

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
637/2021 RGE

PROCEDIMENTO	n. 637/2021 R.G.E
CREDITORE PROCEDENTE	[REDACTED]
DEBITORI ESECUTATI	[REDACTED]
ELABORATO	RELAZIONE CTU
GIUDICE ESECUTORE	Dott.ssa Elisa Asprone
CTU	Arch. Donatella Parlato
LUOGO E DATA	Napoli, 13.01.2023

DONATELLA PARLATO - ARCHITETTO - donatella.parlato@archiworldpec.it
via Camillo de Nardis, 10 - 80127 Napoli
mobile 3383438557 - tel e fax 0815602233



Sommario

Sommario	2
<i>PREMESSA</i>	3
1. QUESITI	3
2. INDAGINI PERITALI.....	8
3. RELAZIONE	9
3.1 PRIMO QUESITO	11
3.2 SECONDO QUESITO	14
3.3 TERZO QUESITO	21
3.4 QUARTO QUESITO	94
3.5 QUINTO QUESITO	94
3.6 SESTO QUESITO	95
3.7 SETTIMO QUESITO.....	99
3.8 OTTAVO QUESITO	99
3.9 NONO QUESITO	99
3.10 DECIMO QUESITO.....	100
3.11 UNIDCESIMO QUESITO	100
3.12 DODICESIMO QUESITO	100
3.13 TREDICESIMO QUESITO	101
3.14 QUATTIRDICESIMO QUESITO	101
3.15 QUINDICESIMO QUESITO	104
3.16 SEDICESIMO QUESITO	104
3.17 DICIASSETTESIMO QUESITO	104



PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione immobiliare dott.ssa Elisa Asprone ha conferito alla sottoscritta, arch. Donatella Parlato, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 7469, previo giuramento di rito, l'incarico di esperto estimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n. 637/2021 R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

La sottoscritta ha prestato giuramento, per via telematica, in data 21.06.2021.

All'atto del conferimento dell'incarico, il G.E. ha formulato i quesiti più innanzi riportati e ha invitato la sottoscritta a trasmettere l'elaborato peritale alle parti e a depositare lo stesso nel termine indicato nella nota d'incarico, ovvero entro 30 giorni antecedenti l'udienza fissata per il 3.11.2022.

La sottoscritta ha richiesto n. 2 proroghe per la consegna del suo elaborato al fine di approfondire l'aspetto edilizio – urbanistico relativo ai beni staggiti.

1. QUESITI

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 precedente 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 iscritta da rivolgersi al GE (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 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 ____ (ex p.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 precedente.

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 della 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 di 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) 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;

l) 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, 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. 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 sussistono 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.

m) 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;

n) 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;

o) 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 e limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

p) nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia dell'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;

q) 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;

r) verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.



2. INDAGINI PERITALI

La sottoscritta, in esito al mandato ricevuto, ha effettuato le operazioni di seguito riportate in ordine cronologico:

23/24.06.2022: indagini presso il N.C.E.U. volte ad acquisire le visure catastali storiche e le planimetrie aggiornate dei beni rientranti nel compendio pignorato;

06.07.2022: visure ipotecarie trasmesse alla scrivente dal custode giudiziario, avv. Caterina Orditura;

01/07.07.2022: acquisizione atto di compravendita per Notaio Luigia Finoja Sanseverino presso l'archivio Notarile Distrettuale di Napoli;

13.07.2022 – 28.09.2022: istanza all'Agenzia delle entrate volta a verificare l'esistenza di contratti di locazione relativi al compendio pignorato;

18.07.2022: istanza al Comune di Pozzuoli volta ad acquisire la documentazione relativa al titolo edilizio col quale il compendio è stato pignorato oltre all'esistenza di eventuali pratiche di condono edilizio e al certificato di destinazione urbanistica;

11.07.2022/22.07.2022: sopralluoghi ai beni sottoposti a pignoramento;

15.07.2022/25.10.2022: istanza alla Soprintendenza per i Beni architettonici ed il paesaggio volta ad acquisire il Certificato di Esistenza Vincoli relativo al cespite pignorato.



3. RELAZIONE

Oggetto del pignoramento è il compendio immobiliare sito in Pozzuoli, in via Campana n. 233, comprendente la piena proprietà degli immobili che insistono sul terreno riportato al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al fg. 25, p.lla 561, Ente Urbano, superficie 4510 mq.

Il complesso confina, nella sua interezza, con Traversa via Campana n. 233, con la particella 548 del foglio 25, con particella 283 del foglio 25, con la seconda traversa di via Campana n. 233, con la particella 624 del foglio 25.

Consiste in:

1. Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla Via Campana n. 233, Piano T, int. C, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 40, catg C/2, classe 3, consistenza mq. 16, rendita euro 46,27** – confina con sub 25, con scala C sub 24, con unità sub 32, con cortile sub 39;
2. Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del villino ad un livello sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, piano T, int. 14, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub.34, catg. A/2, classe 3, vani 3,5, rendita euro 325,37** – Confina con Traversa di via Campana n. 233, con unità sub 33, con vialetto sub 38;
3. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, piano T, int. 15, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 38, catg F/1;**
4. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà del villino a due livelli sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano T-1, int. 12, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 32, catg A/2, classe 5, vani 13, rendita € 1.644,92** – Confina con Traversa via Campana n. 233, con vialetto sub 38, con unità sub 40;
5. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà del villino ad un livello sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano T-1, int. 13, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 33, cat. A/2, classe 5, vani 11, rendita euro 1.391,85** – Confina con unità sub 34, con vialetto sub 38, con cortile sub 39;
6. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, piano 1, int. A, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 6, catg. F/5,** - Confina con unità sub 30, con unità sub 29, con passetto e corridoio comune sub 24;
7. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233. Piano 1, int. 10, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 30, catg D/1 Rendita euro 3.452,00** – Confina con unità sub 14, con montacarichi sub 24, con passetto comune sub 24, con unità sub 6;
8. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 1, int. 7, **riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 25, p.lla 561, sub 29, catg A/10, classe 1, vani 16,5, rendita euro 6.007,68,** Confina con unità sub 10., con unità sub 6;
9. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 1, int. 8, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 14, catg. A/2, classe 2, vani 4, rendita euro 309,87** – Confina con unità sub 30, con scala A sub 24, con passetto comune sub 24, con unità sub 10;
10. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 1, int. 9, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub. 10, catg. A/10, classe 1, vani 12, rendita euro 4.369,23** – Confina con unità sub 14, con passetto comune sub 24, con unità sub 29, con unità sub 14;



11. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 2, int. 11, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 31, catg. A/10, classe 1, vani 10,5, rendita euro 3.823,07**. Confina con unità sub 108, con scala B sub 24, con cortile sub 39;
12. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 2, int. 15, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub. 108, catg. A/2, classe 2, vani 7,5, rendita euro 581,01** – Confina con unità sub 31,. Con scala C sub 24, con cortile sub 39;
13. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 41, catg. F/5, -** Confina con scala A sub 24, con scala C sub 24, con cortile sub 39 su tre lati.

Il tutto con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dei sopraindicati immobili, ivi compresa la proporzionale quota:

- Dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, piano T-1-2-3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 24**, comprensivo della scale A,B,C, del vano montacarichi, del passetto e del corridoio comune;
- Dell'immobile in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano T, int. 15, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 39**, superficie catastale mq 991 AREA URBANA.

In riferimento al **subalterno 39** la scrivente fa presente che dalla relativa visura catastale storica è risultato che lo stesso è catastalmente intestato a [REDACTED] (cfr. all. 3). Dalla visura ipotecaria riferita allo stesso subalterno risulta una Trascrizione del 14/11/2007 [REDACTED] – Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli rep. 1001081/2007 del 18.09.2007 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI nella quale il subalterno 39 viene trasferito unitamente al subalterno 36 ai sigg. [REDACTED]

IL subalterno 39, intestato ai sigg. [REDACTED] individua parte della Corte Comune e, pertanto, la scrivente ha provveduto ad approfondire tale circostanza procurandosi il Decreto di Trasferimento di cui in precedenza che è scaturito dalla Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 468/1997 RGE [REDACTED] tale decreto di trasferimento per Notaio Mauro, pur essendo riferito al subalterno 36, identifica catastalmente anche il subalterno 39 – corte comune (cfr. all. 5).

Nel decreto di trasferimento il bene aggiudicato viene così descritto: *“piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile in Pozzuoli (NA), facente parte del complesso immobiliare costituito da più fabbricati, con accesso da via Campana, sia mediante la traversa Campana n. 233, sia mediante la successiva traversa andando verso Quarto, indicata in seguito come 2° Traversa via Campana n. 233. Detto complesso è costituito, tra l'altro, dal seguente immobile:*

PICCOLO FABBRICATO A DESTINAZIONE DEPOSITO – LOTTO 14 – Locale adibito a deposito sub 36 – edificato in aderenza al muro di cinta del complesso industriale, e composto di quattro moduli prefabbricati di dimensioni diverse, per la complessiva superficie di mq. 61. Ogni modulo ha accesso indipendente dal cortile identificato con il sub 39, che identifica la porzione di cortile circostante il fabbricato principale, il capannone e il locale deposito;-confinante con 2° Traversa di via Campana n. 233, e con cortile sub 39 per tre lati. Nel catasto fabbricati del Comune di Pozzuoli – foglio 25, particella 561 sub 36, catg C/2, classe 3, mq. 57, superficie catastale mq 61 – Indirizzo: via Campana n. 233, piano



T, interno A.

Il cortile è invece identificato con i seguenti dati: - foglio 25, particella n. 561 sub. 39 – area urbana, superficie catastale mq. 991 – Indirizzo: Via campana n. 233, piano T, int. 15.”

Il decreto di trasferimento non sembra essere riferito anche al sub 39 per quanto la sua descrizione ed il fatto che questo venga identificato con tutti i dati catastali crea confusione.

L'immobile è sottoposto ad esecuzione forzata in virtù dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, dell'11.10.2021 notificato dall' UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Napoli – Ufficio Unico del Tribunale di Napoli - UNEP Trascritto il 21.10.2021 – [REDACTED] Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 18964/2021 del 13.10.2021 a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro la [REDACTED] [REDACTED] (cfr. all. 2).

3.1 PRIMO QUESITO

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione presente agli atti include il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco Tafuri (cfr. all.1) con studio in Napoli, piazza Nicola Amore, 14.

La certificazione ipocatastale riporta che il compendio pignorato comprende:

1. Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla Via Campana n. 233, Piano T, int. C, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 40, catg C/2, classe 3, consistenza mq. 16, rendita euro 46,27** – confina con sub 25, con scala C sub 24, con unità sub 32, con cortile sub 39;
2. Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del villino ad un livello sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, piano T, int. 14, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub.34, catg. A/2, classe 3, vani 3,5, rendita euro 325,37** – Confina con Traversa di via Campana n. 233, con unità sub 33, con vialetto sub 38;
3. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, piano T, int. 15, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 38, catg F/1;**
4. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà del villino a due livelli sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano T-1, int. 12, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 32, catg A/2, classe 5, vani 13, rendita € 1.644,92** – Confina con Traversa via Campana n. 233, con vialetto sub 38, con unità sub 40;
5. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà del villino ad un livello sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano T-1, int. 13, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 33, cat. A/2, classe 5, vani 11, rendita euro 1.391,85** – Confina con unità sub 34, con vialetto sub 38, con cortile sub 39;
6. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, piano 1, int. A, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 6, catg. F/5,** - Confina con unità sub 30, con unità sub 29, con passetto e corridoio comune sub 24;
7. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233. Piano 1, int. 10, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub**



30, catg D/1 Rendita euro 3.452,00 – Confina con unità sub 14, con montacarichi sub 24, con passetto comune sub 24, con unità sub 6;

8. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 1, int. 7, **riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 25, p.IIa 561, sub 29, catg A/10, classe 1, vani 16,5, rendita euro 6.007,68**, Confina con unità sub 10., con unità sub 6;

9. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 1, int. 8, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.IIa 561, sub 14, catg. A/2, classe 2, vani 4, rendita euro 309,87** – Confina con unità sub 30, con scala A sub 24, con passetto comune sub 24, con unità sub 10;

10. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 1, int. 9, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.IIa 561, sub. 10, catg. A/10, classe 1, vani 12, rendita euro 4.369,23** – Confina con unità sub 14, con passetto comune sub 24, con unità sub 29, con unità sub 14;

11. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 2, int. 11, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.IIa 561, sub 31, catg. A/10, classe 1, vani 10,5, rendita euro 3.823,07**. Confina con unità sub 108, con scala B sub 24, con cortile sub 39;

12. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 2, int. 15, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.IIa 561, sub. 108, catg. A/2, classe 2, vani 7,5, rendita euro 581,01** – Confina con unità sub 31., Con scala C sub 24, con cortile sub 39;

13. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.IIa 561, sub 41, catg. F/5**, - Confina con scala A sub 24, con scala C sub 24, con cortile sub 39 su tre lati.

- è censito al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli, foglio 25, part. 561, sub. 6-10-14-29-30-31-32-33-34-38-40-41-108 (cfr. all. 3);
- è di proprietà della [REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese di Napoli -codice fiscale e Partita Iva n. [REDACTED] REA N. [REDACTED] amministrata dal [REDACTED] (cfr. all. 4).

Nel corso del sopralluogo si è appurato che la sig.ra [REDACTED] è deceduta nel 2016. Allo stato non è stato nominato un nuovo rappresentante legale della Società per la quale risulta nominato un curatore speciale, [REDACTED]

Il quadro sinottico della provenienza risale all'atto ultraventennale antecedente la data di trascrizione del pignoramento avvenuto il 30.07.2021.

Gli immobili sono pervenuti ad essa Società (all'epoca con la denominazione [REDACTED]) per aver realizzato il fabbricato sui suoli riportati in Catasto Terreni al Foglio 25, particelle 297 (ex 16/d), 296 (ex 296/A) e 333 (ex 296/b), pervenuti per acquisto dalla [REDACTED] con [REDACTED] giusta l'atto ricevuto dal Notaio Luigia Finoja Sanseverino di Napoli in data 1 ° ottobre 1984, debitamente registrato e trascritto a Napoli 2 il 23 ottobre 1984 ai [REDACTED] Il fabbricato principale di cui sono parte i subalterni 6-10-14-29-30-31-40-41-108 è stato realizzato in virtù del rilascio



della Concessione Edilizia n. 59 del 29.07.1983 concessa all'originario proprietario del terreno [REDACTED]
Nessuna notizia si è potuta reperire circa l'edificazione dei subalterni 32-33-34 che hanno accesso dal sub 38 in quanto non è stata trovata al Comune di Pozzuoli documentazione attinente (cfr. all. 9).

La documentazione ottenuta dalla scrivente circa il titolo edilizio è stata fornita dal creditore precedente [REDACTED]. Lo stesso ha trasmesso anche il decreto di trasferimento relativo al Procedimento Esecutivo n. 468/1997 R.G.E. [REDACTED] nel quale si legge: *"Il fabbricato principale presenta alcune diversità rispetto a quanto autorizzato: in particolare risulta notevolmente diversa la distribuzione degli spazi interni, con la realizzazione di diverse unità, con destinazioni diverse da quanto previsto, che erano relative a opificio industriale e relativi uffici e servizi. In data 9 novembre 2000 la signora [REDACTED] nella qualità di socio accomandatario della [REDACTED] chiedeva il rilascio della concessione in sanatoria per dette irregolarità.*

In data 2 aprile 2001 la Commissione Edilizia di Pozzuoli esprimeva parere favorevole alla richiesta di concessione in sanatoria presentata dalla [REDACTED] per la realizzazione del piano ammezzato e il frazionamento del capannone industriale in ordine alle diverse attività esercitate, certificando in data 22 novembre 2001 l'agibilità dell'immobile per uso esclusivamente non residenziale.

A tutt'oggi non è stata ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, né è stata determinata la somma da versare per l'oblazione e per gli oneri urbanistici dovuti per la sanatoria, per cui la legittimità urbanistica del soppalco realizzato nella unità sub 26, del frazionamento dell'immobile e del cambio di alcune destinazioni di uso è naturalmente collegata all'eventuale rilascio della suindicata concessione edilizia in sanatoria e di eventuali richieste dopo la vendita dei beni. Per gli altri fabbricati, tra i quali quello adibito a deposito, oggetto di trasferimento, risulta quanto segue: nei grafici relativi alla citata variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 59 del 1983 non risultano previsti altri fabbricati oltre a quello principale, ma soltanto tre piazzali di prova "per lo studio e l'assemblaggio delle varie tipologie prodotte" di case prefabbricate, né risulta presentata alcuna istanza di condono."

Null'altro è stato possibile reperire circa la legittimità edilizia oltre quanto ottenuto dal creditore precedente in quanto la documentazione relativa alla Concessione Edilizia e alla variante in corso d'opera non è disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli come risultante dalla certificazione rilasciata dall'ufficio stesso (cfr. all. 9).

Dalla certificazione notarile risultano sul cespite pignorato le seguenti formalità (cfr. all 5):

- TRASCRIZIONE DI VINCOLO in data 19 giugno 1985 nn. 1 [REDACTED] 4 a favore della [REDACTED] e contro la [REDACTED] gravante sul terreno Foglio 25, particella 297 (parte);

ISCRIZIONE IPOTECARIA in data 9 ottobre 2015 nn. 36862/4774 a favore della [REDACTED] - [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro la [REDACTED] [REDACTED]

ISCRIZIONE IPOTECARIA in data 17 dicembre 2015 nn [REDACTED] a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro la [REDACTED] [REDACTED]

ISCRIZIONE IPOTECARIA in data 30 marzo 2016 [REDACTED] favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro la [REDACTED] nonchè contro [REDACTED]



_____ in rinnovazione della iscrizione ipotecaria in data 17 aprile 1996 nn _____ gravante, tra l'altro, sui terreni Foglio 25, particelle 297, 296, 333;

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO in data 7 agosto 2020 nn. _____ a favore di _____
_____ codice fiscale _____ e contro la _____

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO in data 21 ottobre 2021 nn. _____ a favore di _____
_____ codice fiscale _____ e contro la _____

La sottoscritta ha provveduto a:

- effettuare visure catastali storiche di tutti gli immobili che compongono il compendio pignorato (cfr. all. 3);
- ricercare le planimetrie catastali di tutti gli immobili che compongono il compendio pignorato (cfr. all. 3);
- verificarne la completezza delle visure ipotecarie molte delle quali sono state trasmesse alla scrivente dalla custode giudiziaria avv. Caterina Orditura ed approfondire ciò che si riteneva necessario per il corretto esame della pratica (cfr. all. 5);
- procurarsi, presso l'archivio Notarile di Napoli copia dell'atto col quale la società debitrice è entrata in possesso del bene pignorato. L'atto di proprietà costituisce titolo ventennale.

La documentazione riportata nel Certificato Notarile ipocatastale risulta completa e verificata dalle indagini eseguite dalla sottoscritta in esito al mandato ricevuto (cfr. all. 5)

3.2 SECONDO QUESITO

Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali.

Il compendio pignorato:

- Comprende:
 1. Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla Via Campana n. 233, Piano T, int. C, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 40, catg C/2, classe 3, consistenza mq. 16, rendita euro 46,27** – confina con sub 25, con scala C sub 24, con unità sub 32, con cortile sub 39;
 2. Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del villino ad un livello sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, piano T, int. 14, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub.34, catg. A/2, classe 3, vani 3,5, rendita euro 325,37** – Confina con Traversa di via Campana n. 233, con unità sub 33, con vialetto sub 38;
 3. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, piano T, int. 15, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 38, catg F/1;**
 4. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà del villino a due livelli sito in Pozzuoli alla via



Campana n. 233, Piano T-1, int. 12, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 32, catg A/2, classe 5, vani 13, rendita € 1.644,92** – Confina con Traversa via Campana n. 233, con vialetto sub 38, con unità sub 40;

5. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà del villino ad un livello sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano T-1, int. 13, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 33, cat. A/2, classe 5, vani 11, rendita euro 1.391,85** – Confina con unità sub 34, con vialetto sub 38, con cortile sub 39;

6. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, piano 1, int. A, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 6, catg. F/5**, - Confina con unità sub 30, con unità sub 29, con passetto e corridoio comune sub 24;

7. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233. Piano 1, int. 10, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 30, catg D/1 Rendita euro 3.452,00** – Confina con unità sub 14, con montacarichi sub 24, con passetto comune sub 24, con unità sub 6;

8. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 1, int. 7, **riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 25, p.lla 561, sub 29, catg A/10, classe 1, vani 16,5, rendita euro 6.007,68**, Confina con unità sub 10., con unità sub 6;

9. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 1, int. 8, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 14, catg. A/2, classe 2, vani 4, rendita euro 309,87** – Confina con unità sub 30, con scala A sub 24, con passetto comune sub 24, con unità sub 10;

10. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 1, int. 9, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub. 10, catg. A/10, classe 1, vani 12, rendita euro 4.369,23** – Confina con unità sub 14, con passetto comune sub 24, con unità sub 29, con unità sub 14;

11. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 2, int. 11, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 31, catg. A/10, classe 1, vani 10,5, rendita euro 3.823,07**. Confina con unità sub 108, con scala B sub 24, con cortile sub 39;

12. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano 2, int. 15, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub. 108, catg. A/2, classe 2, vani 7,5, rendita euro 581,01** – Confina con unità sub 31,. Con scala C sub 24, con cortile sub 39;

13. Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana



n. 233, Piano 3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 41, catg. F/5**, - Confina con scala A sub 24, con scala C sub 24, con cortile sub 39 su tre lati.

Il tutto con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dei sopraindicati immobili, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà:

- Dell'immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, piano T-1-2-3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al fg. 25, p.lla 561, sub 24, comprensivo della scale A,B,C, del vano montacarichi, del passetto e del corridoio comune;
- Dell'immobile in Pozzuoli alla via Campana n. 233, Piano T, int. 15, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al fg. 25, p.lla 561, sub 39, superficie catastale mq 991 AREA URBANA.

Come detto al paragrafo precedente, in riferimento al **subalterno 39**, la scrivente fa presente che dalla relativa visura catastale storica è risultato che lo stesso è catastalmente intestato a [REDACTED] e [REDACTED] (cfr. all. 3). Dalla visura ipotecaria riferita allo stesso subalterno risulta una Trascrizione del 14/11/2007 Registro Particolare [REDACTED] e Registro generale [REDACTED] – Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli rep. 1001081/2007 del 18.09.2007 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI nella quale il subalterno 39 viene trasferito unitamente al subalterno 36 ai [REDACTED]

Il subalterno 39, intestato ai [REDACTED] individua parte della Corte Comune e, pertanto, la scrivente ha provveduto ad approfondire tale circostanza procurandosi il Decreto di Trasferimento, inerente alla Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 468/1997 R.G.E. G.E. [REDACTED] che pur essendo riferito al subalterno 36 riporta anche i dati del sub 39 – corte comune (cfr. all. 5).

Nel decreto di trasferimento il bene aggiudicato viene così descritto: *“piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile in Pozzuoli (NA), facente parte del complesso immobiliare costituito da più fabbricati, con accesso da via Campana, sia mediante la traversa Campana n. 233, sia mediante la successiva traversa andando verso Quarto, indicata in seguito come 2° Traversa via Campana n. 233. Detto complesso è costituito, tra l'altro, dal seguente immobile:*

PICCOLO FABBRICATO A DESTINAZIONE DEPOSITO – LOTTO 14 – Locale adibito a deposito sub 36 – edificato in aderenza al muro di cinta del complesso industriale, e composto di quattro moduli prefabbricati di dimensioni diverse, per la complessiva superficie di mq. 61. Ogni modulo ha accesso indipendente dal cortile identificato con il sub 39, che identifica la porzione di cortile circostante il fabbricato principale, il capannone e il locale deposito; confinante con 2° Traversa di via Campana n. 233, e con cortile sub 39 per tre lati. Nel catasto fabbricati del Comune di Pozzuoli – foglio 25, particella 561 sub 36, catg C/2, classe 3, mq. 57, superficie catastale mq 61 – Indirizzo: via Campana n. 233, piano T, interno A.

Il cortile è invece identificato con i seguenti dati: - foglio 25, particella n. 561 sub. 39 – area urbana, superficie catastale mq. 991 – Indirizzo: Via campana n. 233, piano T, int. 15.”

Il decreto di trasferimento non sembra essere riferito anche al sub 39 per quanto la sua descrizione ed il fatto che questo venga identificato con tutti i dati catastali crea confusione.

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e quelli attuali coincidono. Rispetto ai dati risalenti



alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, come risulta dalle visure catastali storiche (cfr. all. 3), si sono registrate le seguenti variazioni:

SUB 6: Il sub 6 deriva dall'originario sub 107 e, precedentemente dal sub 2. Risulta dalla visura catastale storica che il sub 2 costituito in data 04.06.1996 (n. 9968.1/1996) è stato oggetto di VARIAZIONE del 31.10.2000 Pratica n. 173841 in atti dal 31.10.2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI D1-D6.

IL SUB 107: VARIAZIONE DEL 15.12.2000 Pratica n. 301791 in atti dal 15.12.2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI Pratica n. 33259.1/2000).

VARIAZIONE DEL 15.12.2000 Pratica n. 187696 in atti dal 14.03.2001 RETT R. C. PROPOSTA - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (33259.1/2000);

IL SUB 6: FRAZIONAMENTO DEL 01.10.2002 Pratica n. 544777 in atti dal 01.10.2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 21525.1/2002). VARIAZIONE del 01.10.2002 Pratica n. 397619 in atti dal 17.04.2003 RETT. R. C. PROPOSTA E RETT CATEGORIA – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO N. 21525V.1/2002.

SUB 10: deriva dal sub 4 e precedentemente dai sub 101 e 2.

Risulta dalla visura catastale storica: COSTITUZIONE del 04.06.1996 in atti dal 4.06.1996 (n. 9968.1/1996).

SUB 2: VARIAZIONE DEL 31.10.2000 Pratica n. 173841 in atti dal 31.10.2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI D/1-D/6 (n. 29675.1/2000).

SUB 101: VARIAZIONE del 15.12.2000 Pratica n. 301791 in atti dal 15.12.2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 33259.1/20000). VARIAZIONE del 15.12.2000 Pratica n. 187696 in Atti dal 14.03.2001 Rett.R.C. PROPOSTA – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33259.1/2000).

SUB 10: VARIAZIONE del 28/11/2005 Pratica n. NA0748331 in atti dal 28/11/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 110656.1/2005). VARIAZIONE del 05/07/2006 Pratica n. NA0390167 in atti dal 05/07/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 35381.1/2006). VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2007 Pratica n. NA0393174 in atti dal 22/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22696.1/2007).

SUB 14: deriva dal sub 4 e precedentemente dai sub 106 e 2.

Risulta dalla visura catastale storica: COSTITUZIONE del 04.06.1996 in atti dal 4.06.1996 (n. 9968.1/1996).

SUB 2: VARIAZIONE DEL 31.10.2000 Pratica n. 173841 in atti dal 31.10.2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI D/1-D/6 (n. 29675.1/2000).

SUB 106: VARIAZIONE del 15.12.2000 Pratica n. 301791 in atti dal 15.12.2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 33259.1/20000). VARIAZIONE del 15.12.2000 Pratica n. 187696 in Atti dal 14.03.2001 Rett.R.C. PROPOSTA – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33259.1/2000).

SUB 4: FRAZIONAMENTO dell'1.10.2002 pratica n. 544739 in atti dall'1.10.2002



FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI(n. 21524.1/2002). VARIAZIONE dell'1.10.2002 Pratica n. 397619 in atti dal 17.04.2003 RETT.R.C. PROPOSTA e RETT CATEGORIA VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21525V.1/2002).

SUB 14: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 29.11.2005 Pratica n. NA0752219 in atti dal 29.11.2005 DEPOSITO C/2 ABITAZIONE (n. 111027.1/2005). VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12.06.2006 Pratica n. NA0341463 in atti dal 12.06.2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31098.1/2006). VARIAZIONE del 05.07.2006 Pratica n. NA0389830 in atti dal 05.07.2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n. 35366.1/2006).

SUB 29: deriva dal sub 13 e precedentemente dai sub 105 e 2.

Risulta dalla visura catastale storica : COSTITUZIONE del 04.06.1996 in atti dal 4.06.1996 (n. 9968.1/1996).

SUB 2: VARIAZIONE DEL 31.10.2000 Pratica n. 173841 in atti dal 31.10.2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI D/1-D/6 (n. 29675.1/2000). VARIAZIONE DEL 31.10.2000 Pratica n. 218254 in atti dal 27.03.2001 RETT. R. C. PROPOSTA - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29675.1/2000).

SUB 105: VARIAZIONE del 15.12.2000 Pratica n. 301791 in atti dal 15.12.2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 33259.1/2000). VARIAZIONE del 15.12.2000 Pratica n. 187696 in Atti dal 14.03.2001 Rett.R.C. PROPOSTA – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33259.1/2000).

SUB 13: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 29.11.2005 Pratica n. NA0752233 in atti dal 29.11.2005 da D/6 -UFFICIO A/10 (n. 111028.1/2005).

SUB 29: VARIAZIONE DEL 12.07.2006 Pratica n. NA0405609 in atti dal 12.07.2006 AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n. 36534.1/2006).

SUB 30: deriva dal sub 15 e precedentemente dal sub 7.

Risulta dalla visura catastale storica che per il sub 7 SUB 7: Fusione del 01.10.2002 Pratica n. 544796 (n. 21523.1/2002) e VARIAZIONE del 01.10.2002 Pratica n. 397614 in atti dal 17.04.2003 RETT. R.C. PROPOSTA VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21526V.1/2002).

Per il SUB 15 derivato dal sub 7 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE dal 29.11.2005 Pratica n. NA0752303 in atti dal 29.11.2005 OPIFICIO D/1 -UFFICI (n. 111032.1/2005).

Per il SUB 30 derivato dai precedenti: VARIAZIONE del 12.07.2006 Pratica n. NA0405625 in atti dal 12.07.2006 VSI – CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 36536.1/2006). VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06.07.2007 Pratica n. NA0537888 in atti dal 06.07.2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30763.1/2007)

SUB 31: deriva dal sub 17 e precedentemente dal sub 1.

Risulta dalla visura catastale storica : COSTITUZIONE del 04.06.1996 in atti dal 4.06.1996 (n. 9968.1/1996).

SUB 1: VARIAZIONE DEL 31.10.2000 Pratica n. 173841 in atti dal 31.10.2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI D/1-D/6 (n. 29675.1/2000). VARIAZIONE DEL 31.10.2000 Pratica n. 218254 in atti dal 27.03.2001 RETT. R. C. PROPOSTA - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29675.1/2000).

SUB 17: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 29.11.2005 Pratica n. NA0752275 in Atti dal



29.11.2005 da D/6 Ufficio a A/10 (n. 111031.1/2005).

SUB 40: dati invariati dalla data dell'impianto meccanografico – Unità afferenti edificate su aree di corte;

SUB 41: (ALTRE) del 12/07/2006 Pratica n. NA0405733 in atti dal 12/07/2006 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 5844.1/2006).

SUB 108: deriva dal sub 2.

Risulta dalla visura catastale storica: COSTITUZIONE del 04.06.1996 in atti dal 4.06.1996 (n. 9968.1/1996).

SUB 2: VARIAZIONE DEL 31.10.2000 Pratica n. 173841 in atti dal 31.10.2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI D/1-D/6 (n. 29675.1/2000).

SUB 108: VARIAZIONE del 15.12.2000 Pratica n. 301791 in atti dal 15.12.2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 33259.1/20000). VARIAZIONE del 15.12.2000 Pratica n. 187725 in Atti dal 14.03.2001 Rett.R.C. PROPOSTA – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33259.1/2000).

VARIAZIONE del 05/07/2006 Pratica n. NA0390178 in atti dal 05/07/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 35383.1/2006)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2007 Pratica n. NA0393175 in atti dal 22/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22697.1/2007).

SUB 38: VARIAZIONE del 12.07.2006 Pratica n. NA0405671 in atti dal 12.07.2006 FRF-AMP-VSI-CAMBIO DESTINAZ (n. 36541.1/2006). Per ulteriori variazioni consultare le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: SUB 9, SUB 18, SUB 19, SUB 20, SUB 21, SUB 22, SUB 23, SUB 102;

SUB 32: VARIAZIONE del 12.07.2006 Pratica n. NA0405671 in atti dal 12.07.2006 FRF-AMP-VSI-CAMBIO DESTINAZ (n. 36541.1/2006). Per ulteriori variazioni consultare le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: SUB 9, SUB 18, SUB 19, SUB 20, SUB 21, SUB 22, SUB 23, SUB 102;

SUB 33: VARIAZIONE del 12.07.2006 Pratica n. NA0405671 in atti dal 12.07.2006 FRF-AMP-VSI-CAMBIO DESTINAZ (n. 36541.1/2006). Per ulteriori variazioni consultare le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: SUB 9, SUB 18, SUB 19, SUB 20, SUB 21, SUB 22, SUB 23, SUB 102;

SUB 34: VARIAZIONE del 12.07.2006 Pratica n. NA0405671 in atti dal 12.07.2006 FRF-AMP-VSI-CAMBIO DESTINAZ (n. 36541.1/2006). Per ulteriori variazioni consultare le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: SUB 9, SUB 18, SUB 19, SUB 20, SUB 21, SUB 22, SUB 23, SUB 102.

Il complesso confina, nella sua interezza, con Traversa via Campana n. 233, con la particella 548 del foglio 25, con particella 283 del foglio 25, con la seconda traversa di via Campana n. 233, con la



particella 624 del foglio 25.

Il compendio comprende n. 13 subalterni oltre alle quote proporzionali sui subalterni 24 e 39 (cfr. paragrafo 3.2).

La sottoscritta ritiene conveniente una vendita per lotti separati. Nel dettaglio sono stati individuati n. 2 lotti. Il primo composto da tutti i subalterni rientranti nel corpo di fabbrica centrale originariamente destinato ad opificio. Nel dettaglio il primo lotto è composto dai subalterni n. 6-10-14-29-30-31-40-41-108. Il secondo lotto individuato è invece composto dai subalterni n. 32-33-34-38 (quest'ultimo consistente in un viale comune e non in un volume) esterni al corpo centrale.

Tale suddivisione è stata praticata in relazione alla legittimità edilizio urbanistica dei beni che compongono il compendio, in quanto per la edificazione del corpo centrale esiste una sequenza di titoli legittimanti, mentre per i subalterni 32,33,34 non si è reperito alcun titolo ad eccezione di quanto descritto nel decreto di trasferimento del subalterno 36 rientrante in altra Procedura Esecutiva dal quale emerge, come d'altronde supposto dalla scrivente, la completa illegittimità dei suindicati volumi (cfr. par. 3.2)

Infatti, il fabbricato destinato ad opificio in cui ricadono i subalterni conformanti il primo lotto:

- è stato realizzato con **Concessione Edilizia n. 59 del 29.7.1983** rilasciata al precedente proprietario – [REDACTED] nella persona del Legale Rappresentante [REDACTED] e poi volturata a favore della società debitrice (della stessa, però, non si hanno i grafici);
- è stato oggetto di **RICHIESTA di variante in corso d'opera nel 1987** (di questa siamo in possesso di grafici);
- è stato oggetto di **RICHIESTA di Concessione in Sanatoria nel 2001**.

Si precisa che la documentazione di cui sopra è pervenuta alla scrivente incompleta e non è stata consegnata dall'ufficio tecnico del Comune, presso il quale risulta irreperibile, ma ottenuta dal creditore procedente della presente procedura (cfr. all. 9).

Diversamente per gli altri corpi di fabbrica, sub 32,33,34, non risulta alcun titolo abilitativo relativo alla loro edificazione come da certificato rilasciato dal Comune di Pozzuoli – Ufficio Tecnico (cfr. all. 9).

I subalterni 32,33,34, che attualmente hanno la funzione di abitazione (destinazione d'uso incompatibile con lo strumento urbanistico vigente) hanno un ingresso indipendente dalla Traversa Privata via Campana e un viale di distribuzione individuato nel subalterno 38 indipendente dalla corte sub 39. Questo rende la suddivisione in lotti, così come operata, auspicabile in quanto la valutazione dei beni realizzati in totale assenza di titolo edilizio, e non sanabili secondo il vigente strumento edilizio, seguirà criteri differenti rispetto a quella del fabbricato destinato ad opificio. In questo, infatti, sono stati effettuati alcuni frazionamenti e cambi di destinazione d'uso alcuni dei quali non consentiti dalle Norme di Attuazione relative alla zona del PRG, zona industriale, nella quale il fabbricato ricade. Nonostante questo, il volume risulta essere legittimo e in considerazione di ciò, per le variazioni avvenute in assenza di titolo, si potrà prevedere la sanatoria o il ripristino delle destinazioni d'uso ammesse secondo la normativa vigente (cfr. all. 9).

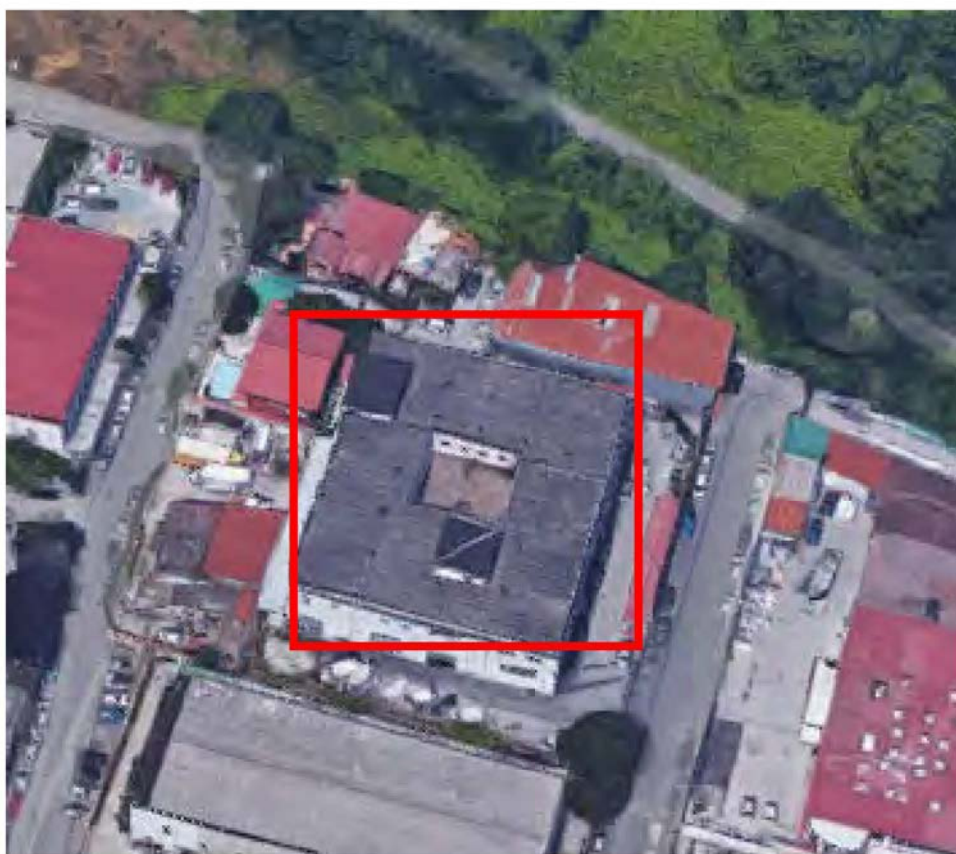


3.3 TERZO QUESITO

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.

LOTTO UNO: –

Piena e intera proprietà dei subalterni n. 6-10-14-29-30-31-40-41-108.



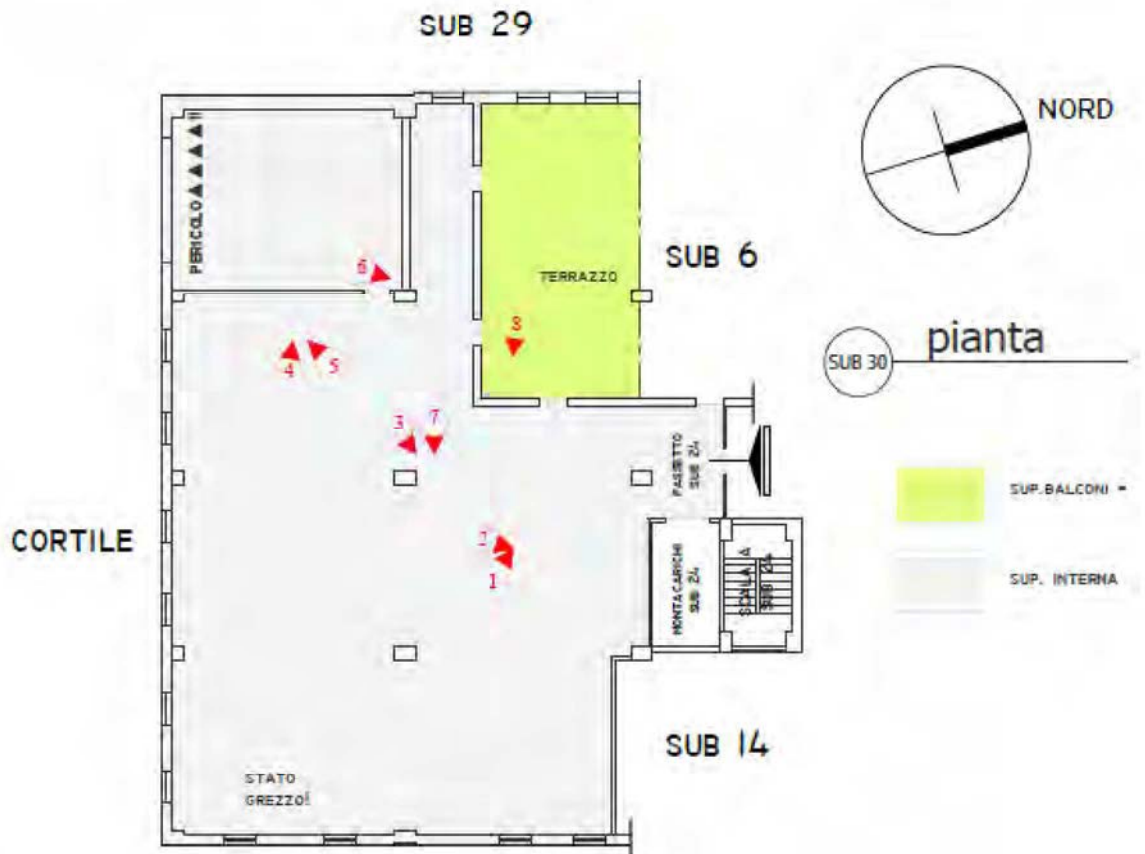
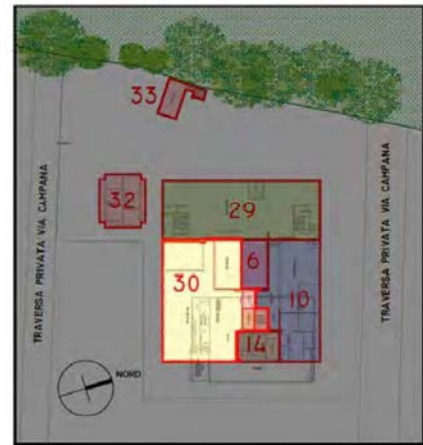
Il lotto uno comprende tutti i subalterni pignorati rientranti nel corpo di fabbrica assentito con Concessione Edilizia n. 59 del 29.7.1983 e successive modifiche incomplete nella documentazione reperita.

Nel dettaglio di seguito si riportano descrizione e dati metrici di tutti i subalterni conformanti il lotto n. 1.



SUB 30

Locale deposito in stato grezzo al primo piano della scala A



DESCRIZIONE SUB 30

L'unità immobiliare, situata al primo piano della scala A è costituita da un ampio locale deposito allo stato grezzo, privo di rifiniture e di impianti con affacci verso il lato sud e verso un terrazzo-



patio. Si accede ad un unico grande ambiente privo di divisioni interne ad eccezione di due tramezzi che delimitano una camera, ove è presente un'apertura priva di infissi esterni.

Tale apertura allo stato non rifinita presenta laterizi in distacco e altri solamente appoggiati il che potrebbe costituire un pericolo per la pubblica e privata incolumità.

L'immobile presenta, inoltre, oltre che la totale assenza di qualsiasi finitura, segni di infiltrazioni dalla copertura soprastante ampiamente diffusi nelle campate individuate tra gli elementi strutturali che si manifestano con distacco della pittura e di parte degli intonaci. Gli elementi tecnologici manifestano obsolescenza delle componenti e necessità di interventi di ripristino.

Al momento del sopralluogo, in accordo con la custode giudiziaria, si è ritenuto che fosse necessario interdire l'accesso al locale in considerazione delle sue condizioni di sicurezza.

Dal confronto con le planimetrie catastali è risultata la piena corrispondenza dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso. Il confronto con i grafici allegati alla variante datata 1987 non è stato effettuato dalla scrivente in quanto questi risultano incompleti e, probabilmente, superati dalla Concessione in Sanatoria del 2001 non in possesso della sottoscritta.

Tabella A - Caratteristiche sub 30

pavimentazione locali principali	Non presente
pavimentazione bagni	Non presente
rivestimento bagni	Non presente
rivestimento angolo cottura/pranzo	Non presente
finitura pareti locali principali	Non presente
infissi esterni	Non presente
infissi interni	Non presente

Tabella B - Dati dimensionali sub 30

altezza interna vani principali	m 3.60		
	<i>Superficie reale</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
a. superficie vani principali	445.40 mq	1.00	mq 445.40
b. superficie terrazzi	66.70 mq	0.25	mq 16.75
superficie commerciale	mq 462.08		





SUB 30 - Foto 1



SUB 30 - Foto 2



SUB 30 - Foto 3



SUB 30 - Foto 4



SUB 30 - Foto 5



SUB 30 - Foto 6





SUB 30 - Foto 7

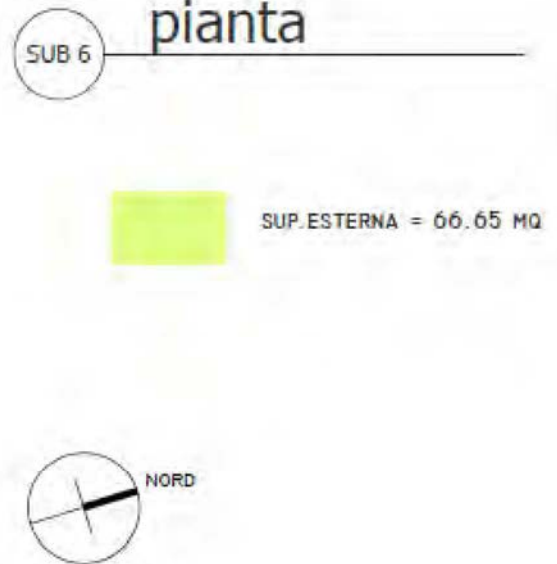
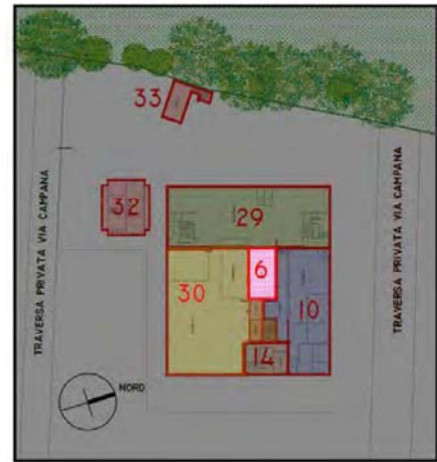


SUB 30 - Foto 8



SUB 6

Terrazzo



DESCRIZIONE SUB 6

Il terrazzo, al piano primo, è delimitato dalle mura perimetrali dei subalterni confinanti su tutti e quattro i lati. Ad esso si ha, perciò, accesso tramite le porte finestra dei sub 10-29-30.

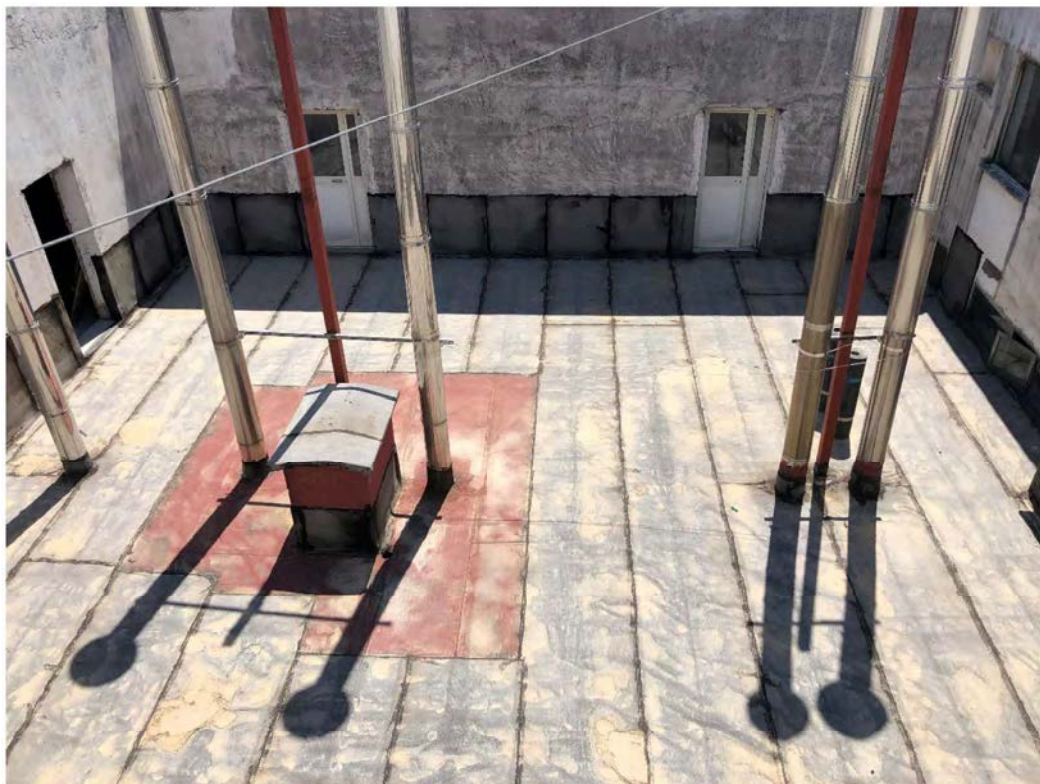
Le mura perimetrali che ne definiscono l'estensione sono intonacate e rifinite con pittura bianca mentre il calpestio è rifinito con guaina impermeabilizzante risvoltata su tutto il perimetro. La guaina di colore nero è intervallata da un "rappezzo" di colore rosso. Sono presenti tubazioni di impianti.

Tabella A - Caratteristiche sub 6

pavimentazione	Non presente (solo guaina)
finitura pareti perimetrali	Intonaco

Tabella B - Dati dimensionali sub 6

	<i>Superficie reale</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
superficie terrazzo	66,65 mq	0.25	mq 16.66
superficie commerciale			mq 16.66



SUB 6 - Foto 1

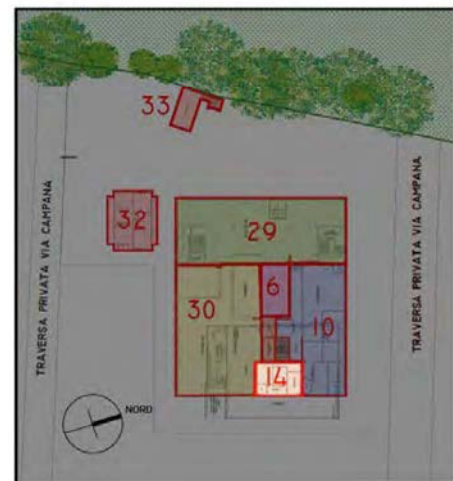


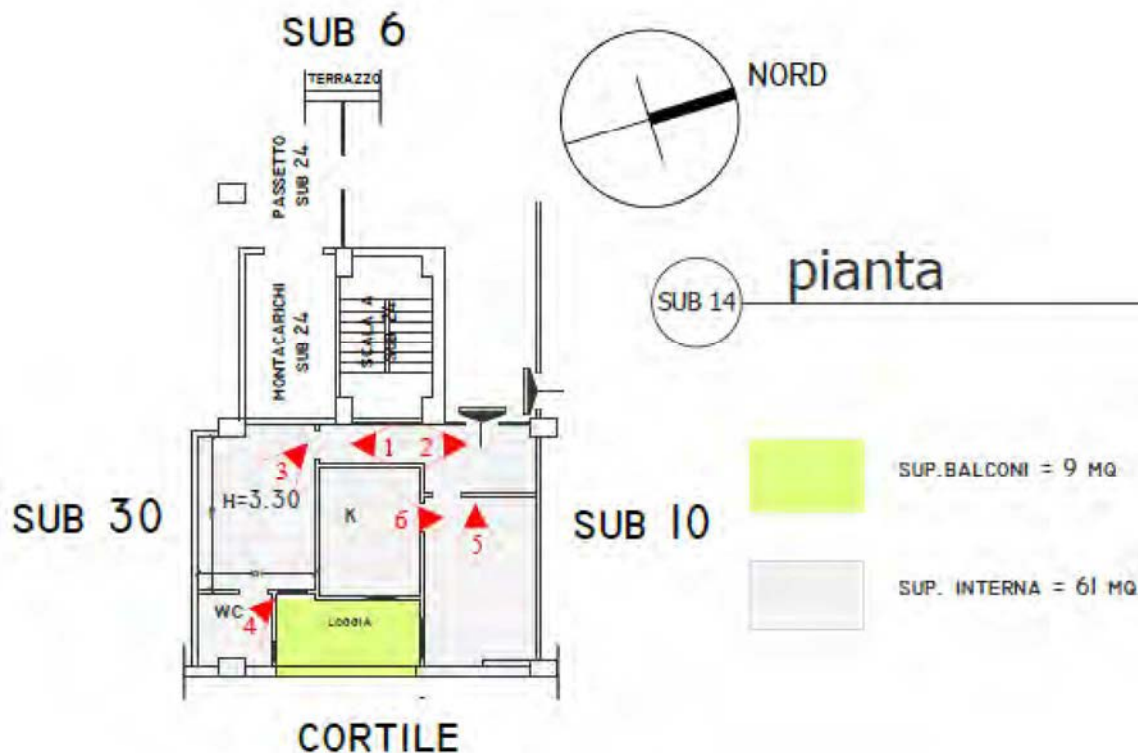


SUB 6 - Foto 2

SUB 14

Abitazione





DESCRIZIONE SUB 14

L'unità immobiliare è costituita da un'abitazione posta al primo piano della scala A (sub 24), con accesso da un ampio pianerottolo di disimpegno. È posta sul lato est del fabbricato ed è composta da due camere, cucina e bagno, distribuite in maniera conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Tutti gli ambienti hanno affaccio su una loggia che costituisce l'area esterna a servizio dell'appartamento. Sono presenti segni di infiltrazioni e scarsa manutenzione.

Si presenta in scarse condizioni di manutenzione. All'interno vi è un'unica pavimentazione con piastrelle di colore chiaro di grande formato, ad eccezione del bagno, dove vi è un pavimento di formato più piccolo. Le pareti sono tinteggiate con vari colori, mentre in bagno sono presenti rivestimenti di materiale ceramico. Gli infissi sono in ferro e vetro singolo, le porte in legno tamburato. Non è presente impianto di riscaldamento con radiatori.

Nel corso dell'accesso ai luoghi questa unità risultava abitata dalla famiglia del sig. [REDACTED] al quale la custode giudiziaria, avv. Caterina Orditura, ha evidenziato come l'occupazione risulta essere abusiva invitando il [REDACTED] ad abbandonarla quanto prima in considerazione delle condizioni di abbandono e di scarsa sicurezza in cui versa tutto il livello primo del fabbricato.

Tale unità abitativa è attualmente accatastata come A/2 ma questa destinazione risulta incompatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico e andrà, pertanto, ripristinata l'originaria destinazione d'uso (cfr. all. 3).



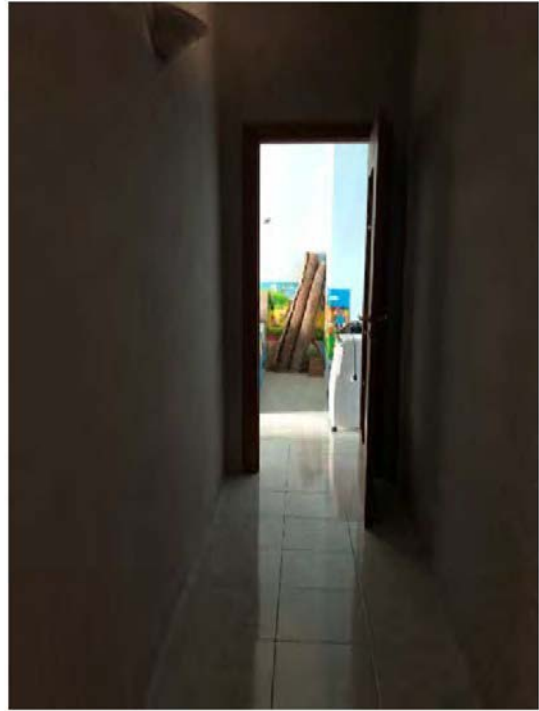
Tabella A - Caratteristiche sub 14

pavimentazione locali principali	Materiale ceramico
pavimentazione bagni	Materiale ceramico
rivestimento bagni	Materiale ceramico
Rivestimento angolo cottura/pranzo	Non presente
finitura pareti locali principali	Tinteggiatura vari colori
infissi esterni	ferro e vetro singolo
infissi interni	Porte in tamburato

Tabella B - Dati dimensionali sub 14

altezza interna vani principali			m 3.30
	<i>Superficie reale</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
a. superficie vani principali	61 mq	1.00	mq 61.00
b. superficie terrazzo	9 mq	0.25	mq 2.25
superficie commerciale			mq 63.25





SUB 14 - Foto 1 e 2



SUB 14 - Foto 3





SUB 14 - Foto 4 e 5

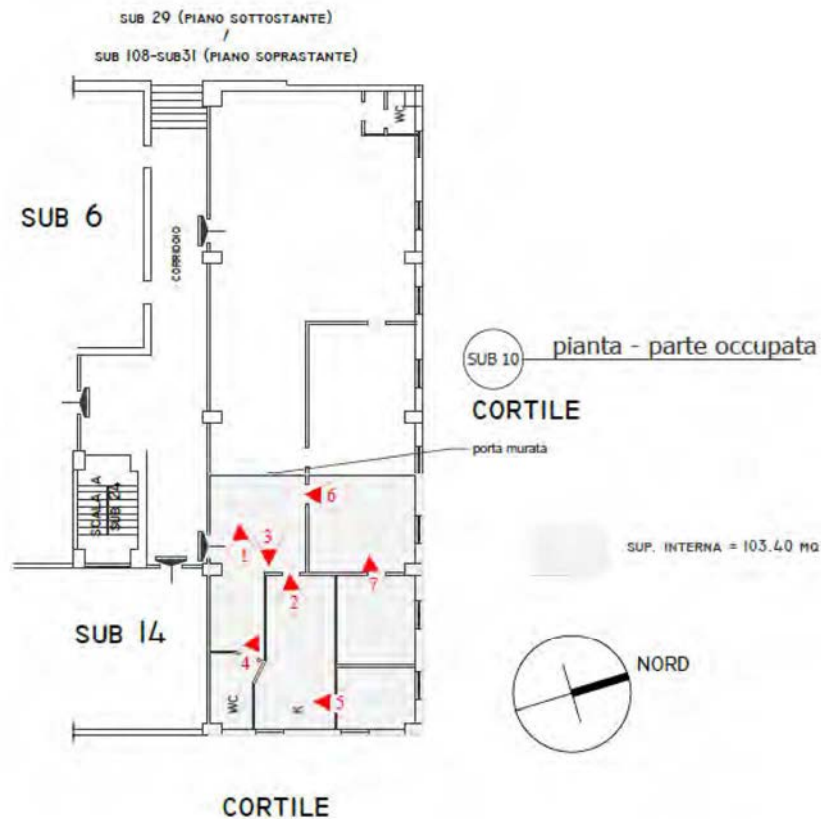
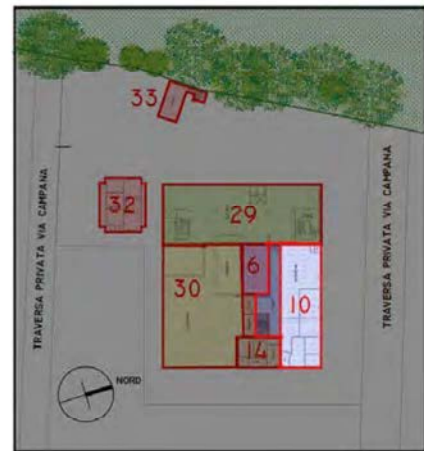


SUB 14 - Foto 6



SUB 10

Suddiviso in due sub unità, delle quali una occupata, l'altra in stato di abbandono e ingombra di suppellettili



DESCRIZIONE SUB 10 – parte occupata

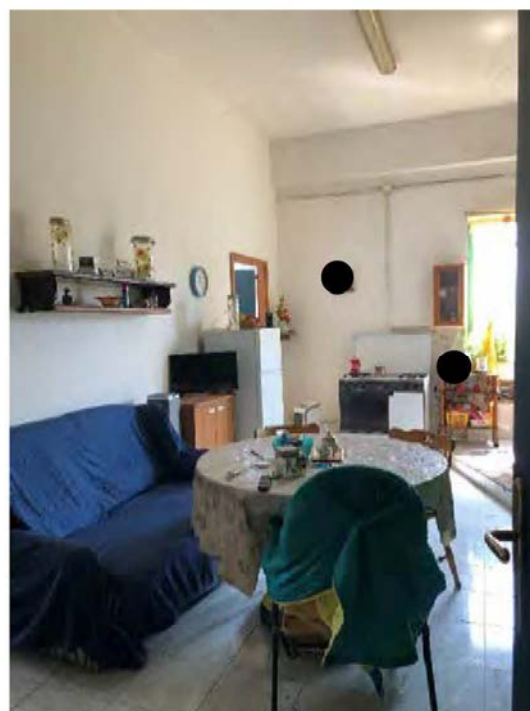
La parte dell'unità immobiliare che è risultata occupata è adibita ad abitazione e corrisponde con i locali esposti a nord-est e confinanti con sub 14. Si arriva dal primo piano della scala A (sub 24). L'unità immobiliare ha accesso da un ampio spazio di disimpegno; si sviluppa in due camere, cucina e bagno, distribuite in maniera pressoché conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Il confronto con i grafici allegati alla variante datata 1987 non è stato effettuato dalla scrivente in quanto questi risultano incompleti e, probabilmente, superati dalla Concessione in Sanatoria del 2001 i cui grafici non sono in possesso della sottoscritta.



Si presenta in scarse condizioni di manutenzione. All'interno vi è un'unica pavimentazione con piastrelle di colore chiaro di grande formato, ad eccezione del bagno, dove vi è un pavimento di formato più piccolo. Le pareti sono tinteggiate con vari colori, mentre in bagno e nell'angolo cottura sono presenti rivestimenti di materiale ceramico. Gli infissi sono in ferro e vetro singolo, le porte in legno tamburato. Non è presente impianto di riscaldamento.

Per quanto questa parte del subalterno 10 risultasse abitata in occasione dei sopralluoghi avvenuti nel mese di luglio 2022 si riscontra, da verbale redatto dalla custode giudiziaria in data 17 ottobre, in seguito ad ulteriore accesso ai luoghi, che questa è stata liberata.

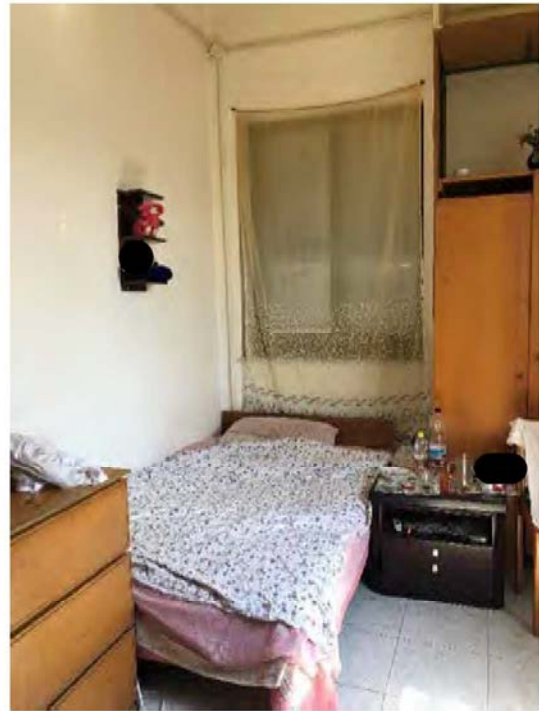


SUB 10 - Foto 1 - 2





SUB 10 - Foto 3



SUB 10 - Foto 4 - 5



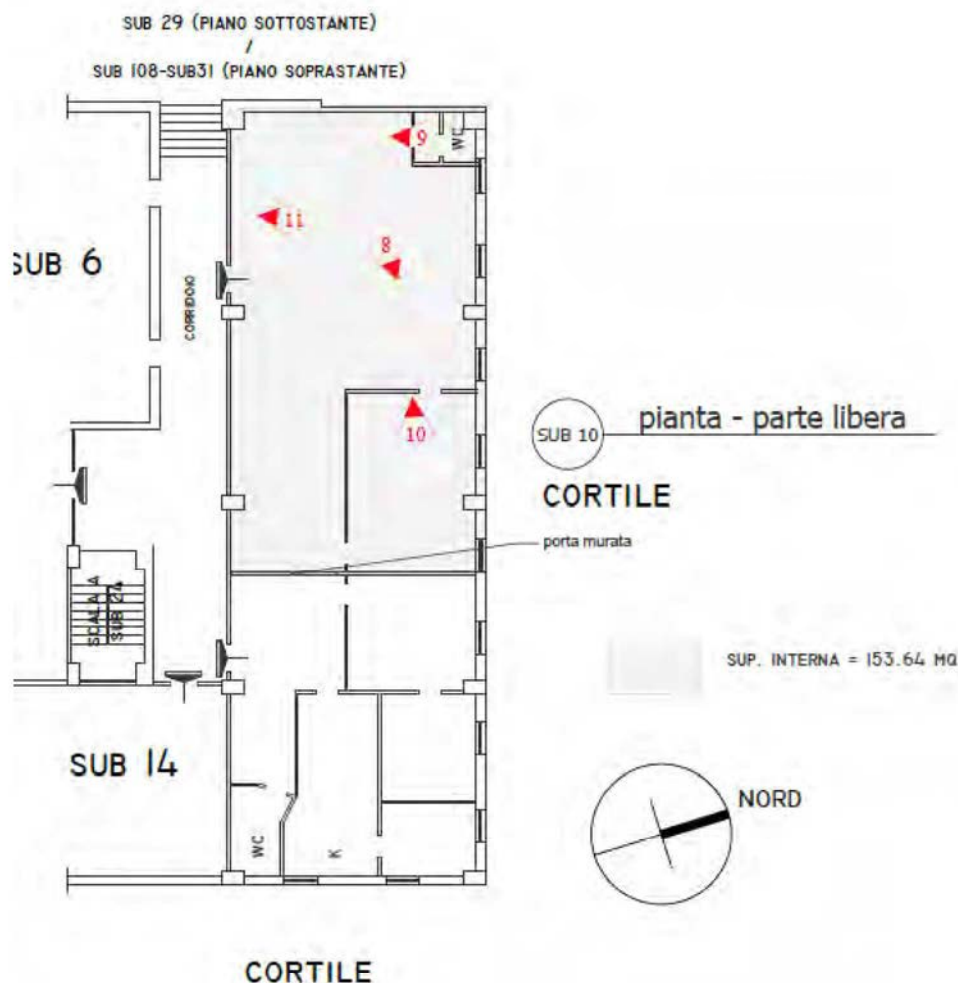


SUB 10 - Foto 6



SUB 10 - Foto 7





DESCRIZIONE SUB 10 – parte non occupata

La parte dell'unità immobiliare che è risultata libera nel corso dei primi due accessi, seppure ingombra di materiali accatastati e di risulta, si presenta come un unico grande ambiente dal quale si accede ad un'unica camera e ai bagni di servizio all'attività di ufficio. Le condizioni di abbandono e di mancata manutenzione sono evidenti soprattutto in corrispondenza dei soffitti sui quali si evidenziano segni di infiltrazione dal terrazzo sovrastante. Si arriva a tale unità dal secondo livello della scala A (sub 24), con accesso da un ampio pianerottolo di disimpegno.

All'interno vi è un'unica pavimentazione con piastrelle di colore chiaro di grande formato, ad eccezione del bagno, dove vi è un pavimento di formato più piccolo. Le pareti sono tinteggiate con vari colori. Gli infissi sono in ferro e vetro singolo, le porte in legno tamburato. Non è presente impianto di riscaldamento con radiatori. L'impianto di illuminazione è costituito da neon con canaline elettriche esterne e a vista.



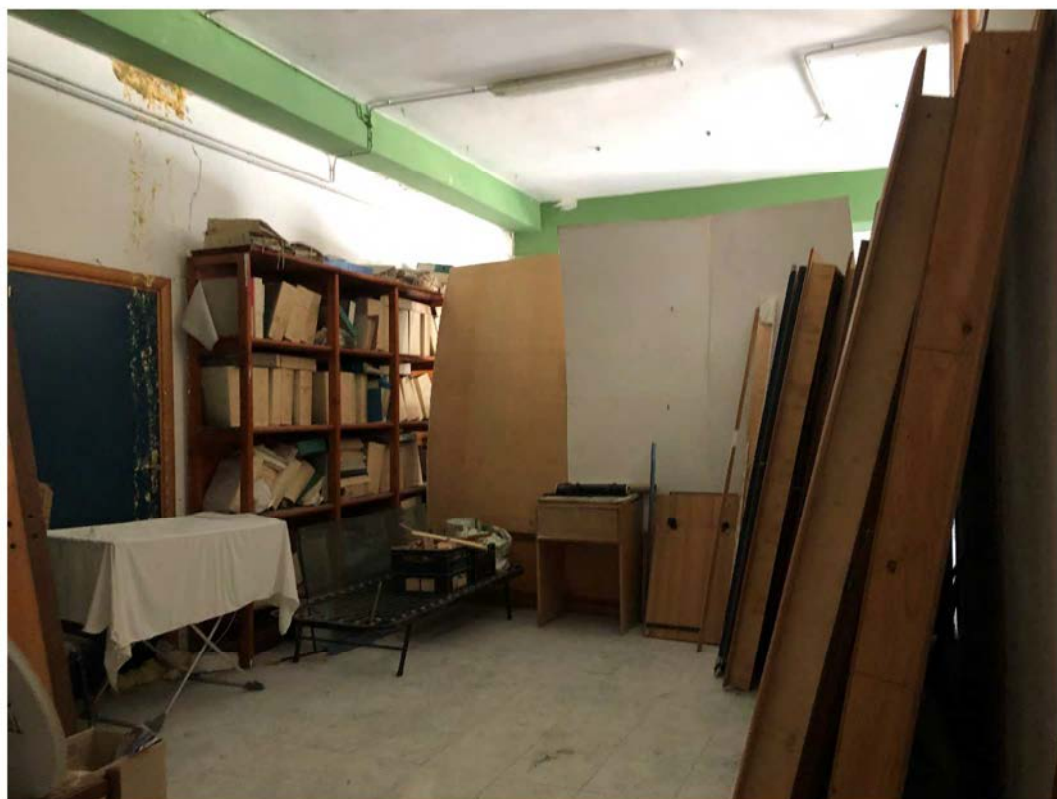


SUB 10 - Foto 8



SUB 10 - Foto 9 - 10





SUB 10 - Foto 11

Tabella A - Caratteristiche sub 10

pavimentazione locali principali	Materiale ceramico
pavimentazione bagni	Materiale ceramico
rivestimento bagni	Materiale ceramico
Rivestimento angolo cottura	Materiale ceramico
finitura pareti locali principali	Tinteggiatura vari colori
infissi esterni	ferro e vetro singolo
infissi interni	Porte in tamburato

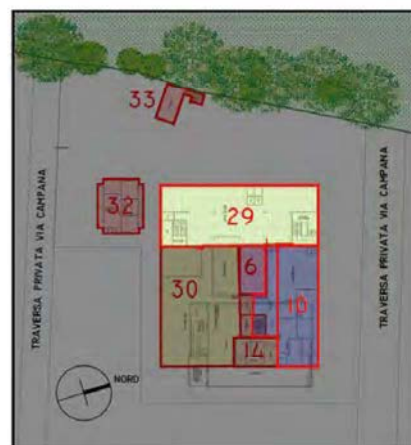


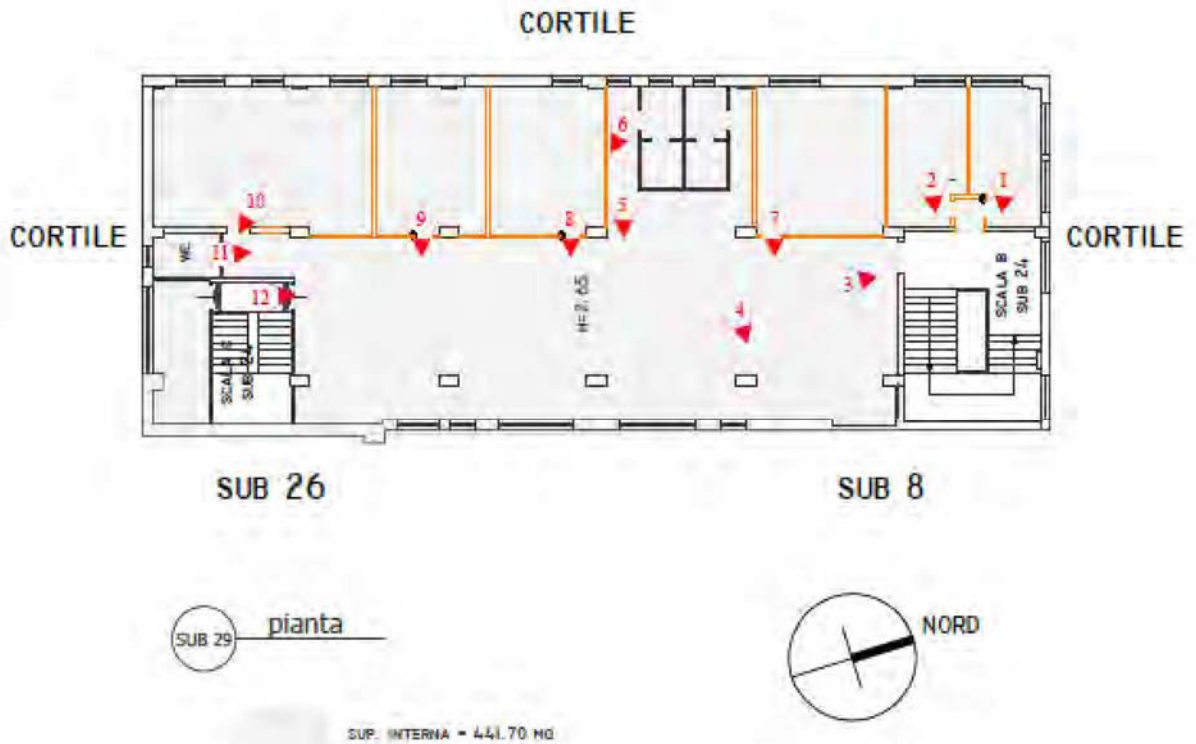
Tabella B - Dati dimensionali sub 10

altezza interna vani principali			m 3.30
	<i>Superficie reale</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
a. superficie vani principali	257.57 mq	1.00	mq 257.57
b. superficie terrazzo	--	0.25	--
superficie commerciale			mq 257.57

SUB 29

Locali in stato di abbandono ingombri di suppellettili, primo piano, scala C





DESCRIZIONE SUB 29

L'unità immobiliare è costituita da un ampio locale posto al primo piano della scala B e della scala C (sub 24), con accesso dalle stesse. È risultato inoccupato benché ingombro di materiali di risulta e suppellettili. È posto sul lato nord-ovest del fabbricato, con affacci sul cortile esterno ed è composto da due camere prospicienti il pianerottolo della scala A, oltre un altro grande ambiente dal quale si accede ad altre quattro camere, ad una piccola camera sul lato della scala C e ai bagni. Rispetto alla planimetria catastale e ai grafici allegati alla richiesta di variante in corso d'opera, ove è rappresentato come un unico grande ambiente senza divisori, vi sono delle difformità, in quanto nello stato attuale sono stati creati i tramezzi di divisione al fine di ottenere l'attuale distribuzione degli ambienti. Si ricorda, come già evidenziato in precedenza, che nessun confronto è stato possibile con la Concessione in sanatoria.

Si presenta in scarse condizioni di manutenzione. All'interno vi è un'unica pavimentazione con piastrelle di colore chiaro di grande formato poste in diagonale ad eccezione del bagno, dove vi è un pavimento di formato più piccolo. Le pareti sono tinteggiate con vari colori, mentre in bagno sono presenti rivestimenti di materiale ceramico. Gli infissi sono in ferro e vetro singolo, le porte in legno tamburato. Non è presente impianto di riscaldamento con radiatori.

Tabella A - Caratteristiche sub 29

pavimentazione locali principali	Materiale ceramico
pavimentazione bagni	Materiale ceramico



rivestimento bagni	Materiale ceramico
Rivestimento angolo cottura/pranzo	Non presente
finitura pareti locali principali	Tinteggiatura vari colori
infissi esterni	ferro e vetro singolo
infissi interni	Porte in tamburato

Tabella B - Dati dimensionali sub 29

altezza interna vani principali			m 2.75
	<i>Superficie reale</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
a. superficie vani principali	441.70 mq	1.00	mq 441.70
b. superficie terrazzo	--	0.25	--
superficie commerciale			mq 441.70





SUB 29 - Foto 1 e 2



SUB 29 - Foto 3





SUB 29 - Foto 4



SUB 29 - Foto 5 e 6





SUB 29 - Foto 7



SUB 29 - Foto 8





SUB 29 - Foto 9



SUB 29 - Foto 10

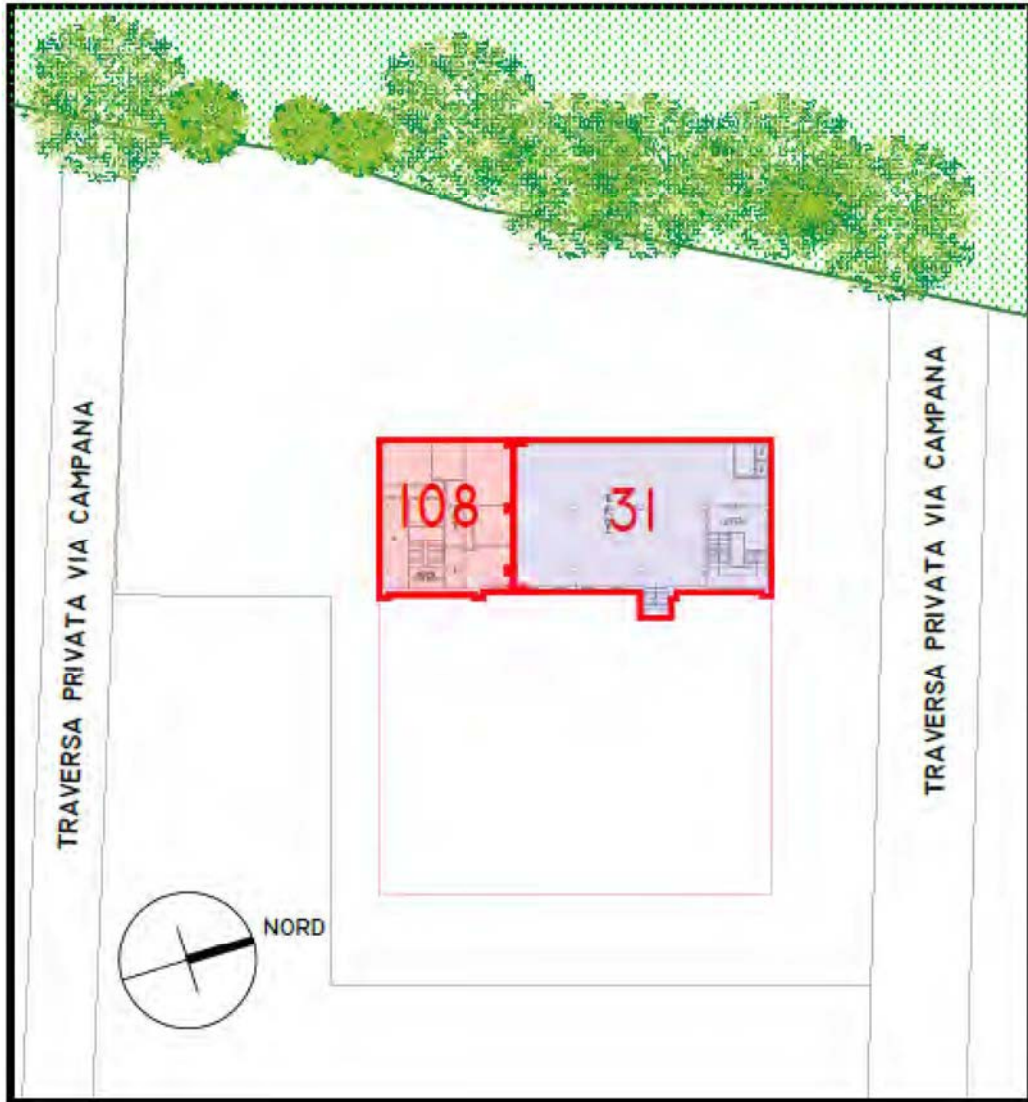




SUB 29 - Foto 11 e 12

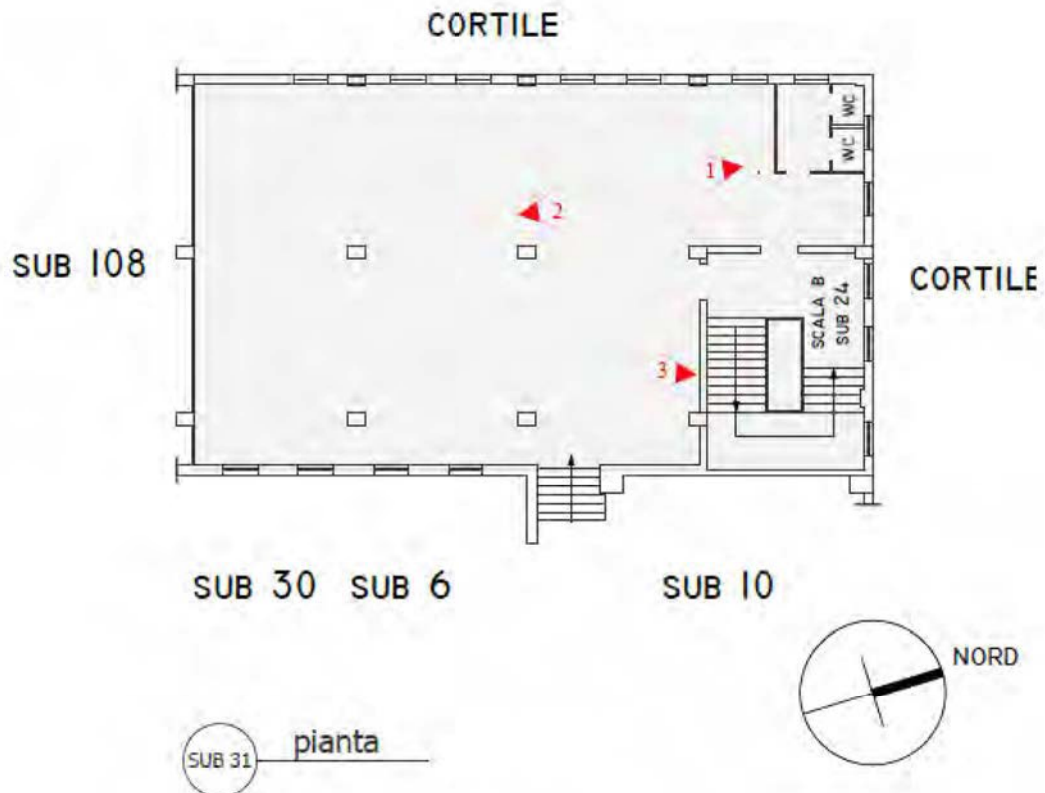
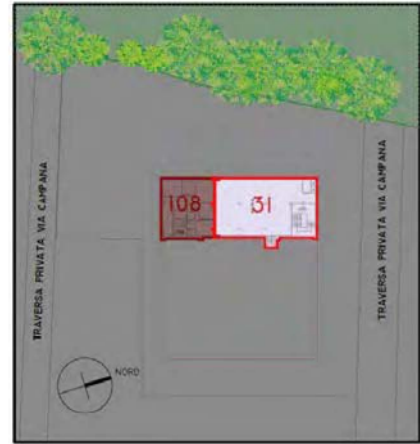


PIANO TERZO – SCALA C



SUB 31

Locale in stato di abbandono ingombro di
suppellettili



SUB 31 pianta

SUP. INTERNA = 326.20 MQ



DESCRIZIONE SUB 31

L'unità immobiliare è costituita da un ampio locale posto al secondo piano della scala B e della scala C (sub 24) e raggiungibile anche tramite il disimpegno del primo livello della scala A, superando una rampa in salita di sette gradini. È risultato inoccupato benché ingombro di materiali di risulta e suppellettili e sono stati riscontrati gravi segni di sfondellamento del solaio sovrastante di copertura. È posto sul lato nord-ovest del fabbricato, con affacci sul cortile esterno ed è composto da un unico grande ambiente e dei bagni prospicienti il pianerottolo della scala A, con disposizione conforme alla planimetria catastale.

Il confronto con i grafici allegati alla variante datata 1987 non è stato effettuato dalla scrivente in quanto questi risultano incompleti e, probabilmente, superati dalla Concessione in Sanatoria del 2001 non in possesso della sottoscritta.

Si presenta in scarse condizioni di manutenzione. All'interno vi è un'unica pavimentazione con piastrelle di colore chiaro di grande formato poste in diagonale ad eccezione del bagno, dove vi è un pavimento di formato più piccolo. Le pareti sono tinteggiate con vari colori, mentre in bagno sono presenti rivestimenti di materiale ceramico. Gli infissi sono in ferro e vetro singolo. Non è presente impianto di riscaldamento con radiatori.

Tabella A - Caratteristiche sub 31

pavimentazione locali principali	Materiale ceramico
pavimentazione bagni	Materiale ceramico
rivestimento bagni	Materiale ceramico
Rivestimento angolo cottura/pranzo	Non presente
finitura pareti locali principali	Tinteggiatura vari colori
infissi esterni	ferro e vetro singolo
infissi interni	Porte in tamburato

Tabella B - Dati dimensionali sub 31

altezza interna vani principali	m 2.75		
	<i>Superficie reale</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
a. superficie vani principali	326.20 mq	1.00	mq 326.20
b. superficie terrazzo	--	0.25	--
superficie commerciale	mq 326.20		





SUB 31 - Foto 1



SUB 31 - Foto 2

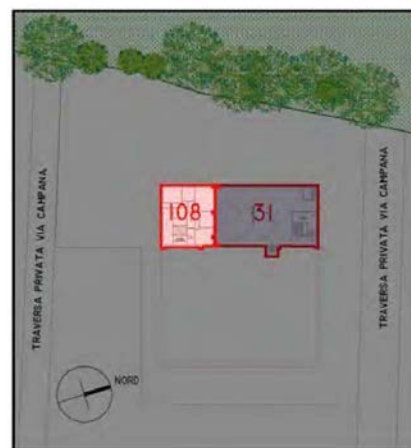


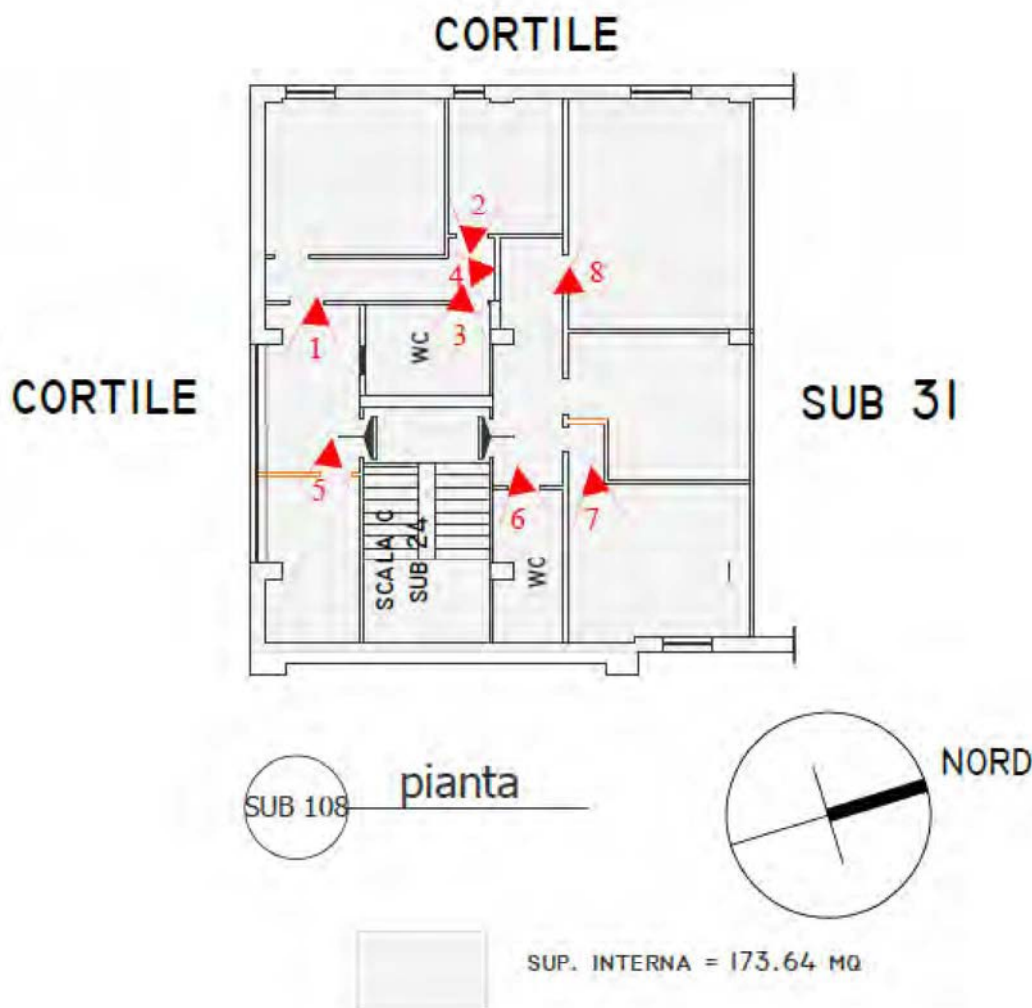


SUB 31 - Foto 3

SUB 108

**Il subalterno consiste in n.2 abitazioni
dismesse site al secondo piano, scala C**





DESCRIZIONE SUB 108

L'unità immobiliare è posta al secondo piano della scala C (sub 24), con accesso dalla stessa e si sviluppa sul lato nord-ovest del fabbricato, con affacci sul cortile esterno. È risultata inoccupata. È composta da due abitazioni/uffici separate poste a destra e a sinistra della scala e distribuite in maniera pressoché conforme alla planimetria catastale ad eccezione di alcuni tramezzi. Ciascuna di esse è formata da tre camere oltre disimpegno e bagno. Sono presenti segni di infiltrazioni.

Si presenta in pessime condizioni di manutenzione. All'interno vi è un'unica pavimentazione con piastrelle di colore chiaro. Le pareti sono tinteggiate con vari colori, mentre in bagno sono presenti rivestimenti di materiale ceramico. Gli infissi sono in ferro e vetro singolo, le porte in legno tamburato. Non è presente impianto di riscaldamento.

Il subalterno 108, con destinazione catastale A/2, è l'unica unità immobiliare con funzione di abitazione che era già presente nei grafici della variante in corso d'opera (non si sa se fosse già presente nei grafici di Concessione) ed è da considerarsi come l'unica consentita secondo lo strumento urbanistico che prevede, per l'area in cui ricade il bene, la destinazione industriale con l'unica possibilità di un'abitazione destinata al custode/guardiano della struttura produttiva. Si ribadisce che non avendo avuto dal



Comune ulteriore documentazione rispetto a quella consegnata alla sottoscritta dal creditore precedente, [REDACTED] si può dichiarare se la concessione in variante sia mai stata ottenuta o meno né si hanno informazioni relative alla successiva richiesta di Concessione in Sanatoria.

Tabella A - Caratteristiche sub 108

pavimentazione locali principali	Materiale ceramico
pavimentazione bagni	Materiale ceramico
rivestimento bagni	Materiale ceramico
Rivestimento angolo cottura/pranzo	Non presente
finitura pareti locali principali	Tinteggiatura vari colori
infissi esterni	ferro e vetro singolo
infissi interni	Porte in tamburato

Tabella B - Dati dimensionali sub 108

altezza interna vani principali	m 2.75		
	<i>Superficie reale</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
a. superficie vani principali	173.64 mq	1.00	mq 173.64
b. superficie terrazzo	--	0.25	--
superficie commerciale	mq 173.64		





SUB 108 - Foto 1 e 2



SUB 108 - Foto 3 e 4





SUB 108 - Foto 5 e 6



SUB 108 - Foto 7

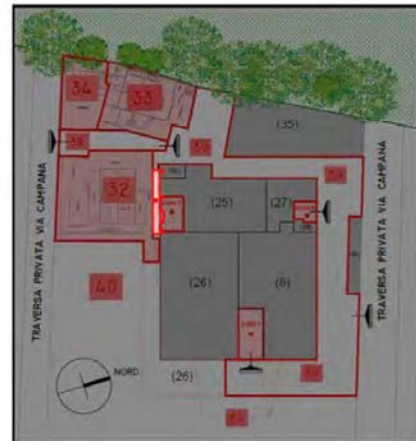


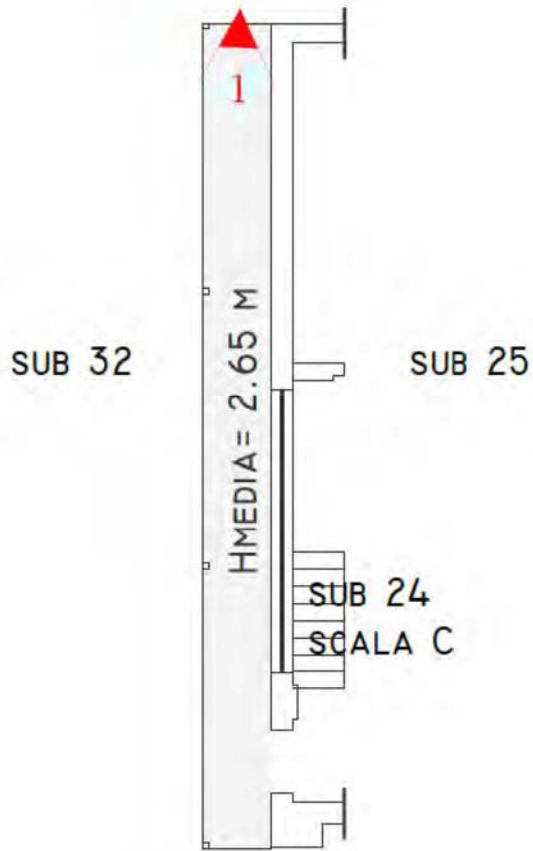


SUB 108 - Foto 8

SUB 40

Corridoio esterno sotto tettoia al piano terra







SUB 40 -Foto 1

DESCRIZIONE SUB 40

L'unità immobiliare consiste nel corridoio esterno di accesso alla scala C, posto lungo il muro perimetrale sud-ovest dell'opificio, coperto da una tettoia realizzata in lamiera grecata e sorretta da pilastri in ferro e delimitato da grate in ferro.

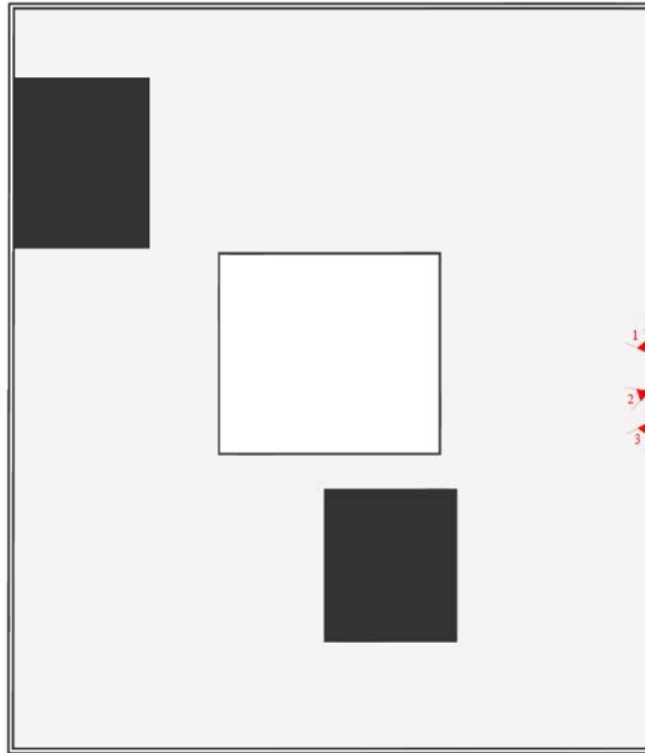
Tabella B - Dati dimensionali appartamento sub 40

altezza media sotto tettoia	m 2.70		
	<i>Superficie reale</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
a. superficie	17.60 mq	0.10	mq 1.76
superficie commerciale	mq 1.76		



SUB 41

Lastrico solare





SUB 41 - Foto 1



SUB 41 - Foto 2



SUB 41 - Foto 3

DESCRIZIONE SUB 41

Il lastrico solare risulta avere calpestio con guaina impermeabile e soprastante guaina liquida di colore rosso. La guaina è risvoltata anche sul parapetto laterale lungo il perimetro.

Sono presenti segni di infiltrazioni d'acqua.

LOTTO 1: PREZZO A BASE D'ASTA 680.000,00



LOTTO DUE:

Piena e intera proprietà dei subalterni n. 32-33-34-38.

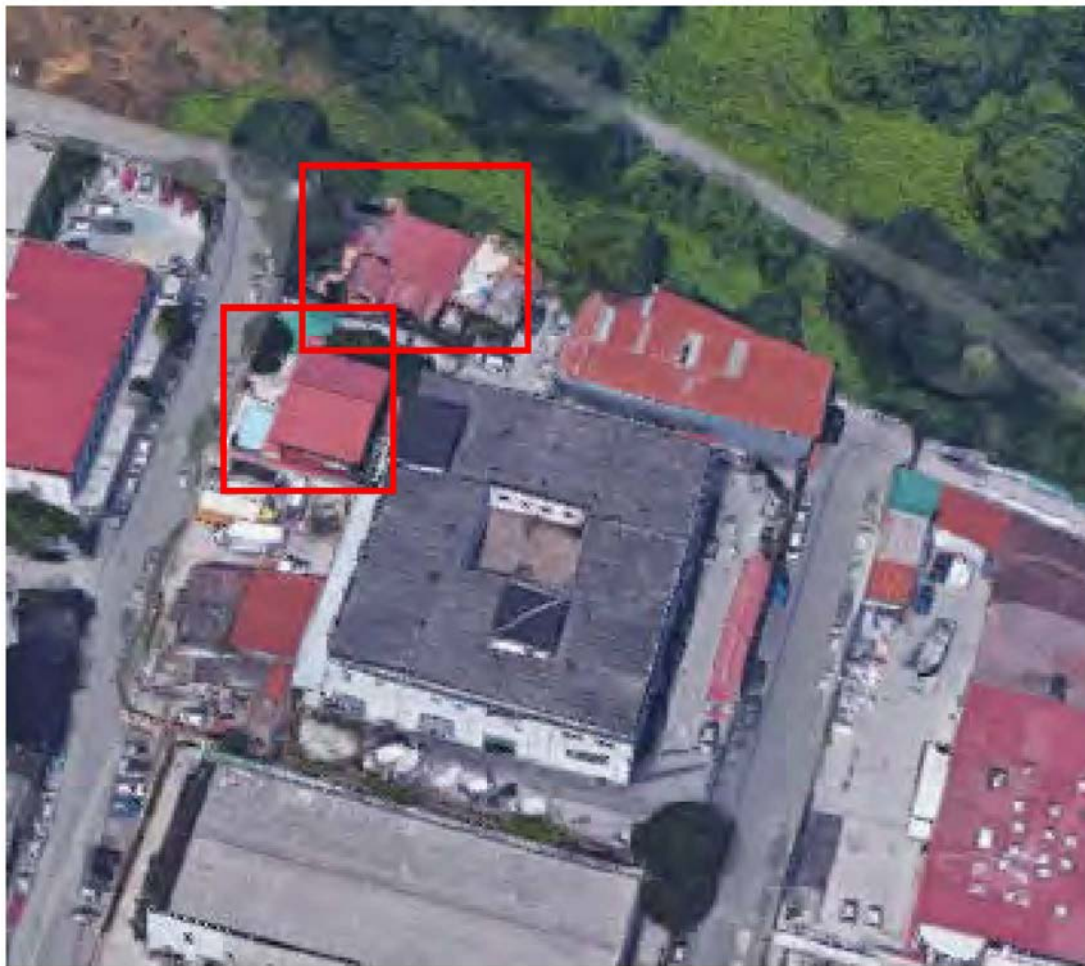
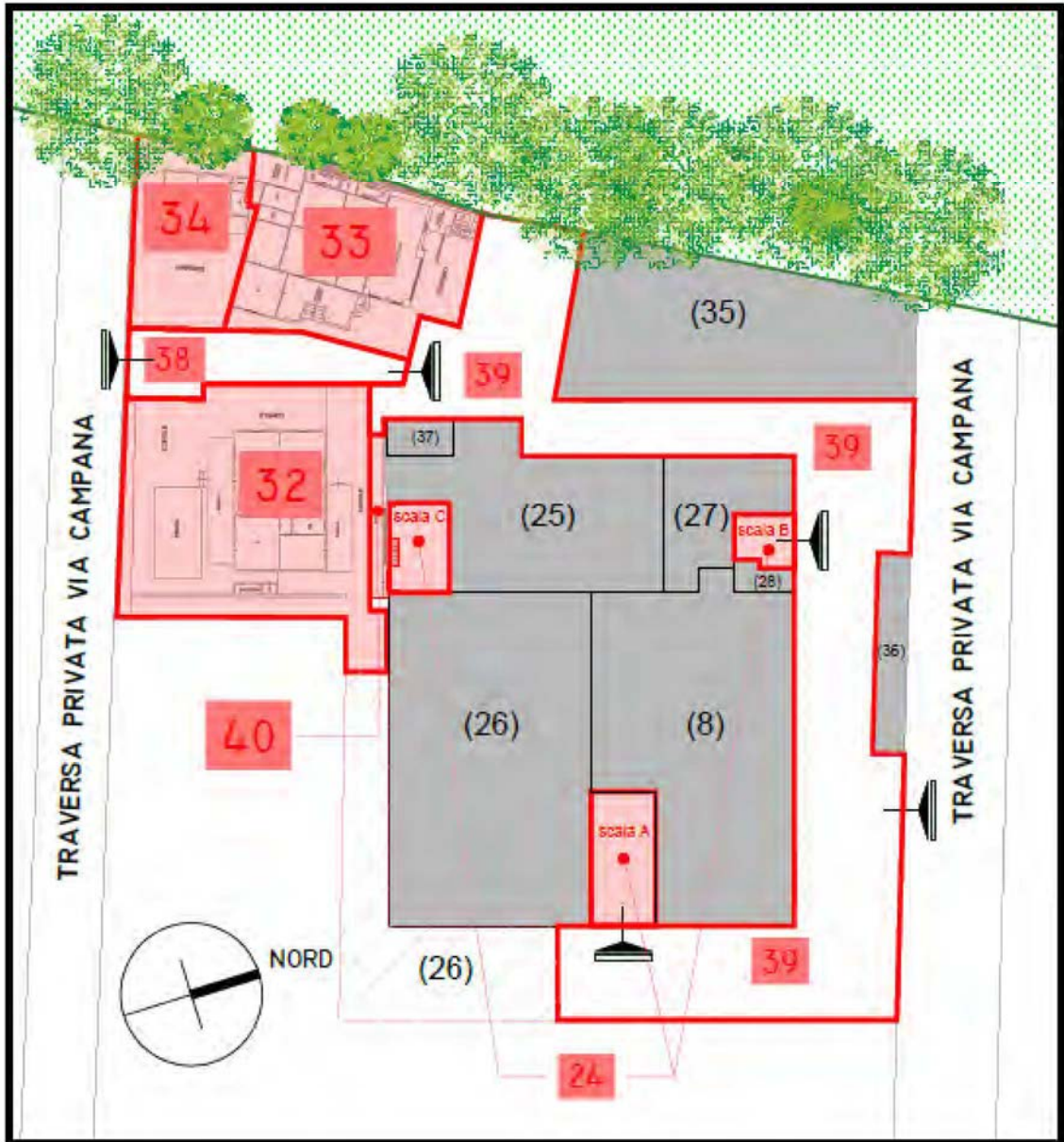


Immagine satellitare – Individuazione delle aree oggetto di pignoramento



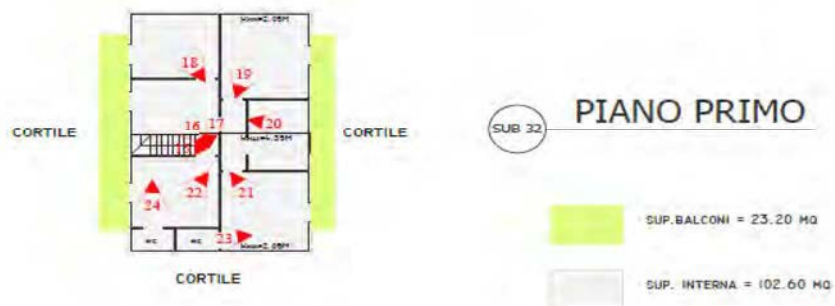
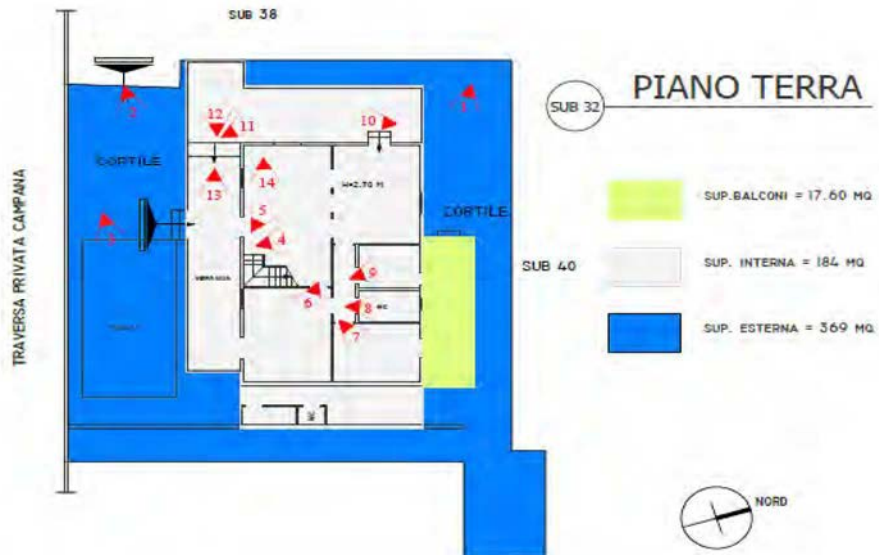


PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DEI SUBALTERNI



SUB 32

Abitazione dismessa su due livelli



DESCRIZIONE SUB 32

L'unità immobiliare è costituita da un prefabbricato su due livelli ed è inserita in un'area esterna dotata di una piccola piscina. L'area in esame è posta nella zona a sud-ovest del lotto in cui si trovano tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, in adiacenza con Traversa Privata Via Campana. Vi si accede da un vialetto interno al comprensorio, tramite un cancelletto posto a nord-ovest, identificato dal sub 38. L'unità immobiliare versa in stato di abbandono e al momento del primo sopralluogo è risultata ingombra di materiali di varia origine, quali arredamenti accatastati e suppellettili, successivamente rimossi in occasione del secondo sopralluogo. L'ingresso principale è posto sul lato sud-ovest, prospiciente l'area ove è collocate una piccola piscina di circa 8x4 metri. Il piano terra è composto di un corridoio di ingresso corrispondente ad una veranda (quest'ultima non riportata nella pianta catastale), una zona aperta articolata in tre ambienti, un vano adibito a cucina, un bagno ed una piccola camera; tramite una scala in legno si accede al piano superiore, sottotetto, ove sono poste quattro camere, un bagno grande e due bagni piccoli.

È rifinito esternamente con tinteggiatura di colore bianco e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. All'interno sono presenti pavimenti in materiale ceramico al piano terra e nei servizi del primo piano, mentre nelle camere e nel disimpegno del piano superiore sono presenti listoni di legno; le pareti sono in legno, pitturate in bianco al piano terra e solo smaltate al secondo livello. Al piano superiore tutte le camere hanno accesso a balconi che affacciano sui prospetti nord-est e sud-ovest. Gli infissi sono in legno e vetro singolo. Al piano terra è presente un camino e al piano superiore una stufa. Tale subalterno non risulta essere stato edificato con titolo edilizio come risultante nelle descrizione allegata al Decreto di Trasferimento di altro Lotto della stessa proprietà nel quale questo subalterno, insieme al 33 e al 34, vengono descritti: *"nei grafici relativi alla citata variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 59 del 1983 non risultano previsti altri fabbricati oltre a quello principale, ma soltanto tre piazzali di prova "per lo studio e l'assemblaggio delle varie tipologie prodotte" di case prefabbricate, né risulta presentata alcuna istanza di condono"*.

A tal proposito si ricorda che, come si descriverà ai paragrafi seguenti, oltre la documentazione ottenuta dall' [REDACTED] creditore precedente non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli, altra documentazione relativa alla legittimità edilizia ed urbanistica del complesso edilizio pignorato.

Tabella A - Caratteristiche sub 32

pavimentazione locali principali	Materiale ceramico / legno
pavimentazione bagni	Materiale ceramico
rivestimento bagni	Materiale ceramico
Rivestimento angolo cottura/pranzo	
finitura pareti locali principali	Legno/tinteggiatura
infissi esterni	Legno e vetro singolo
infissi interni	Porte in tamburato



Tabella B - Dati dimensionali sub 32

altezza interna vani principali			m 2.70 / 2.05÷4.35
	<i>Superficie reale</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
a. superficie vani principali	286.60 mq	1.00	mq 286.60
b. superficie terrazzi	40.80 mq	0.25	mq 10.20
c. superficie area esterna	369 mq	0.10	mq 36.90
superficie commerciale			mq 333.70



Foto 1 – Vista esterna del fabbricato prospetto nord-est





Foto 2 – Vista esterna del fabbricato prospetto sud-ovest



Foto 3 – Vista della piscina nel cortile



Foto 4 – Vista interna del piano terra





Foto 5 – Vista interna del piano terra



Foto 6 – Vista interna del piano terra





Foto 7 – Vista interna del piano terra



Foto 8- 9– Viste interne del piano terra





Foto 10- 11– Viste interne del piano terra



Foto 12- 13– Viste interne del piano terra





Foto 14-15 – Vista interna della scala fra piano terra e primo piano



Foto 16-17 – Viste interne del primo piano





Foto 18 - Vista interna del primo piano



Foto 19 - Vista interna del primo piano



Foto 20 - Vista interna del primo piano



Foto 21 - Vista interna del primo piano



Foto 22 - Vista interna del primo piano

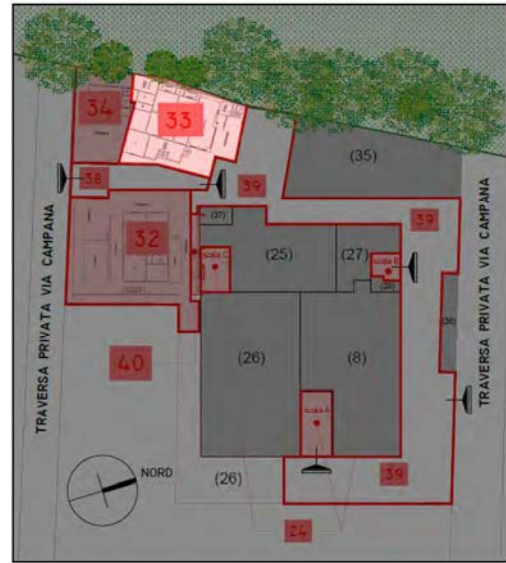


Foto 23 - 24 - Vista interna del primo piano



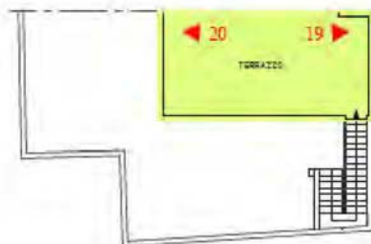
SUB 33

Abitazione



SUB 33 PIANO TERRA

	SUP. TERRAZZI = 36.60 MQ
	SUP. INTERNA = 157 MQ
	SUP. ESTERNA = 78.34 MQ



SUB 33 PIANO PRIMO

	SUP. TERRAZZO = 38.20 MQ
--------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------



DESCRIZIONE SUB 33

L'unità immobiliare è costituita da un prefabbricato inserito in una piccola area esterna pertinenziale, di un unico livello con accesso esterno al relativo terrazzo di copertura. L'area in esame è posta nella zona a nord-ovest del lotto in cui sono poste tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Vi si accede tramite un cancelletto provenendo da un vialetto interno al comprensorio, identificato dal sub 38. L'unità immobiliare è adibita ad abitazione e versa in stato di scarsa manutenzione, con locali che presentano infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura. L'ingresso principale è posto sul lato sud-est, dal suddetto cancelletto che porta ad un'area cortilizia sistemata a terrazza con arredi da giardino, in continuità con gli ambienti interni e circondata da aiuole a verde. L'interno, la cui distribuzione corrisponde alla planimetria catastale, presenta una camera da letto con cabina armadio e servizio, tre piccole camere, una cucina ed un ampio ambiente ingresso-soggiorno, oltre i servizi. Un altro locale, accessibile dall'esterno, è posto in adiacenza all'abitazione. All'esterno è presente un angolo cottura in muratura con annesso un piccolo locale deposito posti in prossimità della scala esterna che conduce ad un terrazzo corrispondente alla copertura del locale adiacente l'abitazione.

È rifinito esternamente con tinteggiatura di colore giallo ocra e bugne angolari e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. All'interno sono presenti pavimenti in materiale ceramico in cucina e nei bagni, mentre nel resto degli ambienti è presente un pavimento laminato. Le pareti sono costituite da pannelli in legno rivestiti con finiture tipo mattoni, o con pittura colorata. I bagni e la cucina presentano rivestimenti in piastrelle in materiale ceramico di vari formati. Gli infissi sono in legno e vetro singolo. Non è presente impianto di riscaldamento con radiatori; sono presenti split in cucina, zona pranzo e cameretta. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle 15x10 cm.

Al momento dei sopralluoghi risultava occupato dal sig. [REDACTED] figlio della legale rappresentante della [REDACTED] deceduta.

Tale subalterno non risulta essere stato edificato con titolo edilizio come risultante nelle descrizione allegata al Decreto di Trasferimento di altro Lotto della stessa proprietà, nel quale questo subalterno - insieme al 32 e al 34- vengono descritti: *"nei grafici relativi alla citata variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 59 del 1983 non risultano previsti altri fabbricati oltre a quello principale, ma soltanto tre piazzali di prova "per lo studio e l'assemblaggio delle varie tipologie prodotte" di case prefabbricate, né risulta presentata alcuna istanza di condono"*.

A tal proposito si ricorda che, come si descriverà ai paragrafi seguenti, oltre la documentazione ottenuta dall'avv. Luigi De Maio, creditore precedente non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli, altra documentazione relativa alla legittimità edilizia ed urbanistica del complesso edilizio pignorato.

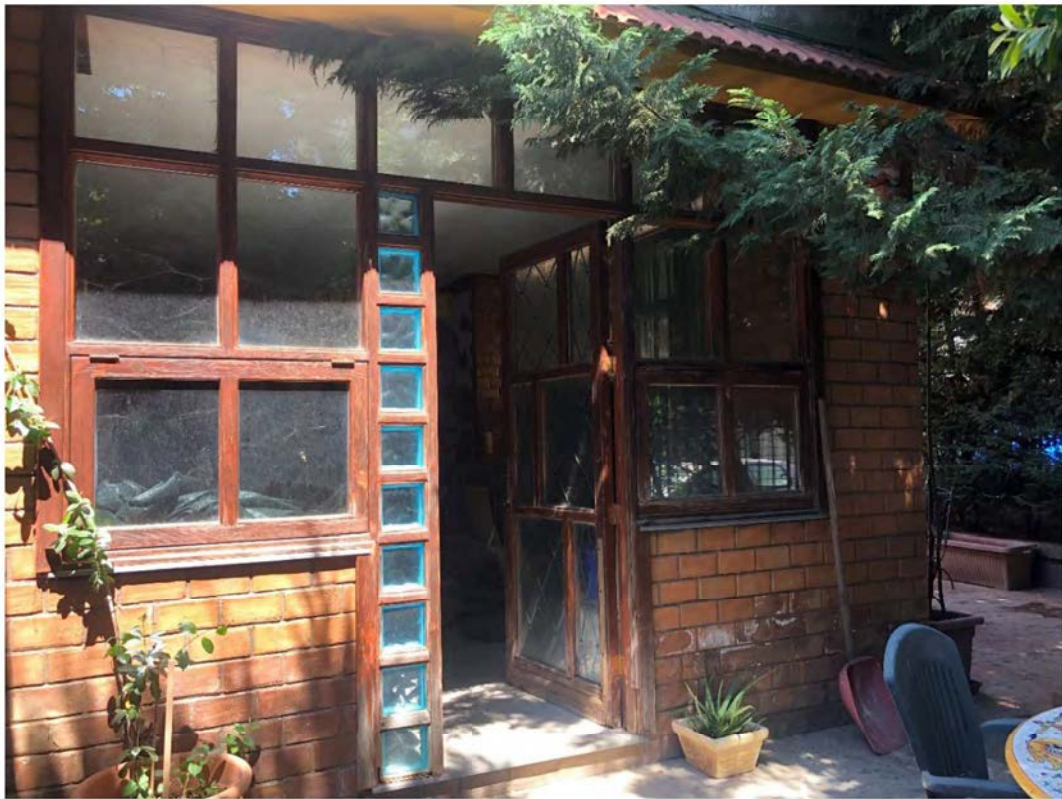
Tabella A - Caratteristiche sub 33

pavimentazione locali principali	Laminato
pavimentazione bagni	Materiale ceramico
rivestimento bagni	Materiale ceramico
Rivestimento angolo cottura/pranzo	Materiale ceramico
finitura pareti locali principali	Legno/tinteggiatura/finti mattoni





SUB 33 - Foto 2-3 : Vista esterna del loggiato

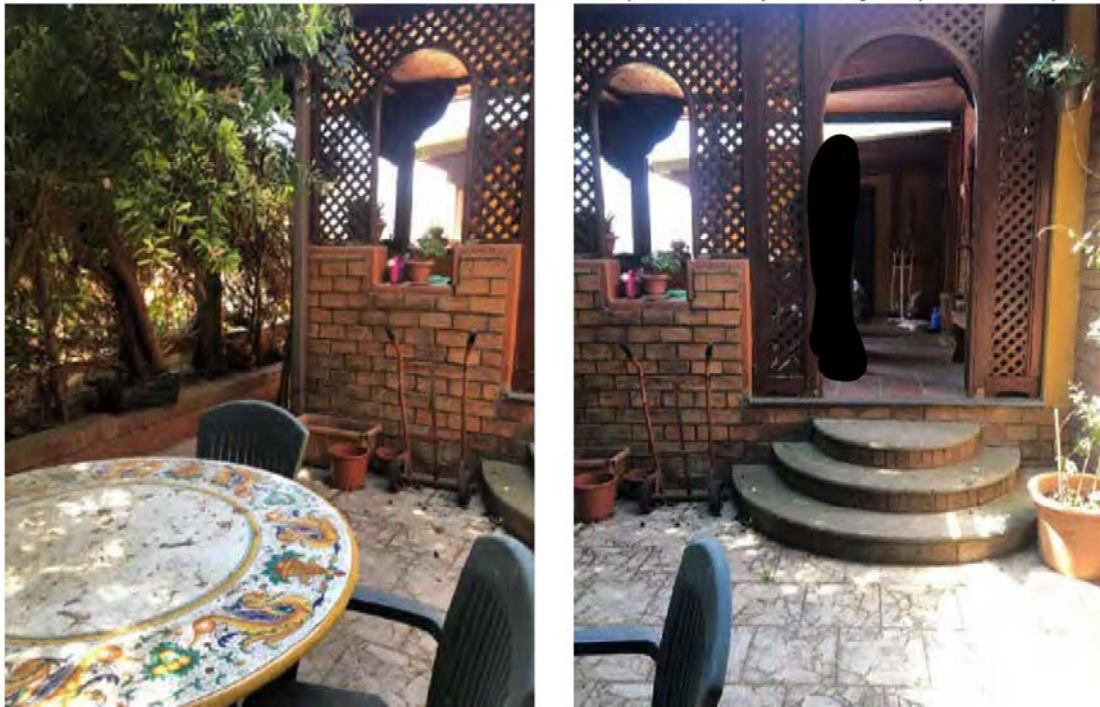


SUB 33 - Foto 4 : Vista di un vano dall'esterno





SUB 33 - Foto 5 : Vista di un vano dall'interno (controcampo della foto precedente)



SUB 33 - Foto 6- 7 : Vista del cortile esterno



SUB 33 - Foto 8 : Vista dell'interno, ambiente cucina



SUB 33 - Foto 9 : Vista dell'interno, ambiente salotto



SUB 33 - Foto 10 : Vista dell'interno, ambiente soggiorno





SUB 33 - Foto 11 : Vista dell'interno, ambiente camera da letto



SUB 33 - Foto 12-13 : Vista dei bagni





SUB 33 - Foto 14-15 : Vista interna



SUB 33 - Foto 16-17 : Vista interni





SUB 33 - Foto 18-19 : Vista del ripostiglio esterno con angolo cottura

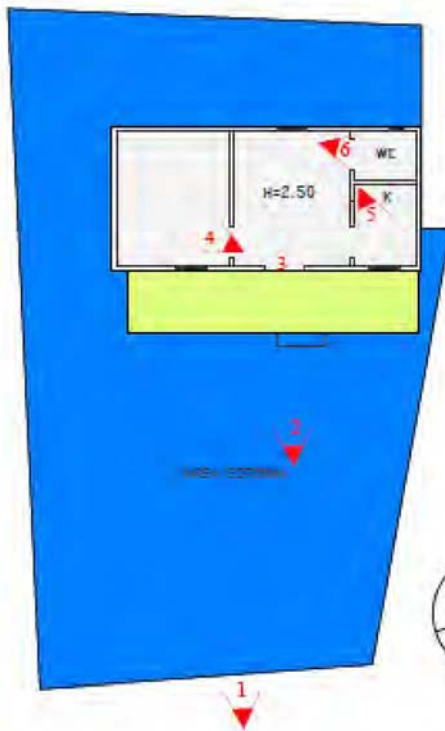
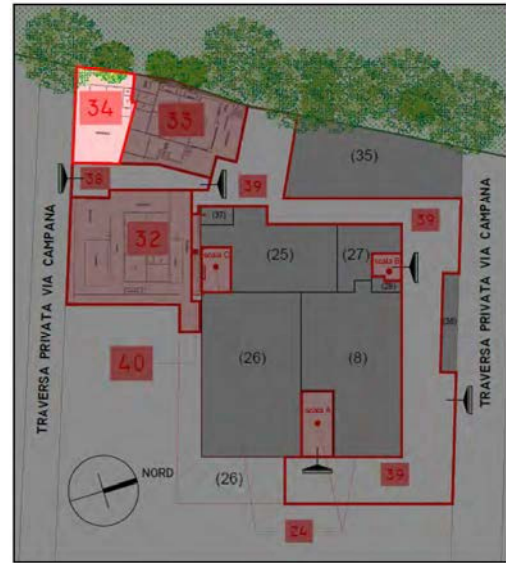


SUB 33 - Foto 20-21 : Vista del terrazzo






SUB 34

Abitazione



SUB 34

PIANO TERRA

	SUP. BALCONI = 11 MQ
	SUP. INTERNA = 30 MQ
	SUP. ESTERNA = 135 MQ

DESCRIZIONE SUB 34

L'unità immobiliare è costituita da un prefabbricato di un unico livello, inserito in una piccola area esterna pertinenziale. L'area in esame è posta nella zona a sud-est del lotto in cui sono poste tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Vi si accede tramite un cancelletto provenendo da un vialetto interno al comprensorio, identificato dal sub 38. L'unità immobiliare è adibita ad abitazione e



versa in stato di scarsa manutenzione, con locali che presentano infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura. L'ingresso è posto in linea con l'accesso dal cancelletto che porta ad un'area cortilizia pavimentata e sistemata con aiuole a verde. L'interno, la cui distribuzione corrisponde alla planimetria catastale, presenta un ingresso in soggiorno, una camera da letto, una cucina e un bagno.

È rifinito esternamente con tinteggiatura di colore bianco e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. All'interno vi è un'unica pavimentazione con piastrelle di colore chiaro di grande formato poste in diagonale, ad eccezione del bagno, dove vi è un pavimento di formato più piccolo. Le pareti sono tinteggiate con colore blu per la camera da letto e colore bordeaux per l'ambiente soggiorno, mentre in bagno e cucina sono presenti rivestimenti di materiale ceramico. Gli infissi sono in legno e vetro singolo. Non è presente impianto di riscaldamento con radiatori.

Al momento dei sopralluoghi risultava essere abitato ma non era presente l'occupante. Il sig. ████████ ha dichiarato che il bene era nel suo possesso e che saltuariamente consentiva ad amici di utilizzarlo.

Tale subalterno non risulta essere stato edificato con titolo edilizio come risultante nelle descrizione allegata al Decreto di Trasferimento di altro Lotto della stessa proprietà nel quale questo subalterno, insieme al 32 e al 33, vengono descritti: *"nei grafici relativi alla citata variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 59 del 1983 non risultano previsti altri fabbricati oltre a quello principale, ma soltanto tre piazzali di prova "per lo studio e l'assemblaggio delle varie tipologie prodotte" di case prefabbricate, né risulta presentata alcuna istanza di condono"*.

A tal proposito si ricorda che, come si descriverà ai paragrafi seguenti, oltre la documentazione ottenuta ██████████ creditore precedente non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli, altra documentazione relativa alla legittimità edilizia ed urbanistica del complesso edilizio pignorato.

Tabella A - Caratteristiche sub 34

pavimentazione locali principali	Materiale ceramico
pavimentazione bagni	Materiale ceramico
rivestimento bagni	Materiale ceramico
Rivestimento angolo cottura/pranzo	Materiale ceramico
finitura pareti locali principali	Tinteggiatura vari colori
infissi esterni	Legno e vetro singolo
infissi interni	Porte in legno



Tabella B - Dati dimensionali sub 34

	<i>Superficie reale</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
altezza interna vani principali			m 2.70
a. superficie vani principali	30 mq	1.00	mq 30.00
b. superficie terrazzi	11 mq	0.25	mq 2.75
c. superficie area esterna	124 mq	0.10	mq 12.40
superficie commerciale			mq 45.15



SUB 34 - Foto 1 : Vista esterna dal cancello di ingresso





SUB 34 - Foto 2 : Vista esterna dal vialetto di accesso



SUB 34 - Foto 3 : Vista interna ingresso-soggiorno





SUB 34 - Foto 4 : Vista interna camera da letto



SUB 34 - Foto 5-6 : Viste interne- bagno e cucinotto



SUB 38

Viale Comune attinente I sub 32-33-34

Trattasi di area esterna di pertinenza dei subalterni 32-33-34 con accesso indipendente dalla corte sub 39 direttamente dalla Traversa Via Campana n. 233.

LOTTO 2: PREZZO A BASE D'ASTA 165.000 €

3.4 QUARTO QUESITO

Identificare catastalmente l'immobile.

Il compendio pignorato è costituito da n. 9 subalterni posti all'interno di un corpo di fabbrica centrale e da n. 4 subalterni esterni ad esso. Nel dettaglio il compendio, situato in Pozzuoli Traversa Privata via Campana n. 233 è censito al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli con i seguenti dati: foglio 25, part. 561, sub 6-10-14-29-30-31-40-41-108 -subalterni rientranti nel volume centrale – e foglio 25, part. 561 sub 32-33-34-38 – subalterni che individuano i corpi di fabbrica esterni al volume centrale. (cfr.all. 2 -3).

I dati rilevati dalla sottoscritta nella visura catastale storica corrispondono a quelli riportati nella certificazione ipocatastale e nell'atto di pignoramento.

Per i dettagli relativi ai dati originari dei vari subalterni e per i loro confini si rimanda al paragrafo 3.2.

3.5 QUINTO QUESITO

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà.

Il compendio pignorato è di proprietà della [REDACTED] con sede [REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese di [REDACTED] e codice fiscale e Partita Iva [REDACTED] amministrata dal [REDACTED] (cfr. all. 4).

Nel corso dei sopralluoghi si è appreso che la signora [REDACTED] è deceduta e che non è stato nominato un nuovo rappresentante legale della Società per la quale risulta, invece, un curatore speciale nominato dal Tribunale - [REDACTED]

Gli immobili sono pervenuti ad essa [REDACTED] € [REDACTED] per aver realizzato il fabbricato di cui gli stessi fanno parte su suoli riportati in Catasto Terreni al Foglio 25, particelle 297 (ex 16/d), 296 (ex 296/A) e 333 (ex 296/b), pervenuti per acquisto dalla [REDACTED] con sede [REDACTED] giusta l'atto ricevuto dal Notaio Luigia Sanseverino di Napoli in data 1 ° ottobre 1984, debitamente registrato e trascritto a Napoli 2 il 23 ottobre 1984 ai nn.31491/26651.

L'Atto per Notaio Luigia Sanseverino di Napoli del 1 ° ottobre 1984, col quale la Società debitrice è entrata in possesso del terreno sul quale è stato realizzato il compendio pignorato, costituisce anche titolo ventennale.



3.6 SESTO QUESITO

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene.

L'area ubicata in Via Campana, riportata in Catasto al foglio 25, particella 561, ricade:

- In Zona D1_1 "Industriale-Artigianale e commerciale di ristrutturazione e integrazione" (art. 31 delle Norme di Attuazione) del Piano regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;
- In Zona P.I. Protezione Integrale – (art. 11 delle Norme di Attuazione) – del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26/04/99, registrato alla Corte dei Conti il 26.06.99 e pubblicato sulla G.U. n. 167 del 19.07.99;
- In parte in zona sottoposta a "Vincolo Archeologico" ai sensi della ex legge 1089/39, così come desunto dalle tavole tematiche del P.R.G.;
- Al di fuori della Perimetrazione del Parco regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di G.R. n. 2775 del 26.9.03 e pubblicato dal B.U.R.C. n. 54 del 17.11.2003 ai sensi della L.R. n. 33 del 01.09.93 e ss.mm.ii.

In relazione ai vincoli che insistono sull'area interessata la sottoscritta ha presentato istanza alla Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici al fine di approfondire l'aspetto vincolistico. Dalla certificazione ottenuta (cfr. all. 13) è risultato che: per l'unità immobiliare risulta emanato il provvedimento notificatorio di importante interesse archeologico ai sensi del D.M. 27 marzo 1985 che la vincola parzialmente. Si allega decreto di apposizione del vincolo con individuazione della fascia soggetta allo stesso.

In relazione alle Trascrizioni gravanti sulla particella 296 RP 24420 dell'8.10.1999 e RP 11925 del 12.05.1999 emerse dalle visure ipotecarie a favore del Ministero per i Beni Culturali istituenti un vincolo sulla particella 296, dalla quale si è originata l'attuale particella 561, si può affermare che, dagli approfondimenti eseguiti con il supporto dell'ufficio preposto, tale vincolo non interessa l'area sottoposta a pignoramento.

Il numero di particella, infatti, nei passaggi dovuti ai vari frazionamenti ed accorpamenti avvenuti negli anni, è andato ad individuare una porzione di territorio che non riguarda la procedura per la quale si relaziona.

A ulteriore conferma di tale condizione si sottolinea che queste ultime trascrizioni a favore del Ministero per i Beni Culturali sono registrate contro soggetti diversi dalla Società Debitrice (cfr. all. 5).

Dalla lettura dell'Atto per Notaio Luigia Finoja Sanseverino, col quale la società debitrice è entrata in possesso del terreno sul quale ha, poi, edificato il bene pignorato, si è risaliti al titolo abilitativo col quale lo stesso è stato realizzato (cfr. all. 4).

Risulta infatti che il precedente proprietario ha venduto alla [REDACTED] il terreno sul quale era prevista la realizzazione di un opificio per il quale era stata richiesta Concessione Edilizia n. 59 del 29.7.1983 rilasciata al precedente proprietario – [REDACTED] nella persona del Legale Rappresentante [REDACTED] e poi volturata a favore della società debitrice la quale ha poi richiesto una variante in corso d'opera nell'anno 1987 e concessione in sanatoria nel 2001. Non si è avuta documentazione attestante il successivo rilascio di concessione in variante, di concessione in sanatoria né ulteriore documentazione relativa alla legittimità edilizia dei corpi di fabbrica esterni a quello principale ed individuati dai sub. 32-33-34 come attestato nella certificazione rilasciata dal Comune di Pozzuoli – Ufficio Tecnico in risposta



alla istanza presentata dalla scrivente (cfr. all. 9).

Di questi si legge, nel decreto di trasferimento per Notaio Mauro relativo ad altro subalterno venduto forzatamente con altro procedimento esecutivo che *“nei grafici relativi alla citata variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 59 del 1983 non risultano previsti altri fabbricati oltre a quello principale, ma soltanto tre piazzali di prova “per lo studio e l’assemblaggio delle varie tipologie prodotte” di case prefabbricate, né risulta presentata alcuna istanza di condono”*.

La sottoscritta, infatti, ha ottenuto documentazione relativa alla Concessione e alla sua variante dal [REDACTED] [REDACTED] creditore precedente. inoltrata istanza al Comune di Pozzuoli, al fine di verificare se esistesse ulteriore documentazione relativa al titolo abilitativo originario, ad eventuali pratiche edilizie richieste per le variazioni realizzate in epoca successiva alla prima edificazione o ad istanze di concessione in sanatoria e condono, l’istanza ha avuto esito negativo (cfr. all. 9).

Pertanto si desume che solo il corpo di fabbrica principale destinato originariamente ad opificio è assentito pur avendo rilevato, in sede di accesso, che vi sono state delle variazioni di destinazione d’uso avvenute nel tempo e non compatibili con la zonizzazione prevista per questa area dal PRG vigente nonché delle variazioni nella distribuzione interna degli ambienti.

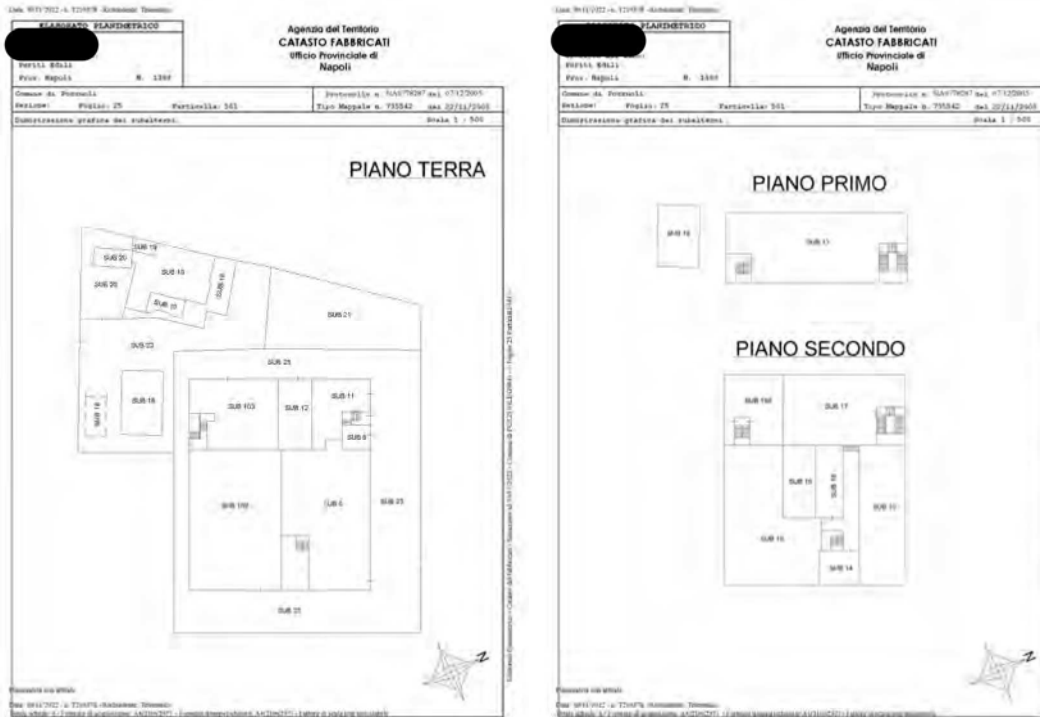
Le altre costruzioni prefabbricate, sub 32-33-34, realizzate in prossimità della corte sub 38 risultano edificate in assenza di titolo edilizio.

Esse non sono allo stato sanabili né la loro destinazione d’uso è compatibile con quanto previsto dallo strumento edilizio che individua per questa area una destinazione di tipo industriale.

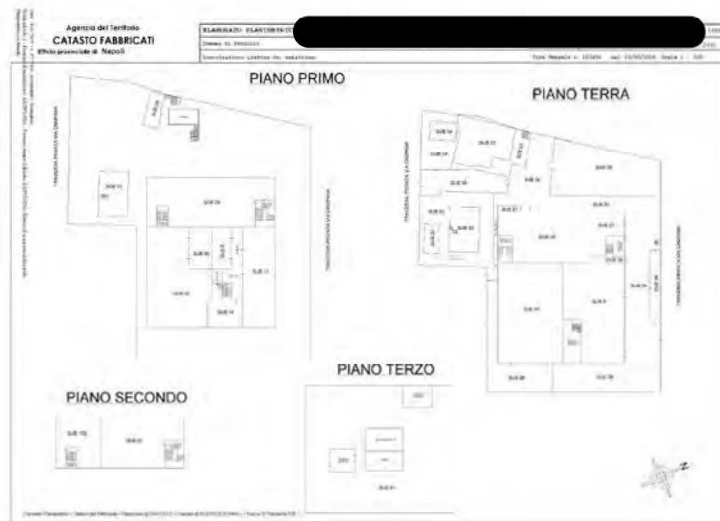
Il corpo centrale contenente i subalterni 6-10-14-29-30-31-108-40-41 ha subito delle variazioni delle divisioni interne rispetto all’assetto originario. A tal proposito la sottoscritta ha provveduto a procurarsi l’elaborato planimetrico precedente al fine di comprendere le variazioni eseguite.

A tal proposito si tengano presenti gli ELABORATI PLANIMETRICI contenuti nell’allegato catastale che possono essere esplicativi di quanto fin qui descritto (cfr. all. 3).





ELABORATO PLANIMETRICO NOV. 2005



ELABORATO PLANIMETRICO LUGLIO 2006

Allo stato, oltre ad alcune divisioni interne diverse dalle originarie, risulta essere stato realizzato un cambio di destinazione d'uso per il sub 14 da D/1 a C/2 e infine ad A/2.

Sentito a tal proposito l'Ufficio del Comune di Pozzuoli si è appreso, per le vie brevi, che la destinazione civili abitazioni non è compatibile con lo strumento urbanistico per l'area interessata ad eccezione di un'unica unità destinata a casa del custode per il complesso industriale.

Tale unità, già prevista nel titolo abilitativo, è individuata tutt'ora dal sub 108.

Il sub 14 è risultato, al momento dei sopralluoghi, occupato.



Come detto il cambio di destinazione d'uso non potrà essere sanato con un titolo edilizio in sanatoria in quanto non è compatibile con lo strumento urbanistico. Pertanto, per il subalterno 14 e per la parte del subalterno 10 trasformata in abitazione andrà previsto il ripristino dello stato pregresso. Si fa presente che tale ripristino per il sub 10 riguarderà solo lo stato dei luoghi, avendo mantenuto la categoria catastale originaria, mentre per il sub 14 prevede anche una correzione di tipo catastale dal momento che il cambio di destinazione è avvenuto in assenza di titolo edilizio.

Per gli altri sub, individuati con categorie D/1, C/2 ed A/10, per i quali sono stati effettuati nel tempo cambi di destinazione senza richiedere il necessario titolo abilitativo, si può richiedere un ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (in quanto tale destinazione è compatibile con la funzione originaria), o prevedere il ripristino dello stato pregresso tenendo conto che tutto il complesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di porre rimedio all'obsolescenza delle componenti tecnologiche, e in alcuni casi, strutturali, nonché impiantistiche.

In ordine alla legittimità delle trasformazioni avvenute nel tempo relative a frazionamenti e cambi di destinazione d'uso dei subalterni contenuti nel corpo di fabbrica principale destinato ad opificio, stante il volume assentito, la scrivente ritiene che, in considerazione della mancanza di chiarezza e completezza della documentazione reperita relativa ai titoli edilizi riferiti al corpo di fabbrica stesso sia consigliabile una istanza di Accertamento di Conformità che riguardi l'interessa del bene al fine di sanare le trasformazioni compatibili con lo strumento edilizio vigente e di verificare quelle che non sono sanabili e prevederne il ripristino secondo la destinazione e la conformazione originaria.

Di seguito si riporta schematicamente lo stato attuale dei vari subalterni rispetto alla condizione assentita originaria.

PIANO TERRA - PREFABBRICATI												
	CATEG. CAT. ATTUAL	CATEG. CAT. DI ORIGINE	SUPERFICI REALI			COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZ.			SUPERFICI OMOGENEIZZATE			
			INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	TOTALI
SUB 32	A/2	A/2	285,60	40,80	369,00	1,00	0,25	0,10	286,60	10,20	36,90	333,70
SUB 33	A/2	A/2	157,00	78,40	78,34	1,00	0,25	0,10	157,00	19,60	7,83	184,43
SUB 34	A/2	A/2	30,00	11,00	124,00	1,00	0,25	0,10	30,00	2,75	12,40	45,15
SUB 38	F/1				154,00			0,10				15,40

PIANO TERRA - SCALA C												
	CATEG. CAT. ATTUAL E	CATEG. CAT. DI ORIGINE	SUPERFICI REALI			COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZ.			SUPERFICI OMOGENEIZZATE			
			INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	TOTALI
SUB 40	C/2	C/2			17,60	1,00	0,25	0,10	0,00	0,00	1,76	1,76



PIANO PRIMO - SCALA A												
	CATEG. CAT. ATTUAL	CATEG. CAT. DI ORIGINE	SUPERFICI REALI			COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZ.			SUPERFICI OMOGENEIZZATE			
			INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	TOTALI
SUB 30	A/10	D/1	445,40	66,70		1,00	0,25		445,40	16,58	0,00	462,08
SUB 6	F/5	D/1 e C/2		66,65		1,00	0,25		0,00	16,66	0,00	16,66
SUB 10	A/10	D/1	257,57			1,00	0,25		257,57	0,00	0,00	257,57
SUB 14	A/2	D/1 e C/2	61,00	9,00		1,00	0,25		61,00	2,25		63,25

PIANO PRIMO - SCALA B-C												
	CATEG. CAT. ATTUAL	CATEG. CAT. DI ORIGINE	SUPERFICI REALI			COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZ.			SUPERFICI OMOGENEIZZATE			
			INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	TOTALI
SUB 29	A/10	D/1 e D/E	441,70			1,00	0,25		441,70	0,00	0,00	441,70

PIANO SECONDO - SCALA B-C												
	CATEG. CAT. ATTUAL	CATEG. CAT. DI ORIGINE	SUPERFICI REALI			COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZ.			SUPERFICI OMOGENEIZZATE			
			INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	TOTALI
SUB 108	A/2	D/1	173,64			1,00	0,25		173,64	0,00	0,00	173,64
SUB 31	A/10	D/1 e D/E	326,20			1,00	0,25		326,20	0,00	0,00	326,20

PIANO LASTRICO SOLARE - SCALA A-B-C												
	CATEG. CAT. ATTUAL	CATEG. CAT. DI ORIGINE	SUPERFICI REALI			COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZ.			SUPERFICI OMOGENEIZZATE			
			INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	INTERNE	BALCONI TERRAZZI	ESTERNE	TOTALI
SUB 41	F/5	F/5		1219,00		1,00	0,25		0,00	304,75	0,00	304,75

3.7 SETTIMO QUESITO

Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Si rimanda a quanto già scritto al paragrafo precedente.

3.8 OTTAVO QUESITO

In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria.

Si rimanda a quanto già scritto al paragrafo precedente.

3.9 NONO QUESITO

Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica.

L'istanza presentata dalla sottoscritta al Comune di Pozzuoli ha avuto esito negativo. Pertanto, la documentazione reperita è solo quella trasmessa alla scrivente dal creditore precedente nella quale non era presente alcun certificato di agibilità (cfr. all. 9)



3.10 DECIMO QUESITO

Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi.

Il compendio pignorato è di proprietà della [REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese [REDACTED] e codice fiscale e Partita Iva n. [REDACTED] amministrata dal [REDACTED] [REDACTED] (cfr. all. 4).

Al momento del sopralluogo si è appreso dal sig. [REDACTED] figlio della sig.ra [REDACTED] che la madre è deceduta nell'anno 2016 ma non risulta, dalla visura camerale nessun cambio di amministrazione.

Al primo sopralluogo, come detto, era presente l'avv. [REDACTED] nominato procuratore speciale della Società.

Gli immobili sono pervenuti ad essa [REDACTED] (all'epoca con la denominazione [REDACTED] [REDACTED] per aver realizzato il fabbricato di cui gli stessi fanno parte su suoli riportati in Catasto Terreni al Foglio 25, particelle 297 (ex 16/d), 296 (ex 296/A) e 333 (ex 296/b), pervenuti per acquisto dalla [REDACTED] con sede [REDACTED] giusta l'atto ricevuto dal Notaio Luigia Finoja Sanseverino di Napoli in data 1° ottobre 1984, debitamente registrato e trascritto a Napoli 2 il 23 ottobre 1984 ai nn. 31491/26651.

Al momento del sopralluogo il subalterno 10 era in parte occupato dalla signora [REDACTED] ma risulta, come da verbale del 17 ottobre 2022 dell'avv. Caterina Orditura- custode giudiziario – che lo stesso è stato liberato.

Il subalterno 14 era occupato, all'atto dei sopralluoghi dal signor [REDACTED] con la sua famiglia. Come risulta dai verbali di accesso lo stesso è stato invitato dalla custode giudiziaria ad abbandonare l'immobile in considerazione dello stato di abbandono in cui versano gli ambienti del fabbricato interessati dal pignoramento condizione che non garantisce la incolumità pubblica e privata. Infine, i subalterni 33 e 34 risultavano nel possesso del sig. [REDACTED] il quale abita nel sub 33 e concede in prestito a conoscenti, come da lui dichiarato, il sub 34 saltuariamente.

Nessuno di questi subalterni era occupato con titolo.

3.11 UNIDCESIMO QUESITO

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.

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

3.12 DODICESIMO QUESITO

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Dalla documentazione ottenuta dell'Ufficio Usi Civici della Regione Campania non risultano usi civici per tutto il Comune di Pozzuoli (cfr.all. 11).



3.13 TREDICESIMO QUESITO

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Risultano sul cespite pignorato le seguenti formalità (cfr. all 5):

TRASCRIZIONE DI VINCOLO in data 19 giugno 1985 nn. [REDACTED] a favore della [REDACTED]
[REDACTED] e contro la [REDACTED] gravante sul terreno Foglio 25, particella 297 (parte);

ISCRIZIONE IPOTECARIA in data 9 ottobre 2015 nn. [REDACTED] a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE IPOTECARIA in data 17 dicembre 2015 nn [REDACTED] a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE IPOTECARIA in data 30 marzo 2016 nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] C. nonchè contro
[REDACTED] in rinnovazione della iscrizione ipotecaria in data 17
aprile 1996 nn [REDACTED] gravante, tra l'altro, sui terreni Foglio 25, particelle 297, 296, 333;

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO in data 7 agosto 2020 nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO in data 21 ottobre 2021 nn. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Si fa notare che dalla lettura della documentazione attinente la Concessione Edilizia ed il titolo di proprietà per Notaio Luigia Finoja Sanseverino questa risulta essere stata rilasciata "restando vincolato detto terreno a favore del Comune di Pozzuoli giusta trascrizione n.ri [REDACTED] in data 16 giugno 1983".

3.14 QUATTIRDICESIMO QUESITO

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

Per determinare il valore degli immobili, la sottoscritta ha proceduto a calcolare la superficie commerciale, rifacendosi alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare* redatte dall'Agenzia del Territorio nel rispetto del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, *Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662.*

Tale decreto assume il metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il valore dell'immobile è calcolato in riferimento alla superficie commerciale e alla superficie utile.



La superficie commerciale è pari alla somma:

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

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

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

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

Per i coefficienti di omogeneizzazione ci si riferisce ai seguenti parametri:

balconi, se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 25%, terrazzi al 15%, soffitte computate nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani principali, nella misura del 25% qualora non comunicanti; giardini computati nella misura del 10%.

Si applica al valore stimato una riduzione tra il 10% ed il 15% del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti.

In riferimento al **LOTTO 1** oltre alla riduzione operata per assenza di garanzia per vizi occulti la sottoscritta ha ritenuto di applicare un coefficiente di deprezzamento legato alle necessarie opere utili all'adeguamento impiantistico, al ripristino di parti strutturali le cui componenti sono soggette ad obsolescenza e decadimento nonché necessarie alla riqualificazione delle finiture mancanti o inidonee. Il deprezzamento, al contempo, sarà, altresì, commisurato alla necessità di intervenire al fine di richiedere la sanatoria edilizia ed urbanistica del manufatto relativamente a frazionamenti dei subalterni o a cambi di destinazione d'uso o di intervenire, laddove la sanatoria non sia consentita, per il ripristino dello stato pregresso.

Nel dettaglio, come descritto ai paragrafi precedenti, ricordiamo che il volume dell'originario corpo centrale destinato ad opificio risulta assentito ma sono avvenute variazioni nel tempo legate a cambi di destinazione d'uso non sempre compatibili con la zonizzazione degli strumenti urbanistici e frazionamenti e la cui documentazione a supporto è incompleta o mancante.

Resterà, pertanto, a carico del potenziale acquirente l'onere della ridefinizione della legittimità delle variazioni avvenute nel tempo o il ripristino dello stato originario.

Tale coefficiente è stimato pari al 35%.

In riferimento al **LOTTO 2**, oltre alla riduzione operata per assenza di garanzia per vizi occulti, la sottoscritta vuole precisare che i volumi dei subalterni 32-33-34 non sono assentiti e la loro destinazione non è compatibile con gli strumenti edilizi vigenti e, pertanto, sentito l'Ufficio preposto, per le vie brevi, si è avuta conferma che non sarà possibile prevederne la sanatoria e gli stessi potrebbero essere suscettibili di demolizione o di acquisizione al patrimonio comunale.

Si potrà, pertanto, valutarne solo il **VALORE D'USO** tenendo conto, altresì, delle scarse condizioni di manutenzione delle finiture ed impiantistiche.

Pertanto si prevede un deprezzamento pari al 30% legato allo stato di obsolescenza e degrado di alcune componenti tecnologiche e di finitura dei subalterni stimati in quanto l'ipotetico utilizzo di tali immobili



richiederebbe opere necessarie all'adeguamento impiantistico e al ripristino delle finiture obsolete e scarsamente mantenute ed un ulteriore deprezzamento del 60% del valore precedentemente ottenuto relativo alla condizione di illegittimità e non sanabilità (tenuto anche conto del vincolo archeologico che insiste su parte del lotto) e quindi commisurato al rischio del potenziale acquirente.

Si è proceduto a:

- rilevare le quotazioni parametriche dell'Agenzia del territorio sia per gli immobili a destinazione residenziale che per immobili a destinazione produttiva - I semestre anno 2022;
- rilevare le quotazioni del Borsino Immobiliare per immobili a destinazione sia residenziale che produttiva riferita alla zona in esame.

Dalle indagini sono scaturiti i seguenti valori:

IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA – CAPANNONI TIPICI

BORSINO IMMOBILIARE	min. 315,00 €	max 846,00
O.M.I.	min. 395,00 €	max 800,00

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALI – VILLE E VILLINI/ABITAZIONI CIVILI

BORSINO IMMOBILIARE	min. 1.303,00€	max 2.175,00
O.M.I.	min. 1.200,00€	max 1.850,00

I valori sopra indicati si riferiscono a zone più o meno ampie del tessuto costruito e gli intervalli individuati nelle pubblicazioni ufficiali di settore assimilano gli immobili diversi per caratteristiche e pregi, pertanto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del cespite pignorato, del suo stato conservativo, del contesto nel quale si inserisce si ritiene congruo un valore a metro quadrato:

- di € 600,00 per gli immobili a destinazione produttiva;
- di 1.200,00 per gli immobili a destinazione residenziale.

Il valore dell'immobile si è ottenuto applicando alla superficie commerciale la quotazione in precedenza dedotta, e applicando i coefficienti di cui in premessa in ordine allo stato di obsolescenza e di legittimità urbanistico edilizia dei vari subalterni.

Da questo scaturisce:

LOTTO 1:

$$\text{€ } 600,00 \times 2047 \text{ mq} = \text{€ } 1.228.200,00 \times 0.65 \times 0.85 = 678.580,50 \text{ €}$$

(euro seicentotantottomilacinquecentottanta/50)

LOTTO 2:

$$\text{€ } 1.200,00 \times 578,68 \text{ mq} = \text{€ } 694.416,00 \times 0.70 \times 0.40 \times 0.85 = 165.271,00 \text{ €}$$

(euro centosessantacinquemiladuecentosettantuno/00)

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1 : € 680.000,00 in cifra tonda

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2 : € 165.000,00 in cifra tonda



3.15 QUINDICESIMO QUESITO

Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia dell'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.

L'immobile è pignorato per l'intero.

3.16 SEDICESIMO QUESITO

Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.

Il debitore esecutato è costituito da una Società, pertanto, si è acquisita la visura camerale (cfr.all. 14)

3.17 DICIASSETTESIMO QUESITO

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

Dall'analisi delle visure ipotecarie risulta oltre al Pignoramento per cui è in essere la presente procedura la TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO in data 7 agosto 2020 nn. [REDACTED]

Napoli, 13.01.2022

Il CTU

arch. Donatella Parlato



4. ALLEGATI

- 1 Certificazione notarile
- 2 Verbale di pignoramento immobile
- 3 Documentazione catastale
- 4 Titoli di proprietà
- 5 Visure ipotecarie
- 6 Verbale di accesso
- 7 Rilievo fotografico
- 8 Rilievo metrico
- 9 Comune di Pozzuoli
- 10 Agenzia delle Entrate
- 11 Usi civici
- 12 Quotazioni immobiliari
- 13 Certificato Soprintendenza
- 14 Visura camerale

