

TRIBUNALE DI NAPOLI

V^ SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.E. n° 607/2017

promossa da [REDACTED]
contro i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio Perizia di stima

Giudice Esecuzione: Dott. Mario Ciccarelli

C.T.U.
Arch. Diana Sarto



PARTI IN CAUSA:

Creditore: [REDACTED]

Debitore esecutato: Sigg. [REDACTED]

1 . Dati dell'immobile pignorato:

E' sottoposto al pignoramento il seguente bene: appartamento sito in Pozzuoli (Na) in Via del Mare n. 64 (già via degli Arenili n.33 in località Marina di Licola), fabbricato C, III° piano, scala A, interno 6.

2. Premessa

La sottoscritta C.T.U. Arch. Diana Sarto, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 10829, inserita nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12297, domiciliata in Napoli alla Via Foria n. 93, veniva nominata il giorno 22/01/2019 quale esperto stimatore nella causa R.G. n. 607/2017, promossa Banca Nazionale del Lavoro S.P.A contro i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], incarico assegnatole dal G.D.E. Dott. Mario Ciccarelli.

3 - Mandato

Il Giudice incarica l'esperto di provvedere a:

-A-

Verifica della completezza di 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.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.



- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipo-catastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.



3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativi:

- esistenza di diritti reali quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, 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.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: 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. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei



beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni 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; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 valor 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.



CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

-A-

Verifica della completezza di 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. (...)*

La sottoscritta ha preliminarmente verificato la completezza dei documenti ex art. 567 comma 2 c.p.c.; presso la Conservatoria dei Registri di Napoli 2 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, e il titolo di provenienza dei debitori riferite per la quota della proprietà di ½ per il Sig. [REDACTED] e di ½ per la Sig.ra [REDACTED]. (cfr. all. A, B).

Non sono state riscontrate mancanze di continuità delle trascrizioni.

TRASCRIZIONE del 20/01/1997 - Registro Particolare 2605 Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23573 del 17/01/1997

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

2. TRASCRIZIONE del 23/02/2010 - Registro Particolare 5817 Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 69180/5396 del 19/02/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 23/02/2010 - Registro Particolare 1855 Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 69183/5399 del 19/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. TRASCRIZIONE del 27/07/2017 - Registro Particolare 26983 Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20626 del 15/06/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- 2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

La copia del titolo di acquisto non risulta agli atti e pertanto la sottoscritta lo ha acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli, il quale fu redatto per Notaio dott. [REDACTED], da cui risulta esistere atto di compravendita del 19/02/2010 Repertorio n. 69180, raccolta n. 5396, per la quota di ½ a nome di [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) e la quota di ½ a nome di [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]), di un appartamento individuato al N.C.E.U. **Cod. G964; Foglio 7; Particella 158; Sub. 6; Categoria A/2; Classe 4; Consistenza vani 4,5; R.C. € 488,05** sito in **Pozzuoli (NA) "Parco Coraggio"** (già via degli Arenili n.33 in località Marina di Licola), alla **via del Mare, n. 64, terzo piano, fabbr. C, scala A, int.6, composto da 3 vani e accessori, confinante con proprietà [REDACTED], con ballatoio e cassa scale e cortile comune.**



Dall'atto di compravendita si desume che è compresa nella presente vendita una quota pari ad un terzo (1/3) indiviso del lastrico solare dell'edificio in verticale all'appartamento stesso, da destinarsi esclusivamente a stenditoio, nonché la quota di comproprietà dell'autoclave che porta l'acqua ad alcuni cespiti dell'edificio. (cfr. all. C).

Ai coniugi [REDACTED] l'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita da [REDACTED] e da [REDACTED] per Notar [REDACTED] del 19/02/2010 rep. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di registri di Napoli n. 2 il 23/02/2010 ai nn. [REDACTED];

Sono stati prodotti telematicamente anche gli atti relativi ad altre due precedenti compravendite, dalle quali emerge quanto segue: (cfr. all. D).

- 1) ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito di notar [REDACTED] il 20/03/1991 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 25/03/1991 ai nn. [REDACTED] dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED];
- 2) alla Sig.ra [REDACTED] l'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito di notar [REDACTED] [REDACTED] registrato a Napoli il 27/12/1973 al n. 15889 e ivi trascritto il 28/12/1973 dal Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED];
- 3) al Sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto per aver costruito l'intero fabbricato in virtù della Licenza Edilizia n. 73 del 06.04.1966, fabbricato dichiarato abitabile in data 05/04/1968 su di un suolo acquistato con atto di rogito di notar [REDACTED] del 26/03/1962 reg.to a Napoli il 06/04/1962 ai nn. 18707 e d ivi trascritto il 02/04/1962 ai nn. [REDACTED] dai Sigg. [REDACTED].

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

La sottoscritta, ha acquisito dagli atti estratto di matrimonio dei proprietari da cui appare l'assenza di annotazioni, il che ne deriva che il loro regime patrimoniale è in **comunione dei beni** (cfr. all. E), ed inoltre l'intestatario del bene non è una persona giuridica pertanto non esiste visura camerale.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio (...)



Elenco trascrizioni bene pignorato e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2010

Registro Particolare 5817 Registro Generale 8762 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 19/02/2010 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2010

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la
Conservatoria di Napoli 2 il 23/02/2010 ai nn. [REDACTED] atto notarile pubblico per Notar
[REDACTED] del 19/02/2010 rep. [REDACTED], per € 218.929,34 a garanzia di un
mutuo di € 109.464,67 contro [REDACTED] a favore della Banca
[REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2017

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il
27/07/2017 ai nn. [REDACTED] emesso da Tribunale di Napoli e notificato il 15/06/2017
contro [REDACTED] a favore della [REDACTED]
con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

*1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (...)*

La sottoscritta ha effettuato 2 accessi presso il bene oggetto di pignoramento.

In data 06.02.2019 veniva stabilito il I° accesso, di concerto con la custode del bene dott.ssa
Francesca Iacomino, presso l'immobile sito in Via del Mare n. 64 Pozzuoli Napoli, dopo averlo
comunicato alle parti a mezzo raccomandata A/R il 30.01.2019. Tale raccomandata è stata
restituita al mittente per "indirizzo insufficiente".

A tal punto la scrivente in data 03.02.2019 ha effettuato in prima persona un sopralluogo presso il
luogo suddetto per verificarne l'indirizzo e la zona in cui questo ricade. Da tale sopralluogo è
emerso che trattasi di una zona degradata in cui la segnaletica dei numeri civici è assente, per cui
è stato richiesto alla S.V. un'autorizzazione ad effettuare l'accesso con l'ausilio della pubblica
sicurezza, onde proseguire con le operazioni peritali.

Il II° accesso è avvenuto in data 07/03/19, anche questo previo invio di raccomandata A/R;
la scrivente in presenza della custode del bene, della pubblica sicurezza e della Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], effettuava una ricognizione visiva dell'unità immobiliare, nonché i rilievi metrici e
fotografici e raccoglieva parte delle informazioni necessarie per l'espletamento del mandato
ricevuto. Dal sopralluogo effettuato è emerso che tale immobile non risulta occupato da terzi. Alle
ore 11,20 venivano ultimate le operazioni peritali e si ritenevano non necessari ulteriori accessi.
(cfr. all. F).



Successivamente la scrivente si è recata presso l'Agenzia del Territorio per effettuare ricerche, quali visure storica, planimetrica, relativi all' immobile oggetto di pignoramento (cfr. all. **G-H**).

Dalla visura storica catastale non si sono verificate nel tempo variazioni catastali, fatta eccezione di un errore nella "Situazione dell'unità immobiliare - Intestati al 19.02.2010" fg. n. 2 che non corrisponde come dovrebbe ai Sigg. [redacted] e [redacted], ma alla Sig.ra [redacted] che è stata antecedente proprietaria dell'immobile (1973).

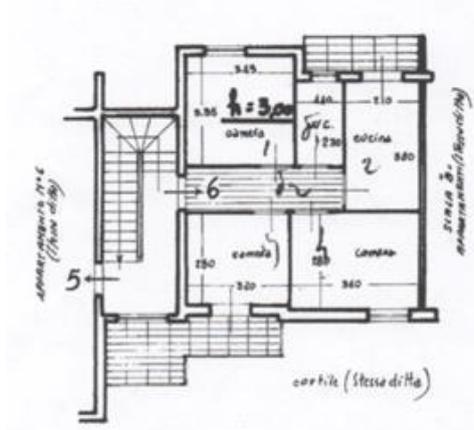
Inoltre vi è un ulteriore errore sia in visura catastale che nel verbale di pignoramento, da cui risulta che l'immobile in oggetto è ubicato al 2° piano e non al 3° così come giustamente riportato sia nell'atto di compravendita che nella planimetria catastale ed accertato poi in sede di sopralluogo. Dalla consultazione degli atti prodotti, quali planimetria del contratto di mutuo allegato all'atto di compravendita notarile per Notaio [redacted] e la planimetria catastale, risultano delle difformità con lo stato attuale dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.

Come evidenziato nelle immagini che seguono, la disposizione distributiva degli ambienti delle planimetrie rappresentate appaiono diverse dallo stato di fatto attuale, ed in particolare:

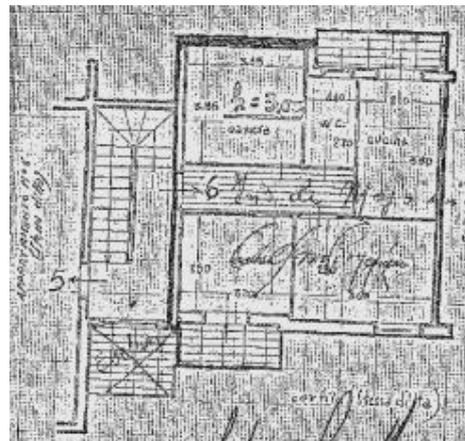
il soggiorno/cucina attualmente si trovano dove prima vi erano una camera da letto e il bagno;

è stato ricavato un bagno dove prima vi era la cucina con annesso balcone;

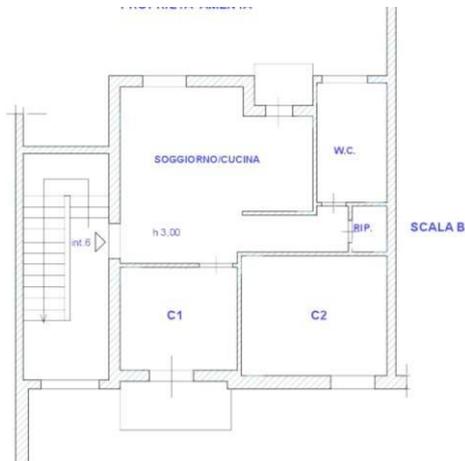
è stato ricavato un piccolo ripostiglio dove prima vi era la cucina.



Planimetria catastale del 1968



Planimetria contratto di mutuo del 2010



Planimetria stato attuale 2019



La proprietaria dell'immobile, Sig.ra ██████ in sede di sopralluogo fa presente che nell'anno 2010 sono stati effettuati dei lavori di ristrutturazione sia all'interno dell'appartamento che opere di coibentazione al lastrico solare per 1/3 di sua proprietà; tali lavorazioni hanno sicuramente apportato delle migliorie rispetto alle condizioni in cui versava l'appartamento al momento dell'acquisto.

Al momento in cui sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione (anno 2010) era in vigore il DL "Incentivi" 40/2010, la normativa statale e regionale che non prevedeva il rilascio di un titolo abilitativo e che ha introdotto tipi di interventi di edilizia libera, per i quali è necessaria solo la comunicazione di inizio lavori (CIL) o la presentazione di una relazione tecnica.

Tra gli interventi vi erano le opere di "manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici".

Pertanto le opere eseguite si classificano tra quelle di edilizia libera per le quali non è necessaria alcuna autorizzazione.

Ad oggi si dovrà far riferimento al rilievo planimetrico eseguito dalla scrivente (cfr all.I).

In caso di vendita si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Si tratta di una azione necessaria in quanto la legge italiana impone che quanto risultante dai documenti catastali sia conforme con lo stato di fatto. Tale obbligo nasce dal fatto che la planimetria catastale è uno dei documenti che fa fede in sede di atto notarile.

I costi della variazione si aggirano:

Diritti di segreteria per aggiornamento planimetria catastale: 50,00 €

Parcella del tecnico per aggiornamento planimetria catastale 350,00 €

Sommatoria descrizione del bene:

Il bene immobile oggetto della presente relazione, sottoposto ad esecuzione immobiliare, è situato nell'ambito territoriale del Comune di Pozzuoli.

I confini dell'immobile risultano, quelli contenuti nell'atto di pignoramento nella documentazione ipocatastale, nell'atto di compravendita, che quelli accertati in sede di sopralluogo, confinante con proprietà Amenta, con ballatoio e cassa scale e cortile comune.

La località ove è ubicato l'immobile è nella zona di Licola mare connotata dalla presenza di servizi balneari e alcune attività commerciali. La zona è priva nelle vicinanze di attrezzature d'interesse pubblico ed edifici di interesse storico-artistico, l'area ove è situato l'immobile è degradata, al contempo ricade in una località molto trafficata nei periodi estivi ma anche mal frequentata per la presenza di numerose famiglie disagiate ed extracomunitari. La situazione socio-economica dell'area rende meno appetibile commercialmente una zona potenzialmente bellissima come il



litorale di Licola tra Giugliano e Pozzuoli. Oltre ad essere priva di qualsiasi attrattiva pertinente ad un litorale balneare, si evince la mancanza di servizi essenziali ad eccezione di una linea di autobus i collegamenti con la città sono dati esclusivamente dalla strada stessa che prosegue per Cuma o procedendo verso l'interno per circa 2 Km si raggiunge un ingresso della Tangenziale.

Il tessuto edilizio presente è costituito da edifici a schiera o a blocco di tipo residenziale economico. L'immobile è inserito in un "parco" al quale si accede dalla via del Mare. Il fabbricato, per la sua posizione, gode di buona luminosità. Il fabbricato in c.a. è composto da tre piani fuori terra adibiti ad abitazione e si presenta in mediocri condizioni statiche e cattive di manutenzione ordinaria.

Dal sopralluogo effettuato e dalla categoria catastale a cui appartiene, **l'immobile risulta essere a destinazione di abitazione di tipo civile ubicato al 3° piano del fabbricato C, scala A, distinto dal numero interno 6, ripartito su 1 livello composto da composto di tre vani ed accessori, cucina, bagno, piccolo disimpegno e due balconi, con ingresso dalla seconda porta a destra di chi sale le scale, avente una superficie utile complessiva di circa 53,00 mq, la cui altezza è pari a 3,00 m.**

Ad oggi l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, di seguito sono riportate le condizioni delle finiture interne:

Pavimentazioni: il pavimento del soggiorno-cucina, camere da letto, bagno e ripostiglio è costituito da gres porcellanato.

Rivestimenti: il rivestimento della cucina e del bagno è costituito da piastrelle di gres ceramica bianca monocottura disposte a metà altezza.

Infissi: la porta di ingresso è blindata, mentre le porte interne sono in legno misto a vetro, del tipo a battente e le finestre-balconi sono in materiale pvc di colore bianco.

Pareti: tutti gli ambienti sono tinteggiati con pittura di colorazione chiara; il soffitto del bagno presenta tracce di infiltrazioni di acqua piovana, ormai asciutte, provenienti dal lastrico solare che è stato negli anni riparato.

Soffitti: sono rifiniti con pittura bianca lavabile.

Bagno: sono presenti i sanitari in ceramica bianca, quali lavabo ad incasso, vaso, bidet, vasca da bagno e doccia.

Impianti idrico sanitario: l'acqua calda sanitaria è ottenuta da uno scaldabagno presente nel ripostiglio, mentre il raffrescamento estivo e il riscaldamento invernale è dato dai climatizzatori a inverter presenti in tutti gli ambienti.

Impianto elettrico: a norma del tipo sottotraccia

Impianto citofonico: presente

Lastrico solare adibito a stenditoio: non praticabile perché privo di muro perimetrale di sicurezza

Si allega idonea rappresentazione fotografica dell'immobile pignorato. (cfr. all. L).



- 3) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio (...)*

Dall'atto di compravendita si evince che l'immobile è stato acquistato con una quota pari ad un terzo (1/3) indiviso del lastrico solare dell'edificio posto in verticale all'appartamento stesso, da destinarsi esclusivamente a stenditoio, nonché la quota di comproprietà dell'autoclave che porta l'acqua ad alcuni cespiti dell'edificio. Di questi non esiste nè visura catastale nè visura planimetrica.

Per quanto riguardano gli oneri e vincoli di natura condominiale, l'unità immobiliare è stata compravenduta nello stato di fatto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione e pertinenza, con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, e dal regolamento condominiale depositato negli atti dal notaio [REDACTED] con verbale del 05.12.1968, trascritto a Napoli il 25/01/1969 ai nn. [REDACTED] e con tutte le riserve ed obblighi nascenti dal regolamento per atto del notar [REDACTED] del 12/12/1973 e trascritto il 28/12/1973 ai nn. [REDACTED].

- 4) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380 (...)*

E' stato acquisito estratto di mappa terreni dal quale si evince che l'immobile riporta il Codice Comune G964 Fg. 7 P.IIa 158. (cfr all. M).

La sottoscritta ha presentato istanza presso il Comune di Pozzuoli, Città Metropolitana di Napoli, Direzione 5 Coordinamento Urbanistica, al fine di ricevere il **Certificato di Destinazione Urbanistica**. (cfr all. N).

Da tale certificato si stralcia che l'immobile ubicato in Via del Mare ricade:

- in riferimento al Piano Regolatore Generale in "**ZONA B8**" **Residenziale a prevalente uso stagionale di Licola Mare. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi**. (art. 27 norme di attuazione);

Art. 73 Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria

- in riferimento al Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26/04/99. (...)
- in "**Zona S.B. – Zone sature private** (art. 18 norme di attuazione) al di fuori della perimetrazione del Parco regionale dei Campi Flegrei, istituito con delibera di G.R. n. 2775 del 26/09/03 (...)

Interventi ammissibili: Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria, restauro,



risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, così come disciplinato dall'art. 7 della presente normativa.

Ristrutturazione urbanistico-edilizia: sono previsti interventi che non comportino incremento dei volumi edilizi esistenti e con esclusione dall'intervento degli edifici di valore storico-artistico, ambientale –paesistico.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra (...)

Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. (...)

- Dai dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc risultano corretti, fatta eccezione di un errore di trascrizione descritto al quesito B1 pag. 8.
- I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizione, inoltre la descrizione dell'alloggio corrisponde a quanto indicato nella planimetria riportata nell'atto di compravendita, fatta eccezione per alcuni lavori edili effettuati da parte debitrice, come specificato al quesito lett. B.
- I Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano per la quota di ½ ciascuno l'immobile sito in Pozzuoli (NA) "Parco Coraggio" (già via degli Arenili n.33 in località Marina di Licola), alla via del Mare, n. 64, terzo piano, fabbr. C, scala A, int.6, con atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 19/02/2010 rep. [REDACTED], da [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] e da [REDACTED] nato a [REDACTED].

-C-

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (...)

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta occupato da terzi a titolo di Locazione ad uso abitazione, ma risulta occupato dagli esecutati, Sigg. [REDACTED] e dai figli minorenni. Riguardo il titolo di possesso esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.



- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici e storici, di inalienabilità o indivisibilità. Esiste un vincolo PRG sull'intera zona come sopra descritto. Non esistono vincoli di natura condominiale in considerazione che il Condominio non è attualmente costituito, per cui non è dato sapere la situazione delle eventuali spese condominiali arretrate.

E' stata acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate:

- copia del Verbale di pignoramento immobili; (cfr all. **O**).
- copia ispezione ipotecaria mutuo. (cfr all. **P**).

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- La sottoscritta ha presentato istanza presso il Comune di Pozzuoli, città Metropolitana V[^] Direzione – Servizio Sportello Unico Edilizia Privata, al fine di verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio, nella quale si richiedeva visura e copia dei seguenti documenti: licenza edilizia, concessione edilizia, permesso a costruire, dichiarazione di agibilità, comunicazione di inizio lavori (CIL, SCIA, DIA);

Dall'esito della richiesta presentata, si evince che non vi sono pratiche di comunicazione di inizio lavori, né di agibilità dal 1975 alla data odierna, né pratiche edilizie trasmesse telematicamente dal 1995 alla data odierna, ma risulta soltanto una **Licenza Edilizia n. 73 del 06.04.1966 e variante n. 68 rilasciata dal Sindaco di Pozzuoli a nome di [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione del fabbricato in Via Marina di Licola.** (cfr all. **Q**).

Inoltre attraverso l'atto notarile Notar [REDACTED] si precisa che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1967 in conformità di regolare licenza edilizia e che relativamente ad essa il cespite e le parti condominiali, non sono state apportate modifiche, variazione e mutamenti di destinazione e di uso.

- Inoltre il C.T.U. ha richiesto, presso il comune di Pozzuoli Ufficio Condono Edilizio, visura e copia di eventuale pratica di condono Legge 47/85, 724/94, 326/03 e dalla documentazione ricevuta è emerso che non risulta pervenuta alcuna istanza di condono. (cfr all. **R**)
- Per tale immobile è stato rilasciato dal Comune di Pozzuoli il Certificato di Destinazione Urbanistica, così come descritto in risposta al quesito n. B4.



- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto (...)

Come sopra descritto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della sua consistenza e tipologia, nonché per la distribuzione dei servizi, alla scrivente non sembra opportuna una divisione di tale appartamento e quindi di una vendita del cespite in più lotti.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima (...)

Per la determinazione del prezzo base di vendita del bene immobile in questione, la scrivente ha ritenuto opportuno optare per il valore desunto dal criterio di stima sintetico comparativo, ovvero per confronto con il valore di vendita di immobili analoghi per tipologia e consistenza.

Calcolo delle consistenze

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari ambienti in cui è suddiviso l'immobile.

Consistenza vani

N.	Descrizione	Superficie utile netta (SU) [mq]
1	Ingresso/corridoio	7,36
2	Camera letto (C1)	8,90
3	Camera letto (C2)	12,85
4	Bagno	6,18
5	Soggiorno/Cucina	16,50
6	Ripostiglio	1,20
Totale superficie utile		53,00

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dalla



scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n.138/98, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI 10750 – “Servizi Agenzie Immobiliari”. Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

Quindi, computando per intero la quota derivante dalle murature interne e quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà, e le superfici delle pertinenze esclusive di ornamento, relative ai balconi e al lastrico solare esistenti, applicando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, si giunge al calcolo della Superficie Commerciale Totale dell’immobile in oggetto.

Determinazione della Superficie Lorda Vendibile

Descrizione	Superficie utile netta [mq]	Superficie convenzionale	Superficie commerciale [mq]
Area coperta			<u>63,30</u>
Area Scoperta			
Balconi	<u>5,74</u>	<u>25%</u>	<u>1,44</u>
Lastrico solare	<u>54,80</u>	<u>10%</u>	<u>5,48</u>
Totale Superficie Commerciale in cifra tonda			70,20

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

La scrivente, quindi, si è documentata sui valori a mq applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni quali Borsino Immobiliare di Napoli II° semestre 2018 ed il valore indicativo riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari gestita dall’Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare) riferito al II° semestre 2018. (cfr. all. **S**). Inoltre ha considerato le caratteristiche di abitazione di tipo popolare della costruzione, nonché le caratteristiche residenziali della zona in cui è ubicata l’unità immobiliare e dei coefficienti di differenziazione applicati all’immobile.



1) Risultato delle pubblicazioni sui valori del mercato immobiliare II° semestre 2018:

- Borsino Immobiliare: 800,00 €/mq
 - Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio: 830,00 €/mq
- Media tra i due risultati è: **815,00 €/mq**

2) Dal risultato svolto presso le banche dati di agenzie immobiliari presenti sul territorio in tale periodo riferiti alla zona in esame, sono stati molteplici annunci immobiliari, ma ne sono stati presi in esame soltanto due (cfr. all. T).

Da tale analisi è emerso che per un appartamento di 117 mq il valore della vendita è di € 48.192; e per un altro di 75,00 mq il valore di vendita è di € 40.000; ne scaturisce un valore medio pari a **472,60 €/mq**.

Per cui si avrà:

V_{mu}= Valore medio unitario della zona ricavato dalle due indagini.

V_{mu} = 643,80 €/mq

Da queste due indagini eseguite è scaturito il valore medio dell'immobile, al quale poi dovranno essere applicati i cosiddetti "coefficienti correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame. Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di "*coefficienti di differenziazione*". Questi possono essere di aumento o di riduzione. ("Manuale dei coefficienti di differenziazione" di F. Paglia e P. Carvelli). In tal caso sono stati considerati soltanto alcuni coefficienti intrinseci ed estrinseci dell'immobile, quelli di maggiore rilievo.

Per cui applicando i valori tabellari agli elementi che contraddistinguono il caso, si ottengono per determinare il valore attuale, i seguenti coefficienti:

K1) per le abitazioni di tipo civile costruito da 41 anni e oltre = 0,95

K2) ubicazione: zona periferica = 1,00

K4) livello del piano 3° (edificio senza ascensore) = 0,95

K5) caratteristiche di finitura: normale = 1,30

K6) esposizione e luminosità sui 2 lati: = 1,00

K7) panoramicità: = 1,00

K8) orientamento sud- ovest=0,98

K tot. = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6 x K7 = 1,149



Per cui si avrà:

V_{mu} x K_{tot} = V_{ui} (valore unitario immobile al mq)

643,80 €/mq x 1,149 = **739,70 €/mq**

Sulla base di quanto sopra riportato e arrotondata la cifra in conto tondo, si ha:

Il valore Unitario immobile X Superficie Commerciale:

V.T.M. x S.C.= 740,00 €/mq x 70,20 mq = € 51.948,00

Decurtazioni:

- Attualmente l'immobile risulta occupato e il mercato immobiliare penalizza molto questa condizione: in media il valore a parità di caratteristiche diminuisce intorno al 20%:
€ 51.948,00 – 20% = € 10.389,60
- Costo aggiornamento planimetria castale per la vendita: € 400,00

La scrivente dichiara che il più probabile valore a base d'asta del cespite da destinare alla vendita giudiziaria, riferito al mese di agosto 2019, al netto delle detrazioni monetarie, viene stimato in:

€ 41.158,40

La sottoscritta C.T.U. dichiara di aver adempiuto al mandato ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 07 agosto 2019

Il C.T.U.
Arch. Diana Sarto



CONCLUSIONI:

- **Dati immobile pignorato:** immobile individuato al N.C.E.U. Trattasi di unità immobiliare destinata ad uso abitazione di tipo civile, individuato al N.C.E.U. Cod. G964; Foglio 7; Particella 158; Sub. 6; Categoria A/2; Classe 4; Consistenza vani 4,5; R.C. € 488,05, per la quota di $\frac{1}{2}$ al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) e per la quota di $\frac{1}{2}$ a nome di [REDACTED] nata a [REDACTED].
- **Oggetto della stima:** appartamento di tipo civile sito in Pozzuoli (Na) in Via del Mare n. 64 (già via degli Arenili n.33 in località Marina di Licola), fabbricato C, III° piano, scala A, interno 6. Esso è ripartito su 1 livello da composto di tre vani ed accessori, cucina, bagno, piccolo disimpegno e due balconi, con ingresso dalla seconda porta a destra di chi sale le scale, avente una superficie utile complessiva di circa 53,00 mq, la cui altezza è pari a 3,00 m. E' compresa nella presente vendita una quota pari ad un terzo ($\frac{1}{3}$) indiviso del lastrico solare dell'edificio in verticale all'appartamento stesso, da destinarsi esclusivamente a stenditoio, nonché la quota di comproprietà dell'autoclave che porta l'acqua ad alcuni cespiti dell'edificio.
- **Confini:** I confini dell'immobile risultano, quelli contenuti nell'atto di pignoramento nella documentazione ipocatastale, nell'atto di compravendita, che quelli accertati in sede di sopralluogo, confinante con proprietà [REDACTED], con ballatoio e cassa scale e cortile comune.
- **Provenienza:** l'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita da [REDACTED] nata [REDACTED] e da [REDACTED] nato [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 19/02/2010 rep. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di registri di Napoli n. 2 il 23/02/2010 ai nn. 8762 /5817.
- **Regolarità urbanistica:** la costruzione è stata realizzata in epoca anteriore al 1 settembre 1967 con Licenza Edilizia n. 73 del 06.04.1966 e variante n. 68 rilasciata dal Sindaco di Pozzuoli a nome di [REDACTED] per la costruzione del fabbricato in Via Marina di Licola.
Dal Certificato di Destinazione Urbanistica è emerso che il bene fa parte della ZONA B8" Residenziale a prevalente uso stagionale di Licola Mare. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi. (art. 27 norme di attuazione);
Art. 73 Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria in riferimento al Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26/04/99. (...)



in “Zona S.B. – Zone sature private (art. 18 norme di attuazione) al di fuori della perimetrazione del Parco regionale dei Campi Flegrei, istituito con delibera di G.R. n. 2775 del 26/09/03 (...)

Presso il Comune di Napoli Edilizia Privata non vi sono pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna, né pratiche edilizie trasmesse telematicamente dal 1995 alla data odierna;

- **Istanze di condono Legge 47/85, 724/94, 326/03:** dalla certificazione ricevuta presso l’Ufficio Condono è emerso che non risulta presentata alcuna istanza di Condono.
- **Stato dell’immobile:** versa in buono stato di manutenzione; l’immobile risulta essere occupato dall’esecutato;
- **Formalità, vincoli e oneri condominiali:** non esistono sul bene pignorato vincoli artistici e storici, di inalienabilità o indivisibilità. Esiste un vincolo PRG sull’intera zona come sopra descritto. Non esistono vincoli di natura condominiale in considerazione che il Condominio non è attualmente costituito, per cui non è dato sapere la situazione delle eventuali spese condominiali arretrate.
- **Valore stimato:** il valore dell’immobile è pari, al netto delle detrazioni monetarie apportate e arrotondato in conto tondo, viene stimato in: € **41.158,40**



La presente relazione viene depositata con i seguenti allegati:

Allegato A: nota trascrizione immobile

Allegato B: trascrizioni proprietari [REDACTED]

Allegato C: titolo provenienza – atto compravendita notaio [REDACTED]

Allegato D: atti di compravendita anni :1991 e 1973

Allegato E: estratto matrimonio proprietari

Allegato F: verbale sopralluogo

Allegato G: visura storica

Allegato H: visura planimetrica

Allegato I : rilievo planimetrico

Allegato L: rilievo fotografico immobile esterno e interno

Allegato M: stralcio mappa terreni

Allegato N: certificato destinazione urbanistica

Allegato O: ispezione ipotecaria-pignoramento immobile

Allegato P: ispezione ipotecaria mutuo

Allegato Q: certificato regolarità edilizia

Allegato R: certificato condono edilizio

Allegato S: banca dati OMI - Agenzia delle Entrate + quotazioni Borsino Immobiliare

Allegato T: annuncio vendita immobiliare

Allegato U: attestazione invii copia perizia debitore, ai creditori procedenti e intervenuti

