

TRIBUNALE DI NAPOLI**V Sezione Civile Espropriazioni****Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 452/2021 – [REDACTED]****All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Rosaria Stanzione****PREMESSO**

- che, il sei febbraio dell'anno 2022, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;

- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

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

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

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

c. *Elencare ed **individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante la esatta indicazione del **diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli*



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

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

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: **LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)** : –

piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int.; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est, è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio, p.lla _____ (exp.lla _____ o già scheda _____), sub _____, cat. _____, classe _____, rendita _____ (or.d _____, r.a. _____) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono 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..

d. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli dell'**atto di acquisto** con i dati della **scheda**



*catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento e nella nota di trascrizione** (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.*

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

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

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

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

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

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

*h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..*

i. verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno



dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

*j. Indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

k. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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

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

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

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

In particolare restano a carico dell'acquirente:



- 1) *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- 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;*

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

o. Fornire ogni informazione concernente:

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

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

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

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

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

CIO' PREMesso

Esaminati gli atti e i documenti di causa, il bene sottoposto a pignoramento, risultava il seguente:

“...BENI PER LA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ IN CAPO A GUARDASCIONE FRANCESCO BACOLI (NA) NCEU FOGLIO 23 PARTICELLA 122 SUB 10 (A/3), ...” (cfr. **atto di pignoramento immobiliare).**

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 21.03.2022, alle ore 10,30, previa comunicazione alle parti, effettuata dal Custode Giudiziario, Avv. Francesco Cucinella, mi sono recata, unitamente allo stesso, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Bacoli, alla via Carlo Vanvitelli n.42 presso l'unità immobiliare, oggetto della presente procedura, per dare inizio alle operazioni peritali (**cf. ALLEGATO 1**).

Sul posto abbiamo rinvenuto la Dott.ssa Santoni Olga, per delega del debitore esecutato, che ha consentito l'accesso ai luoghi. In questa sede, alla loro presenza, effettuavo il rilievo metrico e fotografico dei luoghi, oggetto di pignoramento (**cf. ALLEGATI 2-3**).

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax, visure storiche, planimetria, visura terreni, ecc.) per l'esatta identificazione catastale dell'immobile subastato (**cf. ALLEGATI 4-5-6-7-8**).

Mi sono altresì recata presso l'Archivio Notarile di Napoli per richiedere e acquisire copia del titolo di provenienza al debitore esecutato (**cf. ALLEGATO 14**), presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bacoli per acquisire estratto di matrimonio con annotazioni marginali, certificato di famiglia e residenza (**cf. ALLEGATI 9-10**) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bacoli per verificare l'esistenza di domande di condono nonché per acquisire la normativa urbanistica di zona (**cf. ALLEGATI 11-12-13**).

Mi sono altresì recata presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli per effettuare le ispezioni ipotecarie sull'immobile subastato e per nominativo (**cf. ALLEGATI 17-18-19**).

Quindi sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi similari, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

- A -

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Il **pignoramento**, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria di Napoli il **13.08.2021**, ai nn. 43245/32182.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**.

È stata verificata la **completezza** della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c..

La certificazione notarile, depositata agli atti, del Notaio Gigino Rollo del 30.08.2021, contiene l'esatto e completo quadro sinottico della provenienza, essa si estende ad un atto ultraventennale derivativo che coincide con l'atto di provenienza al debitore esecutato.

Il cespite sottoposto a pignoramento “...**BACOLI (NA) NCEU FOGLIO 23 PARTICELLA 122 SUB 10 (A/3)**” risulta, al momento del pignoramento, di piena proprietà del debitore esecutato, Sig. FRANCESCO GUARDASCIONE, nato a Pozzuoli (Na), il 7.08.19867, per averlo acquistato in regime di separazione dei beni da DI MEO TOMMASO, nato a Bacoli il 18.03.1912

- in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Claudio Marini del 17.05.1996 rep. 27947, trascritto a Napoli 2 il 21.05.1996, ai nn.14970/11054 (**cf. ALLEGATO 14**).

Il creditore procedente **non ha** depositato **l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico** relativi all'unità immobiliare urbana subastata che lo scrivente ausiliario ha acquisito e allegati alla presente relazione (**cf. ALLEGATI 4-5-6-7-8**).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali che coincidono con quelli storici.

Il creditore precedente **non ha** depositato **l'estratto di matrimonio** che lo scrivente ausiliario ha acquisito e allegato al presente elaborato peritale (**cfr. ALLEGATO 9**).

Gli sposi Guardascione Francesco e Ingenito Rosa si sono uniti in matrimonio il 19.02.1994, nel comune di Bacoli, e ai sensi dell'articolo 162, secondo comma, dichiaravano di aver scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

b. *Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento*

Il bene, oggetto di pignoramento, è il seguente:

*“...BENI PER LA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ IN CAPO A GUARDASCIONE FRANCESCO. **BACOLI (NA) NCEU FOGLIO 23 PARTICELLA 122 SUB 10 (A/3), ...**”* (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

Oggetto del pignoramento è il diritto di **piena proprietà** dell'immobile suindicato, come si evince dalla nota di trascrizione in atti.

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione del pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore (cfr. **ALLEGATO 14**).

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Bacoli, con i seguenti dati:

- foglio 23, particella 122, **sub 10**, zona censuaria 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, sup. totale 92 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro 296,96, indirizzo Via Sella di Baia n. 52, scala B, interno 2, piano T, intestato a Guardascione Francesco, nato a Pozzuoli (Na) il 7.08.1967 (**cfr. ALLEGATI 5-6**).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nell'atto di provenienza al debitore esecutato.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore (cfr. **ALLEGATO 14**).

Non si è nell'ipotesi “**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).

Si è in presenza di “**difformità sostanziali**” (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale).

La grafica catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, come verrà meglio specificato in seguito.

Non sono intervenute **variazioni degli identificativi catastali** (foglio, p.lla, subalterno) fin dalla costituzione all'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Si è proceduto ad effettuare una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con la vax catastale (cfr. **ALLEGATO 15**), al fine di individuare esattamente il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare subastata.

Sulla base delle caratteristiche riscontrate sui luoghi, della tipologia edilizia, dell'estensione del cespite pignorato, dell'aspetto urbanistico e della identificazione catastale dello stesso, si è proceduto alla formazione di **un lotto unico** per la vendita, in modo da assicurarne anche la maggiore appetibilità sul mercato.

LOTTO UNICO: appartamento sito in Bacoli (Na), viale Carlo Vanvitelli n. 42, edificio B. scala B, piano rialzato - Catasto Fabbricati: F. 23, p.lla 122, sub 10.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione



C.T. Foglio 23, p.lla 122 che identifica il fabbricato di cui è parte il cespite “de quo”.

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord con area esterna comune (F. 23, p.lla 123);
- Est con, pianerottolo comune, vano scala e appartamento accessibile dalla porta posta sul passetto a destra, rispetto all'androne, per chi guarda il fabbricato;
- Sud con area esterna comune (F. 23, p.lla 123);

Dati catastali

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Bacoli, con i seguenti dati:

- foglio 23, particella 122, **sub 10**, zona censuaria 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, sup. totale 92 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

296,96, indirizzo Via Sella di Baia n. 52, scala B, interno 2, piano T, intestato a Guardascione Francesco, nato a Pozzuoli (Na) il 7.08.1967 (cfr. **ALLEGATI 5-6**).



Fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare staggita

c. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto...

LOTTO UNICO: appartamento sito in Bacoli (Na), viale Carlo Vanvitelli n. 42, edificio B, scala B, piano rialzato - Catasto Fabbricati: F. 23, p.lla 122, sub 10.

L'immobile pignorato è parte del complesso di edilizia popolare (Ina Casa) sito nel Comune di Bacoli (Na) al viale Carlo Vanvitelli n. 42. Il fabbricato, di cui è parte il cespite in oggetto, è denominato "fabbricato B" ed è servito dalla scala B, come individuato nella vax catastale che si allega (cfr. **ALLEGATO 4**).

L'unità immobiliare "de qua" ha due accessi indipendenti dal passetto esterno, sito al piano rialzato dello stabile, a cui si accede dalla rampa di ingresso dislocata nel piazzale



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione



immobile subastato.

comune, interno al Parco. Tale area comune ai tre fabbricati del Parco è utilizzata, in parte, anche come area di sosta delle autovetture.

Il Parco è servito da accesso pedonale e carrabile.

Il passetto esterno, attraverso cui si accede all'immobile, è detenuto in uso esclusivo dal debitore esecutato. Sebbene nella grafica catastale manchi la freccia, ad indicarne la proprietà esclusiva, dal calcolo della superficie esterna, riportato nella corrispondente visura catastale, e, considerato che esso serve esclusivamente l'unità pignorata, si deduce e si ritiene che esso possa ritenersi *pertinenza esclusiva* dell'immobile "de quo".

L'appartamento si compone di ingresso-living con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni. E' parte integrante dell'immobile anche il passetto comune, come suindicato. Il bagno wc2 è in parte soppalcato.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

L'altezza interna dell'alloggio è pari a metri lineari 3.02, nel bagno (wc2), al di sotto del soppalco, l'altezza interna è di ml. 2.09, nel retro dello stesso m.l. 2.95 e m.l. 2.90.

Si allegano planimetria e rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi (cfr. **ALLEGATI 2-3**).



La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura:

- mq. 67,17;

La superficie globale lorda si estende per:

- **mq. 87.75** (è esclusa la parte verandata che verrà considerata sup. scoperta come indicato nella planimetria catastale).
- Sup, scoperta = mq. 2.42 (attualmente tompagnato illegittimamente) + mq. 10.35 (passeo esterno di ingresso) = **mq. 12.77**



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione



Passetto esterno

la superficie commerciale = $[87.75 + (0,30 \times 12,77)] = 87.75 + 3.83 = \text{mq. } 91.58$ e in c. t. **mq. 92.**

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta, ad eccezione del disimpegno.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo", sono: l'impianto elettrico, citofonico e idrico-sanitario.

Le pareti sono tinteggiate fatta eccezione dei bagni e della cucina che sono in parte rivestite con piastrelle in monocottura.

I pavimenti sono rifiniti con piastrelle in monocottura.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre con rifiniture di tipo commerciale.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica né esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa; il costo per l'acquisizione dell'APE risulta pari, approssimativamente, a E. 300,00.

Lo stabile, di cui è parte il cespite pignorato, si compone di quattro piani fuori terra: piano rialzato e tre piani superiori.

La costruzione è in muratura, rifinita con intonaco. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è mediocre.



Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord con area esterna comune (F. 23, p.lla 123);



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

- Est con pianerottolo comune, vano scala e appartamento accessibile dalla porta posta sul passetto a destra, rispetto all'androne, per chi guarda il fabbricato;
- Sud con area esterna comune (F. 23, p.lla 123).

Estremi catastali

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Bacoli, con i seguenti dati:

- foglio 23, particella 122, **sub 10**, zona censuaria 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, sup. totale 92 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro 296,96, indirizzo Via Sella di Baia n. 52, scala B, interno 2, piano T, intestato a Guardascione Francesco, nato a Pozzuoli (Na) il 7.08.1967 (**cf. ALLEGATI 5-6**).

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, non è provvisto di portineria ed è dislocato su viale Vanvitelli.

L'area è sufficientemente urbanizzata, come di seguito georeferenziato, nel raggio di 500 mt., sono presenti negozi, una cuola, una farmacia, luoghi di ristoro, una scuola di danza, un centro commerciale, ecc., inoltre, la zona è servita dai mezzi di trasporto, ed è ben collegata al sistema viario generale.

E' stata acquisita, per una migliore identificazione del fabbricato, di cui è parte il cespite pignorato, la vax catastale (**cf. (cf. ALLEGATO 4)**).

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare, subastata, è riportato:

- al Catasto Fabbricati di Bacoli al Foglio 23, **p.lla 122**.

L'area in Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 23, **particella 122, ente urbano** di mq. 400, deriva da impianto meccanografico del 2.01.1972 (**cf. ALLEGATO 7**).

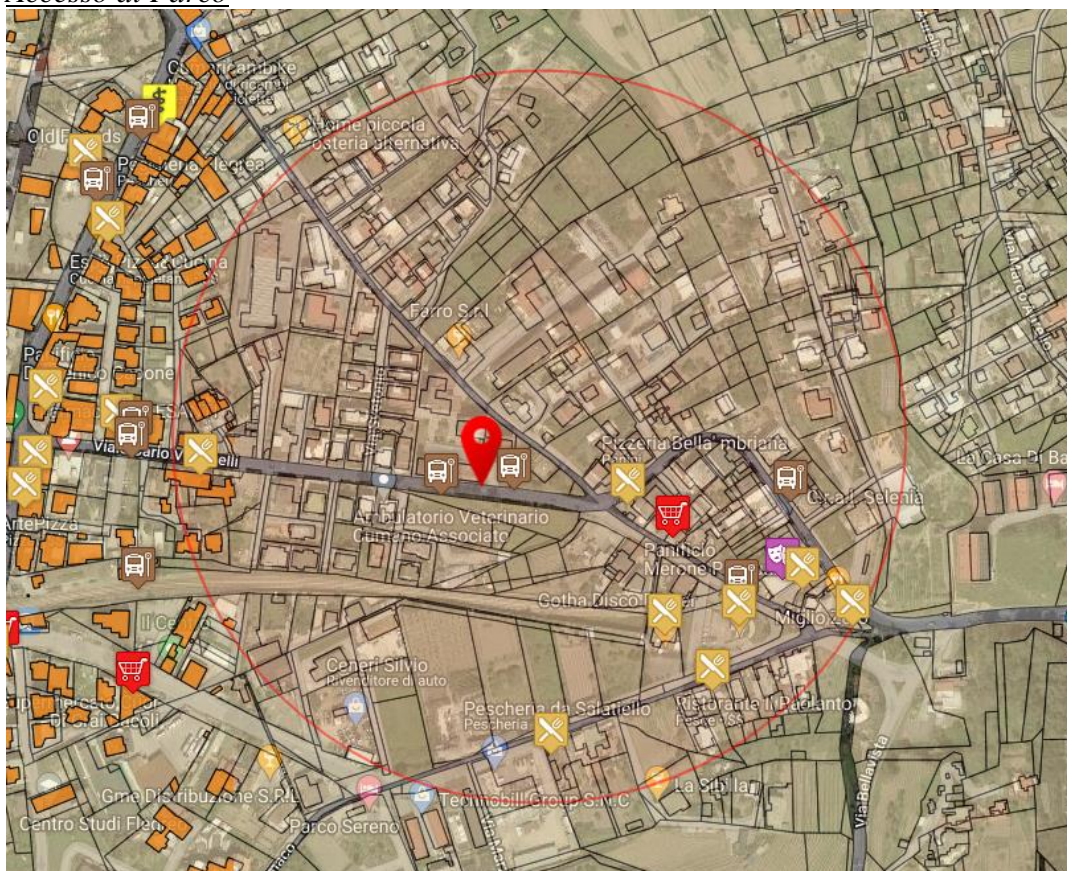


ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione



Accesso al Parco



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 500 mt.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione



Accesso al Parco, viale Carlo Vanvitelli 42 - Bacoli

PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO: appartamento sito in Bacoli (Na), viale Carlo Vanvitelli 42, edificio B, scala B, piano rialzato - Catasto Fabbricati: F. 23, p.la 122, sub 10.

L'immobile pignorato è parte del complesso di edilizia popolare (Ina Casa) sito nel Comune di Bacoli (Na) al viale Carlo Vanvitelli n. 42. Il fabbricato, di cui è parte il cespite in oggetto, è denominato "fabbricato B" ed è servito dalla scala B, come individuato nella vax catastale che si allega (**cf. ALLEGATO 4**).

L'unità immobiliare "de qua" ha due accessi indipendenti dal passetto esterno, sito al piano rialzato dello stabile, a cui si accede dalla rampa di ingresso dislocata nel piazzale comune, interno al Parco. Tale area comune ai tre fabbricati del Parco è utilizzata, in parte, anche come area di sosta delle autovetture.

Il Parco è servito da accesso pedonale e carrabile.

Il passetto esterno, attraverso cui si accede all'immobile, è detenuto in uso esclusivo dal debitore esecutato. Sebbene nella grafica catastale manchi la freccia, ad indicarne la proprietà esclusiva, dal calcolo della superficie esterna, riportato nella corrispondente visura catastale,



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli

coordinatore per la sicurezza

consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

e, considerato che esso serve esclusivamente l'unità pignorata, si deduce e si ritiene che esso possa ritenersi pertinenza esclusiva dell'immobile "de quo".

L'appartamento si compone di ingresso-living con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni. E' parte integrante dell'immobile anche il passetto comune, come suindicato. Il bagno wc2 è in parte soppalcato.

L'altezza interna dell'alloggio è pari a metri lineari 3.02, nel bagno (wc2), al di sotto del soppalco, l'altezza interna è di ml. 2.09, nel retro dello stesso misura m.l. 2.95 e m.l. 2.90. Si allegano planimetria e rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi (cfr. **ALLEGATI 2-3**).

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord con area esterna comune (F. 23, p.lla 123);
- Est con pianerottolo di accesso, vano scala e appartamento accessibile dalla porta posta sul passetto a destra, rispetto all'androne, per chi guarda il fabbricato;
- Sud con area esterna comune (F. 23, p.lla 123).

Estremi catastali

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Bacoli, con i seguenti dati:

- foglio 23, particella 122, **sub 10**, zona censuaria 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, sup. totale 92 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro 296,96, indirizzo Via Sella di Baia n. 52, scala B, interno 2, piano T, intestato a Guardascione Francesco, nato a Pozzuoli (Na) il 7.08.1967 (cfr. **ALLEGATI 5-6**).

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare "de quo", ricade nelle aree di seguito indicate (cfr. **ALLEGATI 11-12-13**):

- rientra nella zona Estensiva-Nuovi insediamenti: sottozona C del PRG;

- è classificata in UT: 6 Riqualificazione urbana del P.U.C.;

- zona RUA –Restauro Urbanistico edilizio e paesaggistico Ambientale del PTP.

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dalla normativa di zona a cui si rimanda integralmente (cfr. **ALLEGATI 11-12-13**).

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

L'unità immobiliare urbana pignorata è parte di un insediamento di edilizia residenziale pubblica INA CASA, realizzato presumibilmente intorno agli anni '50.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Bacoli non è stato possibile risalire agli estremi di licenza edilizia. L'archivio del Comune è stato, relativamente alle pratiche di quell'epoca, in gran parte dismesso, per cui, materialmente non è stato possibile consultare la pratica edilizia richiesta.

Ciò premesso non è stato possibile confrontare lo stato attuale dei luoghi con i grafici assentiti, e stabilire in maniera univoca la legittimità urbanistica dell'immobile pignorato.

Si ritiene comunque che la planimetria catastale (cfr. **ALLEGATO 6**), datata 1958, rispetto alla quale varia solo la chiusura del terrazzino, posto sul retro, sia con buone probabilità, conforme ai grafici allegati al titolo edilizio, si è ritenuto quindi di utilizzare la grafica catastale di impianto (1958) come base di confronto per determinare l'esistenza di eventuali



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, e dunque per verificare eventuali illeciti edilizi commessi nel tempo.

In un'ottica assolutamente prudenziale, si è ritenuto di considerare, in ogni caso, tale alea di incertezza (impossibilità di consultare la pratica edilizia) nella scelta del coefficiente riduttivo utilizzato nella valutazione finale della consistenza immobiliare pignorata che tiene presente l'esistenza di eventuali vizi occulti.

Nello specifico, dal confronto della planimetria catastale, con lo stato dei luoghi (rilevato dallo scrivente ausiliario) sono state riscontrate le seguenti *difformità* (**cf. ALLEGATO 16**):

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- incremento di volume per la chiusura dell'originario terrazzino posto sul retro, a nord, in cui attualmente è dislocato il wc2;
- realizzazione del soppalco nel bagno (wc2);
- variazione prospettica.

Gli illeciti suindicati sono stati evidenziati nel grafico allegato (**cf. ALLEGATO 16**).

Nella zona in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi, interventi fino alla *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 3 comma 1, lettera d) del TUE per cui non sono consentiti gli ampliamenti di volume. E' vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti.

Per l'ampliamento effettuato, a nome del precedente proprietario, non sono state rinvenute istanze di condono ne provvedimenti sanzionatori e/o ordinanze di demolizione.

L'abuso realizzato non è sanabile né in via ordinaria, poiché l'incremento di volume realizzato non è contemplato dalla normativa di zona né in via straordinaria. L'aggiudicatario entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, non può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m., per cui occorre ripristinare lo stato dei luoghi pregresso mediante ripristino del terrazzo e del prospetto originario nonché provvedere all'eliminazione del soppalco.

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è la data del 16.01.2008.

Si è intesa come ragione di credito la data dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria (16.01.2008).

Anche il soppalco realizzato è in contrasto con i requisiti minimi di abitabilità, il diaframma orizzontale realizzato ha determinato altezze interne illegittime.

Indicativamente, gli oneri complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi pregresso (rimissione in pristino), come da planimetria catastale allegata (eliminazione del soppalco e ripristino dell'originario terrazzino) nonché successiva sanatoria delle variazioni interne con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del T.U.E, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia, possono quantificarsi approssimativamente in complessivi E. 9.000,00 circa. tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

La sanatoria delle variazioni interne può essere effettuata solo dopo aver recuperato la legittimità urbanistica volumetrica. Al momento non è possibile presentare alcuna pratica edilizia, Scia, DIA, ecc previo ripristino dello stato dei luoghi legittimo.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità e/o abitabilità per l'immobile in oggetto.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica né esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa; il costo per l'acquisizione dell'APE risulta pari, approssimativamente, a E. 300,00.

PREZZO BASE D'ASTA euro 95.000,00.

d. Identificare catastalmente l'immobile

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Bacoli, con i seguenti dati:

- foglio 23, particella 122, **sub 10**, zona censuaria 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, sup. totale 92 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro296,96, indirizzo Via Sella di Baia n. 52, scala B, interno 2, piano T, intestato a Guardascione Francesco, nato a Pozzuoli (Na) il 7.08.1967 (**cf. ALLEGATI 5-6**).

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza al debitore esecutato.

Non si è nell'ipotesi “**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).

Si è in presenza di “**difformità sostanziali**” (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale): per diversa dislocazione degli spazi interni e variazione di sagoma. Il terrazzino posteriore è stato tompagnato e inglobato nella volumetria del cespite “de quo”.

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi, per modifiche interne e per variazione della sagoma, con incremento di volume e realizzazione di un piccolo mezzanino nel bagno (WC2) -**cf. ALLEGATO 16**).

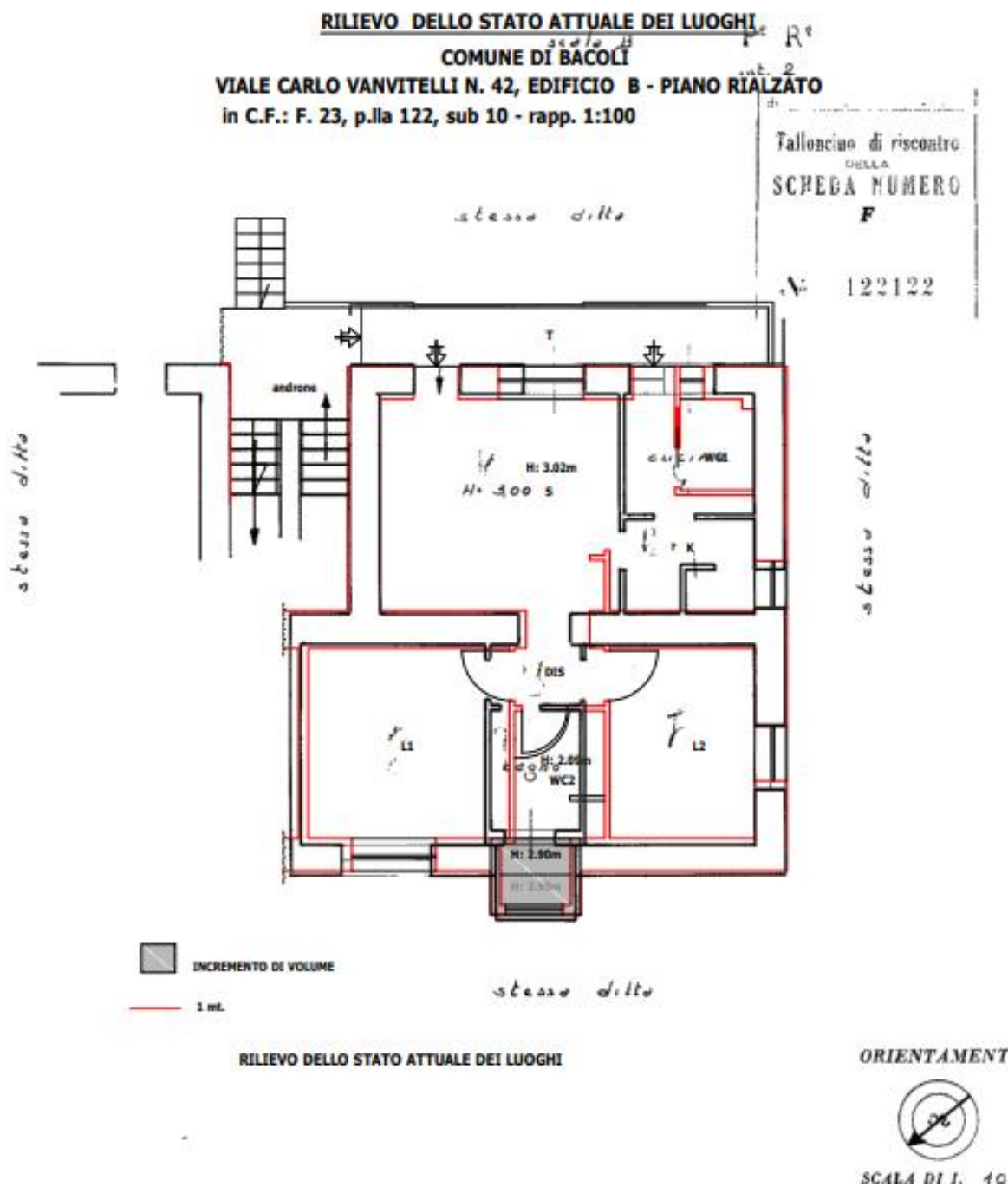
Occorre aggiornamento della grafica catastale con procedura DOCFA, previa legittimazione urbanistica delle variazioni riscontrate.

I costi occorrenti per la redazione del DOCFA ammontano indicativamente a E. 400,00.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi (in rosso) alla planimetria catastale



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà

Il **pignoramento**, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria di Napoli il **13.08.2021**, ai nn. 43245/32182.

- Il bene pignorato è pervenuto al debitore esecutato: Sig. Guardascione Francesco in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Claudio Marini del 17.05.1996 rep. 27947, trascritto a Napoli 2 il 21.05.1996, ai nn.14970/11054 (**cf. ALLEGATO 14**).

Il titolo suindicato rappresenta anche il **primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio**.

RICOSTRUZIONE STORICA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

- L'u.i.u pignorata Foglio **23**, p.lla **122**, sub **10**, di consistenza 5 vani, è in atti dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.
- Con variazione del 1.1.1992, del quadro tariffario varia la rendita da L.575.000 a E. 296,96.
- Con variazione del 13.10.2015, in atti dal 13.10.2015, varia la toponomastica e assume via Sella di Baia 52, scala B, interno 2, piano terra.
- Con variazione del 9.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, insiste sulla particella 122, di sup. 400 mq. come evidenziato nella vax catastale che si allega (**cf. ALLEGATO 4**), presente fin dall'impianto meccanografico del 2.01.1972.

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento e nell'atto di acquisto. Dalla trascrizione del pignoramento ad oggi non sono sopravvenute variazioni dei dati catastali essenziali (foglio, particella, subalterno, categoria).

Non esiste diritto di usufrutto sul bene pignorato.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

- f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ...*
- g. Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo*
- h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; ... ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..*
- i. verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, (...) dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) ...*

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare "de quo", ricade nelle aree di seguito indicate (cfr. ALLEGATI 11-12-13):

-rientra nella **zona Estensiva-Nuovi insediamenti: sottozona C del PRG;**

-è classificata in **UT: 6 Riqualficazione urbana del P.U.C.;**

- zona RUA –Restauro Urbanistico edilizio e paesaggistico Ambientale del PTP.

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dalla normativa di zona a cui si rimanda integralmente (cfr. ALLEGATI 11-12-13).

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

L'unità immobiliare urbana pignorata è parte di un insediamento di edilizia residenziale pubblica INA CASA, realizzato presumibilmente intorno agli anni '50.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Bacoli non è stato possibili risalire agli estremi di licenza edilizia. L'archivio del Comune è stato, relativamente alle pratiche di quell'epoca, in gran parte dismesso, per cui, materialmente, non è stato possibile consultare la pratica edilizia richiesta.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

Ciò premesso non è stato possibile confrontare lo stato attuale dei luoghi con i grafici assentiti, e stabilire in maniera univoca la legittimità urbanistica dell'immobile pignorato.

Si ritiene comunque che la planimetria catastale (**cf. ALLEGATO 6**), datata 1958, rispetto alla quale varia solo la chiusura del terrazzino, posto sul retro, sia con buone probabilità conforme ai grafici allegati al titolo edilizio, si è ritenuto quindi di utilizzare la grafica catastale di impianto (1958) come base di confronto per determinare l'esistenza di eventuali difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, e dunque per verificare eventuali illeciti edilizi commessi nel tempo.

In un'ottica assolutamente prudentiale, si è ritenuto di considerare, in ogni caso, tale alea di incertezza (impossibilità di consultazione della pratica edilizia) nella scelta del coefficiente riduttivo utilizzato nella valutazione finale della consistenza immobiliare pignorata che tiene presente l'esistenza di eventuali *vizi occulti*.

Nello specifico, dal confronto della planimetria catastale, con lo stato dei luoghi (rilevato dallo scrivente ausiliario) sono state riscontrate le seguenti difformità (**cf. ALLEGATO 16**):

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- incremento di volume per la chiusura dell'originario terrazzino posto sul retro, a nord, in cui attualmente è dislocato il wc2;
- realizzazione del soppalco nel bagno (wc2);
- variazione prospettica.

Gli illeciti suindicati sono stati evidenziati nel grafico allegato (**cf. ALLEGATO 16**).

Nella zona in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi, interventi fino alla *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 3 comma 1, lettera d) del TUE per cui non sono consentiti gli ampliamenti di volume. E'vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

Per l'ampliamento effettuato, a nome del precedente proprietario, non sono state rinvenute istanze di condono né provvedimenti sanzionatori e/o ordinanze di demolizione.

L'abuso realizzato non è sanabile né in via ordinaria, poiché l'incremento di volume realizzato non è contemplato dalla normativa di zona né in via straordinaria. L'aggiudicatario entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, non può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito, per la quale si interviene, è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m., per cui occorre ripristinare lo stato dei luoghi pregresso mediante ripristino del terrazzo e del prospetto originario ed eliminazione del soppalco.

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura è la data del 16.01.2008.

Si è intesa come ragione di credito la data dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria (16.01.2008).

Anche il soppalco realizzato è in contrasto con i requisiti minimi di abitabilità, il diaframma orizzontale realizzato ha determinato altezze interne illegittime.

Indicativamente, gli oneri complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi pregresso (rimissione in pristino) come da planimetria catastale allegata (eliminazione del soppalco, ripristino dell'originario terrazzo e ripristino dell'originario prospetto sullo stesso), nonché successiva sanatoria delle variazioni interne *con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del T.U.E*, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia, possono quantificarsi approssimativamente in complessivi **E. 9.000,00** circa, tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

La sanatoria delle variazioni interne può essere effettuata solo **dopo** aver recuperato la legittimità urbanistica volumetrica. Al momento non è possibile presentare alcuna Scia, DIA, ecc per l' abuso edilizio commesso (incremento di volume) non sanabile.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità e/o abitabilità per l'immobile in oggetto.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica né esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa; il costo per l'acquisizione dell'APE risulta pari, approssimativamente, a E. 300,00.

j. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

L'immobile, come riferito al Custode Giudiziario, nel corso del sopralluogo effettuato, è occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

Tale circostanza viene confermata anche dal certificato di residenza allegato (**cf. ALLEGATO 10**).

k. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame della relazione notarile in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente ausiliario e allegate al presente elaborato peritale (**cf. ALLEGATI 17-18-19**), si segnalano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione nn. 43245/32182 del 13.08.2021** verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 14534 del 17-07-2021 pubblico ufficiale Tribunale Di Napoli di Napoli. Unità negoziale: Bacoli NCEU fgL23 p.lla 122 sub.10, A/3 - appartamento di tipo economico . Quote di proprietà: Aurelia SPV s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 15502861006 1/1 di piena proprietà, Guardascione Francesco (contro) nato a Pozzuoli il 07-08-1967 per 1/1 di piena proprietà.
- **Iscrizione Napoli 2 2586/413 del 16-01-2008**, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile numero 38439/6354 del 15-01-2008 notaio Grimaldi



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

Loredana, importo totale 340.000,00 Euro, importo capitale 170.000,00 Euro, tasso annuale del 6,690%, durata anni 25; debitore non datore: Ingenito Rosa nata a Pozzuoli il 31-03-1971. Unità negoziale: Bacoli NCEU fgl.23 p.lla 122 sub.10, A/3 - appartamento di tipo economico, vani 5, scala B; posto al piano terreno. Quote di proprietà: Banca Popolare di Novara s.p.a. (favore) sede di Novara C.F. 01848410039 (domicilio ipotecario eletto Napoli Via Partenope 8), 1/1 di piena proprietà, Guardascione Francesco (contro) nato a Pozzuoli il 07-08-1967 per 1/1 di piena proprietà.

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

Il bene pignorato **non** ricade su suolo demaniale.

m. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

n. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'esame della relazione notarile in atti e dalle visure ipotecarie acquisite dallo scrivente ausiliario e allegate al presente elaborato peritale (**cf. ALLEGATI 17-18-19**), si evidenzia che:

- 1) **Non** vi sono domande giudiziali;
- 2) **Non** vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) **Non** vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) **Non** vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Gravano invece sul bene pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione nn. 43245/32182 del 13.08.2021** verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 14534 del 17-07-2021 pubblico ufficiale Tribunale Di Napoli di Napoli. Unità negoziale: Bacoli NCEU fgL23 p.lla 122 sub.10, A/3 - appartamento di tipo economico. Quote di proprietà: Aurelia SPV s.r.l. (favore) sede di Roma C.F.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

15502861006 1/1 di piena proprietà, Guardascione Francesco (contro) nato a Pozzuoli il 07-08-1967 C.F. GRDFNC67M07G964J quota 1/1 di piena proprietà;

- **Iscrizione Napoli 2 2586/413 del 16-01-2008**, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile numero 38439/6354 del 15-01-2008 notaio Grimaldi Loredana, importo totale 340.000,00 Euro, importo capitale 170.000,00 Euro, tasso annuale del 6,690%, durata anni 25; debitore non datore: Ingenito Rosa nata a Pozzuoli il 31-03-1971. Unità negoziale Bacoli NCEU fgl.23 p.lla 122 sub.10, A/3 - appartamento di tipo economico, vani 5, scala B; posto al piano terreno. Quote di proprietà: Banca Popolare di Novara s.p.a. (favore) sede di Novara C.F. 01848410039 (domicilio ipotecario eletto Napoli Via Partenope 8), quota 1/1 di piena proprietà, Guardascione Francesco (contro) nato a Pozzuoli il 07-08-1967 C quota 1/1 di piena proprietà.

o. 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*
- 4) *alla data della perizia;*
- 5) *eventuali cause in corso.*

la Dott.ssa Santoni Olga, per delega del debitore esecutato, ha riferito allo scrivente ausiliario che il Parco, di cui è parte l'unità immobiliare "de qua", è privo di amministratore di condominio da circa un anno e mezzo, che gli inquilini provvedono ad una sorta di autogestione e che la quota ordinaria, illo tempore, era pari a circa E. 45,00.

p. Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato,

Nei riguardi dell'unità immobiliare in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile *valore di mercato*, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

Il metodo del confronto di mercato (Market Approach) non è stato applicato per mancanza di comparabili adeguati in zona e di compravendite relativamente recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La metodologia estimativa per la determinazione del "*più probabile valore di mercato*" dei beni in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei cespiti oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici degli immobili come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$V_{im} = V_{um} \times [S_{gl} + (0,30 \times 25) + 10 (S_s - 25)]$ come indicato al paragrafo C della presente relazione.

la superficie commerciale = $[87,75 + (0,30 \times 12,77)] = 87,75 + 3,83 = \text{mq. } 91,58$ e in c. t. **mq. 92.**

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato del compendio immobiliare, pignorato, la scrivente ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **BACOLI**

Fascia/zona: **Periferica/CAPPELLA - TORREGAVETA - FUSARO (ALENIA, CASINA VANVIT ELLIANA)**

Codice zona: **D4**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2400	L	4,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1650	L	3,2	4,8	L
Box	Normale	890	1350	L	3,5	5,3	L
Ville e Villini	Normale	1650	2500	L	4,8	7,3	L

(Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture degli immobili, trasporti pubblici;
- caratteristiche dell'edificio, standard dei servizi, stato di manutenzione;

Spazio di
annotazioni



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

- consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle **superfici commerciali**, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta, per la Ss superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 30% fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 10%.

Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1. Le **quotazioni Immobiliari – 2 semestre 2021, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, (cfr. **ALLEGATO 20**) esprimono i valori parametrici unitari in zona (zona D4) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni di tipo economico) che oscillano:

- tra **E. 1.100,00/mq e E. 1.650,00/mq.**

2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le **Agenzie immobiliari** operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media, nella zona di riferimento, come di seguito raffigurato, per le *abitazioni* pari a E. 1.415 E./mq. Considerando un valore pressappoco intermedio tra quelli suindicati per la tipologia edilizia e il livello di finiture dell'immobile de quo, pari a: E. 1.415,00/mq. si ottiene:

$Vim = E. 1.415,00/mq. \times mq. 92 = E. 130.180,00$ e in cifra tonda **E. 130.000,00** .



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

[idealista](#) > Disegna la tua zona

6 case in vendita nella tua zona disegnata

Prezzo medio in questa zona 1.415 eur/m²

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

A seguito della **riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e)**. Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per **vizi occulti** del bene venduto pari al 10% del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la **problematica urbanistica** riscontrata, come indicato al paragrafo f della presente relazione e al quale integralmente si rimanda, pari a E. 9.000,00;



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

- per lo **stato di possesso** nessuna decurtazione verrà effettuata, gli immobili sono occupati dal debitore esecutato;
- un abbattimento per **lo stato d'uso e di manutenzione** pari al 10%;
- per le **spese condominiali** nulla verrà decurtato in considerazione che al momento non esiste condominio;
- **oneri catastali verranno considerati** come innanzi indicato;
- per i **vincoli e oneri giuridici non eliminabili** nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

lotti	sub	valore iniziale	vizi occulti 10%	Probl. Urban.	Stato d'uso 10%	Oneri catastali	Cifra tonda
unico	Sub 10	130.000	-13.000	-9.000	-13.000	-400	E.95.000,00

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del cespite pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, ecc.

In conclusione il valore determinato come **prezzo base d'asta** del cespite subastato è pari a: **E. 95.000,00.**

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del cespite pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, ecc.

Prezzo base di vendita del LOTTO UNICO: appartamento sito in Bacoli (Na), viale Carlo Vanvitelli n. 42, edificio B. scala B, piano rialzato - Catasto Fabbricati: F. 23, p.lla 122, sub 10.= €. 95.000,00.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

q. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, ...

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota per cui si è provveduto alla stima dell'intero relativamente al lotto indicato.

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

E' stato allegato certificate di matrimonio per estratto con annotazioni a margine (**cf. ALLEGATO 13**).

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

Dalla documentazione acquisita e da quella rinvenuta in atti non sono state rinvenute altre procedure esecutive relative al bene pignorato.

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima è fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Tanto dovevo per il mandato conferitomi ed in serena coscienza rassegnare la presente relazione ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della perizia i seguenti allegati:

- ALLEGATO N. 1 Verbali delle operazioni peritali;
- ALLEGATO N. 2 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100;
- ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi;
- ALLEGATO N. 4 Vax catastale;
- ALLEGATO N. 5 Visura storica per immobile;



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 452/2021 – Aurelia SPV S.r.l. c/o Guardascione Francesco– relazione

- ALLEGATO N. 6 Planimetria catastale;
- ALLEGATO N. 7 Visura storica per immobile, F. 23, p.lla 122;
- ALLEGATO N. 8 Visura storica per immobile, F. 23, p.lla 123;
- ALLEGATO N. 9 Estratto di matrimonio;
- ALLEGATO N. 10 Certificato cumulativo: famiglia e residenza;
- ALLEGATO N. 11 Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione PRG;
- ALLEGATO N. 12 Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione PUC;
- ALLEGATO N. 13 Stralcio delle Norme R.U.A.;
- ALLEGATO N.14 Titolo di provenienza– notaio Claudio Marini del 17.05.1996;
- ALLEGATO N. 15 sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con la vax catastale;
- ALLEGATO N. 16 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale;
- ALLEGATO N. 17 Ispezione ipotecaria immobile;
- ALLEGATO N. 18 Ispezione ipotecaria Guardascione Francesco;
- ALLEGATO N. 19 Ispezione ipotecaria Guardascione Francesco-Napoli I;
- ALLEGATO N. 20 Banca dati quotazioni immobiliari;

Napoli, 20.05.2022

L'esperto stimatore
Arch. Adriana Pettinati

