafarotta proprietà \*\*\*\*\*;
- In data 26/01/2006 prot. 89/06 il Comando dei VV.UU del Comune di Procida inviava sempre allo stesso Ufficio della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli IX sez. Urbanistica il seguito della precedente informativa;
- Ordinanza di demolizione n° 13 del 10/02/2006 relativa all'abuso del locale deposito attrezzi agricoli;
- Verbale di accertamento di inottemperanza di ingiunzione a demolire n° 1079 del 04/06/2007 il VV.UU. ha constatato che il locale deposito non è stato demolito;
- Fax Procura della Repubblica del 23/08/2007;
- Verbale di sopralluogo prot. 151/ del 24/08/2007 dove venivano constatati i vari abusi realizzati;
- Verbale di nomina ausiliario del 24/08/2007;
- Rilievo fotogrammetrico della zona del 27/08/2007;
- Comunicazione Ufficio Tecnico al Sig. \*\*\*\*\* al Comando dei VV.UU. al Sindaco di avvio procedimento sanzionatoria prot. 12930 del 30/08/2007;
- Ordinanza di Demolizione n° 161 del 10/10/2007 delle opere abusive realizzate sulla proprietà \*\*\*\*\*;

- Sentenza del TAR sul ricorso 810 del 2007;
- Sentenza TAR sul ricorso 881/2008;
- Verbale di accertamento di inottemperanza di ingiunzione a demolire n° 1036 del 21/05/2008;
- Sentenza TAR 790/2009;
- Comunicazione Comune di Procida alla Giunta Regionale della Campania Area Generale di Coordinamento Tutela beni Paesistici prot. 9179 del 10/07/2009;
- Comunicazione Giunta Regionale della Campania Area Generale di Coordinamento Tutela beni Paesistici al Comune di Procida prot. 8043 del 18/06/2009;
- Ordinanza del 23/06/2009 relativa alla notifica fatta al Sig. \*\*\*\*\*;

Dopo la Sentenza emanata dal Tribunale di Napoli ex sez. distaccata di Pozzuoli dove il Giudice Monocratico Dott.ssa §°§°§°§° in data 29/11/2013 prot. 14866 “**assolveva il Sig. \*\*\*\*\* dal reato loro ascritto perché il fatto non sussiste.**”

. (cfr. ALLEGATO N.16, tot. Pag varie);

Il Comune di Procida emanava altre due Ordinanze la n° 22 del 25/03/2014 e la n° 23 della stessa data.

Analizzando quanto riportato in detta ordinanza n° 22 si evince quanto segue: . (cfr. ALLEGATO N.15, tot. Pag varie);

- *Vista l'ordinanza n° 161 del 10/10/2007 con la quale questo Ufficio rigettava l'istanza di Condono prot. 16411 del 19/11/2004, in quanto relativa ad opere edilizie realizzate dopo il 31/03/2003 ed ordinava ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 la demolizione entro 90 giorni e relativa acquisizione di un'area di sedime maggiore ai 300 mq al Patrimonio Comunale;*
- *Vista la Sentenza del Tribunale di Napoli ex sez. distaccata di Pozzuoli n° 14866, con la quale il Sig. \*\*\*\*\* è stato assolto dai reati p.e.p. dagli art. 81,110,476 il co.C.P. perché il fatto non sussiste;*
- *Vista l'istanza di annullamento e/o revoca in autotutela dell'ordinanza di demolizione n° 161 del 10/10/07 nonché del procedimento di acquisizione emanato dal Comune di Procida il 23/06/2009, presentato dal Sig. \*\*\*\*\*, e motivata sulla circostanza che il Giudice Penale ha accertato che i manufatti abusivi sono risalenti ad epoca anteriore al 30/09/2003;*
- *Preso atto che la Sentenza Penale su richiamata, ha accertato all'esito dell'istruttoria dibattimentale che i manufatti abusivi oggetto dell'istanza di Condono Edilizio prot. 16411 del 19/11/2004 erano preesistenti alla data del 31/03/2003;*
- *Considerato che alla luce della suddetta sentenza il rigetto dell'istanza di condono edilizio prot. 16411 del 2004 contenuta nell'ordinanza n° 161 /2007 è risultata fondata su erronei presupposti di fatto e di diritto, in quanto qualificava le opere*



*abusive per le quali era stata richiesta la sanatoria come successive al 31/03/2003 e che tale presupposto argomentava il rigetto della domanda di sanatoria;*

- *Considerato che l'ordinanza di demolizione n° 161/2007 conseguiva dal rigetto dell'istanza di Condono edilizio n° 16411/2004;*
- *Visto il D.lgs n° 267/2000;*
- *Visto gli art. 21 - ostie e 21- nonies. I comma della L.n° 241/1990*

### **SI ANNULLA**

Ai sensi del richiamato art. 21. Nonies, I comma della L. n° 241/1990, l'Ordinanza n° 161 del 10/10/2007 sia nella parte in cui il rigetto dell'istanza di Condono Edilizio prot. 16411/2004 sia nella parte in cui ordina la demolizione delle opere indicate ai nn. 1,2,3,4,5 della medesima ordinanza

### **COMUNICA**

Che in seguito al presente annullamento l'istanza di Condono edilizio n° 16411/2004 **verrà sottoposta a nuova istruttoria al fine di verificarne i presupposti per il relativo rilascio.**

Mentre per l'Ordinanza n° 23 si evince quanto segue:

(cfr. ALLEGATO N.15, tot. Pag varie);

- *Vista l'ordinanza del 23/06/2009 notificata in data 14/07/2009 con la quale si dichiarava ai sensi dell'art. 31 commi 3,4 del DPR*

*380/2001 l'inottemperanza dell'ordinanza di demolizione n° 161 del 10/10/2007 e se ne dispone la notifica all'interessato*

*\*\*\*\*\* con l'esplicita avvertenza che, a seguito della notifica, la stessa costituirà titolo per l'immissione del possesso dell'opera abusiva e dell'area di sedime con successiva trascrizione nei Registri immobiliari;*

- *Vista la Sentenza del tribunale di Napoli ex sez. distaccata di Pozzuoli n° 14866, con la quale il Sig. \*\*\*\*\* è stato assolto dai reati p.e.p. dagli art. 81,110,476 il co.C.P. perché il fatto non sussiste;*
- *Vista l'istanza di annullamento e/o revoca in autotutela dell'ordinanza di demolizione n° 161 del 10/10/07 nonché del procedimento di acquisizione emanato dal Comune di Procida il 23/06/2009, presentato dal Sig. \*\*\*\*\*, e motivata sulla circostanza che il Giudice penale ha accertato che i manufatti abusivi sono risalenti ad epoca anteriore al 30/09/2003;*
- *Considerato che l'ordinanza di acquisizione delle opere abusive e della relativa area di sedime con il richiamato provvedimento del 23/06/2009 è atto conseguente al rigetto dell'istanza di Condono edilizio prot. 16411/2004;*
- *Preso atto che con propria ordinanza n° 22/2014 si è provveduto ai sensi dell'art. 21- nonies, I comma della L. 241/1991, annullamento dell'ordinanza di demolizione n° 161/2007 per le motivazioni ivi espresse;*
- *Visto il D.lgs n° 267/2000;*
- *Visto gli art. 21 - ostie e 21- nonies. I comma della L.n° 241/1990*

*Per quanto espresso in narrativa che qui s'intende integralmente  
riportato e trascritto*

## **SI ANNULLA**

L'ordinanza del 23/06/2009 notificata in data 14/07/2009 con la quale si dichiarava ai sensi dell'art. 31 commi 3,4 del D.P.R 380/2001, l'inottemperanza dell'ordinanza di demolizione n° 161 del 10/10/2007 e se ne dispone la notifica all'interessato Sig. \*\*\*\*\* con l'esplicita avvertenza che a seguito della notificazione lo stesso costituiva titolo per l'immissione del possesso dell'opera abusiva e dell'area di sedime con successiva trascrizione nei Registri Immobiliari....

Allo scrivente non è stato dato nessun altro documento.

Pertanto dai documenti acquisiti e da quanto riscontrato negli Uffici Comunali **lo scrivente non si può esprimere sulla sanabilità di detta domanda di condono** inerente gli abusi riscontrati in quanto la pratica è ancora incompleta. Tale condono dovrà essere sottoposto al vaglio degli Uffici Comunali e della Soprintendenza al fine di verificare quanto relazionato dagli organi competenti nell'ordinanza n° 23 del 25/03/2014 **“Che in seguito al presente annullamento l'istanza di Condono edilizio n° 16411/2004 verrà sottoposta a nuova istruttoria al fine di verificarne i presupposti per il relativo rilascio”.**

Inoltre si ricorda che tali immobili ricadono nella zona E/1 art. 19 del PRG e zona E art. 7 del PTP.

Pertanto per la determinazione del valore di mercato, per detti corpi di fabbrica lo scrivente valuterà prudenzialmente il valore d'uso, visto che ad oggi detti manufatti non sono stati demoliti.

### **Quesito 9:**

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

Come poc' anzi accennato non è stato rilasciato al sottoscritto nessun certificato di agibilità per detti corpi pignorati. Lo scrivente acquisiva presso l'Ufficio Urbanistico il Certificato di destinazione Urbanistica. Per gli alloggi staggiti non vi è APE (Attestato di Prestazione Energetica) e per produrlo bisognerà spendere circa 800 € per entrambi.

. (cfr. ALLEGATO N.19, tot. Pag varie);

### **Quesito 10:**

Indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. L'accesso all'immobile staggito è stato effettuato insieme al Custode della procedura nella persona dell'Avv. **\*\*\*\*\***.

Internamente alle villette lo scrivente ed il custode hanno trovato l'esecutato, che non abita in detti immobili va vi risiede solo in estate con il suo nucleo familiare. . (cfr. ALLEGATO N.4, tot. Pag varie);

### **Quesito 11:**

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni derivanti da pignoramento sono siti nel Comune di Procida e su detta area non vi sono vincoli Demaniali

### **Quesito 12:**

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà–acquisendola relativa documentazione–se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt.1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985 oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n.1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Per i beni staggiti non vi sono vincoli gravati da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi.

Il diritto sui beni pignorati sono la piena proprietà del Sig. \*\*\*\*\* per gli immobili riportati con i seguenti dati catastali Comune di Procida foglio 5 p.lla 865 sub 1-2.

Al momento dell'accesso le villette erano occupate dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. Da quanto verificato dai documenti reperiti contro l'esecutato vi era un procedimento giudiziale chiuso con l'assoluzione che riguardava tali immobili.

Vi era anche un precedente pignoramento del 2012 RGE 1000/2012 che però è stato estinto e cancellato (tali notizie sono state reperite in cancelleria).

Per quanto riguarda gli oneri condominiali non ce ne sono in quanto non vi è condominio.

### **Quesito 13:**

Specificare i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Per gli immobili pignorati non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Nell'area vi sono i seguenti vincolo Paesistico che interessano l'intera area dell'Isola di Procida.

Non vi sono invece i vincoli Storico-Artistici;

La p.lla di terreno su cui sorgono le due villette è collocata nel PRG nella "Zona E/1 Verde Agricolo". Mentre nel Piano Territoriale Paesistico la zona dove sono comprese le due villette ricade nella Zona E riportata nell'art. 7 (Zona Bianca) e poi successivamente nell'art. 7 (variante)..

Esistevano atti di sequestro penale per i beni staggiti che però sono decaduti dopo la Sentenza del Tribunale Penale di Pozzuoli;

Non esistono domande giudiziali;

Non esiste un atto di cessione o di cubatura;

Non esistono oneri condominiali in quanto non esiste Condominio;

Non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo tranne quello Paesistico.

Mentre vi sono oneri e/o vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Per gli immobili staggiti esistono le seguenti formalità:

- 1.) Iscrizione del 14/5/2007 ai nn. 35536/11936 ipoteca giudiziale nascente da garanzia di apertura credito del 10/5/2007 a favore della Cassa di Risparmio di Ferrara spa con sede in Ferrara contro il Sig. \*\*\*\*\*
- 2.) Iscrizione del 18/11/2009 ai contro nn. 67973/11859 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo a favore della Finproget spa con sede in Ferrara contro il Sig. \*\*\*\*\*;
- 3.) Iscrizione del 15/3/2012 ai nn. 11473/1075 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo a favore Banca di Credito Popolare Soc. Coop. P.A. con sede in Torre del Greco contro il Sig. \*\*\*\*\*;
- 4.) Trascrizione del 25/11/2021 ai nn. 57831/42736 verbale di pignoramento a favore della Purples SPV contro il Sig. \*\*\*\*\*

#### Difformità catastali

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con la planimetria catastale relativa alla prima villetta risultano alcune incongruità relative alle altezze interne. E sul fatto che sulla planimetria del sub 1 è riportata ancora il locale deposito demolito dal Sig. \*\*\*\*\*. Bisognerà effettuare un DOCFA con un costo di circa 500 €. (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie)

#### **Quesito 14:**

Fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali non ve ne sono

### **Quesito 15:**

**Valutare complessivamente i beni**, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

### **Calcolo delle consistenze**

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale (Sc)**, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

Va precisato che a seguito delle domande di condono edilizio riscontrate ed ancora in fase in itinere e visto che dette domande oltre a dover essere integrate, dovranno essere sottoposte al vaglio degli organi preposti, lo scrivente non potendosi esprimere sulla sanabilità andrà a calcolare per il



vecchio fabbricato realizzato con Concessione edilizia il valore di mercato mentre per il resto dei corpi realizzati abusivamente si calcolerà il valore d'uso.

Al fine di ragguagliare la superficie misurata, con i relativi coefficienti di adeguamento, si sono scelti:

La superficie commerciale utile dell'intera Villetta verrà determinata applicando i seguenti coefficienti

**Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

La superficie commerciale utile dell'intero primo villino è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;

- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti gli immobili oggetto di perizia. Immobile sub 1 = Villini originario

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Corridoio	8,50
2	Ripostiglio	1,84
3	Bagno patronale	4,24
4	Bagnetto	3,30
5	Stanza da letto matrimoniale	10,38
6	Stanza da letto 2	11,30
7	Tramezzi	2,24
8	Muratura al 100 %	9,65
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>51,45</b>

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare vengono considerate le seguenti superfici:

#### Lastrico solare

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Lastrico solare	51,45
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>51,45</b>

#### Giardino per intero

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Giardino	1202,00
2	Superficie Corte sub 2	120,67
		<b>1322,67-</b>
	Va decurtata l'area ingombro vecchio fabbricato	<b>51,45</b>
	Da sottrarre il pavimento attorno alla piscina	<b>84,00</b>
	<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>	<b>1187,22</b>

<b>CALCOLO SUPERFICIE PRIMO VILLINO SUB 1 PIGNORATO</b>					
<b>ELENCO IMMOBILI</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>SC.mq</b>	<b>Coef. Dest.</b>	<b>Coef. Cons.</b>	<b>SR. Mq</b>
Villino	Lorda Copertura 52,16 mq.	52,16	1	0,90	47,00
Lastrico solare	52,16	52,16	0,25	0,90	11,73
Giardino	1187,22	1187,22	0,15	1	178,05
<b>Superficie Raggiagliata S<sub>R</sub> mq.</b>					<b>236,78</b>

Mentre per quanto riguarda le superfici da considerare per il **valore d'uso** si ha

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Camera 1	13,15
2	Angolo cottura	2,69
3	Bagno	3,67
4	Tramezzo	0,53
5	Muratura al 100%	2,03
6	Muratura al 50%	0,60

7	Camera 2	18,02
8	Angolo cottura	2,68
9	Bagno	5,08
10	Muratura al 100 %	2,41
11	Tramezzi	0,47
12	Muratura al 50%	0,60
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>51,93</b>

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze si considererà l'intera superficie dei porticato, gazebo, locale interrato, area piscina:

Porticato e gazebo primo villino

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Porticato	60,00
2	Gazebo	46,16
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>106,16</b>

Porticato secondo villino

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Porticato	52,15
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>52,15</b>

Piano Seminterrato

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Piano Seminterrato	24,70
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>24,70</b>

#### Area Piscina

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Piscina	60,00
2	Area circostante	84,00
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>144,00</b>

<b>CALCOLO SUPERFICIE PRIMO VILLINO SUB 2 PIGNORATO</b>					
<b>ELENCO IMMOBILI</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>SC.mq</b>	<b>Coef. Dest.</b>	<b>Coef. Cons.</b>	<b>SR. Mq</b>
Villino 2	Lorda Copertura 46,46 mq.	51,93	1	0,90	46,73
Piscina e area circostante	144	144	0,15	1	21,60
Porticati e gazebo	158,31	158,31	0,15	1	23,74
Piano seminterrato	24,70	24,70	0,25	0,9	5,55
Portico e vano primo villino	50,21	50,21	1	0,9	45,20
<b>Superficie Raggiagliata SR mq.</b>					<b>142,82</b>

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

### **Stima sintetico comparativa**

La “*stima sintetico comparativa*” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari in questione, delle caratteristiche e della presenza di autorimesse ed appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio. L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dal Comune di Procida in cui sono ubicati i beni di cui trattasi. (cfr. ALLEGATO N.18, tot. Pag varie)

Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

<b>Valori di mercato all'attualità—Tipologia residenziale</b>					
<b>Villini e appartamenti Procida</b>					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	Min	max
O.M.I. II sem 2021	Procida D 5	2.100	3.200	5,6	8,5
O.M.I. I sem 2022	Procida D 5	2.100	3.200	4,9	7,5
Indagini mercato Immobiliare .it	Procida	1.980	4.787	----	11,42
Media Aritmetica tra i 6 valori		2.894		7,90	
<b>Quotazioni Parametriche di riferimento</b>		<b>2.894€/mq</b>		<b>7,90 €/mq</b>	

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti. (cfr. ALLEGATO N.18 tot. Pag varie )

<b>INDAGINI DI MERCATO PER ALLOGGI e VILLINI COMPARABLES APPARTAMENTI</b>					
<b>GENNAIO 2023</b>					
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq
Privato Villa	Via Vittorio Emanuele	1.200.000		350	3.428
TOP CLASS Villa	Via Libertà	1.250.000		364	3.434
Unicredit Subito Casa Villa	Via Dante Alighieri	1.250.000		414	3.020

First House Appartamento	Via Vittorio Emanuele	700.000		228	3.070
First House Appartamento	Via Marina Corricella	450.000		94	4.787
Fulvio Trombetta Villa	Via Marina Chiaiolella	750.000		330	2.272
First House Appartamento	Via G.B. Vico	210.000		70	3.000
Immobiliare Procida Appartamento	Via Marina Corricella	350.000		86	4.069
Immobiliare Procida Appartamento	Via Pizzaco	280.000		78	3.590
Immobiliare Procida Appartamento	Via Marina Corricella	270.000		82	3.292
First House Appartamento	Via Flavio Gioia	550.000		219	2.511
First House Villa		620.000		313	1.980
First House Appartamento		790.000		360	2.194
Tecnoischia Immobiliare Appartamento	Via Santa Margherita	700.000		156	4.487
Babel	Via Vittorio Emanuele	7.200.000		1125	6.400
AFFITTO					

Privato Villa	Via Vittorio Emanuele		4.000	350	11,42
------------------	--------------------------	--	-------	-----	-------



## Villino

### VALORE IMMOBILE (LOTTO UNICO)

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui esse si trovano e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato:

**Parte realizzata con Concessione Edilizia 203/90 = Villino riportato al NCEU Comune di Procida al foglio 5 p.lla 865 sub 1, valore medio di mercato euro 2.894 €/mq.**

di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore unitario medio stimato</b>	<b>Valore Immobile (in cifra tonda)</b>
<b>236,78 mq.</b>	<b>euro. 2.894 €/mq</b>	<b>Euro 685.241</b>

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**Villino Originario € 685.241**

**(Euro Seicentoottantacinquemiladuecentoquarantunoc.t.)**

**Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto**

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell' immobile

**R** = Reddito annuo (netto)

**i** = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- **Calcolo del valore locativo dell'immobile Lotto 1**

Superficie Commerciale Totale Villino Originario = 236,78 mq.

Oltre alle fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito della stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato** in **7,90 €/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 7,90 x 236,78 = Euro 1.870,56

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 1.870,56 x 12 = Euro 22.447

- **Calcolo del valore dell'immobile**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 2,8%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 16% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ = \text{Euro } 22.447 \times 16\% = \text{Euro } 3.591$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (22.447 - 3.591) = \text{Euro } 18.856$$

$i = 0,028$  e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 18.856 / 0,028 = \text{Euro } 673.428$$

Il valore di mercato dell'alloggio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 673.428

**(Euro Seicentosestantatremilaquattrocentoventottoinc.t.)**

**Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime**

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

Villino originario

$$\begin{aligned} & (\text{Valore stima sintetica comparativa} + \text{Valore stima capitalizzazione del} \\ & \text{canone di locazione desunto}) : 2 = \\ & (685.241 + 673.428) : 2 \end{aligned}$$

**Valore medio = Euro 1.358.669 : 2 = Euro 679.334**

**(Euro Duecentosettantatremilaeseiinc.t.)**

<b>Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio</b>	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	2.500
Attestazione energetica	800
Aggiornamento Catastale DOCFA	500
<b>Totale Oneri da Decurtare</b>	<b>3.800</b>

**Va precisato che tale importo di € 3.800 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 0,56 %**

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Percentuale %</b>
1	Assenza garanzia di vizi	10,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	0,56
3	Stato d'uso e di manutenzione	2,00

4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>12,56</b>

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 12,56 % è pari a

<b>Valore dell'Immobile</b>	<b>Percentuale d'adeguamento</b>	<b>Valore Finale dell'immobile</b>
<b>Euro 679.334</b>	<b>12,56 %</b>	<b>Euro 594.010</b>

Il valore di mercato dell'originario villino elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

**€ 594.010**

**(Euro Cinquecentonovantaquattromilaedieciinc.t.)**

**Determinato il valore del primo villino realizzato con regolare concessione, si andrà ora a calcolare il valore d'uso degli altri corpi che sono stati realizzati abusivamente**

L'esperto ritiene che, in base a tutto quanto precisato nei quesiti che precedono, oggi i corpi che sono ancora in attesa di un condono edilizio vadano valutati in base al valore d'uso.

È opportuno precisare, tuttavia, che non si può prendere in considerazione neanche la valorizzazione dell'area di sedime della p.lla 865, in quanto parte del fabbricato è stato legittimato dalla Concessione Edilizia. Allo stato, a giudizio dell'esperto tutto lascia supporre che tale demolizione dei corpi di fabbricato realizzati abusivamente potrebbe non avvenire in tempi brevi.

Tenuto conto di tutto quanto innanzi rilevato, resta il fatto che da quando i primi abusi sono stati realizzati 1994 (primi verbali del Comune di Procida), dopo circa 29 anni non è avvenuta alcuna demolizione.

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione, o meno, dell'u.i. in questione e dovendo tenere presente tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto ritiene che più correttamente sia da calcolare prudenzialmente il "valore d'uso" dei cespiti staggiti.

#### Calcolo del valore d'uso

Questo criterio estimativo esprime il valore che deriva direttamente dall'uso che un individuo fa o intende fare del bene stesso.

Nel caso in questione, dunque, il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il "metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto" applicato in precedenza, ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 20-30 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Da quanto verificato dai valori desunti dall'OMI il costo a mq. per fabbricati residenziali (che hanno una autorizzazione assentita) ammonta a 7,90 €/mq. Tenuto conto che i corpi di fabbrica da staggire ( parte sub 1 e tutto il sub 2) sono stati costruiti senza nessun atto amministrativo, lo scrivente ritiene che l'importo di riferimento da valutare a mq. debba essere decurtato del 50% pertanto si avrà un costo a mq. di 3,95 €

Dunque, il canone di locazione mensile per tali beni sarà di

$$142,82 \times 3,95 = 564,00 \text{ € mensili}$$

per cui in un anno tale immobile produce un reddito lordo pari a:

$$\text{Euro } 564 \times 12 = \text{Euro } 6.770,00$$

da cui si deve detrarre almeno il 16% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

$$\text{Euro } 6770 \times 0,84 = \text{Euro } 5.687$$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione più cautelativo  $i=3,8$  sostituendo i valori determinati nella formula

$$V = R / i \quad (1)$$

si ottiene:

$$V = \text{Euro } 5.687 / 0,038 = \text{Euro } 149.658 \quad (\text{in c.t.})$$

(Euro Centoquarantanovemilaseicentocinquanotto in c.t.).

Il valore che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 25 anni prima di un'eventuale demolizione del manufatto, è pari a:

$$V = 5.687 \times 25 = \text{Euro } 142.175$$

(Euro Centoquarantaduemilacentosettantacinque in c.t.).

Per cui per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile **valore d'uso**, si può procedere alla media aritmetica tra i valori innanzi ottenuti:

$$V = \text{Euro } (149.658 + 142.175) / 2 = \text{Euro } \mathbf{145.916}$$

**(Euro Centoquarantacinquemilanovecentosedici in c.t.)**

Pertanto, il **VALORE D'USO DEL LOTTO Unico** determinato è pari a:

**€ 145.916**

**(Euro Centoquarantacinquemilanovecentosediciin c.t.)**

Pertanto valore complessivo dei due beni pignorati è dato dalla somma di

**Valore Tot= € 594.010 + € 145.916 =**

**Valore Tot= 739.926 €**

**(Euro Settecentotrentanovemilanovecentoventiseiinc.t.)**

### **Quesito 16:**

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

L'alloggio non è comodamente divisibile per creare altre unità immobiliari più piccole, in quanto le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche non consentono tale frazionamento.

### **Quesito 17:**

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

Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

Lo scrivente estraeva copia del certificato di matrimonio e residenza per l'esecutata.

Nei documenti telematici non si evince un estratto di matrimonio con annotazioni per l'esecutata. Lo scrivente reperiva presso lo Stato Civile del Comune di Napoli il certificato di matrimonio con annotazioni, dove risulta che i coniugi hanno scelto la separazione dei beni (cfr. ALLEGATO N.17 tot. Pag varie )

## **CONCLUSIONI**



Il sottoscritto Esperto Stimatore, certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegna pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 10/01/2023

L'Esperto Stimatore  
(arch. Pietro Cobio)

#### ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Certificato notarile;

ALLEGATO N. 2 : Trascrizioni ed Iscrizioni a nome del Sig.

\*\*\*\*\* e con i dati catastali dei bene  
staggito;

ALLEGATO N. 3: Atti di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo Planimetrico dell'alloggio;

ALLEGATO N. 7: Visure Catastali, Vax e planimetrie;

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione aerofotogrammetria /VAX;

ALLEGATO N. 9: Sovrapposizione tra i grafici Concessione Edilizia  
203/90 e lo stato dei luoghi ;

Sovrapposizione tra i grafici domanda condono  
1160/94 e lo stato dei luoghi

ALLEGATO N. 10.: Concessione Edilizia 203/90;

ALLEGATO N. 11.: Documento Sovrintendenza del 2003;

ALLEGATO N. 12.:Pratica domanda condono 1160/94;  
ALLEGATO N. 13.: Pratica domanda condono 3234/95;  
ALLEGATO N. 14.: Pratica domanda condono 16411/2004;  
ALLEGATO N. 15.: Documentazione prelevata dal Comune di Procida  
inerente alla D.C. 16411/2004;  
ALLEGATO N. 16.: Sentenza Tribunale Penale Pozzuoli;  
ALLEGATO N. 17: Certificati anagrafici;  
ALLEGATO N. 18.: Quotazioni OMI ed Immobiliari.  
ALLEGATO N. 19.: Certificato destinazione urbanistico.

Napoli, 10/01/2023

L'Esperto Stimatore  
(arch. Pietro Cobio)