

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA

████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

CONTRO

████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

R.G. 299/18
cui è riunita la procedura
R.G. 517/2019

PERIZIA IMMOBILIARE

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano

Napoli, li 18 settembre 2021

TRIBUNALE DI NAPOLI

**SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo**

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA

████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

CONTRO

████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

R.G. 299/18

CUI E' RIUNITA EE.II RG 517/19

PERIZIA IMMOBILIARE

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo nel procedimento indicato in epigrafe, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 8940, rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

La scrivente arch. Erminia Sicignano riceveva l'incarico di Esperto nel procedimento di cui in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato in data 23.3.2018.

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

PREMESSA

❖ Il pignoramento trascritto a Napoli 2 il 27.4.2018 ai nn. 18765/14508 riguarda gli immobili siti in Pozzuoli alla via Vicinale San Filippo n.2/G con accesso anche dalla via Lucrino intorno al Lago n.8, individuati nelle nota di trascrizione come di seguito:

- **UNITÀ NEGOZIALE N.1**
 - ❖ Immobile n.1
NCT - Terreno – Fabbricato Rurale – foglio 77 p.lla 2
 - ❖ Immobile n.2
NCT - Terreno – Fabbricato Rurale – foglio 77 p.lla 3
 - ❖ Immobile n.3
NCT - Terreno foglio 77 p.lla 139
 - ❖ Immobile n.4
NCT - Terreno foglio 77 p.lla 142
 - ❖ Immobile n.5
NCT - Terreno foglio 77 p.lla 144
 - ❖ Immobile n.6
NCEU - Abitazione foglio 77 p.lla 3 sub 2
 - ❖ Immobile n.7
NCEU - Abitazione foglio 77 p.lla 3 sub 4
- **UNITÀ NEGOZIALE n.2**
 - ❖ Immobile n.1
NCEU - Abitazione foglio 77 p.lla 3 sub 3

contro:

██ per la quota di 1/5 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1;

██ per la quota di 1/5 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.2;

██ per la quota di 1/5 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1;

██ per la quota di 1/5 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1;

██ per la quota di 1/5 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1.

NOTE

Il cespite pignorato nel NCT al foglio 77 p.lla 3, in seguito a Tipo mappale del 11/12/2006 protocollo n. NA0786803 in atti dal 11.12.2006 (n. 786803.1/2006), pertanto antecedentemente al pignoramento, è stato variato in Ente Urbano ovvero è stato costituito all'urbano.

Attualmente è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 77, particella 3, con i seguenti subalterni:

- √ sub. 2, via San Filippo n.10, piano T, categoria A2 classe 2^a, vani 4,5;
 - √ sub. 3, via San Filippo n.10, piano T-1, categoria A2 classe 2^a, vani 3,5 (per il quale è stata dichiarata l'improcedibilità);
 - √ sub. 4, via San Filippo n.10, piano T, categoria A2 classe 2^a, vani 5;
- tutti oggetto di pignoramento
- √ sub 1 bene comune non censibile.

❖ Nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Roberto Carbone in data 15.6.2018, si precisa che con atto a rogito del Notaio Filippo Improta del 27.3.2008 trascritto il 10.4.2008 ai nn. 18982/11829, " [REDACTED] coniuge [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con il proprio coniuge [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con il proprio coniuge [REDACTED] sono addirenti all'assegnazione in conto di futura divisione – rimanendo per il resto invariata la comunione tra loro medesimi e le suddette quote di comproprietà di un quinto ciascuno, con l'obbligo reciproco di imputare l'assegnazione all'atto di divisione definitiva dei beni comuni, in favore dei coniugi [REDACTED] con il proprio [REDACTED] dell'immobile al foglio 77 p.lla 3 sub 3".

❖ In data 17.10.2018 il creditore precedente depositava, tra altri documenti:

- √ atto di pignoramento immobiliare notificato in integrazione ai coniugi non debitori ex art. 599 c.p.c.;
- √ trascrizione integrativa a carico dei coniugi dei debitori;

In particolare, dalla nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto il 5.10.2018 ai nn.44477/34370 si evince che il pignoramento veniva trascritto contro:

- √ Soggetto n. 1
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/10 della proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] [REDACTED] (soggetto n.7);
- √ Soggetto n. 2

- ❖ In data 25.9.2019 veniva trascritto verbale di pignoramento immobili ai nn.44345/34437 contro:
- √ Soggetto n. 1
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1
per la quota di 1/5 della proprietà in regime di comunione legale;
 - √ Soggetto n. 2
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1
per la quota di 1/5 della proprietà in regime di comunione legale;
 - √ Soggetto n. 3
[REDACTED] **di 1/5** della proprietà
relativamente all'unità negoziale n.1;
 - √ Soggetto n. 4
[REDACTED] **per la quota di 1/5** della proprietà
relativamente all'unità negoziale n.1;
 - √ Soggetto n. 5
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1
per la quota di 1/5 della proprietà in regime di comunione legale.

In data 21.2.2020 l'Illmo G.E. disponeva la riunione alla presente procedura esecutiva, della procedura esecutiva RG 517/19, avente ad oggetto l'immobile in Pozzuoli al NCEU foglio 77 p.lla 3 sub 3 per il quale era stata dichiarata l'improcedibilità in data 16.4.2019.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è composto da tre abitazioni semindipendenti, un fabbricato rurale oggi ampliato e non accatastato in NCEU e da tre terreni agricoli, il tutto ubicato in Pozzuoli alla via San Filippo n.2/G con accesso anche dalla via Lucrino intorno al Lago n.8, censiti come di seguito:

➤ IMMOBILE N. 1

Abitazione al piano terra nel NCEU - foglio 77 p.lla 3 sub 2

➤ IMMOBILE N. 2

Abitazione al piano terra/primo nel NCEU - foglio 77 p.lla 3 sub 3

➤ IMMOBILE N. 3

Abitazione al piano terra nel NCEU - foglio 77 p.lla 3 sub 4

➤ IMMOBILE N. 4

Fabbricato rurale nel NCT foglio 77 p.lla 2, attualmente ampliato e destinato ad abitazione al piano terra ma non accatastato nel NCEU

➤ IMMOBILE N. 5

Terreni agricoli nel NCT - Terreno foglio 77 p.lla 139, p.lla 142, p.lla 144

E' comune agli immobili n.1, n.2 e n.3 un'area esterna (foglio 77 p.lla 3 sub 1 b.c.n.c.).

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica

identificativo - allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

DIRITTI REALI PIGNORATI

❖ Nell'atto di pignoramento trascritto a Napoli 2 il 27.4.2018 ai nn. 18765/14508 e nelle successive rettifiche trascritte il 5.10.2018 ai nn. 44477/34370 ed il 25.9.2019 ai nn. 44345/34437, il diritto reale indicato è pari a 1/5 ciascuno della proprietà per l'unità negoziale n.1 (NCEU foglio 77 p.la 3 sub 2, foglio 77 p.la 3 sub 4 e NCT foglio 77 p.la 2, foglio 77 p.la 3, foglio 77 p.la 139, foglio 77 p.la 142, foglio 77 p.la 144) ed in particolare è quello in capo agli esecutati:

██████████ con il proprio coniuge ██████████

██████████ con il proprio coniuge ██████████

██████████ con il proprio coniuge ██████████

██████████ in proprietà esclusiva;

██████████ in proprietà esclusiva.

❖ Nell'atto di pignoramento trascritto a Napoli 2 il 18.9.2019 ai nn. 43685/33956 il diritto reale indicato è pari a 1/1 della proprietà in regime di comunione dei beni ed è quello in capo a ██████████ per l'unità immobiliare in NCEU foglio 77 p.la 3 sub 3.

Riguardo alla titolarità in capo agli esecutati, si dettaglierà dei titoli di provenienza alla risposta al quesito 5.

La scrivente ha provveduto ad acquisire copia degli atti di provenienza che si riportano in allegato (cfr. Allegato 5 – da doc. 1 a doc. 3).

Beni pignorati

I beni pignorati di cui alla presente perizia vengono indicati nelle trascrizioni dei pignoramenti, come segue:

- ❖ Abitazione al piano terra alla via San Filippo n. 10 censita nel NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.la 3 sub 2;
- ❖ Abitazione al piano terra alla via San Filippo n. 10 censita nel NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.la 3 sub 3;
- ❖ Abitazione al piano terra alla via San Filippo n. 10 censita nel NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.la 3 sub 4;
- ❖ Terreno censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.la 139;
- ❖ Terreno censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.la 142;
- ❖ Terreno censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.la 144;
- ❖ Fabbricato rurale censito nel NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.la 2;
- ❖ Fabbricato rurale censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.la 3.

Successivamente ai pignoramenti gli immobili non hanno subito variazioni catastali sostanziali.

Formazione del Lotto

Date le caratteristiche tipologiche del compendio pignorato, la condizione urbanistica dell'intero complesso, di cui si dettaglierà in seguito, la presenza di un immobile non censito catastalmente ma edificato in ampliamento di un originario fabbricato rurale in parte su un terreno pignorato, si valuta la formazione del seguente **LOTTO UNICO** composto da: da tre abitazioni semindipendenti, un fabbricato rurale oggi ampliato e non accatastato in NCEU e da tre terreni agricoli, il tutto ubicato in Pozzuoli alla via San Filippo n.2/G con accesso anche dalla via Lucrino intorno al Lago n.8, censiti come di seguito:

➤ **IMMOBILE N. 1**

Abitazione al piano terra nel NCEU - Abitazione foglio 77 p.la 3 sub 2

➤ **IMMOBILE N. 2**

Abitazione al piano terra/primo nel NCEU - Abitazione foglio 77 p.la 3 sub 3

➤ **IMMOBILE N. 3**

Abitazione al piano terra nel NCEU - Abitazione foglio 77 p.la 3 sub 4

➤ **IMMOBILE N. 4**

Fabbricato rurale nel NCT foglio 77 p.la 2, attualmente ampliato e destinato ad abitazione al piano terra ma non accatastato nel NCEU

➤ **IMMOBILE N. 5**

Terreni agricoli nel NCT - Terreno foglio 77 p.la 139, p.la 142, p.la 144

E' comune agli immobili n.1, n.2 e n.3 un'area esterna (foglio 77 p.la 3 sub 1 b.c.n.c.).

Confini

IMMOBILE N. 1

ABITAZIONE NCEU FOGLIO 77 P.LLA 3 SUB 2

L'immobile pignorato confina a nord con corte comune al sub 1 e fabbricato rurale NCT foglio 77 p.la 2, a sud con corte comune al sub 1, ad est con abitazione al sub 3, ad ovest con via San Filippo.

IMMOBILE N. 2

ABITAZIONE NCEU FOGLIO 77 P.LLA 3 SUB 3

L'immobile pignorato confina a nord con abitazione al sub 2 ed al sub 4, a sud con corte comune al sub 1, ad est con abitazione al sub 4, ad ovest con abitazione al sub 2.

IMMOBILE N. 3

ABITAZIONE NCEU FOGGIO 77 P.LLA 3 SUB 4

L'immobile pignorato confina a nord con corte comune al sub 1, a sud con corte comune al sub 1, ad est con corte comune al sub 1, ad ovest con abitazione al sub 3.

IMMOBILE N. 4

FABBRICATO RURALE (attualmente ampliato e destinato ad abitazione) NCT FOGGIO 77 P.LLA 2

L'immobile confina a nord con p.lla 139, a sud con area attualmente pertinenziale al sub 2, ad est con corte comune al sub 1 e p.lla 139, ad ovest con via San Filippo.

IMMOBILE N. 5:

- TERRENO P.LLA 139

L'immobile (attualmente in parte occupato dall'ampliamento dell'originario fabbricato rurale NCT foglio 77 p.lla 2) confina a nord con strada provinciale Circumlago di Lucrino, a sud con p.lla 142 e corte comune sub 1, ad est con strada provinciale Circumlago di Lucrino e p.lla 140 di proprietà aliena, ad ovest con via San Filippo.

- TERRENO P.LLA 142

L'immobile confina a nord con p.lla 139, a sud con p.lla 179 di proprietà aliena, ad est con strada provinciale Circumlago di Lucrino, ad ovest con corte comune sub 1, p.lla 139 e p.lla 144.

- TERRENO P.LLA 144

L'immobile confina a nord con corte comune sub 1, a sud con p.lla 178 di proprietà aliena, ad est con p.lla 142, ad ovest con via San Filippo.

Variazioni catastali

- ❖ Gli immobili nel NCEU foglio 77 p.lla 3 sub 2, sub 3 e sub 4 venivano costituiti con COSTITUZIONE del 14/12/2006 protocollo n. NA0799062 in atti dal 14/12/2006 COSTITUZIONE (n. 9807.1/2006) con i dati catastali che li individuano ancora oggi (cfr. Allegato 2 - doc. 1). Tali immobili vengono generati, catastalmente, in seguito a costituzione dell'ente urbano in NCT foglio 77 p.lla 3 (già fabbricato rurale).

- ❖ Gli immobili nel NCT foglio 77 p.lla 139, p.lla 142, p.lla 144, a partire dalla loro costituzione con FRAZIONAMENTO del 31/12/1998 protocollo n. 172811 in atti dal 5/12/2001 (n. 50812.1/1998), non hanno subito variazioni catastali sostanziali.
- ❖ L'immobile nel NCT foglio 77 p.lla 2, a partire dall'impianto meccanografico del 2.1.1972, non ha subito variazioni. Si ribadisce però che in sede di accesso si è verificato che tale consistenza è stata ampliata, generando un immobile non censito catastalmente in NCEU (cfr. Allegato 2 - doc. 1).

Individuazione del fabbricato e dei terreni pignorati

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale attuale, verificando che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella mappa catastale.

In mappa infatti, non è rappresentata la consistenza dell'immobile realizzato come ampliamento dell'originario fabbricato rurale in NCT foglio 77 p.lla 2, non sono rappresentate le terzole realizzate sui terreni in NCT foglio 77 p.lle 144 e 3 e non sono rappresentati i corpi di fabbrica adibiti a deposito realizzati sui terreni in NCT foglio 77 p.lle 142 e 144 (cfr. Allegato 3 – doc.4).

Sarà dunque necessario presentare, a cura dell'aggiudicatario, pratica PREGEO presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, al fine di aggiornare la mappa catastale con lo stato dei luoghi e sarà necessario censire in NCEU il fabbricato rurale in NCT sub 2 attualmente ampliato e privo ormai dei requisiti di ruralità.



Schema di sovrapposizione tra mappa catastale e immagine satellitare

PRECISAZIONI SULLA CONSISTENZA PIGNORATA

Si precisa quanto segue:

✓ IMMOBILE N. 1 - ABITAZIONE NCEU FOGLIO 77 P.LLA 3 SUB 2

Per quanto in sede di accesso si sia verificato che all'immobile al sub 2 sono "fisicamente" pertinenti una corte ed un terrazzino, la consistenza che verrà valutata in sede di stima è quella relativa esclusivamente all'abitazione. La corte ed il terrazzino di cui trattasi infatti, sono in realtà parte della corte comune ovvero, sono parte del sub 1 bene comune non censibile.



Immobile n.1 – Abitazione NCEU foglio 77 p.lla 3 sub 2

✓ **IMMOBILE N. 2 ABITAZIONE NCEU FOGLIO 77 P.LLA 3 SUB 3**

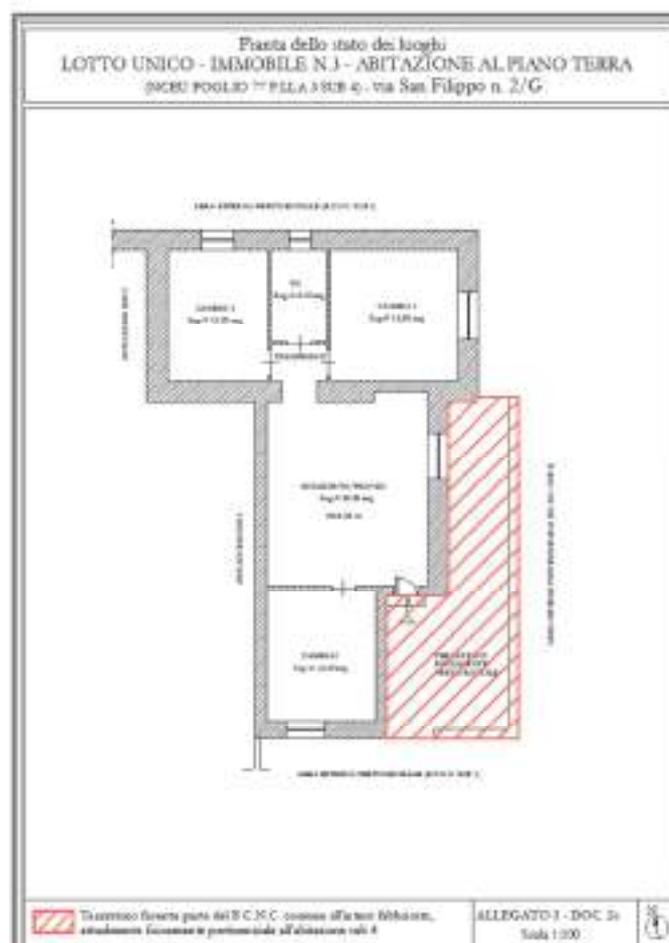
Per quanto in sede di accesso si sia verificato che all'immobile al sub 3 è "fisicamente" pertinenziale una piccola corte, la consistenza che verrà valutata in sede di stima è quella relativa esclusivamente all'abitazione. La corte di cui trattasi infatti, è parte del sub 1 bnc.



Immobile n.2 – Abitazione NCEU foglio 77 p.lla 3 sub 3

✓ IMMOBILE N. 3 ABITAZIONE NCEU FOGLIO 77 P.LLA 3 SUB 4

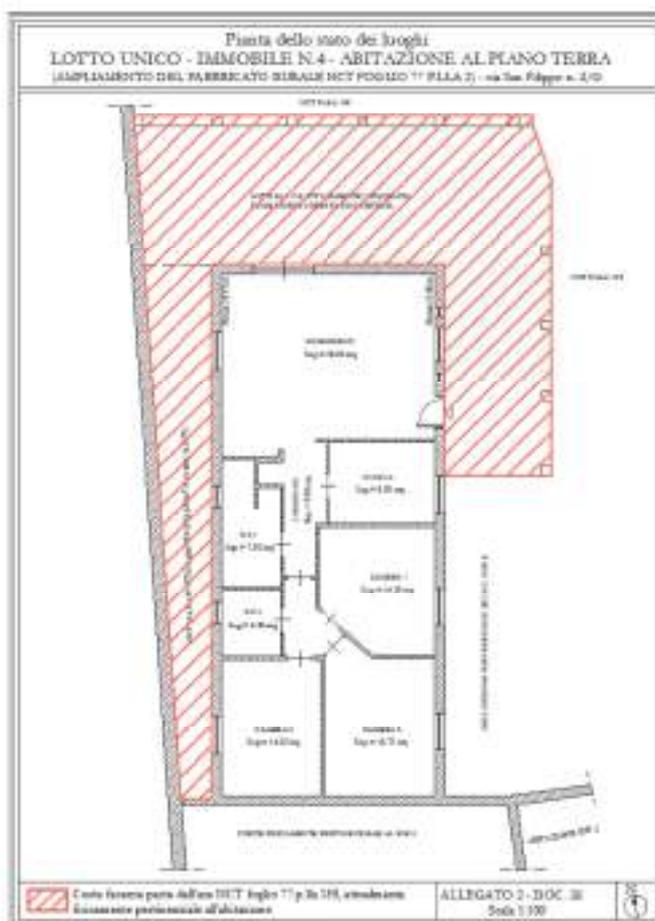
Per quanto in sede di accesso si sia verificato che all'immobile al sub 4 è "fisicamente" pertinenziale una piccola corte, la consistenza che verrà valutata in sede di stima è quella relativa esclusivamente all'abitazione. La corte di cui trattasi infatti, è parte del sub 1 b.c.n.c.



Immobile n.3 – Abitazione NCEU foglio 77 p.lla 3 sub 4

✓ IMMOBILE N. 4 FABBRICATO RURALE NCT FOGLIO 77 P.LLA 2

Riguardo al fabbricato rurale in NCT foglio 77 p.lla 2, si rappresenta che in sede di accesso si è rinvenuta un'abitazione al piano terra costituita in parte, dall'originaria consistenza dell'immobile censito nel NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 2 (fabbricato rurale) ed in parte, dall'ampliamento realizzato su porzione dell'ente urbano al foglio 77 p.lla 3 e su porzione del terreno al foglio 77 p.lla 139. Tale ampliamento, non censito catastalmente, deve ritenersi pignorato per accessione in quanto edificato su parte dei terreni pignorati. E' "fisicamente" pertinenziale all'abitazione una corte che non è da considerarsi esclusiva, in quanto rappresenta in parte, una porzione della p.lla 139 in comproprietà agli esecutati ed in parte, una porzione del sub 1 b.c.n.c.



Immobile n.4 – Abitazione in ampliamento del fabbricato rurale NCT foglio 77 p.la 2

✓ IMMOBILE N. 5 - TERRENI P.LLA 139 – 142 – 144

Su alcune porzioni dei terreni pignorati alle p.lle 139, 142, 144, si sono rinvenuti manufatti non censiti catastalmente che devono ritenersi pignorati per accessione.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna

utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO UNICO

UBICAZIONE

Il compendio oggetto di perizia immobiliare è ubicato in Pozzuoli, ed è composto da: tre abitazioni semindipendenti accessibili sia dalla via San Filippo n.2/G che dalla via Lucrino intorno al Lago n.8; un fabbricato rurale oggi ampliato e non accatastato in NCEU; tre terreni agricoli. Pertinenziale agli immobili al sub 2, al sub 4 ed al sub 3, vi è un'area esterna ricadente sulla p.lla 3 (ente urbano) ed in particolare, l'area individuata quale bene comune non censibile al sub 1.

Su alcune zone dei terreni pignorati si sono rinvenute tettoie al di sotto delle quali vengono collocati veicoli industriali e piccoli corpi di fabbrica.

Gli immobili ricadono nel Parco Regionale dei Campi Flegrei e sono ubicati a ridosso del Lago Lucrino, in un contesto ambientale posto nelle immediate vicinanze del Lago del Fusaro, del Lago d'Averno e del golfo di Pozzuoli. Il contesto è collocato poco distante dallo svincolo autostradale della A56 ed è raggiungibile mediante assi stradali principali quali via Miliscola, via Circumlago Lucrino, in un contesto caratterizzato dalla forte presenza di bellezze naturalistiche.

Gli immobili che costituiscono il LOTTO UNICO vengono di seguito descritti.

IMMOBILE N.1 - ABITAZIONE al piano terra NCEU Foglio 77 p.lla 3 sub 2

L'abitazione è la prima che si rinviene sulla sinistra, entrando dalla via San Filippo ed è composto da: un soggiorno/pranzo nel quale è ubicato l'angolo cottura e che costituisce anche l'ingresso all'abitazione; un disimpegno; due camere da letto; corridoio; due bagni (cfr. Allegato 3 – doc. 2a). L'ingresso al cespite avviene dunque nell'ambiente soggiorno/pranzo dal quale si accede poi, ad un disimpegno che distribuisce un bagno ed il corridoio che distribuisce la zona notte ed il secondo bagno. Il cespite, in discrete condizioni di manutenzione, ha la stessa pavimentazione di colore scuro in tutti gli ambienti, ad eccezione dei due bagni in cui si rinvencono mattonelle di tipologia differente e di colore chiaro. L'immobile è dotato di finiture di livello medio, le pareti sono tinteggiate di colore chiaro ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che sono rivestite con mattonelle di colore chiaro, le porte interne sono in legno con specchiature in vetro e gli infissi esterni sono in legno chiusi esternamente con napoletane in ferro.

Il bagno ubicato vicino al soggiorno (in parte collocato sotto alla scala di accesso all'immobile al sub 3), è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, mentre quello ubicato nella zona notte è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno. Sono "fisicamente" pertinenti all'abitazione, una corte in parte coperta con tettoia ed un piccolo terrazzino, entrambi delimitati da una recinzione che, come già chiarito in premessa, non sono da considerarsi pertinenze esclusive, in quanto rappresentano il sub 1 (b.c.n.c.) ovvero, un'area comune a tutte le abitazioni pignorate. Tutti gli ambienti dell'immobile, ad eccezione della camera n.2 che si affaccia sull'area esterna comune, si affacciano sulla corte e sul terrazzino attualmente "fisicamente" pertinenti al solo cespite di cui trattasi.



L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in alluminio e di impianto di condizionamento con split, ma non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i, ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI dell'abitazione sono le seguenti:

UNITÀ IMMOBILIARE	Lev.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Canti	Sup. Raggiungibile
Soggiorno/Pranzo	1	Residenziale	26,80 mq	1	26,80 mq
Camera n.1	1	Residenziale	14,30 mq	1	14,30 mq
Camera n. 2	1	Residenziale	16,00 mq	1	16,00 mq
Bagno n.1	1	Residenziale	5,40 mq	1	5,40 mq
Bagno n.2	1	Residenziale	5,60 mq	1	5,60 mq
Corridoio	1	Residenziale	5,20 mq	1	5,20 mq
Disimpegno	1	Residenziale	2,20 mq	1	2,20 mq
Tot. sup. netta			75,50 mq		

per una superficie netta calpestabile pari a 75.50 mq.

Superficie lorda commerciale

Premessa

La superficie della corte e del terrazzino attualmente “fisicamente” pertinenziali all’abitazione al sub 2, costituiscono una superficie comune all’intero fabbricato alla p.lla 3 e pertanto rientreranno nel computo della superficie relativa all’intera area esterna.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale dell’IMMOBILE N. 1 è pari a **89,00 mq**, data dalla superficie lorda dell’appartamento comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

IMMOBILE N. 2 - Abitazione al piano terra/primo nel NCEU - foglio 77 p.lla 3 sub 3

L’abitazione è la seconda che si rinviene sulla sinistra (cfr. Allegato 3 – doc. 2b), entrando dalla via San Filippo ed è composta:

PIANO TERRA

da pranzo/cucina che funge anche da ingresso e da una camera da letto. Al piano terra, accessibile dall’esterno e quindi non comunicante con gli altri ambienti dell’immobile, è ubicato un bagno dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e doccia;

PRIMO PIANO

accessibile mediante una scala esterna, da una camera da letto, da un bagno dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e vasca da bagno e da un terrazzo.

L'immobile, privo di impianto di riscaldamento e con un camino nella zona pranzo, si trova in discrete condizioni di manutenzione, con alcune macchie di infiltrazione d'acqua a soffitto della camera da letto al primo piano, è pavimentato ai due livelli con mattonelle in ceramica di colore chiaro e ha le pareti tinteggiate con colori pastello, ad eccezione di quelle dei bagni che sono rivestite con mattonelle. La camera da letto al piano terra è illuminata ed areata naturalmente esclusivamente da due piccole finestre alte, la zona pranzo ha un unico infisso che rappresenta anche l'ingresso all'immobile ed i due bagni hanno altezza compresa tra 2.20m e 2.30 m ovvero, inferiore all'altezza minima imposta per ambienti abitabili pari a 2.50m.

E' "fisicamente" pertinenziale all'abitazione una piccole corte delimitata da un muretto e coperto da tettoia, ma tale pertinenza non è da considerarsi esclusiva, in quanto rappresenta parte dell'area comune al sub 1 h.c.n.c.

Gli impianti sono datati e non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i, ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).



Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI dell'abitazione sono le seguenti:

UNITÀ IMMOBILIARE	Le	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Soggiorno/Pranzo	T	Residenziale	21,00 mq	1	21,00 mq
Camera n.1	T	Residenziale	22,00 mq	1	22,00 mq
Bagno n.1	T	Residenziale	4,00 mq	0,30	1,20 mq
Camera n.2	I	Residenziale	22,60 mq	1	22,60 mq
Bagno n.2	I	Residenziale	5,00 mq	0,30	1,50 mq
Tot. sup. netta			74,60 mq		68,30 mq
Terrazzo	I		23,00 mq	0,25	5,75 mq

per una superficie netta calpestabile pari a 74.60 mq ed una superficie di terrazzo pari a 23.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Premessa

La superficie della corte e del terrazzino attualmente "fisicamente" pertinenti all'abitazione al sub 3, costituiscono una superficie comune all'intero fabbricato alla p.lla 3 e pertanto rientreranno nel computo della superficie relativa all'intera area esterna.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale dell'IMMOBILE N. 2 è pari, arrotondata, a **91.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici:

- ✓ superficie lorda dell'appartamento pari a 85.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 30 cm e della superficie dei locali wc ponderati con il coefficiente pari allo 0.30;
- ✓ superficie del terrazzo a livello (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) raggiagliata con un coefficiente pari allo 0.25 fino a 25 mq, ovvero pari a 23.00 mq x 0,25 = 5.75 mq

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

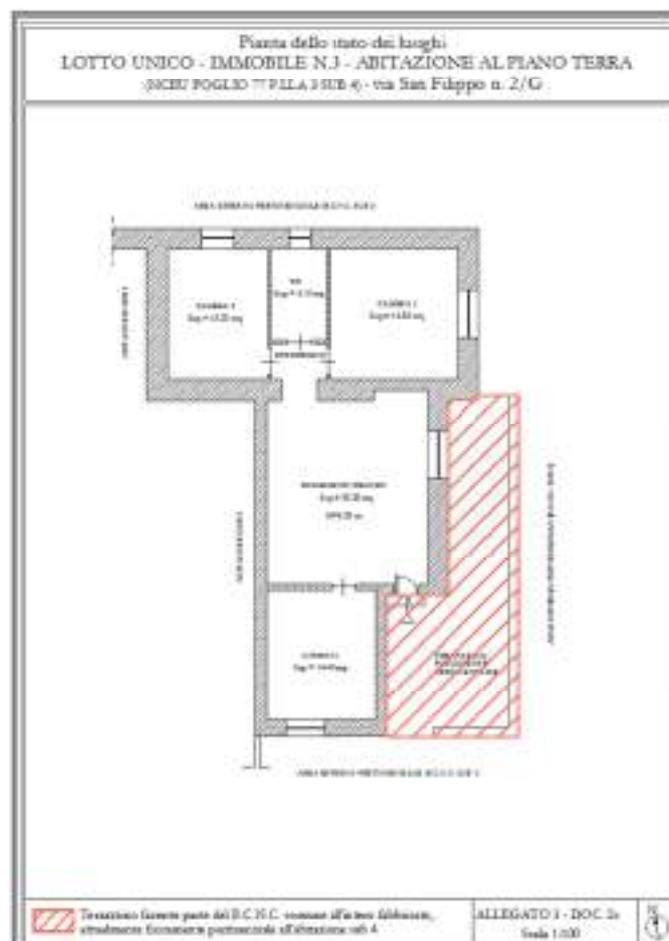
IMMOBILE N.3 - ABITAZIONE al piano terra NCEU Foglio 77 p.lla 3 sub 4

L'abitazione è la terza che si rinviene sulla sinistra, entrando dalla via San Filippo ed è composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura che funge anche da ingresso, da due

camere da letto distribuite da un disimpegno, da una terza camera e da un bagno dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e vasca da bagno (cfr. Allegato 3 – doc. 2c). L'immobile, privo di impianto di riscaldamento e con un camino nel soggiorno, si trova in carenti condizioni di manutenzione, con finiture ormai datate, macchie di umidità a parete ed a soffitto ed alcune fessurazioni. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco, la pavimentazione di remota fattezza è differente nei vari ambienti, gli infissi esterni sono in legno di vecchia fattezza e chiusi da tapparelle, e le porte interne sono in legno. E' "fisicamente" pertinenziale all'abitazione un terrazzino delimitato da un muretto e coperto da tettoia, ma tale pertinenza non è da considerarsi esclusiva, in quanto rappresenta parte dell'area comune al sub 1 b.c.n.c.

Gli impianti sono ormai datati e non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i., né attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).



IMMOBILE N. 3 - Pianta dello stato dei luoghi

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI dell'abitazione sono le seguenti:

UNITÀ IMMOBILIARE	Le.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiunguta
Soggiorno/Pranzo	1	Residenziale	30,20 mq	1	30,20 mq
Camera n.1	1	Residenziale	14,40 mq	1	14,40 mq
Camera n. 2	1	Residenziale	13,20 mq	1	13,20 mq
Camera n.3	1	Residenziale	16,80 mq	1	16,80 mq
Bagno	1	Residenziale	5,10 mq	1	5,10 mq
Disimpegno	1	Residenziale	2,70 mq	1	2,70 mq
Tot. sup. netta			82,40 mq		

per una superficie netta calpestabile pari a 82.40 mq.

Superficie lorda commerciale

Premessa

La superficie della corte e del terrazzino attualmente "fisicamente" pertinenti all'abitazione al sub 4, costituiscono una superficie comune all'intero fabbricato alla p.lla 3 e pertanto rientreranno nel computo della superficie relativa all'intera area esterna.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale dell'IMMOBILE N. 3 è pari a **106.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'appartamento comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

IMMOBILE N.4 – FABBRICATO RURALE nel NCT foglio 77 p.lla 2, attualmente ampliato e destinato ad abitazione al piano terra ma non accatastato nel NCEU.

L'immobile è accessibile attraverso i terreni alla p.lla 139 e p.lla 142 e l'area esterna comune (sub 1 b.c.n.c.) ed è composto da soggiorno, tre camere da letto, cucina abitabile, corridoio e due bagni, ciascuno dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e doccia (cfr. Allegato 3 – doc. 2d). E' "fisicamente" pertinente all'abitazione una corte che non è da considerarsi esclusiva, in quanto rappresenta in parte, una porzione della p.lla 139 in comproprietà agli esecutati ed in parte, una porzione del sub 1 b.c.n.c.

L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione, con finiture di livello medio-alto, infissi esterni in alluminio con doppio vetro chiusi con napoletane in ferro, porte interne in legno laccate e tetto con travi a vista. L'abitazione gode di tripla esposizione ed in particolare, a nord e ad est l'immobile si affaccia sulla p.la 139 e sul sub 1(b.c.n.c.), mentre ad ovest sul distacco dal terrapieno lungo la via San Filippo. La pavimentazione è realizzata con mattonelle di grande formato di colore chiaro ed è unica in tutti gli ambienti ad eccezione dei due bagni e le pareti sono tinteggiate in colori chiari ad eccezione dei bagni e dell'angolo cottura della cucina dove si rinvengono mattonelle con colori che variano dal grigio, al giallo ed al beige.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in alluminio e di impianto di condizionamento con split. Gli impianti sono di recente fattezza anche se non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i., né attestato di prestazione energetica. La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

L'immobile in NCT alla p.la 2 di cui trattasi (originario fabbricato rurale attualmente ampliato) ricade in zona sottoposta a Vincolo Archeologico ai sensi dell'ex legge 1083/39.



Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI dell'abitazione sono le seguenti:

UNITÀ IMMOBILIARE	Lot.	Unitario attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiungibile
Soggiorno	1	Residenziale	38,00 mq	1	38,00 mq
Cucina	1	Residenziale	8,90mq	1	8,90mq
Camera n.1	1	Residenziale	14,30 mq	1	14,30 mq
Camera n. 2	1	Residenziale	14,20 mq	1	14,20 mq
Camera n.3	1	Residenziale	16,70 mq	1	16,70 mq
Bagno n.1	1	Residenziale	7,00 mq	1	7,00 mq
Bagno n.2	1	Residenziale	4,20 mq	1	4,20 mq
Corridoio	1	Residenziale	9,50 mq	1	9,50 mq
Tot. sup. netta			112,80 mq		

per una superficie netta calpestabile pari a 112.80 mq.

Superficie lorda commerciale

Premessa

La superficie della corte attualmente “fisicamente” pertinenziale all’abitazione, costituisce una superficie comune all’intero fabbricato e pertanto rientrerà nel computo della superficie relativa all’intera area esterna.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale dell’IMMOBILE N. 4 è pari a **130.00 mq**, data dalla superficie lorda dell’appartamento comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

IMMOBILE N.5 – TERRENI AGRICOLI – NCT foglio 77 p.lla 139, p.lla 142, p.lla 144

L’area occupata dai terreni alla p.lla 139, p.lla 142, p.lla 144, in comproprietà agli esecutati, è estesa catastalmente per circa 4.954 mq ed è accessibile direttamente dalla via Lucrino intorno al Lago, rispetto alla quale è delimitata solo parzialmente, con un muretto. L’area è poi accessibile dalla via vicinale San Filippo, attraverso il sub 1 (b.c.n.c.) comune ai beni n.1, n.2 e n.3 ed in particolare, le p.lle 139 e 144 sono delimitate, rispetto alla via San Filippo, da un muro in tufo.

L’intera area è prevalentemente destinata a verde, ad eccezione di alcune zone delle p.lle 144 e 142 sulle quali si sono rinvenute tettoie al di sotto delle quali vengono collocati veicoli industriali. A tale riguardo si rappresenta che si è rinvenuta comunicazione di notizia di reato prot. 2270 del 15.11.2008 redatta dal Corpo di Polizia Municipale - Polizia Annonaria – Amministrativa - Ambientale - a carico [REDACTED] per aver “adibito a deposito di materiale edile ed autorimessa veicoli industriali per l’attività edilizia un appezzamento di terreno scoperto, situato nel Parco Archeologico del Lago Lucrino, senza le prescritte autorizzazioni delle autorità competenti” (cfr. Allegato 6 – doc. 1). Si è rinvenuto poi, ordine di provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, notificato al sig. [REDACTED] in data 26.11.2010.

I terreni in NCT alle p.lle 139 e 142 ricadono in zona sottoposta a Vincolo Archeologico ai sensi dell’ex legge 1083/39.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L’esperto deve procedere all’identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l’esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Dati catastali

Il compendio oggetto della perizia è identificato come segue (cfr. Allegato 2 – doc.1):

- ❖ ABITAZIONE AL PIANO TERRA censita nel NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 - p.lla 3 - sub 2 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 4,5 vani - superficie catastale 104 mq - rendita € 348,61 – indirizzo via Vicinale San Filippo n. 10 piano T in

ditta [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 200/1000 ciascuno.
 L'identificativo catastale, a partire dalla COSTITUZIONE del 14/12/2006 protocollo n. NA0799062 in atti dal 14/12/2006 COSTITUZIONE (n. 9807.1/2006), non ha subito variazioni catastali sostanziali;

- ❖ ABITAZIONE AL PIANO TERRA/PRIMO censita nel NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 - p.lla 3 - sub 3 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 3,5 vani - superficie catastale 108 mq (Totale escluse aree scoperte: 97 mq) - rendita € 271,14 - indirizzo via Vicinale San Filippo n. 10 piano T-1 in ditta [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno. L'identificativo catastale, a partire dalla COSTITUZIONE del 14/12/2006 protocollo n. NA0799062 in atti dal 14/12/2006 COSTITUZIONE (n. 9807.1/2006), non ha subito variazioni catastali sostanziali;
- ❖ ABITAZIONE AL PIANO TERRA censita nel NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 - p.lla 3 - sub 4 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 5 vani - superficie catastale 137 mq - rendita € 387,34 - indirizzo via Vicinale San Filippo n. 10 piano T in ditta [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 2000/1000 ciascuno.
 L'identificativo catastale, a partire COSTITUZIONE del 14/12/2006 protocollo n. NA0799062 in atti dal 14/12/2006 COSTITUZIONE (n. 9807.1/2006), non ha subito variazioni catastali sostanziali;
- ❖ Fabbricato rurale censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 - p.lla 2 superficie 19 mq - in ditta [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/5 ciascuno. L'identificativo catastale, a partire dall'impianto meccanografico del 2.1.1972, non ha subito variazioni catastali. Si ribadisce

che in sede di accesso si è verificato che tale consistenza è stata ampliata generando un immobile non censito catastalmente in NCEU;

- ❖ Terreno censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 - p.lla 139 - Qualità Vigneto Arb. - Classe 2 - Superficie are 24 ca 37 - Reddito Dominicale € 61,67 - Reddito Agrario € 18,25 in ditta [REDACTED]

[REDACTED] L'identificativo catastale, a partire dalla costituzione con FRAZIONAMENTO del 31/12/1998 protocollo n. 172811 in atti dal 05/12/2001 (n. 50812.1/1998), non ha subito catastali variazioni. Si ribadisce che il terreno di cui trattasi è attualmente occupato da un immobile non censito catastalmente realizzato in ampliamento all'originario fabbricato rurale in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 2;

- ❖ Terreno censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 - p.lla 142 - Qualità Orto - Classe 2 - Superficie are 22 ca 37 - Reddito Dominicale € 49,10 - Reddito Agrario € 13,86 in ditta [REDACTED]

[REDACTED] L'identificativo catastale, a partire dalla costituzione con FRAZIONAMENTO del 31/12/1998 protocollo n. 172811 in atti dal 05/12/2001 (n. 50812.1/1998), non ha subito variazioni catastali. Si ribadisce che il terreno di cui trattasi è attualmente occupato da alcuni piccoli corpi di fabbrica non accatastati;

- ❖ Terreno censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 - p.lla 144 - Qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie are 2 ca 80 - Reddito Dominicale € 5,42 - Reddito Agrario € 2,68 in ditta [REDACTED]

[REDACTED] L'identificativo catastale, a partire dalla costituzione con FRAZIONAMENTO del 31/12/1998 protocollo n. 172811 in atti dal 05/12/2001 (n. 50812.1/1998), non ha subito catastali variazioni catastali. Si ribadisce che il terreno di cui trattasi è attualmente occupato da alcuni piccoli corpi di fabbrica non accatastati.

NOTE

Si rappresenta che:

- ✓ per i terreni al foglio 77 p.lla 139, 142, 144 gli intestatari non coincidono con gli esecutati per mancata voltura;
- ✓ il fabbricato rurale alla p.lla 2 che, come già precedentemente chiarito, è stato oggetto di ampliamento ed è attualmente utilizzato quale abitazione civile, ha ormai perso i requisiti oggettivi e soggettivi per il riconoscimento della ruralità, pertanto occorre effettuare la denuncia di accatastamento al Catasto dei fabbricati;
- ✓ nelle visure catastali dei sub 2 e 4, il sig. ██████████ è erroneamente generalizzato come ██████████ Il sig. ██████████ infatti è nato a ██████████ il ██████████

Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titoli di provenienza alle risultanze catastali

Nel titolo di acquisto a favore degli esecutati i dati catastali corrispondono con i dati catastali indicati nel pignoramento e nella sua trascrizione e con le risultanze catastali.

Nel titolo ultraventennale è stata trasferito l'originario fondo rustico con entrostanti fabbricati rurali, censito al Catasto rustico di Pozzuoli al foglio 48 infra la consistenza delle particelle 8, 30, 23, 30, 46, 48 e foglio 52 infra la consistenza delle particelle 15, 16, 18, 29, 41, 45.

Storia catastale

- In seguito a COSTITUZIONE del 14/12/2006 protocollo n. NA0799062 in atti dal 14/12/2006 COSTITUZIONE (n. 9807.1/2006) sono stati costituiti:
 - ✓ abitazione al piano terra foglio 77 p.lla 3 sub 2, via San Filippo n.10, piano T, categoria A/2 classe 2^a, vani 4,5;
 - ✓ abitazione al piano terra/primo foglio 77 p.lla 3 sub 3, via San Filippo n.10, piano T/1, categoria A/2 classe 2^a, vani 3,5
 - ✓ abitazione al piano terra foglio 77 p.lla 3 sub 4, via San Filippo n.10, piano T, categoria A/2 classe 2^a, vani 5;
- In seguito a Tipo mappale del 11/12/2006 protocollo n. NA0786803 in atti dal 11.12.2006 (n. 786803.1/2006), pertanto antecedentemente al pignoramento, il cespite nel NCT al foglio 77 p.lla 3 è stato variato in Ente Urbano ovvero, è stato costituito all'urbano dove attualmente è censito con i sub 2, 3 e 4 di cui sopra;

- In seguito a FRAZIONAMENTO del 31/12/1998 protocollo n. 172811 in atti dal 05/12/2001 (n. 50812.1/1998) sono stati costituiti i terreni al foglio 77 p.lla 139, p.lla 142, p.lla 144.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute modifiche catastali sostanziali.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato quanto segue (cfr. Allegato 3 – doc.3a e 3b):

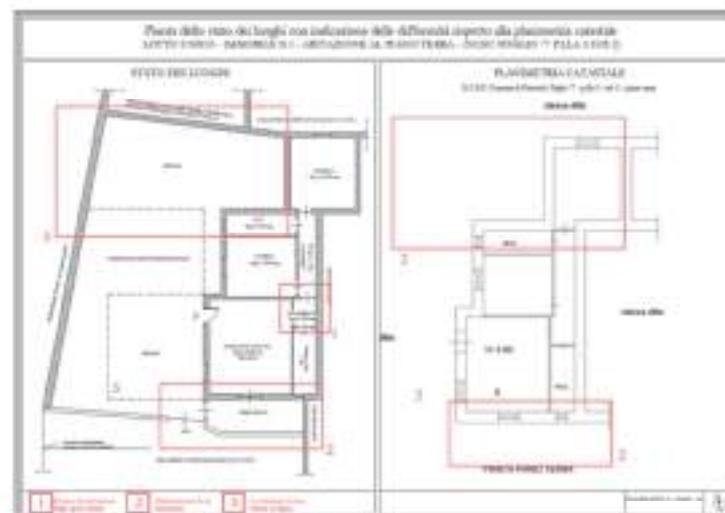
✓ **IMMOBILE n. 1 - IN NCEU foglio 77 p.lla 3 sub 2**

Lo stato dei luoghi attuale dell'immobile è difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità:

- 1) lieve diversa distribuzione nella zona del disimpegno;
- 2) delimitazione di un terrazzino;
- 3) costruzione tettoia in legno;

Riguardo esclusivamente alla diversa distribuzione interna, per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere sono realizzate senza titolo urbanistico.

Riguardo invece alla corte ed al terrazzino si rappresenta che, poiché trattasi di aree ricadenti sul sub 1 (bene comune non censibile) comuni al compendio pignorato, non è possibile inserirli nella planimetria catastale del sub 2.



Confronto tra stato dei luoghi del sub 2 e la planimetria catastale

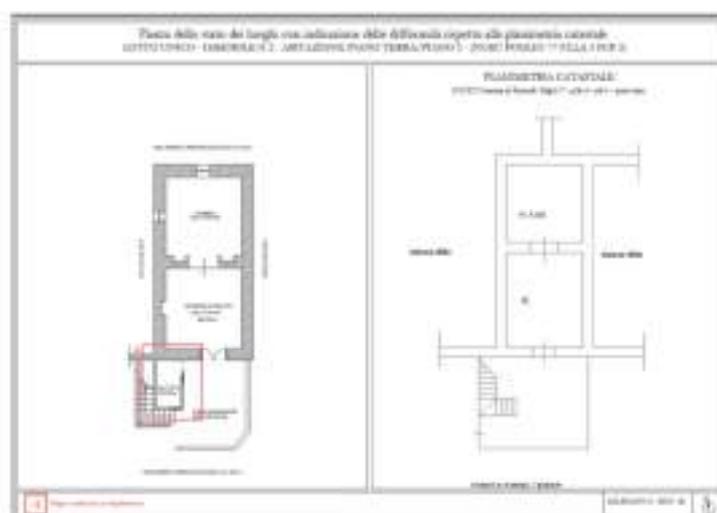
✓ **IMMOBILE n. 2 - IN NCEU foglio 77 p.lla 3 sub 3**

Lo stato dei luoghi attuale dell'immobile è difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità:

- 4) presenza di un bagno realizzato in ampliamento al piano terra e non rappresentato nella planimetria catastale.

Inoltre, in sede di accesso si sono rinvenute altezze non conformi con quelle indicate nella planimetria catastale.

Riguardo all'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 DL. 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere sono realizzate senza titolo urbanistico.



Confronto tra stato dei luoghi del sub 3 e la planimetria catastale

✓ **IMMOBILE n. 3 - IN NCEU foglio 77 p.lla 3 sub 4**

Lo stato dei luoghi attuale dell'immobile è difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale in quanto in sede di accesso si sono rinvenute altezze non conformi con quelle indicate nella planimetria catastale.

✓ **IMMOBILE n. 4 - IN NCT foglio 77 p.lla 2**

Il fabbricato rurale è stato ampliato su parte della p.lla 3 e su parte della p.lla 139 e costituisce un'abitazione che però non è censita catastalmente in NCEU.

Riguardo all'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 DL. 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso

L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere sono realizzate senza titolo urbanistico.

Sarà cura dell'aggiudicatario presentare pratica PREGEO presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, al fine di aggiornare la mappa catastale con lo stato dei luoghi e sarà necessario censire in NCEU il fabbricato rurale in NCT sub 2 attualmente ampliato e privo ormai dei requisiti di ruralità, con un costo complessivo pari a circa € 1.800,00.

In mappa catastale non sono rappresentate né le tettoie né i corpi di fabbrica realizzati sulla p.lla 144 e sulla p.lla 3, né l'immobile in ampliamento alla p.lla 2.



Schema della sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in __ alla via __ n. __, piano __ int. __; è composto da __, confina con __ a sud, con __ a nord, con __ ad ovest, con __ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di

___ al foglio _____, p.lla ___ (ex p.lla _____ o già scheda ___), sub ___; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a ___); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ___ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a ___); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme ___) rispetto alla istanza di condono n. ___ presentata il ___, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. ___ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona ___ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO

Il compendio oggetto di perizia immobiliare è ubicato in Pozzuoli, ed è composto da tre abitazioni semindipendenti, accessibili sia dalla via San Filippo n.2/G che dalla via Lucrino intorno al Lago n.8, e da tre terreni agricoli. Gli immobili ricadono nel Parco Regionale dei Campi Flegrei e sono ubicati a ridosso del Lago Lucrino in un contesto ambientale posto nelle immediate vicinanze del Lago del Fusaro, del Lago d'Averno e del golfo di Pozzuoli. Il contesto è collocato poco distante dallo svincolo autostradale della A56, ed è raggiungibile mediante assi stradali principali quali via Miliscola, via Circumlago Lucrino, in un contesto caratterizzato dalla forte presenza di bellezze naturalistiche.

Gli immobili che costituiscono il LOTTO UNICO vengono di seguito descritti.

❖ IMMOBILE N.1 - ABITAZIONE al piano terra NCEU Foglio 77 p.lla 3 sub 2

L'abitazione è la prima che si rinviene sulla sinistra, entrando dalla via San Filippo. L'immobile è composto da: un soggiorno/pranzo nel quale è ubicato l'angolo cottura e che costituisce anche l'ingresso all'abitazione; un disimpegno; due camere da letto; corridoio; due bagni). Sono "fisicamente" pertinenti all'abitazione, una corte in parte coperta con tettoia ed un piccolo terrazzino, entrambi delimitati da una recinzione, che non sono da considerarsi pertinenze esclusive in quanto collocate su un'area comune all'intero compendio pignorato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in alluminio, e di impianto di condizionamento con split, ma non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica. La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'attestato di prestazione energetica può

essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

L'immobile pignorato confina a nord con corte comune al sub 1 e fabbricato rurale NCT foglio 77 p.lla 2., a sud con corte comune al sub 1, ad est con abitazione al sub 3, ad ovest con via San Filippo ed è censito nel NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 2 Categoria A/2 classe 2 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale 104 mq (totale escluse aree scoperte 104 mq) Rendita € 348,61.

La superficie netta calpestabile pari a 75,50 mq, la superficie commerciale è pari a 89,00 mq.

❖ **IMMOBILE N. 2** - Abitazione al piano terra/primo nel NCEU - foglio 77 p.lla 3 sub 3
L'abitazione è la seconda che si rinviene sulla sinistra, entrando dalla via San Filippo ed è composta:

PIANO TERRA

da pranzo/cucina che funge anche da ingresso e da una camera da letto. Al piano terra, accessibile dall'esterno e quindi non comunicante con gli altri ambienti dell'immobile, è ubicato un bagno dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e doccia;

PRIMO PIANO

accessibile mediante una scala esterna, da una camera da letto, da un bagno dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e vasca da bagno e da un terrazzo.

E' "fisicamente" pertinenziale all'abitazione una piccole corte delimitata da un muretto e coperto da tettoia, ma tale pertinenza non è da considerarsi esclusiva, in quanto rappresenta parte dell'area comune al sub 1 b.c.n.c.

Gli impianti sono datati e non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i., né attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

L'immobile pignorato confina a nord con abitazione al sub 2 ed al sub 4, a sud con corte comune al sub 1, ad est con abitazione al sub 4, ad ovest con abitazione al sub 2 ed è censito nel NCEU del comune di Pozzuoli al al foglio 77 p.lla 3 sub 3 categoria A/2 classe 2

consistenza 3,5 vani superficie catastale 108 mq (Totale escluse aree scoperte: 97 mq) rendita € 271,14.

La superficie netta calpestabile pari a 74.60 mq, la superficie commerciale è pari a 91.00.

❖ **IMMOBILE N.3** - ABITAZIONE al piano terra NCEU Foglio 77 p.lla 3 sub 4

L'abitazione è la terza che si rinviene sulla sinistra, entrando dalla via San Filippo, ed è composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura che funge anche da ingresso, da due camere da letto distribuite da un disimpegno, da una terza camera, e da un bagno dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e vasca da bagno. E' "fisicamente" pertinenziale all'abitazione un terrazzino delimitato da un muretto e coperto da tettoia, ma tale pertinenza non è da considerarsi esclusiva, in quanto collocata su un'area comune all'intero fabbricato. Gli impianti sono ormai datati e non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica. La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i, ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

L'immobile pignorato confina a nord con corte comune al sub 1, a sud con corte comune al sub 1, ad est con corte comune al sub 1, ad ovest con abitazione al sub 3 ed è censito nel NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 4 Categoria A/2 classe 2 Consistenza 5 vani Superficie catastale 137 mq (totale escluse aree scoperte 128 mq) Rendita € 387,34.

La superficie netta calpestabile pari a 82.40 mq, la superficie commerciale è pari a 106.00.

❖ **IMMOBILE N.4** – ABITAZIONE al piano terra (ampliamento del fabbricato rurale al NCT foglio 77 p.lla 2)

L'abitazione è accessibile dai terreni alla p.lla 139 e p.lla 142 in particolare, mediante il vialetto posto a confine con l'abitazione al sub 4. L'immobile è composto da soggiorno, tre camere da letto, cucina abitabile, corridoio e due bagni, ciascuno dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e doccia. E' "fisicamente" pertinenziale all'abitazione una corte che, come già chiarito in premessa, non è da considerarsi esclusiva in quanto collocata sul terreno alla p.lla 139 in comproprietà agli esecutati.

Gli impianti sono di recentissima fattezza anche se non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica. La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla

normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

L'immobile in NCT al foglio 77 p.lla 2 ricade in zona sottoposta a Vincolo Archeologico ai sensi dell'ex legge 1083/39.

L'immobile confina a nord con p.lla 139, a sud con area attualmente pertinenziale al sub 2, ad est con corte comune al sub 1 e p.lla 139, ad ovest con via San Filippo.

Si rappresenta che l'originario fabbricato rurale al foglio 77 p.lla 2 è stato ampliato e che attualmente l'immobile realizzato in ampliamento non è accatastato in NCEU.

La superficie netta calpestabile pari a 112.80 mq, la superficie commerciale è pari a 130.00.

❖ IMMOBILE N.5 – TERRENI AGRICOLI NCT foglio 77 p.lla 139, p.lla 142, p.lla 144

L'area occupata dai terreni alla p.lla 139, p.lla 142, p.lla 144, in comproprietà agli esecutati, è estesa catastalmente per circa 4.954 mq, ed è accessibile sia dalla via Lucrino intorno al Lago rispetto alla quale è delimitata solo parzialmente con un muretto, sia dalla via vicinale San Filippo, rispetto alla quale è delimitata da un muro in tufo.

L'intera area è prevalentemente destinata a verde, ad eccezione di alcune zone delle p.lle 144 e 142 sulle quali si sono rinvenute tettoie al di sotto delle quali vengono collocati veicoli industriali.

Gli immobili in NCT foglio 77 p.lle 139 e 142 ricadono in zona sottoposta a Vincolo Archeologico ai sensi dell'ex legge 1083/39.

L'immobile alla p.lla 139 (attualmente in parte occupato dall'ampliamento dell'originario fabbricato rurale NCT foglio 77 p.lla 2) confina a nord con strada provinciale Circumlago di Lucrino, a sud con p.lla 142 e corte comune sub 1, ad est con strada provinciale Circumlago di Lucrino e p.lla 140 di proprietà aliena, ad ovest con via San Filippo ed è censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 139 Qualità Vigneto arb. classe 2 Superficie 24 are 37 ca Reddito dominicale € 61,67 Reddito agrario € 18,25.

L'immobile alla p.lla 142 confina a nord con p.lla 139, a sud con p.lla 179 di proprietà aliena, ad est con strada provinciale Circumlago di Lucrino, ad ovest con corte comune sub 1, p.lla 139 e p.lla 144. ed è censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 142 Qualità Orto classe 2 Superficie 22 are 37 ca Reddito dominicale € 49,10 Reddito agrario € 13,86..

L'immobile alla p.lla 144 confina a nord con corte comune sub 1, a sud con p.lla 178 di proprietà aliena, ad est con p.lla 142, ad ovest con via San Filippo ed è censito nel NCT del

comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 144 Qualità Vigneto classe 2 Superficie 2 are 80 ca
 Reddito dominicale € 5,42 Reddito agrario € 2,68.

Sulla condizione urbanistica:

L'area in cui son ubicati gli immobili pignorati ricade in: Parco Archeologico naturale del Lago di Lucrino e del Monte Nuovo; Zona Protezione Integrale del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei; Area di riserva generale della perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei. Inoltre, i terreni in NCT alle p.lle 139, 142, 2 e 3 ricadono in zona sottoposta a Vincolo Archeologico ai sensi dell'ex legge 1083/39.

IMMOBILE N.1 (sub 2)

L'immobile è per la quasi totalità, costituito dall'ampliamento, realizzato in assenza di titolo edilizio, dell'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 3.

IMMOBILE N.2 (sub 3)

L'immobile è parte dell'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 3, ad eccezione del locale wc al piano terra e del locale wc al primo piano, realizzati in ampliamento in assenza di titolo edilizio.

IMMOBILE N.3 (sub 4)

L'immobile è per la quasi totalità, compreso nell'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 3 ed in piccola parte deriva dall'ampliamento, realizzato in assenza di titolo edilizio, dell'originario fabbricato rurale alla p.lla 3.

IMMOBILE N.4 (ampliamento dell'originario fabbricato rurale alla p.lla 2)

L'immobile è costituito dall'ampliamento, realizzato in assenza di titolo edilizio, dell'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 2 ed è attualmente destinato ad abitazione al piano terra (non accatastato nel NCEU).

IMMOBILE N. 5 - TERRENI P.LLE 139, 142, 144

Gli immobili si presentano oggi, in parte destinati a verde ed in parte utilizzati come autorimessa di veicoli industriali ed in particolare:

- ✓ su una zona della p.lla 144 e della p.lla 3, si sono rinvenuti un corpo di fabbrica realizzato senza titolo edilizio, in muratura di tufo adibito in parte a deposito ed in parte ad autorimessa ed una tettoia sorretta da pali in legno e travi in ferro utilizzati come autorimessa di veicoli industriali;
- ✓ su una zona della p.lla 142 si è rinvenuta una tettoia sorretta da pali in legno adibita in parte a deposito ed in parte ad autorimessa, realizzata senza titolo edilizio.

Si è rinvenuta comunicazione di notizia di reato prot. 2270 del 15.11.2008 redatta dal Corpo di Polizia Municipale - Polizia Annonaria - Amministrativa - Ambientale - a carico di

██████████ per aver "adibito a deposito di materiale edile ed autorimessa veicoli industriali per l'attività edilizia un appezzamento di terreno isoperto, situato nel Parco Archeologico del Lago Lucrino, senza le prescritte autorizzazioni delle autorità competenti" (cfr. Allegato 6 – doc.1).

Le difformità rinvenute nelle abitazioni relative agli ampliamenti, rappresentano aumenti di superfici e volume realizzati in area sottoposta a vincolo ambientale ed archeologico, non consentiti dalla normativa urbanistica vigente pertanto, **non possono essere sanati** ed è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione di tutte le opere realizzate abusivamente in ampliamento.

Le tettoie ed il corpo di fabbrica realizzati abusivamente in area sottoposta a vincolo ambientale ed archeologico, su porzione delle p.lle 3, 142 e 144 ed utilizzati come depositi ed autorimessa di veicoli industriali, **non possono essere sanati pertanto devono essere demoliti** e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Riguardo alla diversa distribuzione interna rinvenuta in sede di confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, si rappresenta che, per quanto si tratti di opere suscettibili di sanatoria mediante accertamento di conformità, allo stato non può essere sanata in quanto realizzata su immobili abusivamente edificati e/o ampliati.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, in sede di determinazione del valore del compendio pignorato verrà applicato un coefficiente riduttivo del valore di mercato che tenga conto di tali circostanze, del mancato rinvenimento di titoli edilizi presso l'UTC del comune di Pozzuoli e dell'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto, anche nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 27.4.2018, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio a carattere traslativo, risultano i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 5 – da doc.1 a doc.6):

Atto di assegnazione di beni in conto di futura divisione

a rogito del Notaio Filippo Improta del 17.3.2008 trascritto il 10.4.2008 Registro Generale 18982 Registro Particolare 11829

a favore [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno

contro

[redacted] nato a [redacted] per la quota di 1/10 della proprietà;

[redacted] nata a [redacted] per la quota di 1/10 della proprietà;

contro [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 9/27 della proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 9/27 della proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 3/27 della proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 2/27 della proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 2/27 della proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 2/27 della proprietà

Immobili (tra altri):

Fabbricato rurale censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.la 2;

Terreno censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.la 139;

Fabbricato rurale censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.la 3;

Terreno censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.la 142;

Terreno censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.la 144.

NOTE

Nell'atto non vengono indicati gli immobili al foglio 7 p.la 3 sub 2, sub 3 e sub 4 in quanto costituiti catastalmente nel 2006 dalla variazione del fabbricato rurale alla p.la 3.

Si precisa che limitatamente alle particelle 3, 142 e 144, dichiarate di interesse archeologico con D.M. n. 21 del 13/3/1995 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 3/4/1999 ai nn. 11370/8521, la suddetta compravendita, era sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero per p Beni Culturali ed Ambientali e che il mancato avveramento della suddetta condizione è stato annotato il 14/7/2000 ai nn. 24653/2475.

Dichiarazione di successione

presentata a Napoli il 9.12.1995 classificata al n.9996 del volume 3790 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 30.11.1998 Registro Generale 35155 Registro Particolare 26559

a favore [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/9 della proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 2/27 della proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 2/27 della proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 2/27 della proprietà

contro [REDACTED] per la quota
di 2/27 della proprietà

Immobili (tra altri): Fondi Rustici in Comune di Pozzuoli, per la complessiva estensione di circa ha 1.67.38, foglio 77 particelle 1, 2, 3, 4, 5, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22.

NOTE

Non risulta trascritta accettazione relativa a detta successione.

Dichiarazione di successione

regolata giusta testamento pubblico ricevuto dal Notaio Matteo Renato Ciaccia di Napoli il 13.12.1980, registrato giusta verbale del medesimo Notaio il 19.1.1981, repertorio n.7178, raccolta n.628, a Napoli il 4/2/1981 al n.1336/C. Denuncia di successione presentata a Napoli il 8/7/1981 classificata al n.3656 del volume 2614 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 14/6/1983 Registro Generale 18169 Registro Particolare 15604

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Immobili (tra altri): Fondi Rustici in Comune di Pozzuoli, per la complessiva estensione di circa ha 1.67.38, foglio 77 particelle 1, 2, 3, 4, 5, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22.

Accettazione tacita di eredità

trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 28/6/2007 Registro Generale 47308 Registro Particolare 23142

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

NOTE

L'accettazione di eredità riguarda immobili siti in Bacoli.

Atto di compravendita

scrittura privata del 30.5.1941, depositata agli atti del Notaio Nicola Margarita di Bacoli giusta verbale del 16.5.1968, repertorio n.21880, raccolta n.5181, registrato a Pozzuoli il 1.6.1968 al n.766 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 5/7/1968 Registro Particolare 32586 Registro Generale 33448

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Immobili (tra altri): fondo rustico in agro di Pozzuoli alla Località Lucrino presso l'omonimo lago di circa ha 2.20.50 di natura mista con entrostanti fabbricati rurali,

confinante nel suo insieme con Strada Miliscola, Strada Scalandrone, canale di scarico del Lago di Lucrino, con vasca di acqua sorgiva e con proprietà Industrie Aviatorie Meccaniche; censito al Catasto rustico di Pozzuoli al foglio 48 infra la consistenza delle particelle 8, 30, 23, 30, 46, 48 e foglio 52 infra la consistenza delle particelle 15, 16, 18, 29, 41, 45.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato'."*

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. __; concessione edilizia n. __; eventuali varianti; permesso di costruire n. __; DIA n. __; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'area in cui son ubicati gli immobili pignorati ricade, come da certificato di destinazione urbanistica, in:

- Zona Ma-2 – Parco Archeologico naturale del Lago di Lucrino e del Monte Nuovo (art. 59 delle norme di attuazione) del PRG approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 13.1.2002, pubblicato sul B.U.R.C. n.10 dell'11.2.2002;
- Zona P.I. – Protezione Integrale (art. 11 delle Norme di Attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.4.1999 registrato alla Corte dei conti il 26.2.1999 e pubblicato sulla G.U. n.167 del 19.7.1999;
- In zona B – Area di riserva generale della perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di G.R. n. 2775 del 1.9.1993 e successive modifiche ed integrazione.

Inoltre, le p.lle 139, 142, 2, 3 ricadono in zona sottoposta a Vincolo Archeologico ai sensi dell'ex legge 1083/39.

Per le p.lle terreni n. 139 – 142 – 144 – 2 si è provveduto a reperire certificato di destinazione urbanistica che si allega (cfr. Allegato 6 – doc. 2).

Regolarità edilizia/urbanistica

In seguito alle indagini effettuate presso l'UTC del comune di Pozzuoli, non si sono rinvenuti titoli edilizi riguardanti gli immobili pignorati né istanze di condono, come certificato dall'Ufficio condono Edilizio e dall'UTC del comune di Pozzuoli (cfr. Allegato 1).

Al fine di relazionare circa la regolarità edilizia degli immobili, considerando che:

- ✓ le planimetrie catastali degli immobili al foglio 77 p.lla 3 sub 2, sub 3 e sub 4 sono state presentate solo in data 14.12.2006, quando sono stati costituiti i cespiti pignorati in seguito alla variazione del fabbricato rurale in NCT al foglio 77 p.lla 3;
- ✓ in sede di accesso si è rinvenuto un immobile privo di identificativi catastali realizzato in ampliamento dell'originario fabbricato rurale in NCT al foglio 77 p.lla 2;

si sono acquisite le mappe catastali storiche, terreni e fabbricato e la mappa attuale, al fine di confrontare l'evoluzione della sagoma degli originari fabbricati rurali (cfr. Allegato 2 – doc.3 e 4). Si sono inoltre acquisite presso l'IGM, foto aeree risalenti al 1943, 1956, 1974, al fine di valutare l'epoca a cui risale l'originaria consistenza degli immobili.

In seguito alle ricerche effettuate, alla sovrapposizione tra le mappe catastali rinvenute e lo stato dei luoghi, dall'analisi delle foto aeree dell'IGM, emerge quanto segue:

- ✓ nelle foto aeree del 1943 e del 1956 è evidente la presenza dell'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 2 e dell'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 3;
- ✓ nella foto del 1974, rispetto alle foto aeree precedenti, è evidente l'ampliamento dell'originario fabbricato rurale alla p.lla 2 e l'ampliamento dell'originario fabbricato rurale alla p.lla 3.

Dal confronto tra le mappe catastali storiche e quella attuale, dall'analisi delle foto aeree dell'IGM e dell'immagine satellitare attuale, dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e la documentazione rinvenuta, si deduce quanto segue:

- L'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 3 è esistente al 1943, mentre gli ampliamenti che hanno condotto all'attuale configurazione edilizia del compendio pignorato, sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio (come riscontrato presso l'UTC del comune di Pozzuoli);
- L'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 2, di originari 19 mq, è stata ampliata in assenza di titolo edilizio (come riscontrato presso l'UTC del comune di Pozzuoli).

Per quanto dedotto dunque:

IMMOBILE N.1 (sub 2)

L'immobile è per la quasi totalità, costituito dall'ampliamento, realizzato in assenza di titolo edilizio, dell'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 3.

IMMOBILE N.2 (sub 3)

L'immobile è parte dell'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 3, ad eccezione del locale wc al piano terra e del locale wc al primo piano, realizzati in ampliamento in assenza di titolo edilizio.

IMMOBILE N.3 (sub 4)

L'immobile è per la quasi totalità, compreso nell'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 3 ed in piccola parte deriva dall'ampliamento, realizzato in assenza di titolo edilizio, dell'originario fabbricato rurale alla p.lla 3.

IMMOBILE N.4 (ampliamento dell'originario fabbricato rurale alla p.lla 2)

L'immobile è costituito dall'ampliamento, realizzato in assenza di titolo edilizio, dell'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 2 ed è attualmente destinato ad abitazione al piano terra (non accatastato nel NCEU).

IMMOBILE N. 5 - TERRENI P.LLE 139, 142, 144

Gli immobili si presentano oggi, in parte destinati a verde ed in parte utilizzati come autorimessa di veicoli industriali ed in particolare:

- ✓ su una zona della p.lla 144 e della p.lla 3, si sono rinvenuti un corpo di fabbrica realizzato senza titolo edilizio, in muratura di tufo adibito in parte a deposito ed in parte ad

autorimessa ed una tettoia sorretta da pali in legno e travi in ferro utilizzati come autorimessa di veicoli industriali;

- ✓ su una zona della p.lla 142 si è rinvenuta una tettoia sorretta da pali in legno adibita in parte a deposito ed in parte ad autorimessa, realizzata senza titolo edilizio.

Si è rinvenuta comunicazione di notizia di reato prot. 2270 del 15.11.2008 redatta dal Corpo di Polizia Municipale - Polizia Annonaria - Amministrativa - Ambientale - a carico di [REDACTED] per aver "adibito a deposito di materiale edile ed autorimessa veicoli industriali per l'attività edilizia un appezzamento di terreno scoperto, situato nel Parco Archeologico del Lago Lucrino, senza le prescritte autorizzazioni delle autorità competenti" (cfr. Allegato 6 - doc.1).

Si è rinvenuto poi ordine di provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, notificato al sig. [REDACTED] in data 26.11.2010.

Per le p.lle terreni n. 139 - 142 - 144 - 2 e 3 si è provveduto a reperire certificato di destinazione urbanistica che si allega (cfr. Allegato 6 - doc. 2).

Valutazioni sulle opere abusive

Il compendio pignorato è ubicato nel Parco Archeologico naturale del Lago di Lucrino e del Monte Nuovo, in zona di Protezione Integrale del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei ed in Area di riserva generale della perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, ed in particolare le p.lle 139, 142, 2 ricadono in zona sottoposta a Vincolo Archeologico ai sensi dell'ex legge 1083/39, pertanto:

- ✓ Le difformità rinvenute nelle abitazioni relative agli ampliamenti, rappresentano aumenti di superfici e volume realizzati in area sottoposta a vincolo ambientale ed archeologico, non consentiti dalla normativa urbanistica vigente pertanto, **non possono essere sanati** ed è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione di tutte le opere realizzate abusivamente in ampliamento.
- ✓ Le tettoie ed il corpo di fabbrica realizzati abusivamente in area sottoposta a vincolo ambientale ed archeologico, su porzione delle p.lle 3, 142 e 144 ed utilizzati come depositi ed autorimessa di veicoli industriali, **non possono essere sanati pertanto devono essere demoliti** e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Considerato dunque lo stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano e le difformità urbanistiche rinvenute, in sede di determinazione del valore del compendio pignorato si terrà conto delle seguenti considerazioni:

- ✓ per l'abitazione al sub 2 (IMMOBILE N.1) e per l'abitazione in ampliamento dell'originario fabbricato rurale alla p.lla 2 (IMMOBILE N.4), verranno stimati i valori d'uso;

- ✓ per l'abitazione al sub 3 (IMMOBILE N.2) e per l'abitazione al sub 4 (IMMOBILE N.3), si stimerà l'attuale valore di mercato e si decureranno i costi di ripristino dello stato dei luoghi necessari per demolire gli ampliamenti realizzati;
- ✓ per i terreni alle p.lle 139, 142, 144 (IMMOBILE N. 5), ne verrà valutata la superficie catastale in considerazione della qualità e verranno poi detratti dal valore di stima i costi per il ripristino dello stato dei luoghi;
- ✓ al valore di stima sarà applicato un coefficiente riduttivo che tenga conto della condizione urbanistica, del mancato rinvenimento di titoli edilizi presso l'UTC del comune di Pozzuoli e dell'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto, anche nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015;
- ✓ riguardo alla diversa distribuzione interna rinvenuta in sede di confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, si rappresenta che, per quanto si tratti di opere suscettibili di sanatoria mediante accertamento di conformità, allo stato non può essere sanata in quanto realizzata su immobili abusivamente edificati e/o ampliati.

Va evidenziato che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Gli immobili pignorati risultano nella detenzione degli esecutati.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 – doc.5)

Trascrizione

Atto amministrativo – Costituzione di vincoli legali trascritto a Napoli 2 il 3.4.1999 Registro Generale 11370 Registro Particolare 8521

a favore MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI con sede in Roma
C.F. 80441740588 per la quota di 1/1 della proprietà

contro [redacted] nata a [redacted]
[redacted] nata a [redacted] per la quota di 1/2
ciascuno della proprietà

immobili:

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3;

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 4;

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 5.

NOTE

Trattasi degli originari terreni dal cui FRAZIONAMENTO del 31/12/1998 protocollo n. 172811 in atti dal 05/12/2001 (n. 50812.1/1998) sono derivati, tra altri, i terreni pignorati alla p.lla 142 e p.lla 144.

Iscrizione

di ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01 iscritta a Napoli 2 il 29.7.2005 Registro Generale 43812 Registro Particolare 14167 nascente da Atto Amministrativo della [REDACTED] del 21/7/2005 repertorio 146168/71

Capitale: € 12.939,52

Somma iscritta: € 25.879,04

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà

immobili:

Immobile n.1

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 2;

Immobile n.2

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 139;

Immobile n.3

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3;

Immobile n.4

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 142;

Immobile n.5

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 144.

Iscrizione

di ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01 iscritta a Napoli 2 in data 9.9.2005 Registro Generale 49165 Registro Particolare 15989 nascente da Atto Amministrativo della [REDACTED] del 5/9/2005 repertorio 154265/71

Capitale: € 5.308,90

Somma iscritta: € 10.617,80

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà

immobili:

Immobile n.1

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 2;

Immobile n.2

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3;

Immobile n.3

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 142;

Iscrizione

di ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01
iscritta a Napoli 2 il 24.11.2005 Registro Generale 65559 Registro Particolare 22599
nascente da Atto Amministrativo della [REDACTED] del 14/11/2005 repertorio
172892/71

Capitale: € 3.771,52

Somma iscritta: € 7.543,04

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di 1/5
della proprietà

contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà

immobili:

Immobile n.1

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 2;

Immobile n.2

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 139;

Immobile n.3

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3;

Immobile n.4

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 142;

Immobile n.5

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 144,

Iscrizione

derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo iscritta a Napoli 2 il 4/8/2006 Registro
Generale 62375 Registro Particolare 23115 nascente da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di
Napoli – Sezione Distaccata di Pozzuoli del 23/3/2006 repertorio n.1427/2006

Capitale: € 180.759,9

Somma iscritta: € 180.759,91

a favore [REDACTED] nato a [REDACTED]
per la quota di 1/1 della proprietà;

contro

- [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà

immobili:

Immobile n.1

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 139;

Immobile n.2

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 142;

Immobile n.3

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 144.

Immobile n.4

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 2;

Immobile n.5

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3.

Iscrizione

di ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01
 iscritta a Napoli 2 il 18/12/2006 Registro Generale 95118 Registro Particolare 37965
 nascente da Atto Amministrativo della [REDACTED] del 22.11.2006 repertorio
 199504/71

Capitale: € 10.841,45**Somma iscritta:** € 21.682,90

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/5
 della proprietà

contro [REDACTED] nato a [REDACTED]
 per la quota di 1/5 della proprietà

immobili:

Immobile n.1

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 2;

Immobile n.2

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3;

Immobile n.3

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 139;

Immobile n.4

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 142;

NOTE

Con Tipo mappale protocollo n. NA0786803 in atti dal 11/12/2006 (n. 786803.1/2006) veniva costituito, in data 11/12/2006 (antecedentemente all'iscrizione dell'ipoteca) l'ente urbano in NCT foglio 77 p.lla 3 (già fabbricato rurale). In data 14/12/2006 (antecedentemente all'iscrizione dell'ipoteca) venivano costituiti con COSTITUZIONE protocollo n. NA0799062 in atti dal 14/12/2006 COSTITUZIONE (n. 9807.1/2006), gli immobili nel NCEU foglio 77 p.lla 3 sub 2, sub 3 e sub 4.

Iscrizione

di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo iscritta a Napoli 2 il 26.4.2013 Registro Generale 17984 Registro Particolare 1736 nascente da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Napoli – Sezione Distaccata di Pozzuoli del 30.1.2012 repertorio n.974

Capitale: € 52.195,97

Somma iscritta: € 65.000,00

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà

contro

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà

immobili: Abitazione in Pozzuoli in NCEU comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 3.

Iscrizione

di ipoteca legale iscritta a Napoli 2 il 27/12/2016 Registro Generale 54065 Registro Particolare 7641 nascente da Atto Amministrativo [REDACTED] del 19/12/2016 repertorio 4425/7116

Capitale: € 188.877,28

Somma iscritta: € 377.754,56

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di 200/1000 della proprietà

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 200/1000 della proprietà

immobili:

Immobile n.1

Abitazione in Pozzuoli in NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.la 3 sub 2;

Immobile n.2

Abitazione in Pozzuoli in NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.la 3 sub 4.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Napoli, repertorio 6380 del 20/3/2018, trascritto a Napoli 2 il 27/4/2018

Registro Generale 18765 Registro Particolare 14508

a favore

- [REDACTED] nata ad [REDACTED] per la quota di 1/4 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/8 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.2
- [REDACTED] nato ad [REDACTED] per la quota di 1/4 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/8 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.2
- [REDACTED] nata ad [REDACTED] per la quota di 1/4 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/8 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.2
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/4 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/8 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.2

contro

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.2
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1

immobili:

UNITA' NEGOZIALE N.1

Immobile n.1

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 2;

Immobile n.2

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3;

Immobile n.3

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 139;

Immobile n.4

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 142;

Immobile n.5

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 144;

Immobile n.6

Abitazione in Pozzuoli in NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 2;

Immobile n.7

Abitazione in Pozzuoli in NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 4;

UNITA' NEGOZIALE N.2

Immobile n.1

Abitazione in Pozzuoli in NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 3.

NOTE

Il cespite pignorato nel NCT al foglio 77 p.lla 3, in seguito a Tipo mappale del 11/12/2006 protocollo n. NA0786803 in atti dal 11.12.2006 (n. 786803.1/2006), antecedentemente al pignoramento, è stato variato in Ente Urbano ovvero è stato costituito all'urbano.

Attualmente è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 77 particella 3, con i sub 2, 3 e 4 pignorati.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Napoli, repertorio 6380 del 20/3/2018, **trascritto a Napoli 2 il 5/10/2018 Registro Generale 44477 Registro Particolare 34370** in rettifica alla precedente nota del

27/4/2018 ai nn.18765/14508 che non specificava il regime della comunione legale dei beni per tre dei soggetti esecutati

a favore

- [redacted] nata [redacted] per la quota di 1/4 della proprietà
- [redacted] nato [redacted] per la quota di 1/4 della proprietà
- [redacted] nata ad [redacted] per la quota di 1/4 della proprietà
- [redacted] nata a [redacted] per la quota di 1/4 della proprietà

contro

- [redacted] nato a [redacted] per la quota di 1/10 della proprietà in comunione legale, relativamente all'unità negoziale n.1
- [redacted] nato a [redacted] per la quota di 1/10 della proprietà in comunione legale, relativamente all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/2 della proprietà in comunione legale, relativamente all'unità negoziale n.2
- [redacted] nato a [redacted] per la quota di 1/10 della proprietà in comunione legale, relativamente all'unità negoziale n.1
- [redacted] nato a [redacted] per la quota di 1/5 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1
- [redacted] nato a [redacted] per la quota di 1/5 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1
- [redacted] nata a [redacted] relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/10 della proprietà in regime di comunione legale e relativamente all'unità negoziale n.2 per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale
- [redacted] nata a [redacted] relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/10 della proprietà in regime di comunione legale
- [redacted] nata a [redacted] relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/10 della proprietà in regime di comunione legale

Immobili:

UNITA' NEGOZIALE N.1

Immobile n.1

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 2;

Immobile n.2

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3;

Immobile n.3

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 139;

Immobile n.4

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 142;

Immobile n.5

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 144;

Immobile n.6

Abitazione in Pozzuoli in NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 2;

Immobile n.7

Abitazione in Pozzuoli in NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 4;

UNITA' NEGOZIALE N.2

Immobile n.1

Abitazione in Pozzuoli in NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 3.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Napoli, repertorio 6380 del 20/3/2018, **trascritto a Napoli 2 il 13.11.2018 Registro Generale 50563 Registro Particolare 38970** in rettifica alla precedente nota del 5/10/2018 ai nn. 44477/34370 in cui la signora [REDACTED] veniva indicata come [REDACTED]

a favore

- [REDACTED] nata ad [REDACTED] per la quota di 1/4 della proprietà
- [REDACTED] nato ad [REDACTED] per la quota di 1/4 della proprietà
- [REDACTED] nata ad [REDACTED] per la quota di 1/4 della proprietà
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/4 della proprietà

contro

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/10 della proprietà in comunione legale, relativamente all'unità negoziale n.1

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/10 della proprietà in comunione legale, relativamente all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/2 della proprietà in comunione legale, relativamente all'unità negoziale n.2
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/10 della proprietà in comunione legale, relativamente all'unità negoziale n.1
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1
- [REDACTED] nata a [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/10 della proprietà in regime di comunione legale e relativamente all'unità negoziale n.2 per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale
- [REDACTED] nata a [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/10 della proprietà in regime di comunione legale
- [REDACTED] nata a [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/10 della proprietà in regime di comunione legale

Immobili:**UNITA' NEGOZIALE N.1**

Immobile n.1

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 2;

Immobile n.2

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3;

Immobile n.3

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 139;

Immobile n.4

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 142;

Immobile n.5

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 144;

Immobile n.6

Abitazione in Pozzuoli in NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 2;

Immobile n.7

Abitazione in Pozzuoli in NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 4;

UNITA' NEGOZIALE N.2

Immobile n.1

Abitazione in Pozzuoli in NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 3.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Napoli, repertorio 6380 del 20/3/2018, **trascritto a Napoli 2 il 25.9.2019 Registro Generale 44345 Registro Particolare 34437** in rettifica alla precedente nota del 27/4/2018 ai nn. 18765/14508

a favore

- [REDACTED] nata ad [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà
- [REDACTED] nato ad [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà
- [REDACTED] nata ad [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà

contro

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà in comunione legale
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà in comunione legale
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà in comunione legale
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/5 della proprietà

Immobili:

UNITA' NEGOZIALE N.1

Immobile n.1

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 2;

Immobile n.2

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3;

Immobile n.3

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 139;

Immobile n.4

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 142;

Immobile n.5

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 144;

Immobile n.6

Abitazione in Pozzuoli in NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 2;

Immobile n.7

Abitazione in Pozzuoli in NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 4;

SEZIONE D della nota di trascrizione

Il G.E. dott.ssa Maria Ludovica Russo nel verbale di udienza del 16/04/2019 ha disposto la rettifica del pignoramento originario trascritto il 27/04/2018 ai nn. 18765/14508 per le quote appartenenti ai singoli debitori. Con precisazione che la quota indivisa di 1/5 di [REDACTED] rientra nella comunione legale vigente con di lui [REDACTED] quella di [REDACTED] rientra nella comunione legale vigente con il di lui coniuge [REDACTED] e quella di [REDACTED] rientra nella comunione legale vigente con il di lui coniuge [REDACTED]

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Napoli, repertorio 15267 del 8.7.2019 trascritto a Napoli 2 il 18.9.2019
Registro Generale 43685 Registro Particolare 33956

a favore

- [REDACTED] nata [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà
- [REDACTED] nato ad [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà
- [REDACTED] nata [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà in regime di comunione legale

Immobili: Abitazione alla via San Filippo n. 10 censita nel NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 3.

Iscrizione

iscrizione di ipoteca in rinnovazione iscritta a Napoli 2 in data 25/5/2020 Registro Generale 17189 Registro Particolare 2458 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato - formalità di riferimento iscritta a Napoli 2 in data 8/6/2000 Registro Generale 19727 Registro Particolare 3782 nascente da atto a rogito del Notaio Tommaso Olivieri di Napoli del 7/6/2000 repertorio n.102645

Capitale: € 154.937,07

Somma iscritta: € 309.874,14

a favore [REDACTED] - con sede in [REDACTED]
per la quota di 1/1 della proprietà

contro

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/10, relativamente all'unità negoziale n.1
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/10, relativamente all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale n.2
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/10, relativamente all'unità negoziale n.1
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 2/10, relativamente all'unità negoziale n.1
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 2/10, relativamente all'unità negoziale n.1
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/10, relativamente all'unità negoziale n.1
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/10, relativamente all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale n.2
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/10 relativamente all'unità negoziale n.1

immobili:

UNITA' NEGOZIALE N.1

Immobile n.1

Fabbricato rurale in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 2;

Immobile n.2

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 139;

Immobile n.3

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 142;

Immobile n.4

Terreno in Pozzuoli in NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 144;

Immobile n.5

Abitazione in Pozzuoli in NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 2;

Immobile n.6

Abitazione in Pozzuoli in NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 4;

UNITA' NEGOZIALE N.2

Immobile n.1

Abitazione in Pozzuoli in NCEU del comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 3 sub 3.

NOTE ALLE FORMALITA'

In sede di ispezioni ipotecarie, la scrivente ha rinvenuto Trascrizione di concessione di acque termo-minerali trascritta presso Napoli 2 il 1.6.1999 ai nn. 13788/19455 riguardante, tra altri, i terreni in Pozzuoli al foglio 77 p.lla 4 e p.lla 5 per i quali però, non viene indicata l'estensione. Si rappresenta tale circostanza poiché tali terreni sono quelli originari dal cui FRAZIONAMENTO del 31/12/1998 protocollo n. 172811 in atti dal 05/12/2001 (n. 50812.1/1998) sono derivati, tra altri, i terreni pignorati alla p.lla 142 e p.lla 144.

Per quanto il frazionamento catastale sia avvenuto antecedentemente alla trascrizione di cui trattasi, la soppressione dell'originaria p.lla 4 e la conseguente costituzione dei terreni pignorati, è stata inserita in atti del catasto solo nel dicembre 2001, successivamente alla trascrizione di cui trattasi.

Difformità urbanistiche

Come già rappresentato nella risposta al quesito n.6, considerate le difformità, tutte non sanabili, considerato lo stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, in sede di determinazione del valore del compendio pignorato verrà applicato un coefficiente riduttivo del valore di mercato che tenga conto di tali circostanze, del mancato rinvenimento di titoli edilizi presso l'UTC del comune di Pozzuoli e dell'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto, anche nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Difformità catastali

Come già rappresentato nella risposta al quesito n.3, per l'aggiornamento della mappa catastale, da effettuarsi a cura dell'aggiudicatario, è stato poi valutato un costo pari almeno a € 1.800,00 che verrà detratto dal valore di stima nella determinazione del prezzo base d'asta.

Vincoli urbanistici

- L'area in cui son ubicati gli immobili pignorati ricade, come da certificato di destinazione urbanistica, nel Parco Archeologico naturale del Lago di Lucrino e del Monte Nuovo, nel Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, e nel Parco Regionale dei Campi Flegrei.
- Le p.lle 139, 142, 2 ricadono in zona sottoposta a Vincolo Archeologico ai sensi dell'ex legge 1083/39.
- I terreni in NCT foglio 77 p.lle 142 e 144 derivano dalle originarie p.lle 4 e 5, queste ultime oggetto di Atto amministrativo – Costituzione di vincoli legali trascritto a Napoli 2 il 3.4.1999 ai nn. 11370/8521.
- Gli immobili pignorati in NCEU foglio 77 p.lle 2, 3, 4 e l'immobile realizzato in ampliamento dell'originario fabbricato rurale in NCT foglio 77 p.lla 2, ricadono sull'originario terreno in NCT foglio 77 p.lla 3, quest'ultimo oggetto di Atto amministrativo – Costituzione di vincoli legali trascritto a Napoli 2 il 3.4.1999 ai nn. 11370/8521.
- Per le p.lle terreni n. 139 – 142 – 144 – 2 e 3 si è provveduto a reperire certificato di destinazione urbanistica che si allega (cfr. Allegato 6 – doc. 2).

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il cespite non è gravato da usi civici come da Decreto Commissariale di archiviazione atti per la liquidazione degli usi civici delle province della Campania e del Molise del 11.6.1934.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Non è costituito alcun condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie*

dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la

vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

LOTTO UNICO

Allo scopo di pervenire al più probabile valore di mercato dell'intero compendio pignorato, in considerazione della citata condizione urbanistica, appare necessario determinare prudenzialmente il valore di stima del lotto mediante l'applicazione dei seguenti metodi di stima:

- 1) Procedimento sintetico-comparativo** per l'immobile n. 2 (sub 3) e per l'immobile n. 3 (sub 4) al fine di determinare l'attuale valore di mercato, dal quale si decurteranno i costi di ripristino dello stato dei luoghi necessari per demolire gli ampliamenti realizzati al piano terra e primo piano e le tettoie ed i locali deposito realizzati in assenza di titolo edilizio;
- 2) Metodo di stima del valore d'uso** per gli immobili n. 1 (sub 2) e n. 4 (p.lla 2) realizzati in ampliamento in assenza di titolo edilizio;
- 3) Metodo di stima monoparametrica** per l'immobile n. 5, terreni alle p.lle 139, 142, 144.

❖ 1) STIMA DELL'IMMOBILE n. 2 (sub 3) e DELL'IMMOBILE n. 3 (sub 4)

Procedimento sintetico-comparativo

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso similari presenti sulla stessa piazza, utilizza la formula

$$V_{ma} = P_m \times S_c$$

dove il valore di mercato del bene (V_{ma}) è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato (P_m) e la superficie convenzionale del bene oggetto di stima (S_c).

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di P_m

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.950,00 valore max € 2.950,00

Indagini dirette:

valore medio € 2.600,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Quadrilocale via Lucrino - Averno - 115 mq	€ 315.000,00	€ 267.750,00	€ 2.328,26	€ 2.739,13
N.2- Bilocale via Italia - 55 mq	€ 140.000,00	€ 119.000,00	€ 2.163,64	€ 2.545,45
N.3- Trilocale via Lucrino - Averno - 125 mq	€ 280.000,00	€ 238.000,00	€ 1.904,00	€ 2.240,00
N.4- Villa via Montentuzovo Licola-Patria - 270 mq	€ 650.000,00	€ 552.500,00	€ 2.046,30	€ 2.407,41
N.5- Trilocale Bacoli - 75 mq	€ 169.000,00	€ 143.650,00	€ 1.915,33	€ 2.253,33
N.6- Villa via Montentuzovo Licola-Patria - 85 mq	€ 250.000,00	€ 212.500,00	€ 2.500,00	€ 2.941,18
N.7- Villa unifamiliare via Marco Aurelio - 110 mq	€ 338.000,00	€ 287.300,00	€ 2.611,82	€ 3.072,73
Valori medi			€ 2.209,91	€ 2.599,89

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso del lago Lucrino, evidenzia valori unitari medi di 2.200,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 2.600,00/mq (sul prezzo offerto). Entrambi i

valori sono in linea e contenuti nel range dei valori medi riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

➤ **Determinazione di Vma BENE n. 2 – sub 3**

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale dell'IMMOBILE N. 2 è pari, arrotondata, a **109.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici:

- ✓ superficie lorda dell'appartamento pari a 85.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm e della superficie dei locali wc ponderati con il coefficiente pari allo 0.30;
- ✓ superficie del terrazzo a livello (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) raggugiata con un coefficiente pari allo 0.25 fino a 25 mq, ovvero pari a 23.00 mq x 0.25 = 5.75 mq;
- ✓ superficie della corte comune b.c.n.c. (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) raggugiata con un coefficiente pari allo 0.03 ovvero pari a 590.00 mq x 0.05 = 18.00 mq;

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Il valore unitario è riferito ad immobili con caratteristiche non simili ai beni in oggetto ed in considerazione delle diverse condizioni e caratteristiche, relative ai singoli cespiti, si applicheranno le seguenti correzioni:

Si considera di applicare i seguenti adeguamenti:

✓ distribuzione	0.80
✓ stato manutentivo	0.80
✓ luminosità	0.80

$$€ 2.600,00 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,80 = € 1.331,20$$

che portano ad un valore medio, arrotondato, pari a €/mq 1.330,00.

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il **valore di mercato** del bene n. 2 – sub 3, è pari:

$$V_{ma} = P_m \times S_c = \quad \text{€ 1.330,00} \times 109,00 \text{ mq} = \quad \text{€ 144.970,00}$$

PREZZO MEDIO UNITARIO	€ 1.330,00
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	€ 145.000,00

VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE n. 2 – SUB 3

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per certificato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per la demolizione degli ampliamenti pari almeno a € 6.000,00;

Pertanto al valore di mercato dell'immobile vanno detratti tali oneri:

$$V = \quad \text{€ 145.000,00} - \quad \text{€ 500,00} - \quad \text{€ 600,00} - \quad \text{€ 6.000,00} = \quad \text{€ 137.900,00}$$

VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE N. 2 – SUB 3

$$\text{Vbase d'asta - Sub 3} = \quad \text{€ 138.000,00}$$

➤ **Determinazione di Vma BENE n. 3 – sub 4***Determinazione di Sc*Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale dell'IMMOBILE N. 3 è pari a **106.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'appartamento comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Il valore unitario è riferito ad immobili con caratteristiche non similari ai beni in oggetto ed in considerazione delle diverse condizioni e caratteristiche, relative ai singoli cespiti, si applicheranno le seguenti correzioni:

Si considera di applicare i seguenti adeguamenti:

√ distribuzione	0.85
√ stato manutentivo	0.80
√ luminosità	0.80

$$€ 2.600,00 \times 0,85 \times 0,80 \times 0,80 = € 1.414,40$$

che portano ad un valore medio, arrotondato, pari a €/mq 1.400,00.

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il **valore di mercato** del bene n. 3 – sub 4, è pari:

$$Vma = Pm \times Sc = € 1.400,00 \times 106,00 \text{ mq} = € 148.400,00$$

PREZZO MEDIO UNITARIO

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 1.400,00

€ 148.000,00

VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE n. 3 – SUB 4

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

√ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;

√ costi per certificato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;

Pertanto al valore di mercato dell'immobile vanno detratti tali oneri:

$$V = \quad \text{€ 148 000,00} - \quad \text{€ 500,00} - \quad \text{€ 600,00} = \quad \text{€ 146 900,00}$$

VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE N. 3 – SUB 4

$$\text{Vbase d'asta - Sub 4} = \quad \text{€ 147 000,00}$$

❖ **2) STIMA DELL'IMMOBILE n. 1 (sub 2) e DELL'IMMOBILE n. 4 (p.lla 2)**

Metodo di stima del valore d'uso per la rimanente porzione ampliata in assenza di titolo, per i Beni n. 1 e 4.

Stima del valore d'uso

Per la stima del valore dell'uso si dovrà valutare il reddito netto che annualmente è possibile ricavare dall'immobile, per un periodo massimo di 10 anni.

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato e sono state consultati la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 6,00 valore min € 9,10

Per la zona a ridosso di per la zona a ridosso del lago Lucrino si considera il valore pari a €6,00 al mese per ogni metro quadro.

Pertanto la rendita annuale lorda è pari a

BENE N.1 – Sub 2

$$\text{Rlordo} = \quad \text{€ } 6,00 \times \quad 89,00 \text{ mq} \times \quad 12 \text{ mesi} \quad = \quad \text{€ } 6.408,00$$

BENE N.4 – P.lla n. 2

$$\text{Rlordo} = \quad \text{€ } 6,00 \times \quad 130,00 \text{ mq} \times \quad 12 \text{ mesi} \quad = \quad \text{€ } 9.360,00$$

Tale reddito, depurato delle spese necessarie alla gestione (imposte, manutenzione ecc.) pari almeno al 20%, restituisce una rendita annuale netta annua pari a

BENE N.1 – Sub 2

$$\text{Rnetto} = \quad \text{€ } 5.126,40$$

BENE N.4 – P.lla n. 2

$$\text{Rnetto} = \quad \text{€ } 7.488,00$$

Determinazione del valore d'uso BENI n. 1 - n. 4

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore di mercato relativo ai beni n. 1 e n.4 è equivalente al valore d'uso per un medio periodo di utilizzo del compendio pari, prudenzialmente, al massimo per 10 anni:

BENE N.1 – Sub 2

$$V_{ma} = \quad \text{€ } 5\,126,40 \times 10,00 \text{ anni} = \quad \text{€ } 51\,264,00$$

BENE N.4 – P.III n. 2

$$V_{ma} = \quad \text{€ } 7\,488,00 \times 10,00 \text{ anni} = \quad \text{€ } 74\,880,00$$

VALORE TOTALE DI MERCATO BENI n. 1 (sub 2) - n. 4 (p.III 2)

$$V_{ma} = \quad \text{€ } 51\,264,00 + \quad \text{€ } 74\,880,00 = \quad \text{€ } 126\,144,00$$

VALORE COMPLESSIVO A BASE D'ASTA BENI n. 1 - n. 4

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 1.000,00;
- √ costi per certificato di prestazione energetica pari almeno a € 1.200,00;
- √ costi per redazione Pregeo pari almeno a € 1.800,00.

Pertanto al valore di mercato complessivo dei n. 2 beni (dato dalla somma del valore di mercato ricavato con il valore d'uso) vanno detratti tali oneri:

$$V = \quad \text{€ } 126\,144,00 - \quad \text{€ } 1\,000,00 - \quad \text{€ } 1\,200,00 - \quad \text{€ } 1\,800,00 = \quad \text{€ } 122\,144,00$$

VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE N. 1 (SUB 2) E BENE N. 4 (P.III N.2)

$$\mathbf{V_{base\ d'asta\ -\ Sub\ 2\ e\ P.III\ 2} = \quad \text{€ } 122\,000,00}$$

❖ 3) STIMA DEI BENI n. 5

Procedimento monoparametrico

Il procedimento utilizza il parametro dei valori agricoli medi forniti dall'Agenzia del Territorio attraverso la formula

$$V_{ma} = V_a \times St$$

dove il valore di mercato del bene (V_{ma}) è dato dal prodotto tra il valore agricolo medio della coltura in esame (V_a) e l'estensione del terreno (St).

IMMOBILE N. 5

- 1) Terreno censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 - p.lla 139 - Qualità Vigneto Arb. - Classe 2 - Superficie are 24 ca 37

$$V_{ma} = V_a \times St = \quad \quad \quad \text{€ } 3,75 \times 2437,00 \text{ mq} = \quad \quad \quad \text{€ } 9.138,75$$

- 2) Terreno censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 - p.lla 142 - Qualità Orto - Classe 2 - Superficie are 22 ca 37

$$V_{ma} = V_a \times St = \quad \quad \quad \text{€ } 7,16 \times 2237,00 \text{ mq} = \quad \quad \quad \text{€ } 16.016,92$$

- 3) Terreno censito nel NCT del comune di Pozzuoli al foglio 77 - p.lla 144 - Qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie are 2 ca 80

$$V_{ma} = V_a \times St = \quad \quad \quad \text{€ } 3,75 \times 280,00 \text{ mq} = \quad \quad \quad \text{€ } 1.050,00$$

VALORE A BASE D'ASTA BENI n. 5

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

√ costi per la demolizione delle tettoie e dei locali deposito pari almeno a € 15.000,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \quad \quad \quad \text{€ } 9.138,84 + \text{€ } 16.016,92 + \text{€ } 1.050,00 - \text{€ } 15.000,00 = \quad \quad \quad \text{€ } 11.205,76$$

VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE N. 5

$$\mathbf{V_{base\ d'asta\ -\ P.lla\ 139\ -\ P.lla\ 142\ -\ P.lla\ 144\ =\ \text{€ } 11.000,00}$$

❖ **VALORE A BASE D'ASTA COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO****SOMMA DEI BENI n. 1 - n. 2 - n. 3 - n. 4 - n. 5**

Il valore di mercato a base d'asta dell'intero compendio è pari alla somma dei valori ottenuti mediante l'applicazione dei sistemi di stima ai punti 1) - 2) - 3);

(V_{ma} BENE n.2)€ 138.000,00+(V_{ma} BENE n.3) € 147.000,00+(V_{ma} BENE n.1-n.4)€ 122.000,00+(V_{ma} BENE n. 5) € 11.000,00

V_{ma} arrotondato dell'intero compendio LOTTO UNICO = € 418.000,00

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica degli immobili pignorati**, lo stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, in particolare il mancato rinvenimento di pratiche edilizie agli atti del comune e la presenza di difformità non sanabili;
- √ **riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
- √ **la condizione di fatto in cui si trovano gli immobili;**
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- √ **eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;**
- √ **eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;**
- √ **eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.**

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **15%** e quindi pari a:

$$€ 418.000,00 \times 15 \% = € 62.700,00$$

Pertanto il **VALORE A BASE D'ASTA** è pari a:

$$V = € 418.000,00 - € 62.700,00 = € 355.300,00$$

ovvero arrotondato a:

V_{base} d'asta LOTTO UNICO = € 355.000,00

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il pignoramento riguarda la quota complessiva di 1/1 della proprietà in capo agli esecutati.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

Agli atti del fascicolo si è rinvenuto estratto di matrimonio dei coniugi debitori, dal quale risulta che gli esecutati [REDACTED] sono coniugati in regime di comunione dei beni, che l'esecutato [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni e che l'esecutato [REDACTED] è celibe. Si è inoltre provveduto a reperire i certificati di residenza (cfr. Allegato 7).

La scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente perizia viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 - Corrispondenza

doc.1 – Corrispondenza UTC comune di Pozzuoli

Allegato 2 – Visure catastali

doc.1 – Visure catastali

doc.2 – Planimetrie catastali attuali

doc.3 – Estratti di mappe attuali

doc.4 – Mappe terreni storiche

doc.5 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2a – Pianta di rilievo dell'immobile al sub 2

doc.2b – Pianta di rilievo dell'immobile al sub 3

doc.2c – Pianta di rilievo dell'immobile al sub 4

doc.2d – Pianta di rilievo dell'immobile alla p.lla 2

doc.3a – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale dell'immobile al sub 2

doc.3b – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale dell'immobile al sub 3

doc.4 – Sovrapposizione estratto di mappa-ripresa satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

doc.1 – Atto assegnazione beni in conto futura divisione Notaio F. Improta del 17.3.2008 rep. 90328

doc.2 – Atto di compravendita a rogito del Notaio T. Olivieri di Napoli del 4.2.2000, rep. n.101729

doc.3 – Atto di scrittura privata del 30.5.1941 Notaio N. Margarita del 16.5.1968, rep n.21880

doc.4 – Dichiarazione di successione testamento pubblico Notaio M. R. Ciaccia del 13.12.1980

Allegato 6 - Documentazione urbanistica

doc.1 – Notizia di reato prot. 2270 del 15.11.2008

doc.2 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 7 - Certificati

Con osservanza

Napoli, li 18 settembre 2021

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano