



# TRIBUNALE DI NAPOLI



Sezione Civile XIV

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



## ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 607/2021



### PERIZIA di STIMA dei BENI PIGNORATI

- CREDITORE PROCEDENTE  
**RED SEA SPV Srl**

- SOGGETTI DEBITORI  
[REDACTED]

- GIUDICE dell'ESECUZIONE  
**DOTT.ssa M. R. GIUGLIANO**

- IMMOBILI PIGNORATI  
**Abitazione in Monte di Procida via Cappella n. 717 – piano S1;**

- ESPERTO INCARICATO  
**Geom. ANTONIO PERAINO**  
Piazza G. Bovio 14  
80133 – NAPOLI  
tel.: 081 3440803 – cell.: 339 7981987  
e\_mail: antonio.peraino@geopec.it





## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita e organizzazione della relazione di perizia;
- Dati Immobili;
- Cronologia principale delle operazioni di perizia.



## IMMOBILE

- Premessa;
- Precisazioni;
- Quesiti e Risposte;
- Conclusioni del processo estimativo;
- Riepilogo o descrizione finale;
- Congedo esperto.



All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del****Tribunale di Napoli**

Sezione Civile XIV

**-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-****Oggetto:** Esecuzione immobiliare n. 607/2021

(Su istanza di RED SEA SPV Srl con sede principale in Conegliano (TV) al n° 1 di via Vittorio Alfieri, rappresentata e difesa dall' Avv. Serena Saggini nei confronti di [REDACTED])

**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto Geom. Antonio Peraino nato a Napoli il 12.06.1963, C.I.: CA83742FI, C.F.: PRNNTN63H12F839N, P.IVA.: 04535630638 iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Napoli al n. 4226, domiciliato in Napoli alla Salita Arenella 25 tel.: 081 3440803 – 339 7981987.

**AVENDO RICEVUTO**

In data 27/06/2022 nomina di **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli *dott.ssa M. R. Giugliano*, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con incarico accettato con verbale di giuramento in data 28/06/2022, con la precisazione di procedere alla stima dell' immobile riportato in C.F. nel Comune di Monte di Procida, foglio 1, particella 17, sub 10 Cat. C/2 intestato alla sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

**SI ATTENEVA**

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina e alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

### ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegato:

#### CARTELLA 0

**ALLEGATO 0.1:** Nomina e Giuramento;

**ALLEGATO 0.2:** Atto di pignoramento;

**ALLEGATO 0.3:** Certificazione notarile;

#### CARTELLA 1

**ALLEGATO 1.1:** Comunicazione accesso;

**ALLEGATO 1.2:** Verbale di accesso;

**ALLEGATO 1.3:** Documenti eseguiti;

#### CARTELLA 2

**ALLEGATO 2.1:** Visura catastale storica per immobile in Catasto Fabbricati del 02/08/2022;

**ALLEGATO 2.2:** Planimetria catastale al 02/08/2022;

**ALLEGATO 2.3:** Estratto di Mappa;

**ALLEGATO 2.4:** Ispezione Conservatoria del 09/10/2022;

**ALLEGATO 2.5:** Rilievi metrici e calcolo superfici del 03/08/2022;

**ALLEGATO 2.6:** Inquadramento Urbanistico – Vincoli e P.R.G.;

**ALLEGATO 2.7:** Istanze e risposte Ufficio Condono e Contenzioso del Comune di Monte di Procida;

**ALLEGATO 2.8:** Estratto di matrimonio e certificato di residenza;

**ALLEGATO 2.9:** Atto di compravendita da a firma del Notaio G. Fiordiliso;

**ALLEGATO 2.10:** Planimetria delle superfici di stima;

**ALLEGATO 2.11:** Elaborato Fotografico;

**ALLEGATO 2.12:** Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alla parte debitrice a mezzo raccomandata a/r;

**ALLEGATO 2.13:** E-MAIL di invio e ricezione dell'elaborato peritale alle parti a mezzo PEC.



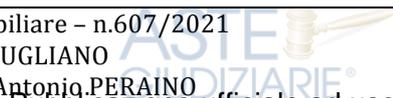
**CARTELLA 3**

**ALLEGATO 3.1:** Fattura n. 41 in acconto del 08/07/2022 di €. 1.000,00;

**ALLEGATO 3.2:** Ricevute di pagamento servizi catastali – (Geoweb);

**ALLEGATO 3.3:** Ricevute di pagamento servizi di conservatoria;

**ALLEGATO 3.4:** Fattura ricerca comparabili;



**DATI IMMOBILE**

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Monte di Procida (NA) e così individuato:

**IMMOBILE –**

- **DATI TOPONOMASTICI:**
  - **Abitazione in Monte di Procida via Cappella 717 – piano S1;**
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:**
  - **Foglio 1; Particella 17; Sub 10 – Categoria C/2 – Classe 6 – Consistenza 140 mq – Sup. Catastale Mq. 194,00 – Rendita € 520,159;**
  - **Foglio 1; Particella 17; Sub 11 – Categoria F/5;**

**CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

- **27/06/2022:** Nomina Esperto;
- **28/06/2022:** Giuramento Esperto;
- **28/06/2022:** Acquisizione della documentazione;
- **02/08/2022:** Acquisizione Visura Catastale;
- **02/08/2022:** Acquisizione Planimetria;
- **03/08/2022:** 1° accesso all'immobile staggito;
- **09/10/2022:** Acquisizione ispezione ipotecaria;
- **18/10/2022:** Acquisizione atti urbanistici uffici comunali;
- **18/10/2022:** Indagini urbanistiche;
- **19/10/2022:** Acquisizione contratto di compravendita;
- **03/11/2022:** Invio relazione alla parte debitrice a mezzo raccomandata A/R;
- **10/11/2022:** Invio relazione al creditore procedente, al C.G. e agli intervenuti a mezzo pec;
- **10/11/2022:** Deposito e trasmissione telematica elaborato peritale c/o la cancelleria del Tribunale di Napoli.



## PREMESSA

Le comunicazioni di sopralluogo sono state inviate dal Custode Giudiziario Avv. Lucia Cerqua tramite raccomandata postale. Pertanto, dopo concordamento tra le parti, il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso fissando un primo sopralluogo presso l'immobile sito in Monte di Procida alla via Cappella n. 717 per il giorno 03/08/2022 alle ore 10:00, in quell'occasione fu rinvenuta la presenza della sig.ra [REDACTED] la quale, essendo in possesso delle chiavi, consentì lo svolgimento delle operazioni peritali.

## PRECISAZIONI

Prima dell'inizio formale delle operazioni, per un'indispensabile e corretta identificazione del bene e al fine di individuare eventuali modifiche apportate ai beni negli anni, mi sono recato presso gli uffici catastali per estrarre copia delle documentazioni. Per quanto riguarda gli atti relativi alle Licenze Edilizie, faccio presente che la costruzione dell'edificio risale al 1966 e dai registri risulta rilasciata Licenza Edilizia n. 26 del 1966 a nome di [REDACTED]. In riscontro alla mia istanza, il Comune di Monte di Procida ha attestato che risultano pervenute istanze di condono di cui alla Legge 47/85, Legge 724/84 e Legge 326/03 per l'immobile staggito e che **non** risultano precedenti di contenziosi amministrativi. Quindi, in data 03/08/2022 alle ore 10:20, alla presenza degli intervenuti ho eseguito il sopralluogo effettuando rilievi metrici e fotografici. **Si precisa che**, in seguito all'elaborazione grafica e all'acquisizione delle planimetrie catastali originarie, ho potuto appurare che l'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] sito in Monte di Procida al piano interrato di via Cappella n. 717 avente dati catastali Fg. 1, p.lla 17, sub 10, **E' CONFORME catastalmente ma NON urbanisticamente**. Tutto ciò premesso mi accingo a relazionare rispondendo ai sottoelencati quesiti riportati nel verbale di accettazione incarico del 20/07/2022.

**a- Controllo Preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.**

### **567 c.p.c.**

Dall'esame degli atti del fascicolo, nonché alla luce delle visure ipocatastali aggiornate, delle copie degli atti di provenienza e dalle verifiche fatte dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, la documentazione ipocatastale appare completa, atteso che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile del notaio in Corleone dott. Giulia Messina Vitrano del 02/05/2022, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 03/11/2021 ai nn.



53588/39535, pignoramento notificato in data 03/08/2021. I dati catastali, attuali e storici sono correttamente indicati.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, che risulta coniugata con il sig. ██████████ in regime di separazione dei beni.

Alla luce di ciò la documentazione è completa.

**b – “Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”**

### RISPOSTA AL QUESITO

Il diritto reale pignorato – trattasi di **proprietà** - indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all' esecutato in forza dell' atto di compravendita in suo favore.

Il bene pignorato è stato correttamente identificato nell'atto di pignoramento i cui dati catastali sono:

**IMMOBILE 1: Uso locale deposito, ubicato nel Comune di Monte di Procida alla via Cappella n. 717 piano S1, distinto al C.F.: Fg.: 1 – P.lla: 17 – Sub: 10 – Cat.: C/2 – Cl. 6 – Consistenza 140 mq – Superficie catastale 194,00 Mq. - Rendita €. 520,59**

**IMMOBILE 2: Uso in quota parte di terrazzo di copertura, ubicato nel Comune di Monte di Procida alla via Cappella n. 717 piano 3, distinto al C.F.: Fg.: 1 – P.lla: 17 – Sub: 11 – Cat.: F/5**

Per detto pignoramento si procederà alla formazione di **Unico Lotto**.

**Quesito n° c – “Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”**

**LOTTO UNICO – Uso locale deposito, ubicato nel Comune di Monte di Procida alla via Cappella n. 717 piano S1, distinto al C.F.: Fg.: 1 – P.lla: 17 – Sub: 10 – Cat.: C/2 – Cl. 6 – Consistenza 140 mq – Superficie catastale 194,00 Mq. - Rendita €. 520,59.**

**Uso in quota parte di terrazzo di copertura, ubicato nel Comune di Monte di Procida alla via Cappella n. 717 piano 3, distinto al C.F.: Fg.: 1 – P.lla: 17 – Sub: 11 – Cat.: F/5**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Napoli, Comune di Monte di Procida con i suesposti dati catastali, come risulta dalle visure rilasciate dagli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli.

L'immobile, oggetto di procedura esecutiva immobiliare è parte di un edificio la cui costruzione, in parte, è stata assentita con Licenza n. 26 del 05/05/1966 e in parte con altri strumenti urbanistici di cui se ne parlerà nel capitolo dedicato.

L'edificio è costituito da 3 piani fuori terra, è sito nel comune di Monte di Procida (NA) con accesso diretto dalla strada. L'immobile è identificato come locale deposito sito al piano interrato ed è confinante a Nord con area condominiale, a Sud con area condominiale, a Est con cortile di accesso, a Ovest con altra proprietà.

#### **CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO**

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della relazione si trova, come detto in precedenza, nel Comune di Monte di Procida (NA) in zona residenziale, precisamente nell'area di Cappella immediatamente a ridosso del limite comunale verso Bacoli. L'immobile staggito, pur facendo parte dello stesso condominio, ha un accesso indipendente ed è costituito da un unico corpo di fabbrica ubicato al piano interrato.



*Immagine da Google Earth*

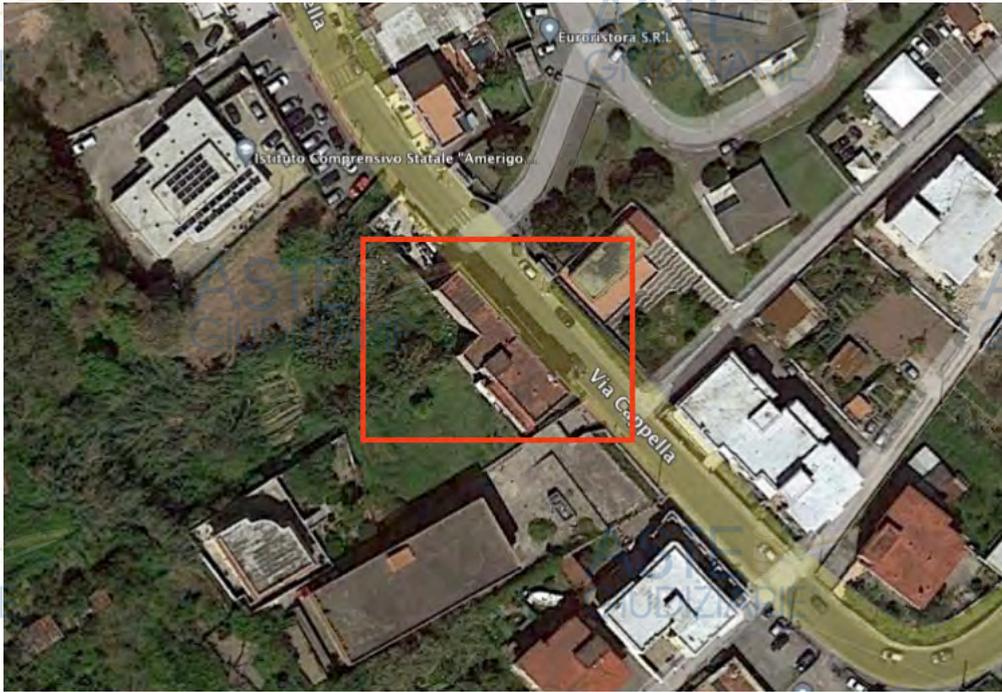
ASTE  
GIUDIZIARI

Immagine da Google Earth

ASTE  
GIUDIZIARIE

Edificio



Cortile di accesso

L'area dove è situato l'immobile è dotata di tutti i servizi indispensabili, negozi di prima necessità, trasporti pubblici. Ai fini immobiliari, l'area riscuote un buon interesse di mercato, in quanto ubicato in area tranquilla e al tempo stesso nei pressi delle strade di collegamento.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, non presentano fregi né modanature e sono in mediocre stato di conservazione. Il

ASTE  
GIUDIZIARIE

fabbricato è dotato dei principali impianti (allacciamenti alla rete idrica e fognaria comunale ed elettrica, gas metano).

#### CARATTERISTICHE DEL DEPOSITO

Al piano interrato è ubicato il cespite oggetto di pignoramento, adibito a deposito – tuttavia, nel corso del sopralluogo si evidenzia un uso di officina meccanica. È dislocato su un unico piano ed è costituito da un unico ambiente con accesso dal cortile indipendente a mezzo di cancello di ingresso diretto dalla strada. Ha una **superficie interna netta (o superficie calpestabile) di ca. 141,00 mq.** L'altezza degli ambienti al piano è di ca **ml. 2,80**. L'unità immobiliare ha una pianta regolare a forma rettangolare ed è costituita dai seguenti vani:

LOCALE DEPOSITO		CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO				
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 03/08/2022						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convvenz.le	Superficie Totale
1	Unico ambiente	1	141,00			
<b>TOTALE</b>			<b>141,00</b>			<b>141,00</b>
2	Area esterna	1		130,00		
<b>TOTALE</b>				<b>130,00</b>		<b>130,00</b>
<b>TOTALE</b>						<b>271,00</b>

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO

**Strutture verticali:** per quanto riguarda le strutture verticali del piano terra, esse sono della stessa tipologia dell'intero edificio ovvero in cemento armato.

**Solai:** i solai sono realizzati in latero-cemento.

**Tompagnatura:** la muratura perimetrale è costituita da blocchetti in laterizio.

**Pavimenti:** la pavimentazione è del tipo in gettato di marmo a scheggioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pavimento in monocottura

**Pareti e soffitti:** le pareti e i soffitti sono tinteggiati a calce.

#### IMPIANTI

Il deposito è dotato di impianto elettrico e di illuminazione al momento non funzionante.

Non è provvisto di certificato di conformità pertanto è da verificare se totalmente adeguato alla normativa vigente.

#### CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

La tipologia di immobile non richiede la classificazione energetica.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso l'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione.

#### DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto si evince dagli atti catastali l'immobile non ha alcuna pertinenza ed è classificato in categoria C/2 in classe 6 per una consistenza di 140,00 mq e una superficie catastale di 194,00 mq..

Si fa presente che è costituito un Condominio.



Planimetria appartamento rilevata in sede di accesso

LOCALE DEPOSITO SCOTTO DI CARLO ERIKA CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 03/08/2022						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convvenz.le	Superficie Totale
1	Unico ambiente	1	141,00			
	<b>TOTALE</b>		<b>141,00</b>			<b>141,00</b>
2	Area esterna	1		130,00		
	<b>TOTALE</b>			<b>130,00</b>		<b>130,00</b>
	<b>TOTALE</b>					<b>271,00</b>

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi

**Descrizione sintetica**

**LOTTO UNICO** - Intera Proprietà di **deposito** ubicato in Monte di Procida alla via Cappella 717 in catasto via Torregaveta 453, piano interrato, è composto da un unico ambiente. È confinante a Nord con area condominiale, a Sud con area condominiale, a Est con cortile di accesso, a Ovest con altra proprietà.

E' riportato nel C.F. del **Comune di Monte di Procida** al **foglio 1, p.lla 17, sub 10**; il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla planimetria catastale per distribuzione e per consistenza. L'immobile, oggetto di procedura esecutiva immobiliare è parte di un edificio la cui costruzione è stata assentita con Licenza n. 26 del 05/05/1966. Dalle indagini espletate presso gli uffici comunali risultano istanze di pratiche edilizie e/o istanze di condono. Il terrazzo di copertura, sub 11, è in quota parte ed è pari ai 4/32 dell'intero. Ai fini urbanistici e catastali l'immobile **È CONFORME**.

**PREZZO BASE EURO**

**d – “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”**

Il bene è censito al catasto fabbricati; il sottoscritto esperto ha provveduto a richiedere le schede catastali e gli elaborati planimetrici indispensabili per l’esatta individuazione.

Come si evince dalle schede catastali, partendo dal C.T. l’immobile in oggetto è riportato al Fg. 1 della particella 17 passata successivamente alla costruzione C.F. alla particella 17 del Foglio 1 sub 10 e sub 11. I dati suelencati corrispondono esattamente a quelli inseriti nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

- a garanzia del suddetto mutuo, la sig.ra [REDACTED] rilasciava a favore della banca mutuante ipoteca di primo grado iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 02/08/2007 per € 260.000,00 (ducentosessantamila/00), registrato al Reg. part. 18822 Reg Gen. 57501,

2

di proprietà della [REDACTED] sita nel Comune di Monte di Procida (NA), via Cappella n. 717 (in Catasto Via Torregaveta n. 453), così censita al Catasto:

**- Fg. 1, part. 17, sub. 10, cat. C/2, classe 6, mq. 140;**

*Stralcio Atto di Pignoramento*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Sezione A - Generalità

## Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	14879
Data	10/08/2021	Codice fiscale	800 211 40639
Pubblico ufficiale	UFF. GIUD CORTE D'APPELLO DI NAPOLI		

Sede NAPOLI (NA)

## Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

## Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente	STUDIO LEGALE V.A.L.S.
Indirizzo	CORSO MAGENTA 56 - MILANO

## Dati riepilogativi

Unità negoziali	2	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1	F488 - MONTE DI PROCIDA (NA)			
Comune		FABBRICATI			
Catasto		Foglio 1	Particella 17	Subalterno	10
Sezione urbana	-				

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI  
DEPOSITO  
Indirizzo VIA CAPPELLAConsistenza 130 metri quadri  
N. civico 717ASTE  
GIUDIZIARIE®

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune F488 - MONTE DI PROCIDA (NA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Foglio 1  
Natura L. LASTRICO SOLARE  
Indirizzo VIA CAPPELLAParticella 17  
Consistenza  
Subalterno 11  
N. civico 717ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Sezione C - Soggetti

A favore

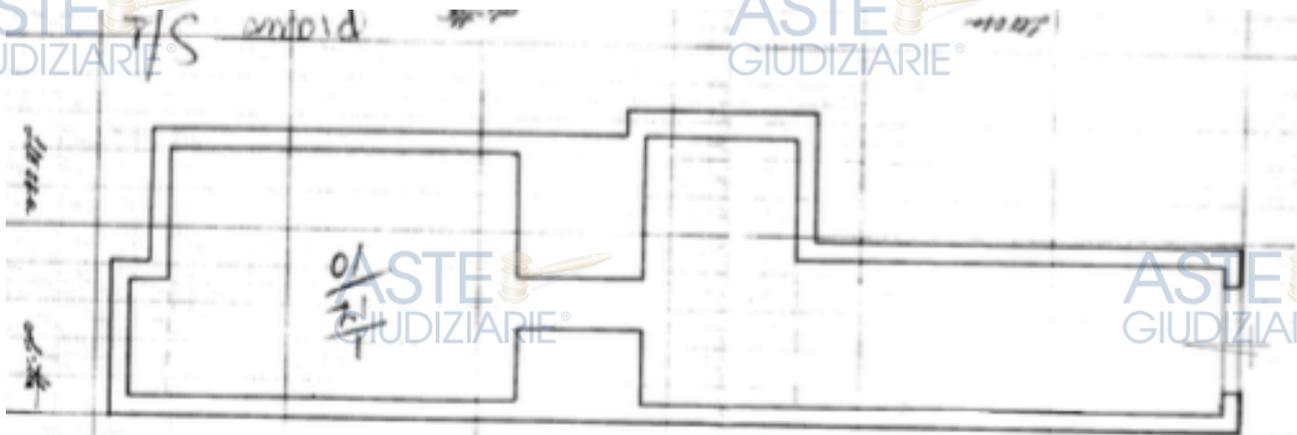
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale RED SEA SPV S.R.L.  
Sede CONEGLIANO (TV)  
Codice fiscale 04918320366  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 4/32ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
Nata il [REDACTED]  
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 4/32ASTE  
GIUDIZIARIE®

Stralcio Nota di Trascrizione

Raffrontando la planimetria catastale con quella dello stato dei luoghi, si rilevano lievi difformità.

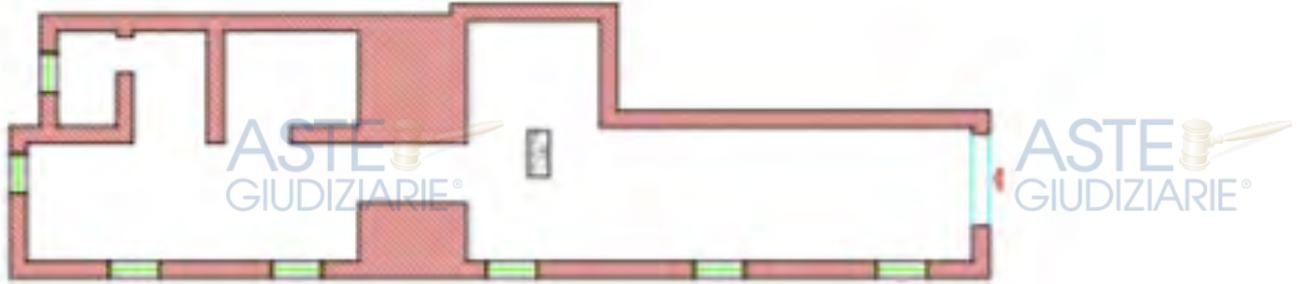
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Planimetria Catastale

16

Esecuzione Immobiliare - n.607/2021  
G.E. dr.ssa M. R. GIUGLIANO  
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINOASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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



Planimetria rilevata in fase di accesso

Dal raffronto delle planimetrie si notano lievi modifiche di costruzione di tramezzi i quali non comportano modifiche sostanziali dal punto di vista della rendita catastale.

e – **“Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”**

**LOTTO UNICO** - La provenienza è specificata in parte nel Certificato Notarile a firma del Notaio in Corleone Dott. Giulia Messina Vitrano e ben confermata nell’atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Fiordiliso del 30/07/2007.

In particolare, si richiamano qui di seguito tutti i passaggi relativi al bene pignorato:

- con atto di compravendita del 30/07/2007 a firma del Notaio in Napoli dott. Giuseppe Fiordiliso, la signora [REDACTED] in stato civile libero, acquista la piena proprietà del bene oggetto della presente relazione – Rep. n. 31824 Raccolta n. 11370;
- inoltre, con lo stesso atto acquista i diritti di proprietà pariu a 4/32 del lastrico di copertura.

**f-g-h-i – “Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico”**

Dal punto di vista Urbanistico, come da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Monte di Procida, l’area su cui sorge il fabbricato, riportato in C.F. foglio 1 p.lla 17, in base al PUC ricade in **Zona “Tessuti consolidati di Cappella” – art. 46.**

In particolare, l’edificio ha una classificazione disciplinata dall’art. 46 delle NTA





Classificazione – “Tessuti consolidati di Cappella”

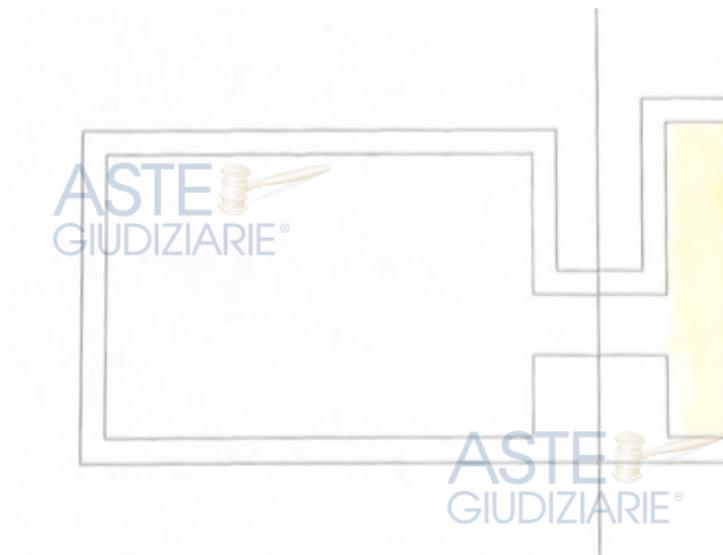
PUC – Edificio art. 46 NTA

### Storia Urbanistica

il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche ha rilevato quanto segue:

### LOTTO UNICO – ██████████

1. L'immobile, oggetto di procedura esecutiva immobiliare è parte di un edificio la cui costruzione fu realizzata in due periodi diversi e con due Licenze Edilizie diverse – infatti, il primo edificio, precisamente rettangolare e qui di seguito indicato,



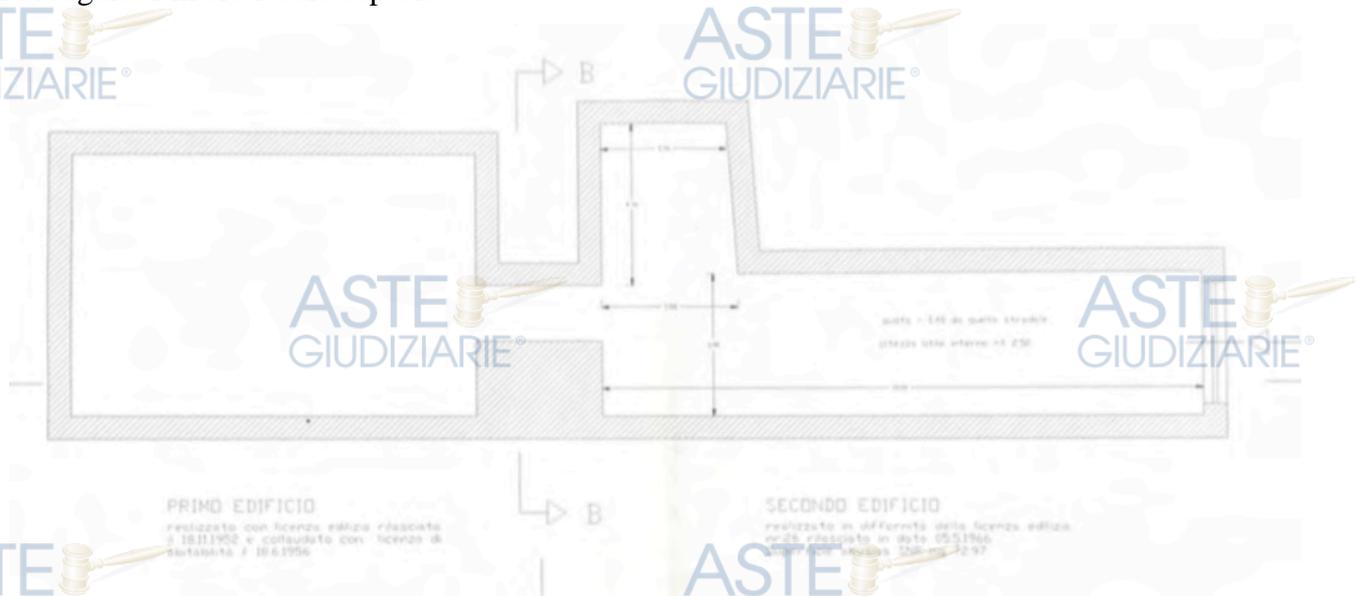
fu costruito con Licenza edilizia rilasciata in data 18/11/1952 e successiva Licenza di abitabilità del 18/06/1956;

successivamente, in data 05/05/1966 fu rilasciata nuova Licenza edilizia per la costruzione del secondo edificio qui sotto indicato,



ma realizzato in difformità dalla stessa licenza – a tale scopo fu depositata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 con numero progressivo 0464491212 con il pagamento dell'intera oblazione.

Qui di seguito l'intero locale deposito:



2. La conformazione planimetrica catastale originaria dell'immobile è conforme alla planimetria rilevata in sede di accesso, per tipologia e per estensione di metri quadri utili;

Non si rilevano difformità urbanistiche a meno di qualche tramezzo interno non rilevante.

### **RICOSTRUZIONE DALLE ORIGINI**

**Nel 1956**, la signora [REDACTED] proprietaria del suolo, costruisce l'immobile "Edificio 1" con Licenza edilizia del 1956;

**Nel 1966**, la signora [REDACTED] costruisce l'immobile "Edificio 2" con Licenza Edilizia n. 26 ma in difformità;

**Nel 1986**, la signora [REDACTED] deposita istanza di concessione in sanatoria per aver costruito l'immobile "Edificio 2" in difformità dalla stessa Licenza n. 26;

**Nel 2007**, la signora [REDACTED] (esecutata), acquista, dagli eredi, l'immobile ubicato al piano interrato che occupa l'intera superficie dei due edifici – con atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Fiordiliso, all'interno del quale vi è richiamata l'istanza di sanatoria completa del numero di bollettini e importi versati a titolo di oblazione.

**Indagine espletata** presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte di Procida.

A seguito dell'esame della documentazione depositata in atti presso il Comune, si evidenzia che, ad oggi, non è stata ancora depositata la documentazione relativa all'autodichiarazione, ai grafici esecutivi e alle dichiarazioni del proprietario; senza questi dovuti atti, non sarà possibile istruire la pratica e rilasciare la disposizione di concessione in sanatoria.

Alla luce di quanto sopra, visti gli atti, l'immobile **NON E' URBANISTICAMENTE CONFORME ma SANABILE** previa definizione e invio degli atti di cui sopra..

### **SANABILITÀ e COSTI.**

Il costo per evadere quanto richiesto dal Comune è esclusivamente di natura tecnica – ovvero trattasi di compenso professionale il quale si può stimare in euro 1.500,00 – detto costo sarà portato in detrazione all'importo di stima.

**j – "Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile"**

**LOTTO UNICO** – [REDACTED]

Come si evince dal verbale di accesso, l'immobile pignorato è nella disponibilità dell'esecutata.

**k – "Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene"**

Alla data odierna non si rilevano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Dalle indagini espletate, su detto immobile grava ipoteca volontaria contro la sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] l'importo di euro 260.000,00, a favore della Banca Popolare di Novara SpA per concessione a garanzia di mutuo.

Dall'ispezione telematica che qui di seguito riassumo in forma di "screenshot", è risultata l'esistenza delle seguenti formalità:

#### Elenco immobili

Comune di MONTE DI PROCIDA (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 00017 Subalterno 0010

#### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 09/10/2004 - Registro Particolare 32130 Registro Generale 47062  
Pubblico ufficiale CAMPANILE MARIA ROSARIA Repertorio 36671 del 29/09/2004.  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 28855 Registro Generale 57499  
Pubblico ufficiale FIORDILISO GIUSEPPE Repertorio 31824/11370 del 30/07/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 18822 Registro Generale 57501  
Pubblico ufficiale FIORDILISO GIUSEPPE Repertorio 31825/11371 del 30/07/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 24121 Registro Generale 37418  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2312/4600 del 06/07/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 03/11/2021 - Registro Particolare 39535 Registro Generale 53588

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 14879 del 10/08/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

*Immobile*

**ASTE GIUDIZIARIE**

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]

Luogo di nascita [REDACTED]

Data di nascita [REDACTED]

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2007 - Registro Particolare 28855 Registro Generale 57499  
Pubblico ufficiale FIORDILISO GIUSEPPE Repertorio 31824/11370 del 30/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTE DI PROCIDA(NA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2007 - Registro Particolare 28856 Registro Generale 57500  
Pubblico ufficiale FIORDILISO GIUSEPPE Repertorio 31824/11370 del 30/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTE DI PROCIDA(NA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2007 - Registro Particolare 18822 Registro Generale 57501

Pubblico ufficiale FIORDILISO GIUSEPPE Repertorio 31825/11371 del 30/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MONTE DI PROCIDA(NA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2021 - Registro Particolare 39535 Registro Generale 53588  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 14879 del 10/08/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTE DI PROCIDA(NA)

Nota disponibile in formato elettronico

[REDACTED]

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**



ASTE  
GIUDIZIARIE®**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
 Data 30/07/2007  
 Notaio FIORDILISO GIUSEPPE  
 Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 31824/11370  
 Codice fiscale FRD GPP 47A28 A512 O

**Dati relativi alla convezione**

Specie ATTO TRA VIVI  
 Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
 Voltura catastale automatica SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 11

**Sezione B - Immobili****Unità negoziale n. 1****Immobile n. 1**

Comune F488 - MONTE DI PROCIDA (NA)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 1 Particella 17 Subalterno 10  
 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 140 metri quadri  
 Indirizzo SALITA TORREGAVETA N. civico 453  
 Piano S1

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Sezione C - Soggetti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Cognome [REDACTED] Nome ERICA  
 Nata il [REDACTED]  
 Sesso F [REDACTED]  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

## Contro

Soggetto n. 1 [REDACTED]  
 Cognome [REDACTED]  
 Nata il 2 [REDACTED]  
 Sesso F C [REDACTED]  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 4/32 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 2 In qualità di -  
 Cognome ALBI Nome CARMELA  
 Nata il [REDACTED]  
 Sesso F [REDACTED]  
 Relativ [REDACTED]  
 Per la [REDACTED]

Soggetto n. 3 In qualità di -  
 Cognome [REDACTED]  
 Nata il [REDACTED]  
 Sesso F [REDACTED]  
 Relativ [REDACTED]  
 Per la quota di 4/32 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 4 In qualità di -  
 Cognome [REDACTED]  
 Nata il [REDACTED]  
 Sesso F [REDACTED]  
 Relativ [REDACTED]  
 Per la quota di 4/32 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 5 In qualità di -  
 Cognome [REDACTED]  
 Nata il [REDACTED]  
 Sesso F [REDACTED]  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 4/32 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 6 In qualità di -  
 Cognome [REDACTED]  
 Nato il [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 4/32 In regime di SEPARAZIONE DI BENI  
Soggetto n. 7 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 4/32 In regime di BENE PERSONALE  
Soggetto n. 8 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/32 In regime di BENE PERSONALE  
Soggetto n. 9 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/32 In regime di SEPARAZIONE DI BENI  
Soggetto n. 10 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/32 In regime di SEPARAZIONE DI BENI  
Soggetto n. 11 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/32

GLI OGGETTI DELLE PRESENTI COMPRAVENDITE VENGONO ALIENATI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO, A CORPO, CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE E PERTINENZA, CON LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NELL'ATTUALE CONSISTENZA, CON LA QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI DIRITTO SULLE AREE SCOPERTE CIRCOSTANTI IL FABBRICATO, CHE I VENDITORI ESPRESSAMENTE SI RISERVANO; TALE ULTIMA RISERVA NON VALE PER L'AREA ANTISTANTE IL FABBRICATO DI CIRCA MQ. 130 CHE E' INVECE COMPRESA NELLA PRESENTE VENDITA. CON QUANTO

SPECIFICATO NEI TITOLI DI PROVENIENZA E NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

#### Compravendita

Allo stato è costituito il condominio il cui amministratore è il Dott. Nunzio Merone.

#### 1 – “Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”

Il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale.

#### m – “Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo”

L'immobile pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico.

n - *“Fornire ogni informazione utile su eventuali procedimenti in corso”*

**SEZIONE A: Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

1. Non si rilevano ipoteche giudiziali;
2. Si rileva Decreto ingiuntivo della IV Sez. Civile del Tribunale di Napoli (Giudice dott.ssa B. Tango) per un importo di Euro 5.183,61 oltre spese procedure euro 76,00 e onorario euro 450,00;
3. Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
4. Non si rilevano convenzioni matrimoniali – il debitore esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni;
5. Non si rilevano difformità catastali e/o urbanistiche;
6. Non si rilevano altri pesi o limitazioni.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

1. Iscrizione del 02/08/2007 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario a favore di Banca Popolare di Novara SpA;
2. Trascrizione di pignoramento immobiliare del 03/11/2021 a favore di Red Sea SPV S.r.l.

o - *“Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile”*

**LOTTO UNICO – ██████████**

Da quanto dichiarato, l'amministratore è il dott. Nunzio Merone il quale, previo invio dei quesiti di rito, ha inviato la seguente risposta che qui riporto.

1. sono in corso procedimenti giudiziari di cui al decreto ingiuntivo allegato per un importo di euro 5.183,61 per posizione debitoria nei confronti del condominio - euro 76,00 per spese di procedura – euro 732,60 per spese legali (quote ordinarie tra dal 01/01/2017 al 31/12/2020);
2. non sono in atto pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale;
3. l'importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione ammonta ad euro 510,00;
4. non si ravvedono spese straordinarie deliberate e/o già scadute;
5. spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute non versate negli ultimi 24 mesi ammontano ad euro 935,00;
6. non esiste un regolamento di condominio;
7. non esiste un impianto di riscaldamento centralizzato.

**Il sottoscritto dichiara che la seguente stima è stata fatta in conformità agli Standard sulle Valutazioni Immobiliari.**

L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite, degli affitti e delle costruzioni di beni analoghi.

L'attribuzione del valore medio di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione del bene, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Monte di Procida zona in cui essi si trovano. Il valore dell'immobile è determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

**Il prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione.

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte dell'esecutato. - Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione.

- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari preposti alla vendita.

- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso il preavviso è breve e la visita è limitata ad una soltanto per cui un così limitato tempo non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile, dove spesso sono necessarie più visite prima di prendere la decisione finale.



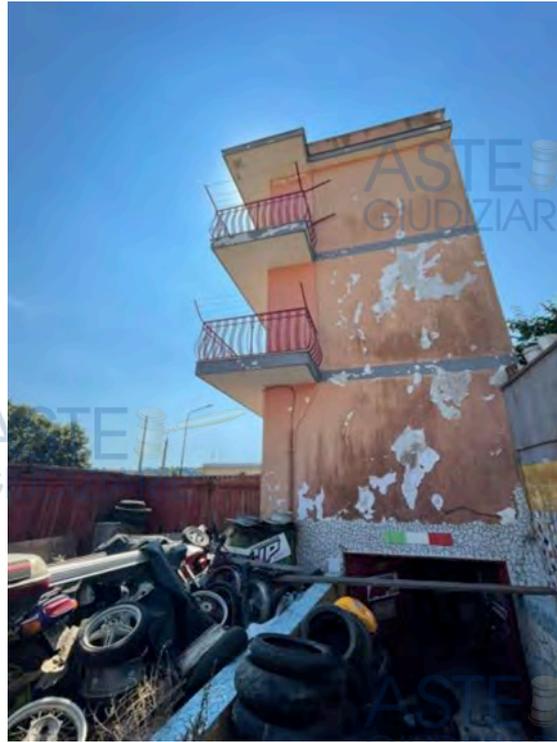
**STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene.

Gli immobili oggetto di stima sono così classificati:

**LOTTO UNICO** – [REDACTED]

Locale ubicato nel Comune di Monte di Procida alla via Cappella n. 717 piano interrato ad uso Deposito;



**Descrizione catastale Foglio Terreni di Mappa: Fg. 1 Part. 17;**

**Descrizione generale degli immobili**

**Consistenza superficiaria**

**Tipo di consistenza** – C<sub>dvi</sub> – Superficie Esterna Lorda (SEL)

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

28

Esecuzione Immobiliare - n.607/2021

G.E. dr.ssa M. R. GIUGLIANO

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

La SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

LOCALE DEPOSITO [REDACTED] – via Torregaveta 453 - piano int.to – MONTE DI PROCIDA						
CALCOLO DELLE SUPERFICI DI STIMA						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Comm.le
1	Unico ambiente	1	141,00		141,00	
<b>TOTALE</b>			<b>141,00</b>		<b>141,00</b>	<b>141,00</b>
1	Area esterna	1		130,00	4,60	
<b>TOTALE</b>					<b>4,60</b>	<b>4,60</b>
<b>SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)</b>						<b>39,00</b>
<b>TOTALE</b>						<b>184,60</b>

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m <sup>2</sup>	Indice	Sup. Commerciale m <sup>2</sup>
Superficie principale	SEL	180,00	1,00	180,00
Superficie area esterna	SAE	130,00	varie	4,60
<b>Totale Superficie</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>184,60</b>

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Via Cappella 717 – 80070 Pozzuoli (NA)

Locazionali Ubicazione

29

Esecuzione Immobiliare – n.607/2021

G.E. dr.ssa M. R. GIUGLIANO

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

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

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=si
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=alta 2=media 3=bassa 4=molto bassa
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	0=assente 1=presente
Prossimità ad autostrade	AUT	0	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assente 1=presente
Parcheggi pubblici	PPU	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	PPP	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assente 1=presente
Scuole elementari	SEL	1	0=assente 1=presente
Scuole medie	SME	1	0=assente 1=presente
Scuole superiori di 2° grado	SSU	1	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	AMM	1	0=assente 1=presente
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	1	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi assistenza sociale	SAS	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee principali	TPP	0	0=assente 1=presente

Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assente 1=presente
Strutture sportive	SRT	1	0=assente 1=presente
Strutture ricreative	STR	0	0=assente 1=presente
Stato manutenz. prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max

**Vincoli****Caratteristica**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente

**Fabbricato****Caratteristica**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Un. Misura	Prezzo marg.(€)
Stato del fabbricato	SDI	4	0=demolire 1=in ristrutturazione 2=da costruire 3=in costruzione 4=costruito	
Epoca di costruzione	ECT	1966	anno/i	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=si	
Stato manutenz. fabbricato	SMF	1	1=min 2=med 3=max	
Epoca di ristrutturazione	EPR	—	anno/i	
Pareti in aderenza	PAD	0	n.	
N° piani fuori terra	NPF	3	n.	
N° piani interrati	NPI	1	n.	
N° unità immobiliari	NUI	n.d.	n.	
N° vani scala	NSC	1	n.	
N° di cortili	COR	0	n.	
N° di magazzini	NUM	0	n.	
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente	

**Unità**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Altezza utile interna	HUI	2,80	m
Epoca di ristrutturazione	EPU	n.d.	anno/i
Vani totali	VAT	1	n
Vani principali	VAN	1	n
Vani accessori	LOC	0	n
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente
Soggiorno	SGG	0	0=assente 1=presente
Numero di servizi (bagni)	SER	0	n
Cucina abitabile	CUC	0	0=assente 1=presente
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente
Numero Stanze da letto	NLE	0	n
Numero Stanze da letto singole	NLS	0	n
Numero Stanze da letto matrim.	NLM	0	n
Numero posti letto	NPL	0	n
Stato di manutenzione	STM	2	1=min 2=med 3=suff 4=disc 5=max
Qualità della manut.Unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max
Panoramicità Unità Imm.	PAN	0	1=min 2=med 3=suff
Luminosità Unità Imm.	LUM	0	1=min 2=med 3=suff
Numero affacci	AFF	0	n
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=suff
Pavimenti zona deposito	PZG	MARMETTE	
Pavimenti zona notte	PZN		

**Impianti**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Impiantistica Unità Imm.	IMP	1	1=min 2=med 3=suff
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente



Impianto elettrico	IME	2	0=assente 1=compl 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	0	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto idraulico fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente

**Tipologiche****Caratteristica**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Bene culturale	BC	0	0=no 1=si
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	0	0=no 1=si
Presenza elementi decorativi	PED	0	0=no 1=si
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=si
Stato di utilizzo	UTI	1	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzialm. ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento acustico Imm.	INA	3	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	3	1=min 2=med 3=max

**Economiche****Caratteristica**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS	Piena Prop.tà	
Stato Locativo	STL	3	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario

### Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Ind.Merc.
Superficie principale	S1	180,00	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie area esterna	SAE	4,60	m <sup>2</sup>	varie
<b>Superficie Commerciale</b>	<b>SUP</b>	<b>184,60</b>		

### SEGMENTO DI MERCATO

#### Denominazione

**Classificazione** Deposito

**Destinazione** Deposito

#### Localizzazione

**Comune** Monte di Procida

**Provincia** NA

**Posizione** Zona residenziale

**Valutazione** Quota Piena Prop.tà

#### Tipologia Immobiliare

**Tipologia** Deposito

**Tipo categoria** C/2

**Proprietà** Esclusiva

#### Unità Immobiliare

**Dimensione unità** Media

#### Tipologia Edile

**Edificio** Deposito in condominio

Indice superficario	Rapporto	Indice tipologico	%
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	184,60/184,60	100,00
Superficie principale	S1/SUP	180,00/184,60	97,50
Superficie area esterna	SAE/SUP	4,60/184,60	2,50

#### Mercato

**Lato domanda** Singolo privato

**Motivazione** Acquisto

**Lato offerta** Amministrazione pubblica

**Motivazione** Vendita forzata

**Intermediari** Nessuno

**Prezzo****Regime di mercato** Concorrenza monopolistica ristretta**Livello di prezzo** Non determinato**Fase di mercato**

Fase di stabilizzazione

**Filtering** Assente (fasce sociali miste)**Rapporti mercantili****Rapporti mercantili superficiali****Acronimo****Indice merc.**

Superficie principale

i(S1)

1,00

Superficie balconi

i(SUB)

varie

**NOTA**

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. E' un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

**VALUTAZIONE**

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Abitazione tipica del luogo – Residenziale sito in Monte di Procida (NA) – via Cappella, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è 31/10/2022.

**In seguito alle indagini espletate per la ricerca dei comparabili – posso affermare che negli ultimi 24 mesi non ci sono state vendite per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.**

**La seguente valutazione sarà svolta con l'utilizzo di parametri ricercati tra le agenzie immobiliari e vendite nei Comuni limitrofi.**

**Anche i parametri OMI sono privi di indicazioni per detto Comune.**



**Caratteristiche immobiliari**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (SEL): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m2;
- Superficie terrazzi (SUT): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m2;
- Numero di servizi (SER): I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;
- Livello di piano (LIV): La caratteristica del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi del particolare segmento di mercato. Unità di misura: n.;
- Impianto di condizionamento (IDC): La caratteristica impianto di condizionamento descrive la presenza o meno dell'impianto stesso nell'unità immobiliare efficiente e utilizzabile a norma di legge. Unità di misura: 0=assente 1=presente;
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (STM): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti, nonché degli impianti. Unità di misura: 1=scadente; 2=normale; 3=ottimo.

**Calcolo derivante dall'analisi del mercato immobiliare per la vendita di depositi in categoria C/2**

Un deposito avente caratteristiche simili a quello oggetto della presente relazione, ubicato in zona centrale e commerciale potrà essere venduto applicando i seguenti prezzi unitari:

Euro 600,00/mq

Superficie commerciale Mq. 184,60

**PREZZO TOTALE DI VALUTAZIONE – EURO 110.760,00 – arrotondato euro 111.000,00**

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**

Dal valore di mercato dell'intero immobile sono detratte le spese necessarie relative agli oneri derivanti dalla presente procedura espressi nei quesiti precedenti.

<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>	<b>€. 111.000,00</b>
<b>ONERI Condominiali</b>	<b>-€. 935,00</b>
<b>REDAZIONE APE</b>	<b>-€. 0,00</b>



<b>DEFINIZIONE CONDONO</b>	<b>-€. 1.500,00</b>
<b>VALORE CALCOLATO</b>	<b>€. 108.565,00</b>
<b>VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'</b>	<b>€. 109.000,00</b>

### CALCOLO DELLA QUOTA DI 4/32 DEL LASTRICO SOLARE

Il lastrico solare a copertura dell'edificio di estensione pari a 200,00 mq si stima in Euro 30.000,00.

**La quota di appartenenza all'esecutato, pari ai 4/32 si stima in Euro 3.750,00.**

### CONCLUSIONI

**Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione alla data del 31 ottobre 2022, in base ai calcoli effettuati, singolarmente per ogni caratteristica, dopo le detrazioni necessarie per ottenere la conformità dello stesso, completo della quota del lastrico solare quale pertinenza, abbia un valore di mercato arrotondato di €. 112.750,00 (in lettere Euro centododicimilasettecentocinquanta/00).**

### STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing.
- Tempo intercorrente fra la data della valutazione e il giorno dell'asta.

### DETERMINAZIONE DEI MAGGIORI ONERI IN UN ACQUISTO ALL'ASTA

Valore di mercato definito in perizia	€. 112.750,00
Rendita catastale	€. 520,59
Valore catastale	€. 65.594,34
Reddito presunto mensile	€. 200,00
Tempo presunto fra stima e aggiudicazione (anni)	1
Deprezzamento annuo per mancata gestione (% del valore)	6%

37

Esecuzione Immobiliare - n.607/2021  
G.E. dr.ssa M. R. GIUGLIANO  
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO



<b>LOTTO UNICO DESCRIZIONE</b>	Unità immobiliare costituita da un deposito al piano interrato situato in un fabbricato ubicato nel comune di Monte di Procida (NA).
<b>UBICAZIONE</b>	<b>Napoli – via Cappella n. 717.</b>
<b>STATO</b>	Immobile in normale stato di conservazione privo di finiture di pregio.
<b>DATO CATASTALI</b>	C.F. – Provincia di Napoli – Comune di Monte di Procida – Foglio 1, P.lla 17, Sub 10, Cat. C/2, Consistenza 140 mq – Classe 6 – Rendita Euro 520,59;
<b>CONFINI</b>	L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con area condominiale, a Sud con area condominiale, a Est con cortile di accesso, a Ovest con altra proprietà.
<b>PROPRIETA`</b>	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: Deposito <ul style="list-style-type: none"> <li>• [REDACTED]</li> </ul> Lastrico solare <ul style="list-style-type: none"> <li>• [REDACTED]</li> </ul>
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	L'unità immobiliare è utilizzata dall'esecutata.
<b>REGOLARITA` EDILIZIA</b>	Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu realizzato nel 1966. L'unità immobiliare non ha subito modifiche, NON è urbanisticamente <b>CONFORME</b> ma sanabile previa definizione dell'istanza di condono.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Mq. 184,60</b>
<b>VALORE AL METRO QUADRATO</b>	<b>€. 525,45-----</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>	Valore arrotondato del bene Euro <b>97.000,00</b> compreso diritti, accessori e pertinenze, al netto degli oneri per l'assenza della garanzia per vizi sul bene venduto.



### **Attestazione di invio alle parti della Relazione peritale**

Si comunica e si attesta che in data 05/11/2022, il sottoscritto ha provveduto ad inviare alle parti (debitori esecutati, creditori, intervenuti e custode giudiziario) una copia del testo relativo alla presente Relazione di stima.

In data 07/11/2022, il sottoscritto ha provveduto a depositare telematicamente la presente relazione presso la Cancelleria della XIV sezione del Tribunale di Napoli.

Le modalità di invio della Relazione sono state le seguenti:

- Per il debitore [REDACTED] mezzo raccomandata a/r;
- Creditore procedente, Avv. Serena Saggini per il Creditore procedente mezzo pec con conferma di ricezione;
- Custode Giudiziario, Avv. Lucia Cerqua a mezzo pec, con conferma di ricezione.

### **CONGEDO ESPERTO**

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con la presente relazione, che si compone di n. 40 pagine dattiloscritte e n. 22 allegati, che congiuntamente ai fascicoli di causa ed alla richiesta di liquidazione della parcella dell'Esperto viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

Napoli, 07/11/2022

L'Esperto Stimatore  
Geom. Antonio Peraino