

Procedura esecutiva n. 60/2022 R.G.E
Giudice dell'esecuzione dott.ssa **Monica Marrazzo**

Creditore procedente: ***

Debitore: ***

Esperto Stimatore: **arch. Marco Filipponio**

Custode: **Prof. Bruno Matera**

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

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



arch. **Marco Filipponio**

Il sottoscritto Marco Filipponio *architetto*, con studio in Pozzuoli alla Via Maria Sacchini n. 4, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 6961 in qualità di Architetto nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 9593, dopo il giuramento di rito, **ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Fabrizia Fiore del Tribunale di Napoli Nord, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2022 del R.G.E. ad istanza del signor *** contro ***.**

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento dei seguenti cespiti:

1. Diritto di piena proprietà dell'abitazione in **Cardito (NA)** Via Guglielmo Marconi n.98 piano 1; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Cardito al **foglio 6 p.IIIa 235, sub 18, cat. A/4**, classe 2, vani 6,5, rendita catastale € 355,70, superficie 140 mq escluse aree scoperte 132 mq.
2. Diritto di piena proprietà del **locale deposito sito in Cardito (NA)** Via Guglielmo Marconi n.98 piano 2; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Cardito al **foglio 6 p.IIIa 235, sub 16, cat. C/2**, classe 3, consistenza 35 mq, rendita catastale € 45,19, superficie 140 mq.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **27/09/2023**, come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica [ALL. 1/9], sono continuate poi presso i competenti uffici pubblici. A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva procedere con le risposte ai quesiti riportati in prosieguo.

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al **creditore procedente ***** rappresentato e difeso dagli avvocati *** al custode Prof. **Bruno Matera** (bruno.matera@odcecnapoli) nonché al debitore esecutato signor *** rappresentato e difeso dall'avv. ***.

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile far pervenire presso lo studio dello scrivente, sito in ***, anche a mezzo di posta elettronica certificata, eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica (***).

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

La presente relazione di consulenza è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti allegati:

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

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

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

Il creditore procedente ha depositato in data 04/07/2019, la **certificazione notarile sostitutiva**.

Tale certificazione, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, **certifica alla data del 04/03/2022 le provenienze ultraventennali e le formalità a favore e contro** per gli immobili oggetto della procedura.

In particolare la certificazione risale sino all'atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente al ventennio, ossia atto di compravendita a firma del Notaio Mario Maffia in data 28/04/1972, trascritto il 05/05/1972 ai nn. 23458/17183 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

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

Si rileva che NON È STATA RISCONTRATA LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE DI EREDITÀ DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1 /12, PERVENUTA AL DEBITORE ESECUTATO GIUSTA SUCCESSIONE DI [REDACTED] ASCRITTA IL 22/09/2011 AI NN. 38873/27188.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, né risulta presente in atti l'estratto di mappa.

Inoltre, a valle delle indagini presso l'Agenzia delle Entrate settore Territorio – catasto fabbricati e terreni, nella certificazione notarile **sono indicate le variazioni catastali dal 01/01/1992 a oggi**, non è allegato l'estratto di mappa.

Lo scrivente ha acquisito telematicamente mediante la piattaforma SISTER, la visura storica catastale per gli immobili pignorati e l'estratto di mappa terreni **foglio n.6, particella n.235**, l'elaborato planimetrico non è presente. [ALL. 5/9].

Il creditore procedente ha depositato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato. Da tale certificato emerge che i signori *** e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 13/10/1984. Il certificato non riporta alcuna annotazione.

Il certificato sopra richiamato è allegato alla presente relazione [ALL. 7/9].

Al signor *** gli immobili oggetto della procedura sono pervenuti in virtù di:

- successione di [REDACTED] strata al numero 482/53/8 trascritta il 22/09/2011 ai nn. 38873/27188;
- atto di Donazione e Divisione del notaio Giuseppe Di Transo del 27/04/2011 rep. 126988/39622.

Tale copia è allegata alla presente relazione di consulenza. [ALL. 4/9]

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

1.1. Diritti reali

Il diritto reale pignorato è il diritto di proprietà per la quota di 1/1 come riportato nella sez. C soggetti della nota di Trascrizione di pignoramento immobiliare, del 21/02/2022 ai nn. 7473/5678.

Tale diritto **corrisponde al diritto di proprietà in titolarità dell'esecutato** signor ***, in parte per successione di [REDACTED] registrata al numero 482/53/8, trascritta il 22/09/2011 ai nn. 38873/27188, in parte **in forza** dell'atto di Donazione e Divisione del notaio Giuseppe Di Transo del 27/04/2011 rep. 126988/39622, trascritto il 13/05/2011 ai nn.20435/14412, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

I dati degli immobili staggiti indicati al riquadro B-immobili riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sono:

unità negoziale 1 (immobile 1):

- **Abitazione in Cardito (NA)** Via Guglielmo Marconi 98, piano primo; Catasto Fabbricati **foglio 6, particella 235, subalterno 18**, categoria A/4, consistenza 6,5 vani;

unità negoziale 1 (immobile 2)

- **Magazzini e locali deposito in Cardito (NA)** Via Guglielmo Marconi 98; Catasto Fabbricati **foglio 6, particella 235, subalterno 16**, categoria C/2, consistenza 35 mq;

Il sottoscritto, al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto di pignoramento ha sovrapposto l'ortofoto alla mappa catastale (VAX). Da tale sovrapposizione, il fabbricato a cui afferiscono gli immobili in oggetto è stato univocamente individuato. Si riporta qui la miniatura dello screen-shot della sovrapposizione effettuata, mentre si allega la stessa in formato leggibile. [ALL. 3/9]



2. Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei ciascun lotto

La presente procedura esecutiva, riguarda il pignoramento di un abitazione e di un locale deposito. Il sottoscritto, in riferimento a quanto appurato e riportato nei prossimi paragrafi, ritiene che i cespiti pignorati possano essere venduti in **un lotto di vendita**.

Quindi si ipotizza un unico lotto di vendita così formato:

LOTTO UNICO

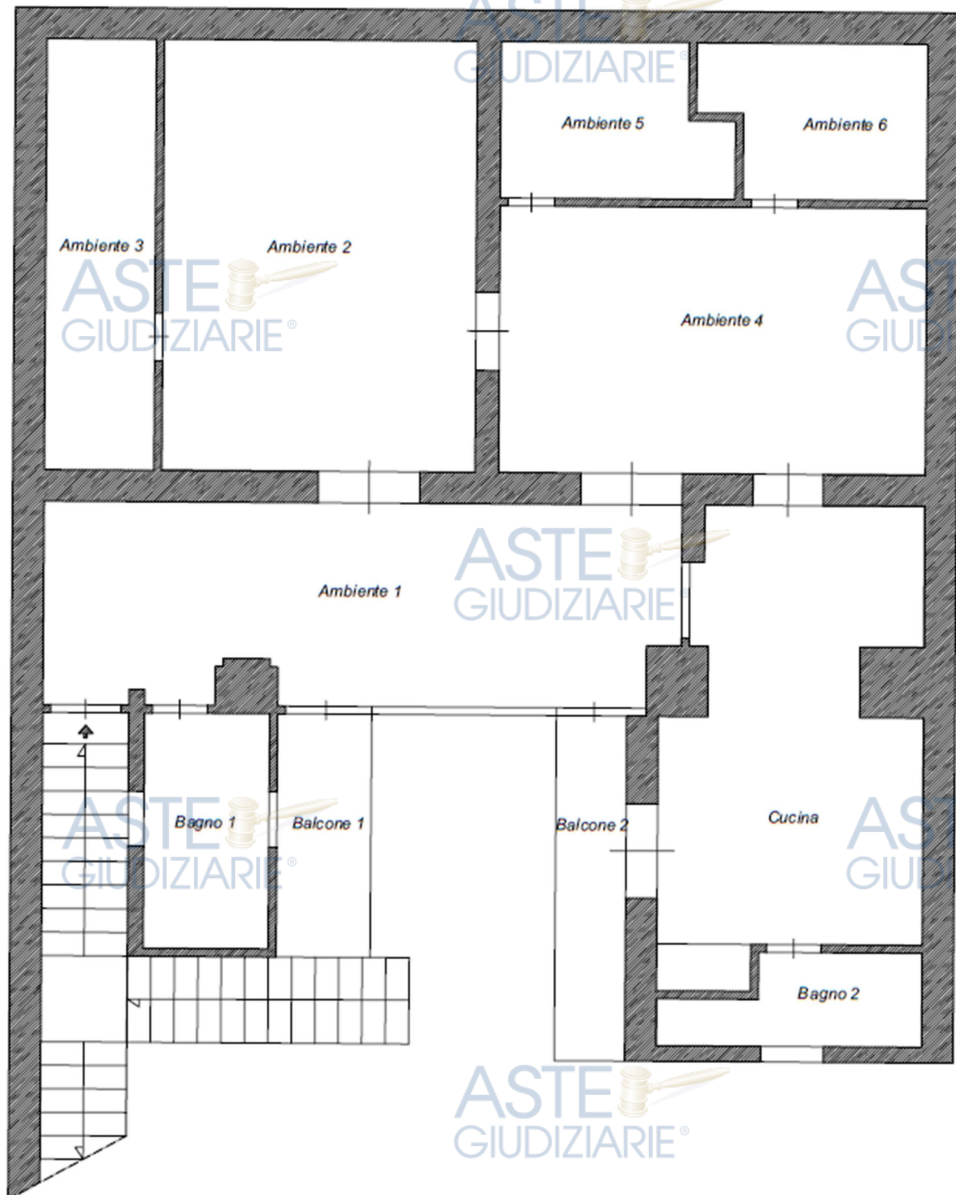
1. **Abitazione in Cardito (NA)** Via Guglielmo Marconi 98, piano primo; Catasto Fabbricati **foglio 6, particella 235, subalterno 18**, categoria A/4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 140 mq escluse aree scoperte 132 mq, rendita € 335,70;
2. **Magazzini e locali deposito in Cardito (NA)** Via Guglielmo Marconi 98; Catasto Fabbricati **foglio 6, particella 235, subalterno 16**, categoria C/2, consistenza 35 mq, superficie catastale 52 mq, rendita € 45,19;

LOTTO UNICO

2.1. Descrizione dell'immobile

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

<i>Descrizione del contesto</i> <i>Descrizione del fabbricato</i>	Il bene pignorato è posto nel centro antico del Comune di Cardito. L'area a prevalente carattere residenziale, ha un'alta densità abitativa. Nelle immediate vicinanze sono presenti scuole, attività commerciali di ristoro e alimentari di vendita al dettaglio. La zona non è servita dal trasporto pubblico. Il fabbricato, composto di tre livelli fuori terra. Il fabbricato è stato realizzato con telaio portante di travi e pilastri in cemento armato ed è in sufficiente stato di manutenzione sia interno che esterno.
<i>Descrizione dell'abitazione</i> <i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	Il bene pignorato è un'abitazione posta al piano primo. L'accesso avviene dalla porta destra di fronte la rampa scale. L'appartamento è costituito da 6 ambienti, due bagni e cucina. L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione. Gli impianti esistenti sono risultati funzionanti; le superfici verticali dell'amb. 1 sono tinteggiate di color bianco; le pareti degli ambienti 2, 4, 5 e 6 sono rivestite con carta da parati, mentre le pareti della cucina e dei due bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono costituiti in parte da piastrelle ceramiche e in parte da parquet; le porte sono in legno tamburato e vetro, i serramenti sono in alluminio preverniciato colore bianco e napoletane oscuranti. Al piano ammezzato è presente un piccolo ripostiglio di pertinenza dell'abitazione.
<i>Descrizione del locale deposito</i> <i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	Il locale deposito è costituito dal sottotetto al piano secondo. L'accesso avviene dalla botola presente nell'ambiente 1 dell'abitazione sub 18. Ha un'altezza variabile giacché coperto da una falda inclinata. Il bene immobile è allo stato grezzo, privo di finiture.
<i>Superficie calpestabile e commerciale dell'abitazione</i> <i>Superficie calpestabile e commerciale del locale deposito</i>	La superficie commerciale totale misura 122,55 mq, la superficie interna netta misura 97,60 mq oltre la superficie dei balconi che misurano complessivamente 7,70. La superficie commerciale totale è di circa 11,40 mq. Si precisa che il calcolo è stato effettuato considerando l'immobile come lastrico solare, giacché la volumetria che costituisce il locale deposito è risultata abusiva e non sanabile
<i>Pertinenze</i>	Come precisato nel titolo di provenienza sono pertinenze condominiali il cortile con entrostante forno e la grotta sottostante il fabbricato. È inoltre stabilito che nel suddetto cortile ogni condividente ha il diritto di parcheggiare un'autovettura.
<i>Confini</i>	L'immobile confina sul lato nord con la particella 545, a est con la particella 223, a ovest con la particella 203, a sud con la corte comune e la scala.



Planimetria dell'appartamento



Foto 1. Scale di accesso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 2. Porta d'ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



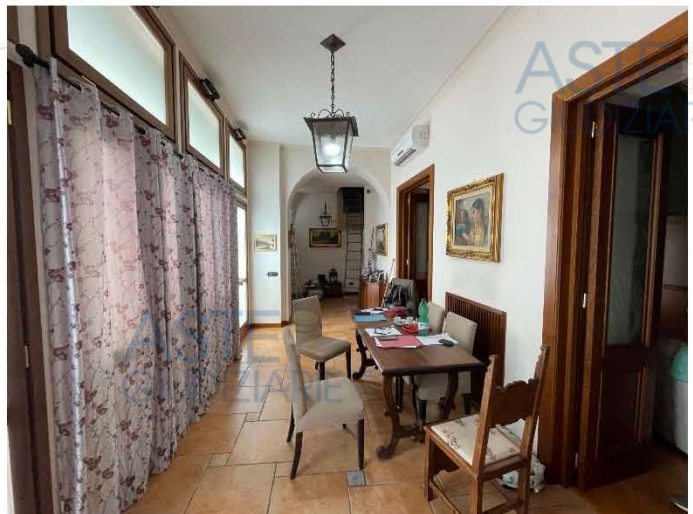
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 3. Porta d'ingresso e accesso al piano secondo dall'ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 4. Ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®
8 di 38

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5. Ambiente 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

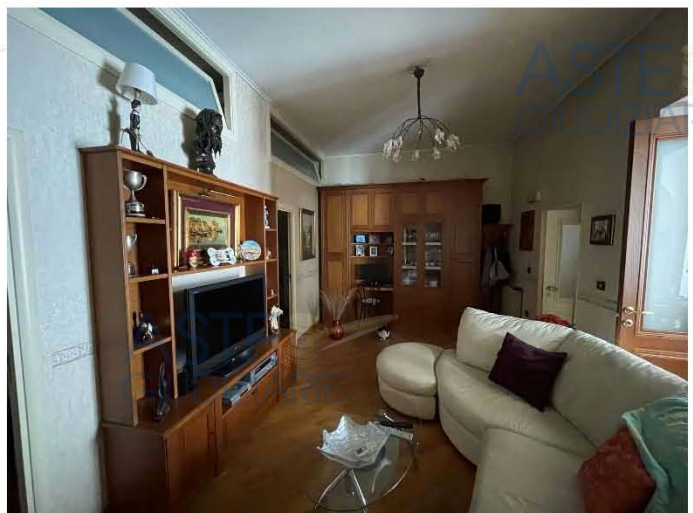
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 6. Ambiente 3

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 7. Ambiente 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 8. Ambiente 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 9. Ambiente 6

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 10. Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

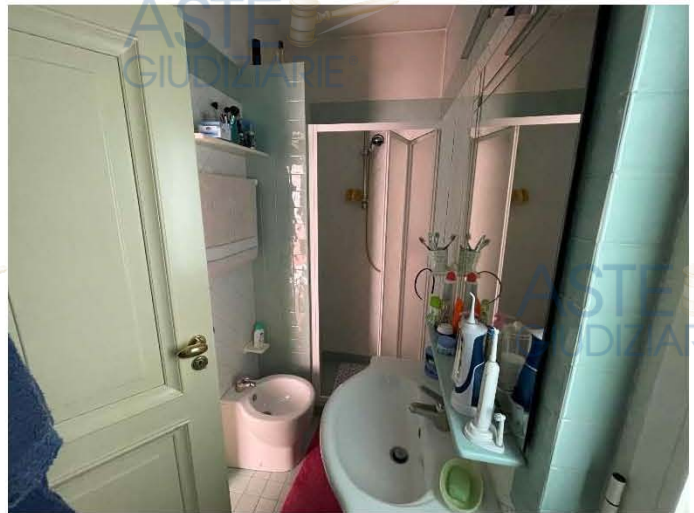


Foto 11. Bagno 2



Foto 12. Balcone 1



Foto 13. Balconi 1 e 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 14. Balcone 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 15. Balcone 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 16. Balcone 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

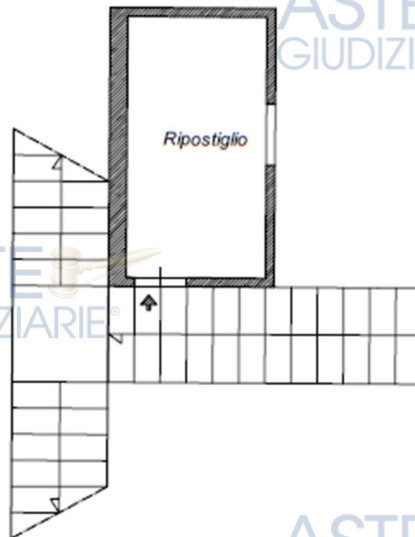
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria del piano ammezzato



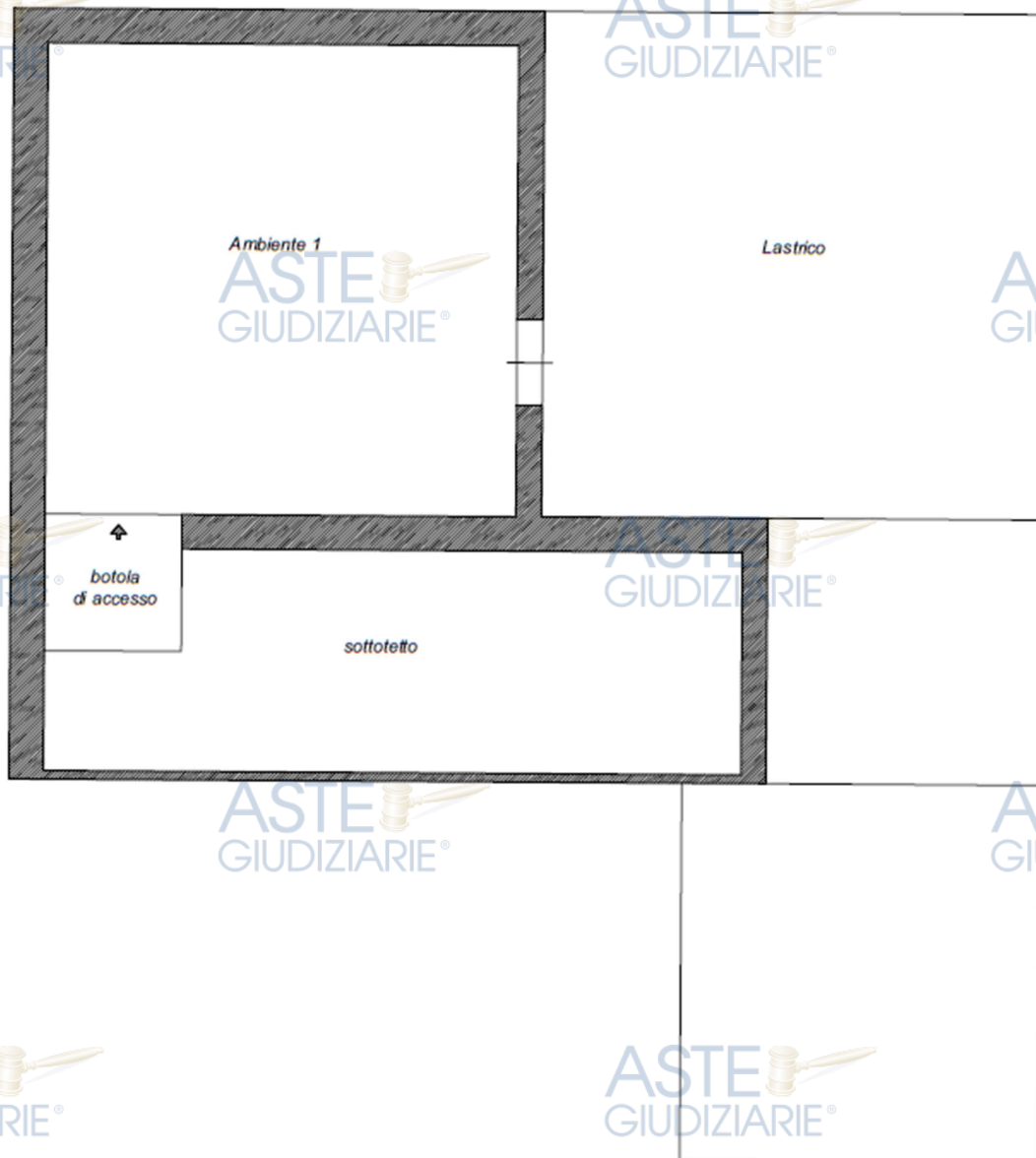
Foto 17. Ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria del piano secondo (sub 16)



Foto 18. Accesso al piano secondo dall'ambiente 1 del sub 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
Foto 19. Ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
Foto 20. Ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 21. Ambiente 1 e sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
Foto 22. Sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
Foto 23. Lastrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 24. Lastrico

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

Le schede, di seguito riportate, sintetizzano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

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

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

Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO

PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI

DI PREGIO (Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)	
NORMALE (Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)	x
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	

RIVESTIMENTI FACCIATE

DI PREGIO Aspetti decorativi	
NORMALI (tinteggiatura al quarzo, mista e similari)	
ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)	x

RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)

DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)	
NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)	x
ECONOMICHE (pitture e similari)	

Legenda

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

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

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

Tabella n. 3: DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

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

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

DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)

NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)

ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)

x

RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)

DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)

NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)

ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2^a scelta, intonaci, e similari)

x

RIVESTIMENTI

DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)

NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)

ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)

x

SERRAMENTI E INFISSI

DI PREGIO

NORMALI

ECONOMICI

x

Legenda

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

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

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

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

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

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

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

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

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

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

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

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

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

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

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

Procedura esecutiva n. 60/2022 R.G.E. Trib. di Napoli Nord – ***

19 di 38

3.1. Situazione dell'unità immobiliare agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico.

Il sottoscritto ha estratto la visura storica dell'abitazione e del locale deposito con la relativa planimetria.

In primis si riporta che le unità immobiliari sono **accatastate**, il **fabbricato** a cui afferiscono è **riportato in mappa**. [ALL. 5/9].

3.2. Identificazione catastale dei beni pignorati

1. **Abitazione in Cardito (NA)** Via Guglielmo Marconi 98, piano primo; Catasto Fabbricati **foglio 6, particella 235, subalterno 18**, categoria A/4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 140 mq escluse aree scoperte 132 mq, rendita € 335,70;
2. **Magazzini e locali deposito in Cardito (NA)** Via Guglielmo Marconi 98; Catasto Fabbricati **foglio 6, particella 235, subalterno 16**, categoria C/2, consistenza 35 mq, superficie catastale 52 mq, rendita € 45,19

3.3. Ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale dell'immobile staggito, secondo quanto si legge nella visura storica estratta.

Storia catastale dell'unità immobiliare

In primis si riporta che per l'immobile in oggetto **vi sono state variazioni dei dati identificativi** e dei **dati di classamento**. Lo scrivente ha estratto la visura storica, nella quale sono annotate le seguenti variazioni catastali:

L'abitazione sub 18, deriva dalla soppressione dei subalterni 4, 5, 8, 12

Sub 4

- **Dal 30/06/1987** - foglio 6, p.lla 235, sub 4, 1,5 vani, categoria A/5 dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **Dal 01/01/1992** - foglio 6, p.lla 235, sub 4, 1,5 vani, categoria A/5 dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- **Dal 02/02/2005** - foglio 6, p.lla 235, sub 4, 1,5 vani, categoria A/5 dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/02/2005 Pratica n. NA0089997 in atti dal 02/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28982.1/2005).
- **Dal 03/12/2007** - foglio 6, p.lla 235, sub 4, 1,5 vani, categoria A/5 dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/12/2007 Pratica n. NA0944783 in atti dal 03/12/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55215.1/2007)

Sub 5

- **Dal 19/05/1987** - foglio 6, p.lla 235, sub 5, 1,5 vani, categoria A/5 dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/05/1987 in atti dal 25/08/1998 PF98 (n.F/3376.1/1987).
- **Dal 01/01/1992** - foglio 6, p.lla 235, sub 5, 1,5 vani, categoria A/5 dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- **Dal 02/02/2005** - foglio 6, p.lla 235, sub 5, 1,5 vani, categoria A/5 dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/02/2005 Pratica n. NA0089997 in atti dal 02/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28982.1/2005).

- **Dal 03/12/2007** - foglio 6, p.lla 235, sub 5, 1,5 vani, categoria A/5 dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/12/2007 Pratica n. NA0944783 in atti dal 03/12/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55215.1/2007)

Sub 8

- **Dal 19/05/1987** - foglio 6, p.lla 235, sub 8, 1,5 vani, categoria A/5 dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/05/1987 in atti dal 25/08/1998 PF98 (n.F/3376.1/1987).
- **Dal 01/01/1992** - foglio 6, p.lla 235, sub 8, 1,5 vani, categoria A/5 dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- **Dal 02/02/2005** - foglio 6, p.lla 235, sub 8, 1,5 vani, categoria A/5 dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/02/2005 Pratica n. NA0089997 in atti dal 02/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28982.1/2005).
- **Dal 03/12/2007** - foglio 6, p.lla 235, sub 8, 1,5 vani, categoria A/5 dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/12/2007 Pratica n. NA0944783 in atti dal 03/12/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55215.1/2007)

Sub 12

- **Dal 02/12/2007** - foglio 6, p.lla 235, sub 12, 6 vani, categoria A/4 dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/12/2007 Pratica n. NA0944783 in atti dal 03/12/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55215.1/2007).

Sub 18

- **Dal 16/02/2011** - foglio 6, p.lla 235, sub 18, 6,5 vani, categoria A/4 dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 16/02/2011 Pratica n. NA0156754 in atti dal 16/02/2011 AMPLIAMENTO (n. 12280.1/2011);
- **Dal 16/02/2012** - foglio 6, p.lla 235, sub 18, 6,5 vani, categoria A/4 dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2012 Pratica n. NA0095681 in atti dal 16/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10027.1/2012);
- **Dal 09/11/2015** - foglio 6, p.lla 235, sub 18, 6,5 vani, categoria A/4, superficie catastale 140 mq, escluse aree scoperte 132 mq, dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2012 Pratica n. NA0095681 in atti dal 16/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10027.1/2012);

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

- **Dal 30/06/1987** intestato a *** nata a **** c.f. *** Proprietà 500/1000 fino al 03/12/2007; *** nato *** c.f. *** Proprietà 500/1000 fino al 03/12/2007.
- **Dal 23/05/2007** intestato a *** nata a NAPOLI (NA) il 28/08/1927 *** Proprietà 6667/10000 fino al 16/02/2011 - *** nato a *** Proprietà 834/10000 fino al 16/02/2011 - *** nata a *** Proprietà 833/10000 fino al 16/02/2011 - *** nato a *** 29/06/1954 *** Proprietà 833/10000 fino al 16/02/2011 - *** nato a *** Proprietà 833/10000 fino al 16/02/2011 dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/05/2007 - US Sede CASORIA (NA) Registrazione Volume 53 n. 482 registrato in data 22/05/2008 - SUCCESSIONE DI *** Voltura n. 52096.1/2008 - Pratica n. NA0585422 in atti dal 16/07/2008;
- **Dal 03/12/2007** intestato a *** Proprietà 500/1000 fino al 23/05/2007 - *** Proprietà 500/1000 fino al 23/05/2007; dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/12/2007 Pratica n. NA0944783 in atti dal 03/12/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55215.1/2007);
- **Dal 16/02/2011** intestato a *** Proprietà 6667/10000 fino al 16/02/2011 - *** Proprietà 834/10000 fino al 16/02/2011

- *** Proprietà 833/10000 fino al 16/02/2011 - *** Proprietà 833/10000 fino al 16/02/2011 - *** Proprietà 833/10000 fino al 16/02/2011; dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 16/02/2011 Pratica n. NA0156754 in atti dal 16/02/2011 AMPLIAMENTO (n. 12280.1/2011).
- **Dal 27/04/2011** intestato a *** Proprietà 1/1 Regime: bene personale fino al 27/04/2011; dati derivanti da: Atto del 27/04/2011 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 126988 - DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 14413.3/2011 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 13/05/2011; VOLTURA D'UFFICIO del 27/04/2011 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 126988 - DIVISIONE TR.14413/11- RE 2011 Voltura n. 41965.1/2011 - Pratica n. NA0817524 in atti dal 04/10/2011

Il deposito sub 16, deriva dalla soppressione del sub 13

- **Dal 15/02/2008** - foglio 6, p.lla 235, sub 13, categoria C/2 consistenza 32 mq, dati derivanti da: (ALTRE) del 15/02/2008 Pratica n. NA0142780 in atti dal 15/02/2008 RECUPERO DI UNITA' PREGRESSA (n. 1098.1/2008)
- **Dal 16/02/2009** - foglio 6, p.lla 235, sub 13, categoria C/2 consistenza 32 mq dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2009 Pratica n. NA0144197 in atti dal 16/02/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9845.1/2009);
- **Dal 16/02/2011** - foglio 6, p.lla 235, sub 16, categoria C/2 consistenza 35 mq dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 16/02/2011 Pratica n. NA0156671 in atti dal 16/02/2011 AMPLIAMENTO (n. 12276.1/2011);
- **Dal 09/11/2015** - foglio 6, p.lla 235, sub 16, categoria C/2 consistenza 35 mq, superficie catastale 52 mq, dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2012 Pratica n. NA0095681 in atti dal 16/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10027.1/2012);
- **Dal 14/06/2018** - foglio 6, p.lla 235, sub 16, categoria C/2 consistenza 35 mq, superficie catastale 52 mq, dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/06/2018 Pratica n. NA0181032 in atti dal 14/06/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 58762.1/2018);

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

- **Dal 23/05/2007** intestato a *** Proprietà 6667/10000 fino al 16/02/2011 *** Proprietà 834/10000 fino al 16/02/2011
- *** Proprietà 833/10000 fino al 16/02/2011 - *** Proprietà 833/10000 fino al 16/02/2011 - *** Proprietà 833/10000 fino al 16/02/2011 dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/05/2007 - US Sede CASORIA (NA) Registrazione Volume 53 n. 482 registrato in data 22/05/2008 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] /oltura n. 52096.1/2008 - Pratica n. NA0585422 in atti dal 16/07/2008;
- **Dal 15/02/2008** intestato a *** Proprietà 500/1000 fino al 23/05/2007 - *** Proprietà 500/1000 fino al 23/05/2007; dati derivanti da: (ALTRE) del 15/02/2008 Pratica n. NA0142780 in atti dal 15/02/2008 RECUPERO DI UNITA' PREGRESSA (n. 1098.1/2008);
- **Dal 16/02/2011** intestato a *** Proprietà 6667/10000 fino al 16/02/2011 - *** Proprietà 834/10000 fino al 16/02/2011
- *** Proprietà 833/10000 fino al 16/02/2011 - *** Proprietà 833/10000 fino al 16/02/2011 - *** proprietà 833/10000 fino al 16/02/2011; dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 16/02/2011 Pratica n. NA0156754 in atti dal 16/02/2011 AMPLIAMENTO (n. 12280.1/2011).
- **Dal 27/04/2011** intestato a *** Proprietà 1/1 Regime: bene personale fino al 27/04/2011; dati derivanti da: Atto del 27/04/2011 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 126988 - DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello

Unico n. 14413.3/2011 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 13/05/2011; VOLTURA D'UFFICIO del 27/04/2011 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 126988 - DIVISIONE TR.14413/11- RE 2011 Voltura n. 41965.1/2011 -

- Pratica n. NA0817524 in atti dal 04/10/2011

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

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

- i dati **identificativi catastali attuali dei beni oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili **dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono all'atto di pignoramento, e a quelli riportati nell'atto di divisione. Pertanto gli immobili in oggetto **sono identificati univocamente**;
- i dati **soggettivi** indicati nell'atto di pignoramento e in particolare i dati anagrafici dei debitori eseguiti nella nota dell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali **corrispondono tra loro**;

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

3. i dati relativi ai **diritti e gli oneri reali** riportati al **catasto** fabbricati **corrispondono** ai dati dell'atto di pignoramento, come anche i **dati relativi al quadro B dei soggetti riportati nella trascrizione**.

Nello specifico vedasi le visure storiche per immobile estratte dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/10].

In particolare si riporta che:

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

4. Comune di **Giugliano in Campania**, foglio n. **6**, particella n. **235**.

Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito, documento estratto dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

L'attuale intestatario, secondo quanto riportato nella **visura storica per immobile** è il debitore eseguito:

*** nato a CASORIA (NA) il 05/04/1960 RSSVCN60D05B9900 Proprietà 1000/1000 Regime: bene personale.

La planimetria agli atti informatizzati del Catasto Fabbricato ed estraibile attraverso la piattaforma SISTER, relativa all'abitazione **foglio 6, particella 235, subalterno 18**, è difforme dallo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli ambienti e chiusura del ballatoio con una veranda.

La planimetria agli atti informatizzati del Catasto Fabbricato ed estraibile attraverso la piattaforma SISTER, relativa locale deposito **foglio 6, particella 235, subalterno 16**, è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

4. Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un'abitazione in **Cardito (NA)** Via Guglielmo Marconi 98, piano primo, e di un locale deposito posto al secondo piano dello stesso fabbricato;

così identificati presso il catasto fabbricati del Comune di Cardito:

1. **Abitazione in Cardito (NA)** Via Guglielmo Marconi 98, piano primo; Catasto Fabbricati **foglio 6, particella 235, subalterno 18**, categoria A/4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 140 mq escluse aree scoperte 132 mq, rendita € 335,70;
2. **Magazzini e locali deposito in Cardito (NA)** Via Guglielmo Marconi 98; Catasto Fabbricati **foglio 6, particella 235, subalterno 16**, categoria C/2, consistenza 35 mq, superficie catastale 52 mq, rendita € 45,19

La **superficie commerciale dell'abitazione** è pari a **122,55 mq**, la superficie interna netta misura 97,60 mq oltre la superficie dei balconi che misurano complessivamente 7,70.

La **superficie commerciale** del locale deposito è di **circa 11,40 mq**. Si precisa che il calcolo è stato effettuato considerando l'immobile come lastrico solare, giacché la volumetria che costituisce il locale deposito è risultata abusiva e non sanabile.

Come precisato nel titolo di provenienza, sono pertinenze condominiali: il cortile con entrostante forno e la grotta sottostante il fabbricato. È inoltre stabilito che nel suddetto cortile ogni condividente ha il diritto di parcheggiare un'autovettura.

L'immobile confina sul lato nord con la particella 545, a est con la particella 223, a ovest con la particella 203, a sud con la corte comune e la scala.

Riguardo all'abitazione sub 18, sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria presente agli atti informatizzati del catasto. Mentre non sono riscontrabili difformità tra lo stato dei luoghi del locale deposito sub 16 e la relativa planimetria catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla **concessione in sanatoria n.62/2011, rilasciata il 15/04/2011**.

Le difformità di carattere distributivo, riferite all'appartamento pignorato, possono essere sanate con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001. Non sono invece sanabili la veranda, il locale deposito sub 16.

Il prezzo a base d'asta è di € 99.000,00, come calcolato e decurtato nel paragrafo 12.

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

- Gli immobili pignorati, oggetto della presente relazione, siti in Cardito(NA) Via Guglielmo Marconi n.98, ossia **l'abitazione** al primo piano identificato presso il Catasto Fabbricati, di detto Comune **foglio 6 p.lla 235, sub 18, cat. A/4**, e il **locale deposito** al piano secondo, identificato presso il Catasto Fabbricati, di detto Comune **foglio 6 p.lla 235, sub 16, cat. C/2**, sono **di proprietà**, a tutt'oggi, del signor *** nato a [REDACTED] essergli pervenuti in quota pari a 1/12 della piena proprietà, giusta successione di [REDACTED] successione è stata trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il 22/09/2011, ai nn. 38873/27188; in quota pari a 1/6 per **atto di donazione**, del Notaio Giuseppe di Transo del 27/04/2011 rep. 126988/39662, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il 13/05/2011, ai nn. 20435/14412, con il quale la signora [REDACTED] aveva ai figli, tra cui il signor ***, la propria quota di spettanza sui beni immobili costituenti la massa ereditaria. Con il medesimo atto del Notaio di Transo trascritto il 27/04/2011 ai nn. 20436/14413, gli eredi, proprietari pro quota dei vari cespiti, procedevano alla

divisione degli stessi: al signor *** veniva assegnata la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione.

- Ai signori [REDACTED] fabbricato a cui afferisce il bene pignorato è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Mario Maffia del 28/04/1972 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 3 il 05/05/1972 ai nn. 23458/17183.

NOTA: Al fine della verifica della continuità delle trascrizioni, si rileva che dalle risultanze delle indagini ipotecarie, eseguite dallo scrivente per nominativo e per immobile, NON È STATA RISCONTRATA LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE DI EREDITÀ DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1 /12, PERVENUTA AL DEBITORE ESECUTATO GIUSTA SUCCESSIONE DI [REDACTED] RASCRITTA IL 22/09/2011, AI NN. 38873/27188.

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

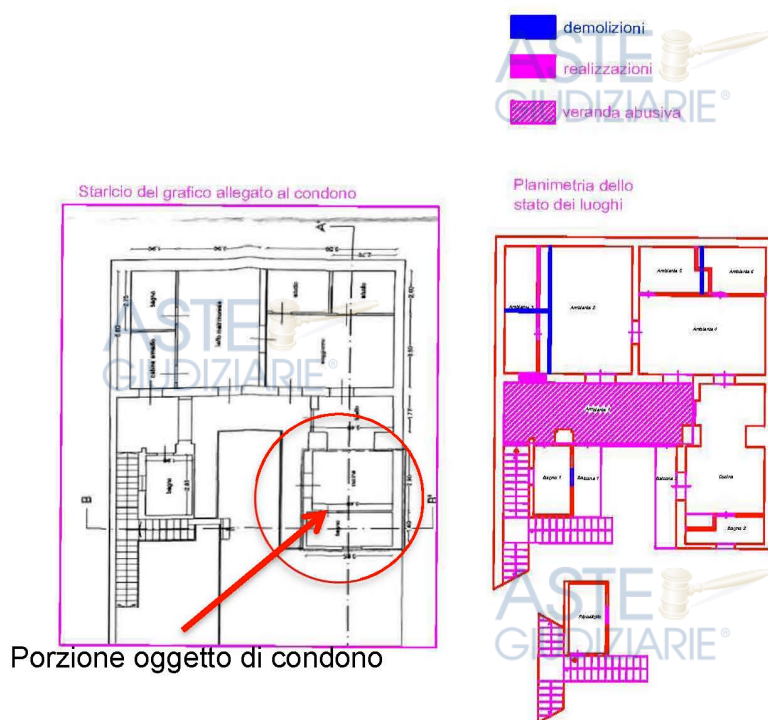
Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cardito è il PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC L.R. 22/12/2004 N.16 E S.M.I. REGOLAMENTO N° 5 DEL 04/08/2011 E S.M.I.) adottato con deliberazione della Giunta Comunale. L'area in cui ricade il bene pignorato secondo le previsioni del P.U.C. è Zona A – Conservazione del Centro Storico. Gli interventi ammissibili, regolati dall'art. 18 della Normativa Tecnica di Attuazione, sono: *la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona*

All'esito dell'accesso agli atti, l'UTC del comune di Cardito ha comunicato allo scrivente esperto, l'esistenza presso i propri archivi della **concessione in sanatoria n.62/2011**, rilasciata il **15/04/2011**, ai signori [REDACTED]

Dall'esame della documentazione, si evince che il condono è stato rilasciato per la realizzazione abusiva di *un deposito con annesso terrazzo sovrastante all'interno del cortile al piano terra e di un ampliamento dell'unità abitativa al piano primo rialzato, sito in via G. Marconi 98 riportato al N.C.E.U. al foglio 6 particella 235 subalterni 14 e 18*. Pertanto il condono riguarda la sanatoria dell'ampliamento volumetrico di una costruzione preesistente.

Per quanto riguarda la costruzione preesistente, l'UTC non ha riscontrato altri titoli edilizi, eccetto la succitata concessione in sanatoria. Non essendo stato possibile riscontrare il titolo in forza del quale è stata realizzata la costruzione preesistente, ai fini della stima, per tale alea, lo scrivente ha applicato una decurtazione pari al 10% del valore di mercato.

Confrontando il grafico allegato alla concessione in sanatoria si rileva in primo luogo che la porzione oggetto di sanatoria, corrisponde alla cucina ed al bagno dell'abitazione pignorata. Più in generale confrontando quanto rappresentato nel grafico con il rilievo dello stato dei luoghi, sono riscontrabili difformità di carattere distributivo, la chiusura di un vano porta, la realizzazione di una finestra nel bagno e una nel ripostiglio, la realizzazione di una veranda a chiusura di parte del balcone. Infine il volume che costituisce il locale deposito, posto al piano secondo è da ritenersi completamente abusivo, giacché non riscontrabile nel grafico di condono. In ordine alla data di realizzazione della volumetria abusiva, a valle dello studio della documentazione fotografica ricevuta dal comune, degli atti catastali e dei titoli di provenienza è possibile ipotizzare che la stessa sia stata realizzata nel periodo intercorrente il 1986 e il 2011.



Confronto tra il grafico allegato al condono e lo stato attuale dei luoghi

Per quanto concerne la possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate, la diversa distribuzione degli ambienti, le finestre del bagno e del ripostiglio, nonché la chiusura del vano porta, possono essere sanate con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001. I costi presuntivi per la sanatoria ammontano complessivamente a € 3.500,00, di cui 2.000,00 per oneri tecnici per la pratica edilizia e la variazione catastale e 1.500,00 per sanzione amministrativa e diritti di segreteria. Mentre la realizzazione della veranda e del volume abusivo che costituisce il deposito pignorato, posto al secondo piano, a parere dello scrivente esperto non sono sanabili ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, perché in contrasto con la normativa urbanistica in vigore. Pertanto è necessario rimuovere i descritti abusi e ripristinare lo stato dei luoghi in conformità al grafico allegato al condono. Il costo presunto per la demolizione del volume e oà rimozione della veranda è di circa € 5.000,00.

Dalle indagini presso l'ufficio antiabusivismo, ad oggi, non risulta alcun contenzioso amministrativo o provvedimento repressivo da parte degli organi preposti.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il sottoscritto, il giorno 21/09/2023 alle ore 10.00, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura, congiuntamente al custode Professor Bruno Matera.

L'accesso è stato consentito dal signor *** il quale dichiarava di occupare l'immobile assieme al suo nucleo familiare.

[ALL. 1/9]

8. Vincoli ed oneri giuridici gravante sul bene

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

Per il fabbricato di cui fa parte l'immobile, da informazioni assunte sui luoghi e dagli stessi debitori eseguiti, non è istituita l'amministrazione condominiale.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Per l'immobile in oggetto ci sono i seguenti oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE N.51801/7267 del 14/12/2016 - Ipoteca giudiziale in virtù di sentenza di condanna - Tribunale di Napoli Nord rep. 1493 del 10/10/2016 A Favore: ***, nato [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 70.335,33 - Totale € 140.000,00 gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili in oggetto

TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE N.7473/5678 del 21/2/2022, Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Napoli Nord in data 11/2/2022, rep. 251 A favore: ***, nato a [REDACTED]

Gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili in oggetto.

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

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, per il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato non risulta costituita l'amministrazione condominiale.

12. Valutazione del bene

Misurazioni – mq commerciali e mq netti

La misurazione dell'immobile in oggetto è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

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

I riferimenti utilizzati:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

"a) vani principali e accessori diretti

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

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

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

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

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

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

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

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

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

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

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

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

"La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. **I rapporti mercantili superficiali** si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per altre tipologie come ad esempio per le aree esterne".

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

LOTTO UNICO

Superficie commerciale	
Proprietà 1/1 Appartamento in Cardito (NA) Via Marconi, 98 piano primo	
	mq
Superficie coperta e accessori diretti	114,00
Aree scoperte (balconi calcolati al 30%)	8,55
Totale	122,55 mq comm.
Superficie commerciale	
Proprietà 1/1 Locale deposito in Cardito (NA) Via Marconi, 98 piano secondo	
	mq
*Superficie lastrico (calcolata al 10%)	11,40
Totale	11,40 mq comm.

**Si precisa che il calcolo è stato effettuato considerando l'immobile come lastrico solare, giacché la volumetria che costituisce il locale deposito è risultata abusiva e non sanabile*

- **"Superficie interna netta (SIN)** è l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei

tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna netta include:

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

e non include:

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

Superficie utile netta

Proprietà 1/1 - Appartamento in Giugliano in Campania (NA) Via
Carrafiello 3, piano primo, scala U, int.6

	<i>mq</i>
Ambiente 1	20,40
Ambiente 2	7,70
Ambiente 3	7,40
Ambiente 4	18,50
Ambiente 5	5,30
Ambiente 6	5,30
Bagno 1	6,30
Bagno 2	4,80
Cucina	17,30
Ripostiglio	4,60
TOTALE	97,60
Balcone 1	3,70
Balcone 2	4,00

Pertanto, a valle di quanto previsto dalle sopra riportate indicazioni condivise, e secondo quanto elaborato con calcolo automatico, attraverso lo strumento area del programma di restituzione grafica - cad, la superficie commerciale dell'immobile è di **133,95 mq.**

Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

Scopo della stima

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

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

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

Criteri e metodologia stimativa applicata

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

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

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene

O= offerta del bene

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

Vm= valore di mercato

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

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

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

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

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Si può procedere mediante due procedimenti:

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

Indagini di mercato

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. I valori del secondo semestre 2023 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare;**

2. I valori tratti dal sito internet specializzato in quotazioni immobiliari "www.borsinoimmobiliare.it", periodo di rilevazione I semestre 2024.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Provincia: NAPOLI

Comune: Mugnano di Giugliano in Campania

Fascia/zona: Suburbana/Varcaturò, via San Nullo, Via Ripuarìa

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: -

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	890	1350	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	940	L	2	3,1	L
Box	NORMALE	550	840	L	2,3	3,5	L

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

"www.borsinoimmobiliare.it"

Borsino immobiliare Napoli e provincia

Per appartamenti in buone condizioni valutazione di fascia media min 1.075 €/mq max- 1.338,00 €/mq

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto
I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

Considerato che:

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

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

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

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

- per il metodo sintetico/comparativo per punti di merito secondo il *procedimento additivo*:
- per l'appartamento il **valore massimo** è di **1.350,00 €/mq comm.,;**

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

Metodo additivo

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

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

1. Caratteristiche **posizionali estrinseche** - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità; Qualificazione ambientale
Le **caratteristiche posizionali estrinseche** sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139). Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale – dell'immobile nel mercato urbano;
2. Caratteristiche **posizionali intrinseche** – Panoramicità, orientamento, l'esposizione;
Le **caratteristiche posizionali intrinseche** tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;
3. Caratteristiche **intrinseche o tecnologiche** – Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;
Le **caratteristiche intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;
4. Caratteristiche **produttive** – Stato di occupazione.

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

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

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

Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)

Caratteristiche		max	min
posizionali	<i>Kpi</i>	35%	5%
estrinseche			
posizionali	<i>Kpe</i>	25%	5%
intrinseche			
intrinseche	<i>Ki</i>	30%	10%
produttive	<i>Ke</i>	10%	5%
Totale		100%	25%

In dettaglio: Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)

Caratteristiche immobiliare		Incidenza massima	Incidenza minima	Scarto
Posizionali	<i>Kpi</i>			
estrinseche				
Accessibilità		8	...	...
Servizi sociali		8	...	...
Inquinamento		7	...	...
Verde		7	...	...
Tipologia		5	...	...
Totale		35%	5%	30%
Posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>			
Panoramicità		9	...	...
Orientamento		6	...	...
Luminosità		6	...	...
Soleggiamento		5	...	...
Totale		25%	5%	20%
Tecnologiche - intrinseche	<i>Kti</i>			
Finiture		8	...	...
Impianti		8	...	...
Materiali		7	...	...

Estetica		7	...	...
Totale		30%	10%	20%
Produttive	Kp			
Disponibilità		4	...	...
Oneri di manutenzione		3	...	...
Imposizione fiscale		3	...	...
Totale		10%	5%	5%

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

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

LOTTO UNICO

Determinazione valore dell'immobile.

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

1. **Abitazione in Cardito (NA)** Via Guglielmo Marconi 98, piano primo; Catasto Fabbricati **foglio 6, particella 235, subalterno 18**, categoria A/4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 140 mq escluse aree scoperte 132 mq, rendita € 335,70;
2. **Magazzini e locali deposito in Cardito (NA)** Via Guglielmo Marconi 98; Catasto Fabbricati **foglio 6, particella 235, subalterno 16**, categoria C/2, consistenza 35 mq, superficie catastale 52 mq, rendita € 45,19;

Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)		1.350,00
Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	K_{pi}	20 %
posizionali intrinseche	K_{pe}	25%
intrinseche	K_i	20%
produttive	K_e	5%
Coefficiente sintetico	Somma K	70%
Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]	$V_m = V_{max} * \text{somma K}$	945 €/mq comm.
Valore immobile	$V_i = V_u * \text{mq comm.}$	126.582,75 euro

Il sottoscritto ha quindi, stimato che il **valore di mercato dell'immobile in oggetto**, con stima effettuata nel mese di **aprile 2024**, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, in **€ 126.582,75 per il lotto unico**. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.

12.1. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in euro in **€ 126.582,75 per il lotto unico** ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a euro 945,00 (vedasi valore unitario indicato in tabella ottenuta con decurtazioni dal valore massimo della zona), dal più probabile valore di mercato come sopra calcolato ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- una riduzione in percentuale del 5% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 6.329,13**.
- una riduzione in percentuale del 10% del prezzo di stima per eventuali vizi di difformità urbanistica pari a **€ 12.658,27**
- **€ 8.500,00** per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Si precisa che il valore di mercato indicato in **€ 126.582,75** per il lotto unico è riferibile precipuamente agli immobili in oggetto in quanto effettuato con stima con procedimento additivo che considera le caratteristiche intrinseche estrinseche e produttive del bene. Pertanto, il valore indicato è frutto dell'elaborazione riportata nei paragrafi precedenti, ove già è stato valutato lo stato d'uso e manutenzione. La riduzione del prezzo di stima per le correzioni applicate è pari a **€ 27.487,40**

Pertanto il valore a base d'asta proposto è pari a **€ 99.000,00, arrotondato per difetto** per il Lotto Unico costituito dai seguenti immobili:

1. **Abitazione in Cardito (NA)** Via Guglielmo Marconi 98, piano primo; Catasto Fabbricati **foglio 6, particella 235, subalterno 18**, categoria A/4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 140 mq escluse aree scoperte 132 mq, rendita € 335,70;
2. **Magazzini e locali deposito in Cardito (NA)** Via Guglielmo Marconi 98; Catasto Fabbricati **foglio 6, particella 235, subalterno 16**, categoria C/2, consistenza 35 mq, superficie catastale 52 mq, rendita € 45,19;

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

Il quesito non concerne il caso di specie, in quanto l'immobile è stato pignorato per l'intero.

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di matrimonio dei debitori.

Il sottoscritto ha estratto il certificato di matrimonio, dei debitori eseguiti da tale certificato emerge che i signori *** e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 13/10/1984, nel comune di Casoria. Nel certificato non sono riportate annotazioni

Inoltre, lo scrivente ha richiesto e ottenuto, il certificato di residenza del debitore esecutato, da cui risulta residente nel Comune di Cardito alla Via Guglielmo Marconi n.98. Il certificato sopra richiamato è allegato alla presente relazione [ALL. 8/9]

Indicazioni alle parti

Allegati

La presente relazione di consulenza è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti **allegati**:

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

Invio e osservazioni

In data 14 aprile 2024, la presente relazione a mezzo pec è stata inviata alla parti.

Si allegano, come previsto dal mandato, le attestazioni di invio alle parti. [ALL 9/9]

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

Privacy

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

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

Pozzuoli, 14 aprile 2024

L'esperto
arch. Marco Filipponio