

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

Procedimento N. 493/2024 R.G.E.

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

La sottoscritta Immacolata Guarino, architetto in Napoli con studio alla via Francesco Cilea, n. 137, lotto 15, iscritta all'Ordine degli architetti P.P.C. di Napoli e Provincia con il n. 10703, nominata esperto stimatore art. 569 c.p.c., per il procedimento in oggetto, il giorno 13/02/2025 e prestato giuramento il 20/02/2025 da inizio al lavoro peritale necessario alla elaborazione della relazione di stima (art. 173 bis disp. att. cpc) dei beni oggetto di pignoramento rispondendo ai quesiti come di seguito sviluppati.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni immobiliari oggetto di pignoramento, situati nel comune in Pozzuoli (NA) sono descritti e identificati nell'Atto di Pignoramento, notificato a [REDACTED] il giorno 11/09/2024, numero di repertorio 14760/2024, Trascritto presso l'Ufficio provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 25/09/2024 R.G. 46292, R.P. 36508, depositato nel fascicolo della procedura come segue:

- 1) immobile sito in Pozzuoli, alla via Celle n. 2/D, piano 1-2, int. 7, riportato nel catasto fabbricati al foglio 86, particella 11, subalterno 18, cat. A2, rendita euro 822,46, classe 5, cons. 6,5, mq. 183;***



2) immobile sito in Pozzuoli, alla via Celle n. 2/D, piano 1-2, int.7/b, riportato nel catasto fabbricati al foglio 86, particella 11, subalterno 19, cat. A2, rendita euro 632,66, classe 5, cons. 5,0;

3) immobile sito in Pozzuoli, alla via Celle n. 2/D, piano 2, int. 12/b, riportato nel catasto fabbricati al foglio 86, particella 11, subalterno 26, cat. A2, rendita 379,60, classe 4, cons. 3,5, mq. 97;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il lavoro peritale è iniziato con le indagini catastali e quelle sul titolo di provenienza per acquisire le informazioni necessarie ad individuare l'esatta localizzazione dei cespiti pignorati e la proprietà della esecutata e al fine di verificare la titolarità dei beni pignorati, la regolarità urbanistica e redigere la seguente relazione.

La sottoscritta ha inoltre effettuato:

- Un preliminare studio urbanistico della Cartografia e delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzuoli (NA) con le modifiche e integrazioni di cui alla delibera del Consiglio Provinciale n.48 del 26.6.2001 e al Decreto di approvazione del Presidente della Provincia di Napoli n. 69 del 23.1.2002 al fine di acquisire la zonizzazione e di conseguenza la destinazione urbanistica dell'area in cui sono situati i cespiti pignorati e la eventuale presenza di vincoli.

- **Ispezioni ipotecarie** a nome della esecutata XXXXXXXXXX e su gli immobili pignorati identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli (NA), al:

- Foglio 86, Particella 11, Sub 18;
- Foglio 86, Particella 11, sub 19;
- Foglio 86, Particella 11, sub 26.

(ALLEGATO N.2, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G)

- Ha acquisito, presso studio del notaio Stefano Santangelo situato in Napoli, l'atto di scissione parziale con costituzione di due nuove società a responsabilità limitata relativo ai cespiti pignorati. (ALLEGATO N. 2A)

Inoltre si è recata ai seguenti uffici e organi competenti:



- **Camera di Commercio Napoli** al fine di acquisire: Visura Camerale Storica della debitrice esecutata. (ALLEGATO N. 1)

- **Comune di Pozzuoli - Città Metropolitana di Napoli - Direzione 5 - Coordinamento Urbanistica - Governo del Territorio** al fine di verificare la presenza o meno di titoli edilizi abilitativi e di acquisire Certificato di destinazione urbanistica.

Nello specifico la sottoscritta ha verificato la presenza di:

- Pratiche edilizie (Licenza edilizia, Concessione edilizia, Permesso di costruire, Agibilità, DIA, CIL, SCIA);
- Richieste di concessione edilizie in sanatoria;
- Contenziosi amministrativi;

Destinazione urbanistica e eventuali vincoli presenti nell'area e relativi agli immobili. (ALLEGATO N. 11, 17, 18)

- **Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli** al fine di verificare la esistenza o meno di *vincoli* relativi ai cespiti pignorati. (ALLEGATO N. 16)

RISPOSTA AI QUESITI

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

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

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

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.



4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse;
diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

La sottoscritta precisa che:

1) Dallo studio del fascicolo si evince che:

- È stata depositata **Certificazione Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari** il giorno 08/10/2024 redatta dalla dott. Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni e iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere ad OGGETTO la quota pari all'intero della piena proprietà dei seguenti immobili siti in Pozzuoli (NA) alla via Celle n. 2D: - Appartamento, posto al piano primo e secondo distinto dall'interno 7 e composto da vani catastali 6,5 e riportato in catasto al fog 86 particella 11 sub 18 categoria A/2 (...); - Appartamento, posto al piano primo e secondo distinto dall'interno 7B e composto da vani catastali 5,0 e riportato in catasto al fog 86 particella 11 sub 19 categoria A/2 (...); - Appartamento, posto al secondo piano distinto dall'interno 12B e composto da vani catastali 3,5 e riportato in catasto al fog 86 particella 11 sub 26 categoria A/2. (...) Che RISULTANO Alla data del 04 ottobre 2014: per la quota 1/1 di piena proprietà a [REDACTED] [REDACTED] con sede in Pozzuoli (NA) C.F. [REDACTED]

2) **Come richiesto dal mandato ha acquisito il titolo d'acquisto in favore della debitrice e ha verificato che:**

La certificazione notarile risale, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri di Napoli 2 e i Registri del Catasto di Napoli con aggiornamento al 4 ottobre 2024, ad Atto per notar SABATINO SANTANGELO di Napoli del 16 gennaio 1981 trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 6 febbraio 1981 ai nn.2660/2280 con il quale la società [REDACTED] con sede in Pozzuoli (NA) acquistò da [REDACTED] (nato a Pozzuoli l'11 giugno 1910) il suolo edificatorio sito in Pozzuoli alla via Celle con accesso dalla detta via Celle e dalla via Terracciano (...) riportato in catasto terreni del Comune di Pozzuoli al fol 86 in

Pagina 4 di 81

R.G.E. 493/2024



parte rappresentato dalla particella 11 di are 48 e centiare 89, in parte dalla particella 12 di are 1 e centiare 30 ed in parte dalla porzione della particella 17 estesa complessivamente di are 38 e centiare 85; (ALLEGATO N. 2D)

Per gli immobili pignorati dalla certificazione notarile si evince, in merito alla Provenienza al Ventennio, che risulta:

- atto del Notaio Sabatino Santangelo di Napoli del 15 luglio 1982 trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 27 luglio 1982 ai nn. 21330/18303 con il quale *sono state confermate le servitù richiamate nel precedente atto del notaio Sabatino Santangelo in data 16 gennaio 1981 riguardanti servitù a carico della particella 11 del fog 86 (sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte i cespiti oggetto della presente certificazione), (...);*

- atto per notar Stefano Santangelo del 24 settembre 2018 trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 2 ottobre 2018 ai nn. 43725/33784 con il quale la società [REDACTED] con sede in Pozzuoli (NA) C.F. [REDACTED] ha proceduto alla scissione parziale mediante costituzione di una nuova società denominata [REDACTED]:

- atto per notar Stefano Santangelo in data 10 dicembre 2018 trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 24 dicembre 2018 ai nn. 57564/44250 con il quale la società [REDACTED] con socio unico, con sede in Pozzuoli (NA) C.F. [REDACTED] ha proceduto alla scissione parziale mediante costituzione di due nuove società delle quale una denominata [REDACTED] con sede in Pozzuoli (NA).

Si precisa che la sottoscritta, acquisita la nota di trascrizione del pignoramento presso Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - R.G. 46292, R.P. 36508 del 25/09/2024 relativa ai cespiti oggetto della presente procedura, dalla stessa si evince che la certificazione, depositata nel fascicolo della procedura, risale ad atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

(ALLEGATO N. 2G)



Si precisa che per i cespiti pignorati non risultano depositate le visure catastali attuali e storiche.

Acquisite le visure catastali storiche relative al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento dalle stesse si evince che i dati catastali attuali e storici relativi ai cespiti pignorati sono inseriti nella relazione notarile depositata.

(ALLEGATO N. 3)

Si precisa che, nel fascicolo della procedura, non risulta depositata la visura Camerale storica della debitrice esecutata, la sottoscritta, come richiesto dal mandato, ha acquisito **Visura Storica Società di Capitale presso Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli**. La debitrice esecutata, [REDACTED], risulta con sede legale in Pozzuoli (NA) alla via Celle, 2, CAP 80078, Codice Fiscale e n.iscr. al Registro Imprese [REDACTED], Partita IVA [REDACTED], società con responsabilità limitata con data Atto di costituzione il 10/12/2018 e Data iscrizione 24/12/2018, Amministratrice Unica [REDACTED] - Rappresentante dell'Impresa, Stato attività: inattiva.

(ALLEGATO N.1)

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei

Pagina **6** di **81**

R.G.E. 493/2024



luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

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

Identificazione pregressa dei beni

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

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c.;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

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

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

I beni oggetto del pignoramento immobiliare sono appartamenti ubicati nel comune di Pozzuoli (NA), in via Celle, n. 2, parte del complesso immobiliare denominato *Parco Cicerone* a cui si accede dalla via Celle.



stradale si innestava la via *Puteolis-Neapolim* e di cui si conservano quattordici edifici databili dal I a.C. al II d.C..

A ridosso della stessa via Celle sono anche situati otto serbatoi, cisterne interrate dislocate in un vasto appezzamento di terreno, importanti opere di tipo militare e di interesse storico realizzata a partire dal 1939 su di un'area di circa centomila metri quadri, destinati a contenere nafta per la Regia Marina Italiana.

Questi ultimi, realizzati con una forma cilindrica, sono costituiti da muratura di tufo perimetrale e incamiciatura in lamiera metallica e sono collegati tra loro mediante una rete di cunicoli.

I principali **collegamenti pubblici** con il territorio circostante sono attualmente le linee autobus, treni metropolitani e regionali.

Nei pressi del bene pignorato sono presenti: Bar (50,00 m), Hotel (700,00 m), Ristorante (450,00 m), Supermercato (220,00 m) e diversi **servizi**: Farmacia (350,00 m), Scuole Elementari (1,2 km), un Istituto comprensivo (550 m), una Scuola Superiore (1,6 Km).

Descrizione dei beni

I cespiti pignorati, situati nel comune di Pozzuoli (NA), si raggiungono percorrendo via Celle, strada che si dirama verso il Monte Cigliano. Raggiunto il civico n. 2 della via, ingresso al *Parco Cicerone*, e superato il viale di ingresso al parco, i cespiti immobiliari si raggiungono percorrendo il viale posto a sinistra di chi accede al Parco.

Gli immobili, che fanno parte del complesso immobiliare denominato ex Pretura, sono prospicienti tutti con un'area di cortile confinante con la stessa via Celle e sono posti al piano primo e secondo del fabbricato, con gli ingressi a livello del viale d'ingresso dal parco Cicerone.

Allo stato attuale i tre beni oggetto del pignoramento risultano collegati tra loro. La scala interna dell'unità abitativa identificata nel Catasto Fabbricati del comune Pozzuoli (NA) al foglio 86, particella 11, sub 18, piano 1 - 2, interno 7 risulta collegamento tra i vani interni posti al primo piano e i vani interni posti al secondo piano delle unità immobiliari identificate nel Catasto



Fabbricati del comune Pozzuoli (NA) al foglio 86, particella 11, sub 19, piano 1-2, interno 7B e al foglio 86, particella 11, sub 26, piano 2, interno 12B.

Durante il sopralluogo si è rilevato che:

- Gli immobili si raggiungono attraversando un cancello, in ferro e dotato di un sistema di citofonia, di ingresso al *Parco Cicerone*, in via Celle n. 2, e percorrendo i viali fino al fabbricato posto a sinistra di chi accede al parco.
- All'immobile identificato al C.F. del Comune di Pozzuoli (NA) al **sub 18**, si accede dal primo piano con un ingresso posto a est, all'immobile identificato al C.T. del comune di Pozzuoli (NA) al **sub 19** si accede dal primo piano attraverso un ingresso al posto ad est e da una scala coperta ad ovest, confinante con via Celle, all'immobile identificato al C.F. del Comune di Pozzuoli (NA) al **sub 26** si accede dal secondo piano e precisamente dal terrazzo pertinenziale collegato al primo piano da una scala/rampa non accessibile durante l'accesso.
- Allo stato attuale:

il **piano primo** è composto dall'unità immobiliare pignorata identificata in C.F. comune di Pozzuoli (NA) al sub 19 e dal primo livello dell'unità immobiliare pignorata identificata al C.F. del comune di Pozzuoli (NA) al sub 18.

Il piano risulta composto da: sei camere, bagno, disimpegno, scala interna, cortile d'ingresso, area pertinenziale a giardino, balcone e terrazzo a livello, scala d'ingresso coperta proveniente da un piano sottostante estraneo alla presente procedura e ulteriori aree a giardino poste a livello stradale.

il **piano secondo** è composto dall'unità immobiliare pignorata identificata in C.F. comune di Pozzuoli (NA) al sub 26 e dal secondo livello dell'unità immobiliare pignorata identificata al C.F. del comune di Pozzuoli (NA) al sub 18.

Risalendo la scala interna il piano risulta composto da: cinque camere, bagno, disimpegno, due balconi e terrazzo a livello.

L'altezza interna rilevata durante il sopralluogo del piano primo e del piano secondo dei beni immobiliari pignorati è di 2,80 m. (ALLEGATO N. 6, 7)

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili pignorati è realizzato con una struttura di pilastri e travi in c.a. che si presenta in un discreto stato di conservazione.

Non si è proceduto ad una verifica strutturale.



Non è stata mostrata nessuna certificazione riguardo la regolarità normativa degli impianti per cui si suggerisce una verifica tecnica.

Le pareti all'esterne si presentano intonacate e finite in pittura del colore bianco.

Lo stato di conservazione dell'intonaco è discreto.

DESCRIZIONE LOTTI IN VENDITA

LOTTO 1

Bene immobiliare al foglio 86, particella 11, sub 19:

Superficie commerciale: 220 mq

Gli interni dell'unità abitativa pignorata si presentano in mediocre stato di conservazione la qualità delle finiture presenti è discreta.

Le pareti interne alle camere e **il soffitto** si presentano intonacate e finite con pittura.

Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in pvc **le porte interne**, mancanti in alcune camere, sono in legno.

Le porte d'ingresso all'appartamento è in legno.

Vano scale di ingresso è in muratura e vetro.

Impianti

Sono presenti i seguenti impianti:

Impianto elettrico, impianto idrico per adduzione e scarico, impianto di riscaldamento.

Non si è riusciti a recuperare nessuna certificazione sugli **impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive**.

Non si è recuperato l'attestato di prestazione energetica.

Costi per la produzione dello stesso: Euro 200,00

In risposta al quesito di seguito le immagini fotografiche esterne ed interne del bene pignorato.



INGRESSO PARCO CICERONE



FABBRICATO BENI PIGNORATI



VIALE D'INGRESSO



INGRESSO1 BENE PIGNORATO



INGRESSO2 BENE PIGNORATO



SCALE DI ACCESSO



CAMERA1



DISIMPEGNO



CAMERA2



BAGNO



BALCONE



CAMERA4

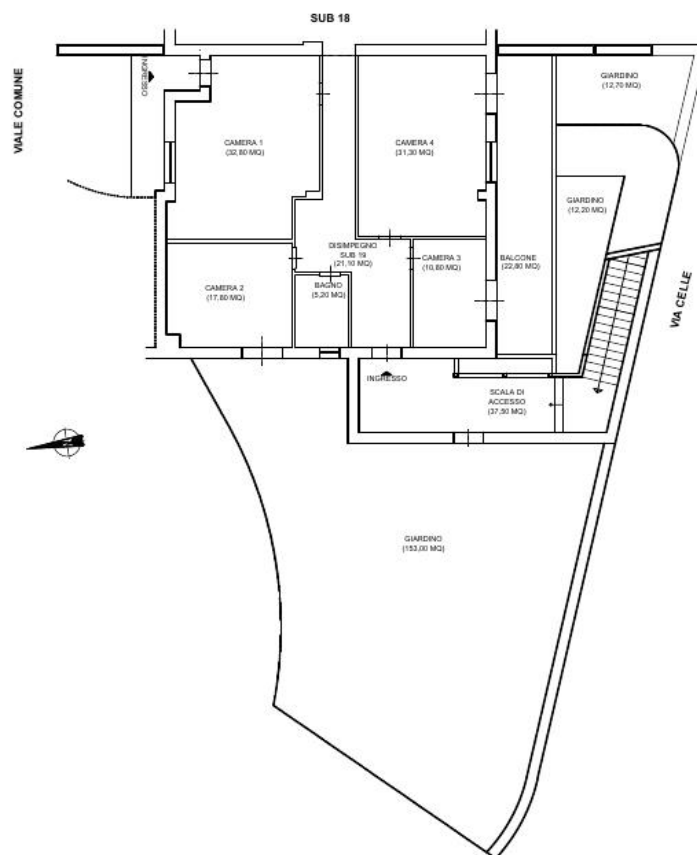


Planimetria stato reale dei luoghi

Di seguito per il bene immobiliare pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli (NA) al Foglio 86, Particella 11, Sub 19, Categoria A/2, Consistenza 5 vani, Via Celle, n. 2D, Int. 7B, piano 1-2:

- la planimetria con l'indicazione della distribuzione degli ambienti inclusa di calcolo della superficie netta dei diversi ambienti per la determinazione della superficie commerciale. (ALLEGATI N. 5)
- La planimetria del rilievo metrico dell'intero lotto pignorato rilevata in sede di sopralluogo. (ALLEGATO N. 6)

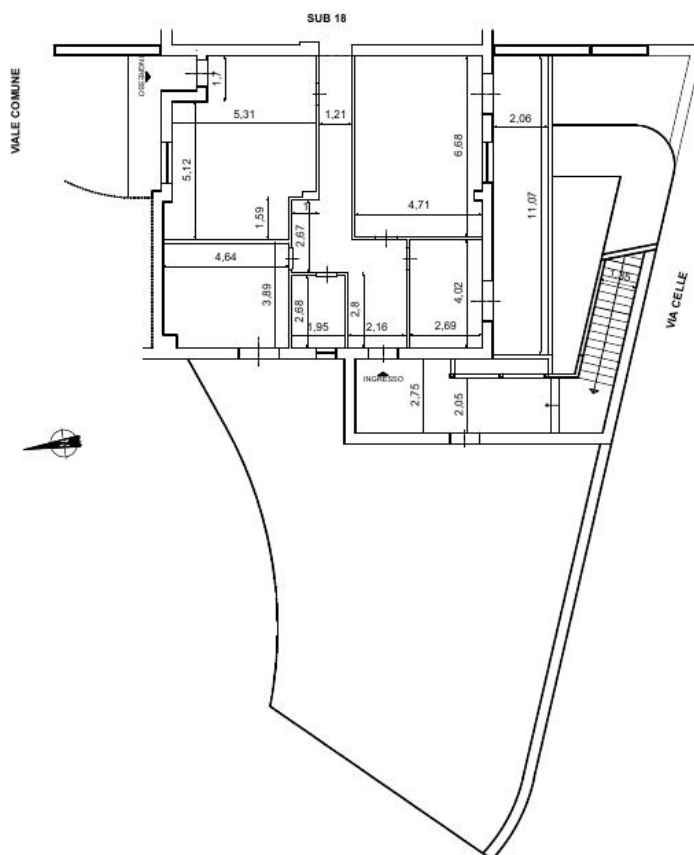
PLANIMETRIA CESPITE PIGNORATO



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RILEVATA LOTTO 1: 220 MQ



PIANTA DEL RILIEVO METRICO



In risposta al quesito sono allegate alla relazione le visure catastali storiche e attuali e la planimetria catastale rinvenuta durante le indagini peritali. (ALLEGATO N. 3)

LOTTO 2

Bene immobiliare al foglio 86, particella 11, sub 18:

Superficie commerciale: 193 mq

Bene immobiliare al foglio 86, particella 11, sub 26:

Superficie commerciale: 113 mq

Gli interni delle unità abitative pignorate si presentano in mediocre stato di conservazione, la qualità delle finiture presenti è discreta.



Le pareti interne alle camere e **il soffitto** si presentano intonacate e finite con pittura.

Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in pvc e dotati di inferriate in alcuni ambienti, **le porte interne**, mancanti in alcune camere, sono in legno.

Le porte d'ingresso agli immobili sono in legno.

La scala interna di collegamento, con pedate e alzate in ceramica, è dotata di corrimano in legno al secondo piano e in ferro lungo le rampe.

Impianti

Sono presenti i seguenti impianti:

Impianto elettrico, impianto idrico per adduzione e scarico, impianto di riscaldamento a radiatori.

Non si è riusciti a recuperare nessuna certificazione sugli **impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive**.

Non si sono recuperati gli attestati di prestazione energetica.

Costi per la produzione degli stessi: Euro 400,00

In risposta al quesito di seguito le immagini fotografiche esterne ed interne del bene pignorato.



INGRESSO PARCO CICERONE



FABBRICATO BENI PIGNORATI



VIALE D'INGRESSO



PROSPETTO EST - SUB 18



DISIMPEGNO1



CAMERA5 – PIANO 1 – SUB 18



SCALA – SUB 18



CAMERA7 – PIANO 2 – SUB 18



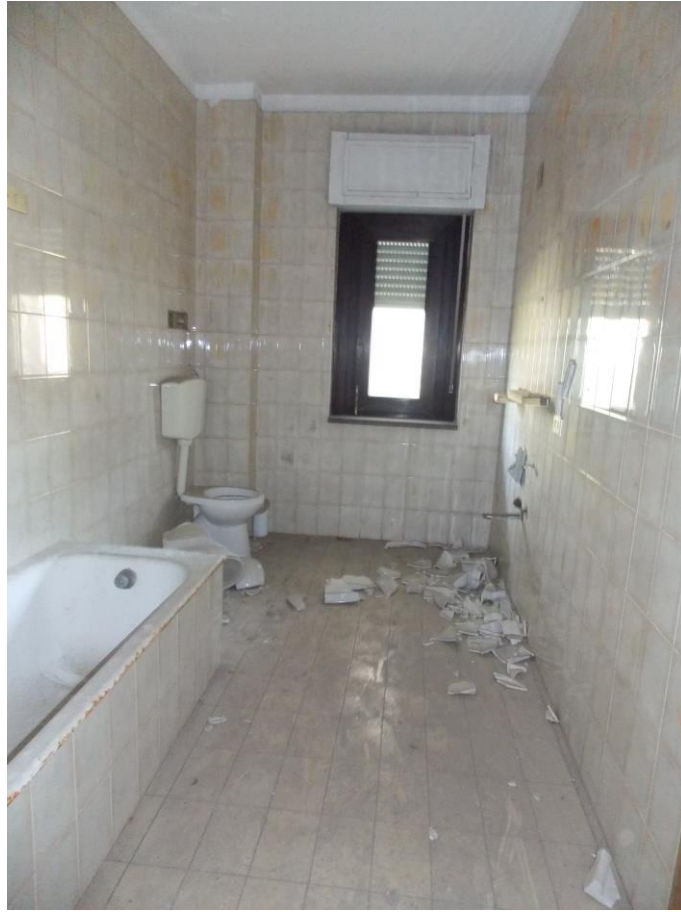
DISIMPEGNO2



CAMERA11 – PIANO2 – SUB 18



BAGNO



TERRAZZO PIANO 1



BALCONE PIANO 2



CAMERA 9 – PIANO 2 – SUB 26



CAMERA 8 – PIANO 2 – SUB 26



TERRAZZO PIANO 2



Planimetria stato reale dei luoghi

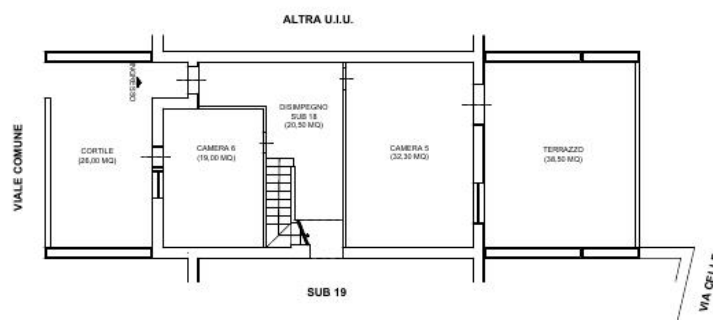
Di seguito, per i beni immobiliari pignorati, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli (NA), al Foglio 86, Particella 11, Sub 18, Categoria A/2, Consistenza 6,5 vani, Via Celle, n. 2D, Int. 7, piano 1-2 e al Foglio 86, Particella 11, Sub 26, Categoria A/2, Consistenza 3,5 vani, Via Celle, n. 2D, Int. 12B, piano 2:

- le planimetrie con l'indicazione della distribuzione degli ambienti inclusa di calcolo della superficie netta dei diversi ambienti per la determinazione della superficie commerciale. (ALLEGATI N. 5)

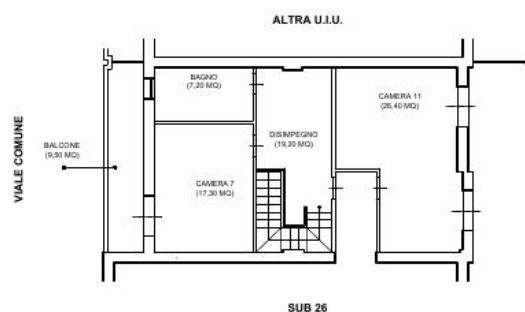
- le planimetrie del rilievo metrico dei beni pignorati rilevata in sede di sopralluogo. (ALLEGATO N. 6)

PLANIMETRIA CESPITE PIGNORATO SUB 18

Piano primo

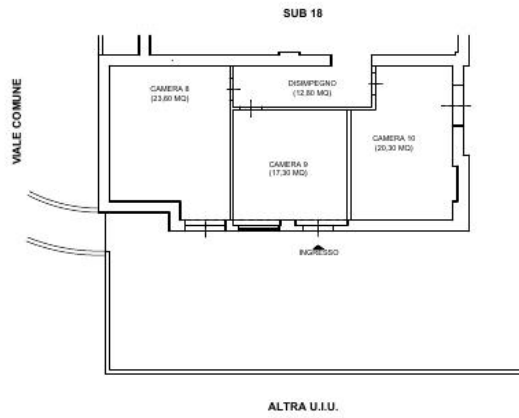


Piano secondo



PLANIMETRIA CESPITE PIGNORATO SUB 26

Piano secondo



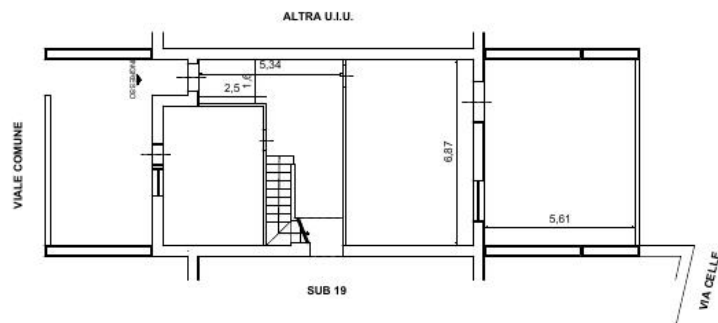
Superficie commerciale sub 18: 193 mq

Superficie commerciale sub 26: 113 mq

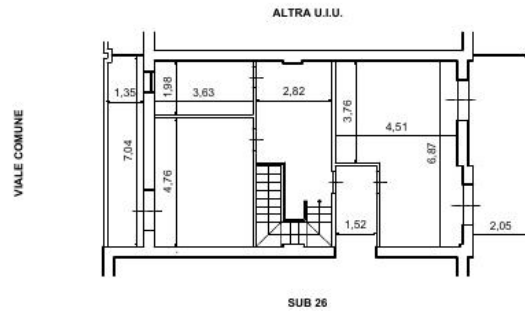
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RILEVATA LOTTO 2: 306 MQ

PIANTE DI RILIEVO METRICO SUB 18

Piano primo

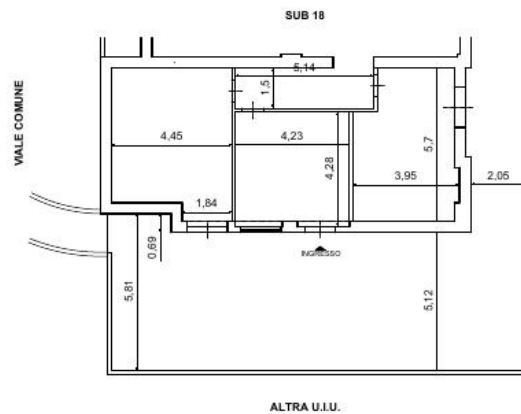


Piano secondo



PIANTE DI RILIEVO METRICO SUB 26

Piano secondo



In risposta al quesito sono allegate alla relazione le visure catastali storiche e attuali e le planimetrie catastali rinvenute durante le indagini peritali. (ALLEGATO N. 3)

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

BENE PIGNORATO AL FOGLIO 86, PARTICELLA 11, SUB 18

L'immobile pignorato risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli (NA) con i seguenti dati:



Situazione immobile

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 ad oggi (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).

Foglio 86, Particella 11, Sub 18, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 183 mq/Totale escluse aree scoperte: 172 mq, Rendita Euro 822,46, Via Celle, n. 2D, Interno 7, Piano 1 -2;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 (Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario)

- Foglio 86, Particella 11, Sub 18, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 822,46/L. 1.592.500, Via Celle, n. 2D, Interno 7, Piano 1 - 2;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico (Impianto meccanografico del 30/06/1987)

- Foglio 86, Particella 11, Sub 18, Via Celle, n. 2D, Interno 7, Piano 1 - 2;

Situazione intestati

Intestato ad oggi

████████████████████ con sede in Pozzuoli (NA), C.F. ██████████, proprietà 1/1;

Situazione degli intestati dal 10/12/2018 (Atto del 10/12/2018, Pubblico ufficiale SANTANGELO STEFANO, sede Frattamaggiore (NA), Repertorio n. 17241 – SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 44250.1/2018 Reparto PI di Napoli 2 in atti dal 24/12/2018)

████████████████████ con sede in Pozzuoli (NA), C.F. ██████████, proprietà 1/1;

Situazione degli intestati dal 24/09/2018 (Atto del 24/09/2018, Pubblico ufficiale SANTANGELO STEFANO, sede Frattamaggiore (NA), repertorio n.17062 - SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 33784.1/2018, Repertorio PI di Napoli 2 in atti dal 02/10/2018)



██████████ con sede in Pozzuoli (NA), C.F. ██████████, proprietà 1/1 fino al 10/12/2018;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (Impianto meccanografico del 30/06/1987)

██████████ con sede in Pozzuoli (NA), C.F. ██████████, proprietà per 1000/1000 fino al 24/09/2018;

Si osserva che dalle risultanze catastali risulta:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/03/1986 - antecedente l'impianto meccanografico con dati derivanti da Classamento del 02/03/1986 in atti dal 18/12/1991 n.A/2242.1/1985.

I dati identificativi e i dati di classamento sono di seguito riportati:

Foglio 86, Particella 11, Sub 18, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 1,92/L. 3.718, Via Celle, n. 2D, Interno 7, Piano 1 -2;

(ALLEGATO N. 3)

BENE PIGNORATO AL FOGLIO 86, PARTICELLA 11, SUB 19

L'immobile pignorato risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli (NA) con i seguenti dati:

Situazione immobile

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 ad oggi (Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario)

- **Foglio 86, Particella 11, Sub 19, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 632,66/L. 1.225.500, Via Celle, n. 2D, Interno 7B, Piano 1 - 2;**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico (Impianto meccanografico del 30/06/1987)

- **Foglio 86, Particella 11, Sub 19, Via Celle, n. 2D, Interno 7B, Piano 1 - 2;**

Situazione intestati

Intestato ad oggi



██████████ con sede in Pozzuoli (NA), C.F. ██████████, proprietà 1/1;

Situazione degli intestati dal 10/12/2018 (Atto del 10/12/2018, Pubblico ufficiale SANTANGELO STEFANO, sede Frattamaggiore (NA), Repertorio n. 17241 – SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 44250.1/2018 Reparto PI di Napoli 2 in atti dal 24/12/2018)

██████████ con sede in Pozzuoli (NA), C.F. ██████████, proprietà 1/1;

Situazione degli intestati dal 24/09/2018 (Atto del 24/09/2018, Pubblico ufficiale SANTANGELO STEFANO, sede Frattamaggiore (NA), repertorio n.17062 - SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 33784.1/2018, Repertorio PI di Napoli 2 in atti dal 02/10/2018)

██████████ con sede in Pozzuoli (NA), C.F. ██████████, proprietà 1/1 fino al 10/12/2018;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (Impianto meccanografico del 30/06/1987)

██████████ con sede in Pozzuoli (NA), C.F. ██████████, proprietà per 1000/1000 fino al 24/09/2018;

Si osserva che dalle risultanze catastali risulta:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/03/1986 - antecedente l'impianto meccanografico con dati derivanti da Classamento del 02/03/1986 in atti dal 18/12/1991 n. A/2242.1/1985.

I dati identificativi e i dati di classamento sono di seguito riportati:

Foglio 86, Particella 11, Sub 19, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 1,48/L. 2.860, Via Celle, n. 2D, Interno 7B, Piano 1 -2;
(ALLEGATO N. 3)

BENE PIGNORATO AL FOGLIO 86, PARTICELLA 11, SUB 26



L'immobile pignorato risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli (NA) con i seguenti dati:

Situazione immobile

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 ad oggi (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).

Foglio 86, Particella 11, Sub 26, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 97 mq/Totale escluse aree scoperte: 82 mq, Rendita Euro 379,60, Via Celle, n. 2D, Interno 12B, Piano 2;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 (Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario)

- Foglio 86, Particella 11, Sub 26, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 379,60/L. 735.000, Via Celle, n. 2D, Interno 12B, Piano 2;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico (Impianto meccanografico del 30/06/1987)

- Foglio 86, Particella 11, Sub 26, Via Celle, n. 2D, Interno 12B, Piano 2;

Situazione intestati

Intestato ad oggi

██ con sede in Pozzuoli (NA), C.F. ██, proprietà 1/1;

Situazione degli intestati dal 10/12/2018 (Atto del 10/12/2018, Pubblico ufficiale SANTANGELO STEFANO, sede Frattamaggiore (NA), Repertorio n. 17241 – SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 44250.1/2018 Reparto PI di Napoli 2 in atti dal 24/12/2018)

██ con sede in Pozzuoli (NA), C.F. ██, proprietà 1/1;

Situazione degli intestati dal 24/09/2018 (Atto del 24/09/2018, Pubblico ufficiale SANTANGELO STEFANO, sede Frattamaggiore (NA), repertorio n.17062 - SCISSIONE



DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 33784.1/2018, Repertorio PI di Napoli 2 in atti dal 02/10/2018)

████████████████████ con sede in Pozzuoli (NA), C.F. ████████████████████, proprietà 1/1 fino al 10/12/2018;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (Impianto meccanografico del 30/06/1987)

████████████████████ con sede in Pozzuoli (NA), C.F. ████████████████████, proprietà per 1000/1000 fino al 24/09/2018;

Si osserva che dalle risultanze catastali risulta:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/03/1986 - antecedente l'impianto meccanografico con dati derivanti da Classamento del 02/03/1986 in atti dal 18/12/1991 n. A/2242.1/1985.

I dati identificativi e i dati di classamento sono di seguito riportati:

Foglio 86, Particella 11, Sub 26, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 0,86/L. 1.666, Via Celle, n. 2D, Interno 12B, Piano 2;
(ALLEGATO N. 3)

La sottoscritta precisa, in risposta al presente quesito, che al fine di verificare l'esatta corrispondenza dei dati inseriti nel negozio d'acquisto con quelli derivanti dalle risultanze catastali, ha acquisito e allegato alla relazione estratto di mappa storica alla data 01/01/2014 presso Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi catastali del Comune di Pozzuoli (NA) relativa al Foglio 86, Particella 11, Mappali Terreni Correlati agli identificativi catastali dei beni pignorati ed ha acquisito Visura storica al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli (NA) di cui di seguito si riportano le variazioni intervenute relative a:

FOGLIO 86, PARTICELLA 11

Situazione immobile



Area di enti urbani e promiscui dal 24/11/2015 (Variazione del 24/11/2015 Pratica n. NA0491598 in atti dal 24/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 12019.1/2015).

- **Foglio 86, Particella 11**, Qualità/Classe Ente Urbano, superficie di are 36 e ca 70;

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 86, particella 12 e sono stati variati i seguenti immobili: foglio 86, particella 199; foglio 86 particella 219, foglio 86, particella 262.

Area di enti urbani e promiscui dal 17/11/2015 (Variazione del 17/11/2015 Pratica n. NA0475486 in atti dal 17/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 11409.1/2015).

- **Foglio 86, Particella 11**, Qualità/Classe Ente Urbano, superficie di are 41 e ca 23;

Sono stati variati i seguenti immobili: foglio 86, particella 224.

Area di enti urbani e promiscui dal 30/08/2004 (Variazione identificativi per allineamento mappe del 30/08/2004 Pratica n. NA0480996 in atti dal 30/08/2004 n. 52095.1/2004).

- **Foglio 86, Particella 11**, Qualità/Classe Ente Urbano, superficie di are 48 e ca 73;

Area di enti urbani e promiscui dal 30/08/2004 (Variazione identificativi per allineamento mappe del 30/08/2004 Pratica n. NA0480994 in atti dal 30/08/2004 n. 52094.1/2004).

- **Foglio 86, Particella 11**, Qualità/Classe Ente Urbano, superficie di are 48 e ca 73;

Area di enti urbani e promiscui dal 27/08/2004 (Variazione identificativi per allineamento mappe del 27/08/2004 Pratica n. NA0477674 in atti dal 27/08/2004 n. 49965.1/2004).

- **Foglio 86, Particella 11**, Qualità/Classe Ente Urbano, superficie di are 48 e ca 73;

Area di enti urbani e promiscui dal 18/10/1996 (Tipo mappale del 18/10/1996 in atti dal 18/05/1999 n. 166.503/1983).

- **Foglio 86, Particella 11**, Qualità/Classe Ente Urbano, superficie di are 48 e ca 73;

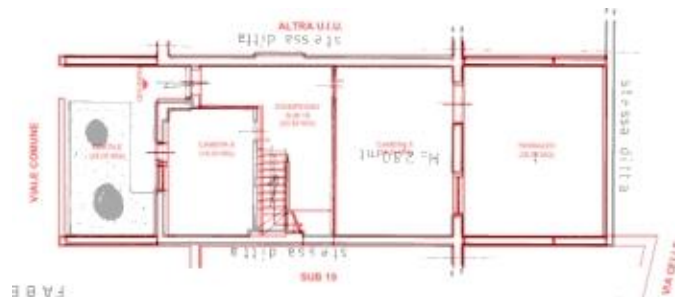


Si rileva allineamento tra Catasto terreni e Catasto fabbricati.

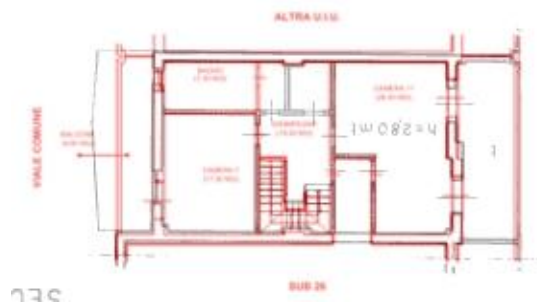
Si precisa che dalle risultanze catastali attuali e storiche, dallo studio del titolo di provenienza e dalla visura della mappa catastale effettuata dalla sottoscritta attraverso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali, che gli immobili pignorati sono stati identificativi in Mappali Terreni Correlati, Comune Pozzuoli (NA) al Foglio 86, Particella 11. (ALLEGATO N. 3)

Sovrapposizione: Stato dei luoghi - Planimetria catastale – Sub 18

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



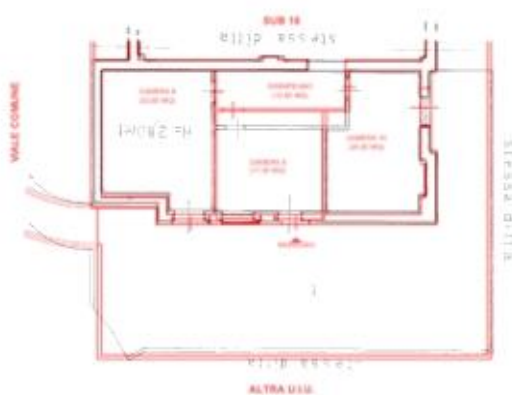
Sovrapposizione: Stato dei luoghi - Planimetria catastale - Sub 19

PIANO PRIMO



Sovrapposizione: Stato dei luoghi - Planimetria catastale – Sub 26

PIANO SECONDO



In risposta al quesito si precisa che sovrapponendo le planimetrie del rilievo dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali associate alle visure catastali **si evidenziano difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale dei bene pignorati.**

Le difformità rilevate graficamente sono di seguito illustrate nel dettaglio.

DIFFORMITA'

LOTTO 1

Foglio 86, p.lla 11, sub 19

Allo stato attuale l'unità immobiliare presenta difformità in ordine a fusione, ad una minore superficie del balcone a sud, maggiore superficie della porzione di giardino a sud-est e cambio di destinazione d'uso.

Si precisa che dalla sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria dello stato di fatto si evidenzia che:

-Allo stato attuale che l'unità immobiliare pignorata, situata nel comune di Pozzuoli (NA), in via Celle 2D, interno 7B e identificata al C.F. al Foglio 86, Particella 11, sub 19 si presenta fusa, in un unico immobile, ai beni identificati al C.F. al foglio 86,



particella 11, sub 18 e sub 26, ulteriori cespiti oggetto di pignoramento nella presente procedura.

- Si rileva rispetto alla planimetria catastale rivenuta difformità in ordine ad una minore estensione della superficie del balcone posto a sud verso est e maggiore estensione verso sud della superficie della porzione di giardino posto a sud-est. (ALLEGATO N. 7)

LOTTO 2

Foglio 86, p.lla 11, sub 18

Foglio 86, p.lla 11, sub 26

Allo stato attuale si rileva, per le unità immobiliari, difformità in ordine a fusione, ad una minore superficie del balcone a nord, diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso.

Si precisa che dalle sovrapposizioni delle planimetrie catastali con le planimetrie dello stato di fatto si evidenzia che:

- Allo stato attuale che le unità immobiliari pignorate, situate nel comune di Pozzuoli (NA), in via Celle 2D, interno 7 e interno 12B e identificate al C.F. dello stesso comune, al Foglio 86, Particella 11, sub 18 e sub 26 si presentano fuse, in un unico immobile, al bene identificato al C.F. al foglio 86, particella 11, sub 19, ulteriore cespite oggetto di pignoramento nella presente procedura.
- Si rileva rispetto alle planimetrie catastali rivenute difformità in ordine ad una minore estensione verso sud della superficie del balcone a nord posto al primo piano dell'immobile identificato al sub 18.
- Entrambe le unità immobiliari presentano una diversa distribuzione interna degli spazi. (ALLEGATO N. 7)

Si precisa che la regolarizzazione catastale è subordinata alla regolarizzazione urbanistica con rilascio del titolo autorizzativo finalizzato a sanare gli abusi esistenti così come specificato nei quesiti successivi.

COSTI per la regolarizzazione catastale LOTTO 1: Euro 300,00

COSTI per la regolarizzazione catastale LOTTO 2: Euro 600,00



DIRITTO REALE PIGNORATO

Dall'**Atto di pignoramento** con numero di repertorio 14760/2024, trascritto il 25/09/2024, R.G. 46292 R.P. 36508 si evince che:

il diritto reale pignorato è la **piena proprietà**, di cui è titolare [REDACTED], P.IVA [REDACTED], degli immobili situati nel Comune di Pozzuoli (NA), in via Celle, n. 2, così distinti: 1) immobile sito in Pozzuoli, alla Via Celle n. 2/D, piano 1-2, int. 7, riportato in catasto fabbricati al **foglio 86, particella 11, subalterno 18**, cat. A2 (...); 2) immobile sito in Pozzuoli, alla Via Celle n. 2/D, piano 1-2, int. 7/b, riportato al catasto fabbricati al **foglio 86, particella 11, subalterno 19**, cat A2 (...); 3) immobile sito in Pozzuoli, alla Via Celle n. 2/D, piano 2, int. 12/b, riportato nel catasto fabbricati al **foglio 86, particella 11, subalterno 26**, cat. A2 (...).

Nella **nota di trascrizione**, relativamente all'**unità negoziale 1 identificata al Comune di Pozzuoli (NA), Catasto Fabbricati al:**

Immobile 1 - Foglio 86, Particella 11, Subalterno 18, A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 6,5 vani, Via Celle, N. civico 2/D, Interno 7, Piano 1 - 2;

Immobile 2 - Foglio 86, Particella 11, Subalterno 19, A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 5 vani, Via Celle, N. civico 2/D, Interno 7B, Piano 1 - 2;

Immobile 3 - Foglio 86, Particella 11, Subalterno 26, A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 3,5 vani, Via Celle, N. civico 2/D, Interno 12B, Piano 2;

sono indicati come:

- **soggetto a FAVORE:** [REDACTED] nato il [REDACTED] a Napoli (NA), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà, **per la quota di 1/1.**

- **soggetti CONTRO:** [REDACTED] con sede a Pozzuoli (NA) C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà, **per la quota di 1/1.**

Il bene pignorato è pervenuto all'esecutato in piena proprietà in virtù del seguente atto:

- **Atto di Scissione Parziale con Costituzione di Due nuove Società a Responsabilità Limitata, Repertorio n. 17241, Raccolta n. 10782 stipulato il**



10/12/2018 per dott. Stefano Santangelo, notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, **trascritto il 24/12/2018 R.G. 57564 R.P. 44250**, da cui si evince che: **SI COSTITUISCE** la società "██████████", con unico socio, con sede in Pozzuoli alla via Celle n.2, (...) codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli n. ██████████ (...) in persona dell'Amministratore Unico ██████████ nata a Pozzuoli il 25 gennaio 1939 (...) e **si stipula** quanto segue: **SI COSTITUISCONO PER LA SCISSIONE** dalla "██████████" -A- una prima società a responsabilità limitata con: - denominazione: "██████████"; - sede Pozzuoli. (...) **Il patrimonio assegnato a tale società, così come previsto nel progetto di scissione approvato con deliberazione assembleare sopra richiamata, è costituito dai seguenti elementi patrimoniali rivenienti dalla stessa "██████████" e precisamente:** BENI IMMOBILI - complesso immobiliare denominato EX PRETURA sito in Pozzuoli alla Via CELLE n. 2 e 2D composto dalle seguenti unità immobiliari e precisamente: (...) **9) appartamento in Pozzuoli, Via Celle n. 2D, piano 1-2, interno 7, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 86, particella 11, subalterno 18; 10) appartamento in Pozzuoli, Via Celle n. 2D, piano 1-2, interno 7B, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 86, particella 11, subalterno 19; 11) appartamento in Pozzuoli, Via Celle n. 2D, piano 2, interno 12B, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 86, particella 11, subalterno 26;** (ALLEGATO N. 2A, 2B)

Si precisa che acquisito Visura Storica Società di Capitale presso Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli, la debitrice esecutata ██████████ risulta con sede legale in Pozzuoli (NA) alla via Celle, 2, CAP 80078, Codice Fiscale e n.iscr. al Registro Imprese ██████████, Partita IVA ██████████, società con responsabilità limitata con **data Atto di costituzione il 10/12/2018 e Data iscrizione 24/12/2018**, Amministratrice Unica ██████████ - Rappresentante dell'Impresa, Stato attività: inattiva. (ALLEGATO N.1)

Si precisa che il diritto reale di PIENA PROPRIETA' indicato nell'atto di pignoramento e nella trascrizione CORRISPONDE a quello in titolarità della esecutata in forza dell'ultimo atto di provenienza trascritto a suo favore.



BENE PIGNORATO

Gli immobili pignorati, situati nel Comune di Pozzuoli (NA), nell'atto di pignoramento con numero di repertorio 14760/2024, trascritto il 25/09/2024, R.G. 46292 R.P. 36508 sono descritto come segue:

- 1) immobile sito in Pozzuoli, alla Via Celle n. 2/D, piano 1-2, int. 7, riportato in catasto fabbricati al **foglio 86, particella 11, subalterno 18**, cat. A2, rendita euro 822,46, classe 5, cons. 6,5. Mq. 183;
- 2) immobile sito in Pozzuoli, alla Via Celle n. 2/D, piano 1-2, int. 7/b, riportato al catasto fabbricati al **foglio 86, particella 11, subalterno 19**, cat A2, rendita euro 632,66, classe 5, cons. 5.0;
- 3) immobile sito in Pozzuoli, alla Via Celle n. 2/D, piano 2, int. 12/b, riportato nel catasto fabbricati al **foglio 86, particella 11, subalterno 26**, cat. A2, rendita euro 379,60, classe 4, cons. 3,5, mq 97.

Dalle risultanze al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli (NA) si evince quanto segue:

- **Foglio 86, Particella 11, Sub 18, Categoria A/2**, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 183 mq - Totale escluse aree scoperte: 172 mq, **Via Celle, n. 2D, Interno 7, piano: 1 - 2** con dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **Foglio 86, Particella 11, Sub 19, Categoria A/2**, Classe 5, Consistenza 5 vani, **Via Celle, n. 2D, Interno 7B, piano: 1 - 2** con dati derivanti da Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario.
- **Foglio 86, Particella 11, Sub 26, Categoria A/2**, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 97 mq - Totale escluse aree scoperte: 82 mq, **Via Celle, n. 2D, Interno 12B, piano: 2** con dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
(ALLEGATO N. 3)

Si precisa che l'immobile è identificato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso con i dati catastali corretti alla data del pignoramento medesimo.



SI PRECISA IN RISPOSTA AL QUESITO CHE NON SI RISCOVRANO DIFFORMITÀ FORMALI.

- C -

Stato di possesso

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

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

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

Si è verificato in sede di sopralluogo, che i beni pignorati identificati al C.F. del Comune di Pozzuoli (NA) al foglio 86, particella 11, sub 18, sub 19 e sub 26 situati in Pozzuoli (NA) alla Via Celle, n. 2D sono attualmente liberi di persone.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

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

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

- domande giudiziali e giudizi in corso;

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

- sequestri penali ed amministrativi;



- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, disp. att. c.p.c. se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.


1) I beni pignorati sono pervenuti alla debitrice esecutata [REDACTED]


in virtù de seguente atto:

- **Atto di Scissione Parziale con Costituzione di Due nuove Società a Responsabilità Limitata, Repertorio n. 17241, Raccolta n. 10782 stipulato il 10/12/2018** per dott. Stefano Santangelo, notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, **trascritto il 24/12/2018 R.G. 57564, R.P. 44250**, da cui si evince che: *SI COSTITUISCE la società "[REDACTED]"*, con unico socio, con sede in Pozzuoli alla via Celle n.2, (...) codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli n. [REDACTED] (...) in persona dell'Amministratore Unico [REDACTED] nata a Pozzuoli il 25 gennaio 1939 (...) e si stipula quanto segue: *SI COSTITUISCONO PER LA SCISSIONE dalla "[REDACTED]" -A- una prima società a responsabilità limitata con: - denominazione: "[REDACTED]"*; - sede Pozzuoli. (...) **Il patrimonio assegnato a tale società, così come previsto nel progetto di scissione approvato con deliberazione assembleare sopra richiamata, è costituito dai seguenti elementi patrimoniali rivenienti dalla stessa "[REDACTED]" e precisamente: BENI IMMOBILI - complesso immobiliare denominato EX PRETURA sito in Pozzuoli alla Via CELLE n. 2 e 2D composto dalle seguenti unità immobiliari e precisamente: (...) 9) appartamento in Pozzuoli, Via Celle n. 2D, piano 1-2, interno 7, riportato nel Catasto**



Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 86, particella 11, subalterno 18; 10) appartamento in Pozzuoli, Via Celle n. 2D, piano 1-2, interno 7B, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 86, particella 11, subalterno 19; 11) appartamento in Pozzuoli, Via Celle n. 2D, piano 2, interno 12B, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 86, particella 11, subalterno 26; (ALLEGATO N. 2A, 2B)

2) I beni oggetto del pignoramento sono pervenuti alla società  in virtù di:

- **SCISSIONE DI SOCIETA'** del 24/09/2018 Numero di repertorio 17062/10673 per Notaio Santangelo Stefano C.F.  - Sede: Frattamaggiore (NA) con **Nota di trascrizione R.G. 43725, R.P. 33784 del 02/10/2018** nella quale si evince che relativamente a:



Unità negoziale n.1

Immobilie n. 37 - situato in Pozzuoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, al **Foglio 86, Particella 11, Subalterno 18**, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 6,5 vani situato in via Celle, n. civico 2D, interno 7, piano 1-2;



Immobilie n. 38 - situato in Pozzuoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, al **Foglio 86, Particella 11, Subalterno 19**, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani situato in via Celle, n. civico 2D, interno 7B, piano 1-2;

Immobilie n. 39 - situato in Pozzuoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, al **Foglio 86, Particella 11, Subalterno 26**, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani situato in via Celle, n. civico 2D, interno 12B, piano 2;

Soggetti a favore:

 con sede a Pozzuoli (NA) C.F. , relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà, per quota 1/1;

Soggetti Contro:

 con sede a Pozzuoli (NA) C.F. , relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare:

(...) *IL PATRIMONIO ASSEGNATO ALLA SOCIETA' BENEFICIARIA, COSI' COME PREVISTO NEL PROGETTO DI SCISSIONE APPROVATO CON LA DELIBERAZIONE*



Si indicano, in risposta al seguente quesito, i vincoli e gli oneri gravanti sul bene.

Vincoli storico-artistici

Si precisa che si è verificato presso la **Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli**, per gli immobili pignorati, che: *Visti gli atti d'Ufficio; ACQUISITE le informazioni dalla banca dati e dagli archivi della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, a oggi ancora depositaria degli atti relativi ai beni culturali di interesse storico - artistico, nonché dei beni paesaggistici della provincia di Napoli antecedenti a luglio 2016; **SI CERTIFICA** Che (...) risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico in forza di Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 22 aprile 1929 ex 364 del 1909; per gli stessi vigono le disposizioni di tutela di cui alla Parte Seconda del D.lgs 42/2004 dedicata ai beni culturali; che gli immobili in oggetto rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici come da D.M. 12.09.1957 pubblicato in G.U. del 23.09.1957 e da D.M. 28.03.1985 pubblicato in G.U. del 26.04.1985.*

Gli immobili pignorati **rientrano** nel P.P.T. dei Campi Flegrei approvato con D.M del 26.04.1999 e pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999, per gli stessi **restano salve** le disposizioni dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e **restano salve** le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto.

Servitù

Dalla nota di trascrizione R.G. 21330, R.P. 18303 del 27.07.1982 si evince che: *IN VIRTU' di atto in data 15.7.1982 ricevuto dal Notaio Sabatino Santangelo di Napoli (...) col quale dopo aver dichiarato le parti: a) che con atto Notaio Santangelo in data 16.1.81 n.16508/6761 (tr.tto il 6.2.81 al n. 2660/2280) [REDACTED] vendette alla "[REDACTED]" il suolo edificatorio in Pozzuoli posto alla via Celle ed a monte della Via Terracciano esteso circa 7.500 mq (...) che con il medesimo atto lo stesso [REDACTED] ha riservato a vantaggio della sua restante proprietà*



(...) ed a carico della strada (...) servitù di passaggio pedonale e carrabile per giungere dalla via Celle alla stessa proprietà, nonché servitù per l'attraversamento in sottosuolo di tubazioni idriche, fognarie, elettriche, telefoniche, per il gas e simili. (...) che nel corso dei lavori si è constatata la possibilità di rendere più agevole l'esercizio della servitù (...). La nuova percorrenza della servitù, e quindi la striscia su cui essa grava (...) (come la precedente percorrenza) costituisce porzione delle particelle 11 e 199 del richiamato foglio 86 ed è, e resta, di proprietà della "XXXXXXXXXXXXXXXX" poiché fa parte del suolo della stessa società acquistato con il richiamato atto 16.1.81

BENE PIGNORATO FOGLIO 86, PARTICELLA 11, SUB 18

PIGNORAMENTI

Nota di trascrizione R.G. 46292, R.P. 36508 del 25/09/2024 – Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili relativo a **Unità negoziale n. 1**:

- **Immobile n.1** situato nel comune di Pozzuoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, foglio 86, particella 11, subalterno 18, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 6,5 vani situato in via Celle, n. civico 2/D, interno 7, piano 1-2;
- **Immobile n.2** situato nel comune di Pozzuoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, foglio 86, particella 11, subalterno 19, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani situato in via Celle, n. civico 2/D, interno 7B, piano 1-2;
- **Immobile n.3** situato nel comune di Pozzuoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, foglio 86, particella 11, subalterno 26, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani situato in via Celle, n. civico 2/D, interno 12B, piano 2;

Soggetti a favore:

XXXXXXXXXXXXXXXX nato il 28/01/1956 a Napoli (NA), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

Soggetti contro:

XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Pozzuoli (NA) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
(ALLEGANO N. 2G)



BENE PIGNORATO FOGLIO 86, PARTICELLA 11, SUB 26

PIGNORAMENTI

Nota di trascrizione R.G. 46292, R.P. 36508 del 25/09/2024 – Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili relativo a **Unità negoziale n. 1**:

- **Immobile n.1** situato nel comune di Pozzuoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, foglio 86, particella 11, subalterno 18, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 6,5 vani situato in via Celle, n. civico 2/D, interno 7, piano 1-2;
- **Immobile n.2** situato nel comune di Pozzuoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, foglio 86, particella 11, subalterno 19, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani situato in via Celle, n. civico 2/D, interno 7B, piano 1-2;
- **Immobile n.3** situato nel comune di Pozzuoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, foglio 86, particella 11, subalterno 26, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani situato in via Celle, n. civico 2/D, interno 12B, piano 2;

Soggetti a favore:

████████████████████, nato il 28/01/1956 a Napoli (NA), C.F. ████████████████████, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

Soggetti contro:

████████████████████ con sede in Pozzuoli (NA) C.F.0 ████████████████████ relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
(ALLEGANO N. 2G)

Nota di trascrizione R.G. 38512, R.P. 29909 del 26/07/2023 – Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili relativo a **Unità negoziale n. 1**:

- **Immobile n.1** situato nel comune di Pozzuoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, foglio 86, particella 11, subalterno 18, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 6,5 vani situato in via Celle, n. civico 2/D, interno 7, piano 1-2;
- **Immobile n.2** situato nel comune di Pozzuoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, foglio 86, particella 11, subalterno 19, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani situato in via Celle, n. civico 2/D, interno 7B, piano 1-2;



Si precisa in risposta al quesito che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta poiché non si è proceduto alla regolarizzazione durante la procedura.

Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta sono allegate alla presente relazione. (ALLEGATO N. 2, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G)

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del



procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

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

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

STUDIO DEI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI

Si è verificato presso l'Ufficio Tecnico di Comune di Pozzuoli (NA) che, per gli immobili pignorati, risulta Licenza edilizia nr. 54 del 24.06.1976 rilasciata al sig. [REDACTED] alla via Nicola Terracciano/via Celle per complesso turistico e successiva variante degli anni 1981 e 1983.

Visti i seguenti titoli:

1) **Licenza edilizia n. 54 del 1976**, acquisita dalla sottoscritta presso l'Ufficio tecnico del comune di Pozzuoli (NA), Direzione 5 – Coordinamento Urbanistica - Governo del Territorio - UOC SUE – Edilizia Privata, prot. n. 31355/73-5271/76 rilasciata ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED], da cui si evince che il Municipio di Pozzuoli: *Vista la domanda (...) tendente ad ottenere autorizzazione a costruire un complesso turistico alberghiero in questo Comune alla Via Nicola Terracciano/Via Celle (...) rilascia alla persona in indirizzo LICENZA per la esecuzione dei lavori di cui si tratta (...) e successive Varianti del 1981 e 1983.* (ALLEGANO N. 10)



2) **Atto di vendita del 16.01.1981** del notaio Sabatino Santangelo di Napoli, dalla relativa **nota di trascrizione R.G. 2660, R.P. 2280 del 06.02.1981** si evince che: *A FAVORE E CONTRO – la Società "XXXXXXXXXXXX" con sede in Pozzuoli (...) E CONTRO ED A FAVORE – XXXXXXXX nato a Pozzuoli l'11 giugno 1910 (...) - XXXXXXXX nato a Napoli il 5 febbraio 1907 (...) NONCHE' CONTRO – la XXXXXXXX con sede in Pozzuoli (...). Il sig. XXXXXXXX (nato l'11 giugno 1910), con la riserva di cui in seguito HA VENDUTO alla società XXXXXXXX he ha acquistato, la piena proprietà dei seguenti immobili: -- A) suolo edificatorio in Pozzuoli alla via Celle ed a monte della via Terracciano, con accesso da tali strade come sarà precisato in prosequo, esteso complessivamente circa metri quadrati 7.500 (settemilacinquecento) (...). Il suolo venduto è riportato in catasto alla partita 513 in ditta "XXXXXXXXXXXX", foglio 86, ed è in parte rappresentato dalla particella 11 di 48.89 (...).*

(ALLEGANO N. 2D)

3) Viste le **planimetrie catastali** relative allo stato attuale e pregresso dei beni pignorati, che riportano quale *data presentazione: 02/03/1986* e che identificano i cespiti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli, in via Celle n. 2D, al Foglio 86, Particella 11, Subalterno 18, Subalterno 19 e Subalterno 26.

(ALLEGATO N. 3)

SI PUÒ AFFERMARE CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SONO STATI COSTRUITI TRA IL 1976 E IL 1986.

Si è verificato che:

1) Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pozzuoli - Città Metropolitana di Napoli – Direzione 5 – Coordinamento Urbanistica – Governo del Territorio – UOC SUE – Edilizia Privata, per gli immobili pignorati che *agli atti del Servizio Edilizia Privata risultano annotati nei registri d'ufficio i seguenti provvedimenti:*

- *Licenza edilizia nr. 54 del 24.06.1976 rilasciata al sig. XXXXXXXX alla Via Nicola Terracciano/Via Celle per complesso turistico e successiva variante degli anni 1981 e 1983;*
- *Pratica condono nr. 2659 legge 47/85 intestata alla società XXXXXXXX XXXXXXXX riferita al fabbricato A sub 26 per cambio di destinazione d'uso;*

Pagina **58** di **81**

R.G.E. 493/2024



- Pratica condono nr. 2667 legge 47/85 intestata alla società [REDACTED] [REDACTED] riferita al fabbricato A sub 19 per cambio di destinazione d'uso;
 - Pratica condono nr. 2666 legge 47/85 intestata alla società [REDACTED] [REDACTED] riferita al fabbricato A sub 18 per cambio di destinazione d'uso.
- (ALLEGATO N. 11)

Le pratiche di condono rilevate NON RISULTANO DEFINITE dall'organo competente, per cui allo stato di fatto le opere oggetto delle Istanza di Condono legge 47/85 risultano ABUSIVE.

2) Per i cespiti pignorati che *dalla consultazione dell'archivio informatico del S.U.E. – Sportello Unico per l'Edilizia, per il medesimo immobile e riferimenti, non risultano pendenti istanze edilizie.* (ALLEGATO N. 11)

3) Presso gli uffici del Comune di Pozzuoli - Città Metropolitana di Napoli – Direzione 5 – Coordinamento Urbanistica Governo del Territorio, *dalla ricerca effettuata dai registri di archivio informatizzati con decorrenza dall'anno 2000 in possesso del Comune e per i nominativi:*

[REDACTED] con sede in Pozzuoli (NA), C.F. [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Pozzuoli (NA), C.F. [REDACTED];

[REDACTED] con sede in Pozzuoli (NA), C.F. [REDACTED];

[REDACTED] con sede in Pozzuoli (NA);

[REDACTED] nato a Pozzuoli il 11/06/1910;

[REDACTED] nato a Napoli il 05/02/1907;

agli atti d'ufficio non risultano emesse Ordinanze di demolizione relative agli immobili alla Via Celle n. 2D, censiti al Catasto Fabbricati, al foglio 86, particella 11 sub 18-19-26 del Comune di Pozzuoli. (ALLEGATO N. 17)

DESTINAZIONE URBANISTICA

Si è acquisito presso il Comune di Pozzuoli - Città Metropolitana di Napoli - Direzione 5 - Urbanistica - Governo del Territorio, Gestione e Pianificazione, Certificazione riguardo l'area riportata in Catasto al foglio n. 86, particella n.11, che ricade:



- In **"Zona B"** – **Residenziale satura recente. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi** (art.23¹ delle Norme di attuazione), in riferimento al Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n.69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;
- In **Zona "R.U.A."** – **Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale** (art.13² delle Norme di Attuazione), in riferimento al Piano

¹ **Art. 23 - Zona B4. Residenziale satura recente. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi.**

E' costituita in prevalenza dalle seguenti aree:

- area a nord della linea FS sui due lati di via Solfatara;
- rione Olivetti e fasce antistanti via Campana - tratto a sud della tangenziale -;
- area costiera tra il mercato ittico e la sede ferroviaria SEPSA;
- area tra la via Domitiana - dopo il bivio di Arco Felice -, la tangenziale e il rione Gescal (in zona R.U.A. del Piano Paesistico).

La zona B4 comprende le attrezzature di standard di cui al D.I. 2.4.68 n° 1444 e all'art. 1.4 dell'allegato alla L.R. n° 14/82: scuole dell'obbligo; verde attrezzato; parcheggi pubblici; attrezzature di interesse comune, anche in volumi polifunzionali, da realizzare mediante ristrutturazione urbanistica.

Strumento esecutivo: P. di R.; P.I.I.; P.R.U.

² **Art.13 - Zona R.U.A.**

(Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale)

1. Descrizione dei confini

La zona R.U.A. comprende le aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale.

E' articolata in 18 aree.

I confini di ogni singola area sono individuati nelle tavole di zonizzazione.

2. Norme di tutela

La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela per il Recupero urbanistico-edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale (R.U.A.).

3. Divieti e limitazioni

E' vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti, con le esclusioni di cui ai successivi commi 5 e 6 del presente articolo; sono vietati gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree;

è vietata la coltivazione delle cave esistenti in zona;

è vietato il taglio e l'espianco di alberi di alto fusto e della vegetazione arbustiva di macchia mediterranea spontanea. Le essenze da espianco a causa di affezioni fitopatologiche devono esse-re sostituite con le stesse essenze. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. E' fatta eccezione per i tagli e gli espianco strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte delle competenti Soprintendenze.

4. Interventi ammissibili

Interventi volti alla conservazione del verde agricolo residuale; interventi per la ricostituzione del verde secondo l'applicazione dei principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione delle aree;

interventi per la realizzazione di opere di difesa del suolo. I materiali da impiegare per tipologie di intervento finalizzato alla riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, possono prevedere anche elementi di arredo urbano, apparecchi illuminanti, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio ur-bano, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali. Per l'a-rea prospettante sulla via Mercato del Sabato e ricadente in Comune di Monte di Procida (cfr. Relazione Capo 2.2 area 16), individuata nel P.R.G. comunale come area ED. Il Comune potrà redigere un piano particolareggiato per la delocalizzazione delle attività artigianali dal centro abitato.

Il Comune di Bacoli, in sede di adeguamento del P.R.G. alle norme del presente Piano Paesistico, potrà individuare un'area posta in zona R.U.A. e lungo la direttrice Cappella - Torre Gaveta (cfr. Relazione Capo 2, area 15) di superficie non superiore ad ettari 5 (cinque) anche non contigui da disciplinare con apposito piano particolareggiato per la delocalizzazione delle attività artigianali dal centro abitato.

I suddetti piani particolareggiati nei comuni di Monte di Procida e Bacoli non dovranno contemplare la realizzazione di edilizia residenziale, anche se collegata alle attività artigianali; l'indice di fabbricabilità previsto non dovrà essere superiore a 0,5 mc/mq; le altezze dei manufatti non dovranno superare in alcun caso i 7 metri.

L'incidenza paesistica e ambientale dei predetti piani particolareggiati dovrà essere preventivamente valutata dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, con il parere della Soprintendenza Archeologica se ricadenti in aree di interesse archeologico, come definite dall'art. 5 punto 7 della presente normativa.

5. Attrezzature pubbliche



Paesistico Territoriale 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;

- *Al di fuori della **Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei**, istituito con deliberazione di G.R. n. 2775 del 26/09/03 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 54 del 17/11/2003, ai sensi della L.R. n° 33 del 01/9/93 e s.m.i.*

Si allega, in risposta al quesito, certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili pignorati. (ALLEGATO N. 18)

Si è verificato presso la **Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli**, per gli immobili pignorati, che: *Visti gli atti d'Ufficio; ACQUISITE le informazioni dalla banca dati e dagli archivi della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, a oggi ancora depositaria degli atti relativi ai beni culturali di interesse storico - artistico, nonché dei beni paesaggistici della provincia di Napoli antecedenti a luglio 2016; **SI CERTIFICA** Che (...) risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico in forza di Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 22 aprile*

Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione dovranno essere individuati suoli ed edifici esistenti di proprietà comunale da destinare, previo recupero, ad attrezzature pubbliche per il rispetto degli standards urbanistici ai sensi delle leggi statali e regionali. Qualora detti immobili non risultino idonei alla destinazione programmata possono essere individuati suoli o edifici privati da destinare a tale scopo. Gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tenere conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici; rispetto della morfologia del terreno; divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e, comunque, non potrà superare i 10 metri.

6. Recupero Edilizio

Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione, possono prevedersi, oltre che interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire secondo le limitazioni e prescrizioni dettate dall'art.7 punto 6 e art.9 lettera a) dalla presente normativa, interventi per l'adeguamento igienico - sanitario e tecnologico delle unità abitative di superficie residenziale non superiore a 75 mq.

Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico - sanitario delle predette unità abitative non dovranno superare il limite massimo del 20% (venti per cento) della superficie residenziale esistente, non potranno interessare unità derivanti da frazionamento effettuati successivamente alla data di vigenza del presente piano e potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa. Pertanto la concessione ad edificare va trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

I volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tenere conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno). L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quella degli edifici al contorno.

Per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non può prevedersi adeguamento che comporti ampliamento volumetrico.

Per le aree classificate Zona A del Piano di Emergenza Bradisismica e ricadenti in zona R.U.A. del presente Piano Paesistico, il Comune potrà redigere apposito piano particolareggiato finalizzato al recupero ed alla riqualificazione Paesistico-Ambientale ed Architettonica del tessuto urbano, degli interventi di recupero di cui all'art.7 della presente normativa.

L'incidenza paesistico - ambientale di detto piano particolareggiato dovrà preventivamente essere valutata dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, con parere della Soprintendenza Archeologica se ricadente nelle aree di interesse archeologico come definite dal punto 2 della presente normativa.



1929 ex 364 del 1909; per gli stessi vigono le disposizioni di tutela di cui alla Parte Seconda del D.lgs 42/2004 dedicata ai beni culturali; che gli immobili in oggetto rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici come da D.M. 12.09.1957 pubblicato in G.U. del 23.09.1957 e da D.M. 28.03.1985 pubblicato in G.U. del 26.04.1985.

Gli immobili pignorati **rientrano** nel P.P.T. dei Campi Flegrei approvato con D.M del 26.04.1999 e pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999, per gli stessi **restano salve** le disposizioni dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e **restano salve** le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto.

LOTTO 1

Foglio 86, Particella 11, Sub 19

Presso l'ufficio tecnico del **Comune Pozzuoli** per la pratica di condono nr.2667 legge 47/85 riferita al fabbricato A sub 19 si sono reperiti i seguenti documenti:

Prat. N. 2667

A nome di [REDACTED].

- Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi presentata il 30/09/1986 con numero di protocollo 52628 ai sensi della legge 47/85.
- Bollettino di versamento di Oblazione abusivismo edilizio di L. 2.836.416 eseguito da [REDACTED] in data 29/09/1986.
- Bollettino di versamento di Oblazione abusivismo edilizio di L. 2.155.120 eseguito da [REDACTED] in data 28/01/1987.
- Bollettino di versamento di Oblazione abusivismo edilizio di L. 2.189.880 eseguito da [REDACTED] in data 31/03/1987.
- Dichiarazione sulle dimensioni e sullo stato delle opere.
- Copia del certificato di Collaudo.
- Copia del Titolo di proprietà.
- Documentazione fotografica.



- Grafici allegati consistenti in: Planimetrie, Prospetto e Sezione del fabbricato di cui è parte il cespite pignorato. (ALLEGATO N. 13)

STUDIO DELLE DIFFORMITA'

Vista la Licenza edilizia n. 54 del 24.06.1976 e le successive Varianti del 1981 e del 1983, Vista la domanda di condono edilizio pratica n. 2667, allo stato attuale risultano difformità in ordine a CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

Acquisito i grafici della domanda di Condono prat. n. 2667, estrapolata la pianta del cespite pignorato si è proceduto, mediante sovrapposizione dello stato di fatto con i grafici rinvenuti, alla individuazione delle difformità esistenti. (ALLEGATO N. 15)

SOVRAPPOSIZIONE: STATO DI FATTO – GRAFICI DOMANDA DI CONDONO – SUB 19



Si precisa che:

1. i grafici dello STATO DI FATTO NON CORRISPONDONO ai grafici allegati alla domanda di SANATORIA PER ABUSI EDILIZI, L. 45/85, in ordine a: **accorpamento, realizzazione di muretto di recinzione e una minore superficie del balcone a sud.**

- Si rileva al piano terra la chiusura di un varco di passaggio a sud-est mediante la realizzazione di un muretto di recinzione.
- Si rileva una minore estensione, verso est, della superficie del balcone posto a sud del primo piano.
- Si rileva allo stato attuale che l'unità immobiliare pignorata, situata nel comune di Pozzuoli (NA), in via Celle 2D, interno 7B e identificata al C.F. al Foglio 86, Particella 11, sub 19 si presenta fusa, in un unico immobile, ai beni identificati al C.F. al foglio 86, particella 11, sub 18 e sub 26.

In risposta al quesito si è proceduto alla verifica della possibilità di regolarizzare il bene sotto il profilo urbanistico.

Considerata la documentazione reperita come da certificazioni, considerato che non si sono rinvenuti titoli abilitativi che attestano i più recenti interventi edilizi riscontrati in difformità alla Licenza n. 54 del 1976 e alle successive varianti del 1981 e del 1983 rilasciate dal Comune di Pozzuoli, considerato che la pratica n. 2667 di condono edilizio legge 47/85 non RISULTA DEFINITA dall'organo competente allo stato di fatto le opere oggetto delle Istanza di Condono legge 47/85 risultano ABUSIVE.

Visto l'art. 23 e l'art. 6 delle Norme di attuazione del P.R.G. vigente, **Visto** il successivo art. 73.

Visto l'art. 13 del Piano Territoriale Paesistico, riportato in calce.

Visti gli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380 del 2001 e successive modifiche che prevede in assenza di titoli abilitativi la possibilità di sanare solo se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;



In merito all'istanza di condono, prat. n. 2667, presentata il 30/09/1986, protocollo 52628 ai sensi della legge 47/85 da [REDACTED], considerato che come da certificazione acquisita dall'Ufficio Vincoli della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli l'immobile in oggetto risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico e che è necessario richiesta di parere agli organi competenti che può essere positivo e negativo, e nel caso in cui il parere espresso fosse negativo dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi relativo all'ultimo titolo abilitativo.

Le considerazioni su esposte e la documentazione reperita come da certificazioni e atti rinvenuti, fanno esprimere la sottoscritta in termini di IRREGOLARITA' NON SANABILE per cui l'unico intervento auspicabile al fine di regolarizzare l'immobile è il ripristino dello stato dei luoghi stimando un prezzo forfettario di 40.000,00 Euro di costi da detrarre alla valutazione di stima.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE: 40.000, 00 Euro

LOTTO 2

Foglio 86, particella 11, sub 18

Foglio 86, Particella 11, sub 26

Presso l'ufficio tecnico del **Comune Pozzuoli** per la pratica di condono nr.2666 legge 47/85 riferita al fabbricato A sub 18 e per la pratica di condono nr.2659 legge 47/85 riferita al fabbricato A sub 26, si sono reperiti i seguenti documenti:

Prat. n. 2666

A nome di [REDACTED]

- Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi, presentata il 30/09/1986, con numero di protocollo 52627 ai sensi della legge 47/85.
- Bollettino di versamento di Oblazione Abusivismo Edilizio di L. 690.806 eseguito da [REDACTED] in data 29/09/1986.



- Bollettino di versamento di Oblazione Abusivismo Edilizio di L. 524.877 eseguito da [REDACTED] in data 28/01/1987.
- Bollettino di versamento di Oblazione Abusivismo Edilizio di L. 533.350 eseguito da [REDACTED] in data 31/03/1987.
- Copia del Titolo di proprietà.
- Perizia Extragiudiziale riguardo le dimensioni e lo stato delle opere
- Documentazione fotografica.
- Grafici allegati consistenti in: Planimetrie, Prospetto e Sezione del fabbricato di cui è parte il cespite pignorato.

Prat. N. 2659

A nome di [REDACTED]

- Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi presentata il 30/09/1986 con numero di protocollo 52637 ai sensi della legge 47/85.
- Bollettino di versamento di Oblazione Abusivismo Edilizio di L. 2.288.073 eseguito da [REDACTED] in data 29/09/1986.
- Bollettino di versamento di Oblazione Abusivismo Edilizio di L. 1.735.752 eseguito da [REDACTED] in data 28/01/1987.
- Bollettino di versamento di Oblazione Abusivismo Edilizio di L. 1.763.750 eseguito da [REDACTED] in data 31/03/1987.
- Dichiarazione sulle opere abusive.
- Copia del certificato di Collaudo.
- Copia del Titolo di proprietà.
- Documentazione fotografica.
- Grafici allegati consistenti in: Planimetrie, Prospetto e Sezione del fabbricato di cui è parte il cespite pignorato.

STUDIO DELLE DIFFORMITA'

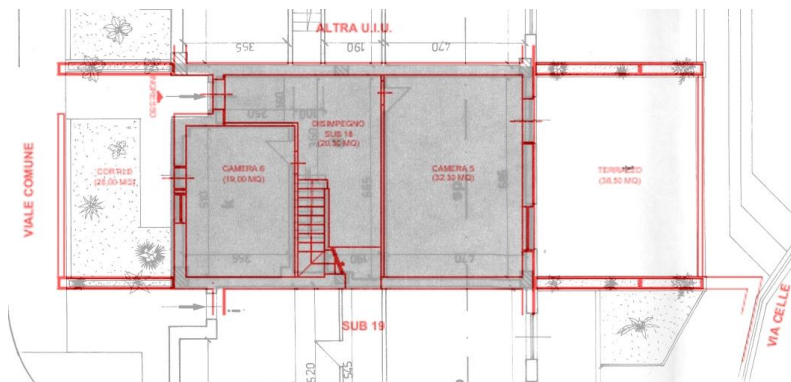
Vista la Licenza edilizia n. 54 del 24.06.1976 e le successive Varianti del 1981 e del 1983, Visti la domanda di condono edilizio pratica n. 2666 e la domanda di condono pratica n. 2659, allo stato attuale risulta, per l'intero LOTTO 2, difformità in ordine ad CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.



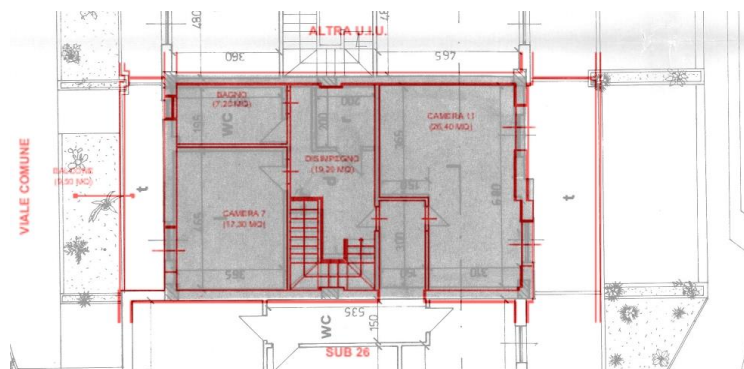
Acquisito i grafici della domanda di Condono prat. n. 2666, estrapolata la pianta del cespite pignorato si è proceduto, mediante sovrapposizione dello stato di fatto con i grafici rinvenuti, alla individuazione delle difformità esistenti.
(ALLEGATO N. 12, 14)

SOVRAPPOSIZIONE: STATO DI FATTO – GRAFICI DOMANDA DI CONDONO – SUB 18

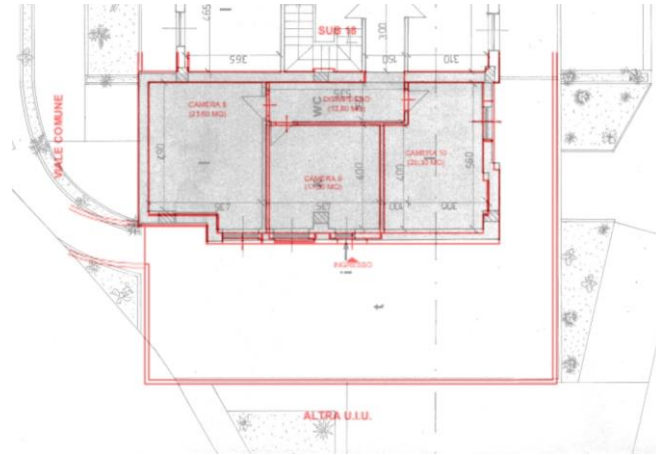
Piano primo



Piano secondo



Piano secondo



Si precisa che:

1. i grafici dello STATO DI FATTO NON CORRISPONDONO ai grafici allegati alle domande di SANATORIA PER ABUSI EDILIZI, L. 45/85, in ordine a: **fusione, diversa distribuzione degli spazi interni.**

- Si rileva allo stato attuale che l'unità immobiliare pignorata, situata nel comune di Pozzuoli (NA), in via Celle 2D, interno 7 e interno 12B e identificate al C.F. al Foglio 86, Particella 11, sub 18 e sub 26 si presentano fuse, in un unico immobile, al bene identificato al C.F. al foglio 86, particella 11, sub 19.

Entrambe le unità immobiliari presentano, allo stato attuale, una diversa distribuzione interna degli spazi:

- si rileva al secondo piano del cespite immobiliare identificato al C.F. foglio 86, p.lla 11, sub 18, la eliminazione di pareti divisorie.
- Si rileva al secondo piano del cespite immobiliare identificato al C.F. foglio 86, p.lla 11, sub 26, l'assenza dell'ambiente bagno.



In risposta al quesito si è proceduto alla verifica della possibilità di regolarizzare i beni pignorati sotto il profilo urbanistico.


Considerata la documentazione reperita come da certificazioni, considerato che non si sono rinvenuti titoli abilitativi che attestano i più recenti interventi edilizi riscontrati in difformità alla Licenza n. 54 del 1976 e alle successive varianti del 1981 e del 1983 rilasciate dal Comune di Pozzuoli, considerato che la pratica n. 2666 e la pratica n. 2659 di condono edilizio legge 47/85 non RISULTANO DEFINITE dall'organo competente **allo stato di fatto le opere oggetto delle Istanza di Condono legge 47/85 risultano ABUSIVE.**

Visto l'art 23 e l'art. 6 delle Norme di attuazione del P.R.G., **Visto** il successivo art. 73, **Visto** l'art. 13 del Piano Territoriale Paesistico, riportato in calce.

Visti gli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380 del 2001 e successive modifiche che prevede in assenza di titoli abilitativi la possibilità di sanare solo se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

Si precisa che una eventuale pratica edilizia di Accertamento di Conformità deve essere obbligatoriamente predisposta dal proprio tecnico abilitato e depositata presso il Comune di Pozzuoli (NA) corredata dai seguenti documenti:

- Atto di proprietà
- Documentazione catastale aggiornata
- Elaborati grafici e Relazione al progetto ante/post opera a firma di un tecnico abilitato
- Pagamento dei diritti di segreteria e sanzioni eventuali
- DURC impresa esecutrice
- Certificato di idoneità sismica e collaudo statico
- Certificato di agibilità.

In merito alle istanze di condono, pratica n. 2666, protocollo n. 52627 e pratica n. 2659, protocollo n. 52637, presentate il 30/09/1986 ai sensi della legge 47/85 da  considerato che come da certificazione acquisita dall'*Ufficio Vincoli della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area*



Metropolitana di Napoli gli immobili in oggetto risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, che è necessario richiesta di parere agli organi competenti che può essere positivo e negativo, e nel caso in cui il parere espresso fosse negativo dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi relativo all'ultimo titolo abilitativo.

Le considerazioni su esposte e la documentazione reperita come da certificazioni e atti rinvenuti, fanno esprimere la sottoscritta in termini di IRREGOLARITA' NON SANABILE per cui l'unico intervento auspicabile al fine di regolarizzare l'immobile è il ripristino dello stato dei luoghi stimando un prezzo forfettario per l'intero lotto di 50.000,00 Euro di costi da detrarre alla valutazione di stima.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE: 50.000, 00 Euro

- F -

Formazione dei lotti

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

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

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

FORMAZIONE LOTTI

In risposta al presente quesito la sottoscritta definisce la formazione dei lotti (unico o plurimi) al fine di assicurare la maggiore appetibilità del bene. In particolare, la suddivisione in lotti è evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato.

Seguendo queste indicazioni si procede alla **formazione di DUE LOTTI per la vendita.**



LOTTO 1

Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato nel comune di Pozzuoli (Na), in via Celle, n. 2D, piano 1-T, composto da: quattro camere, bagno, disimpegno, giardino, scale di accesso e balcone di una superficie commerciale complessiva di 220 mq; il tutto confinante a nord con viale comune, a est con sub 18, a sud con via Celle. L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli (NA) al Foglio 86, Particella 11, sub 19. Vi è licenza edilizia n. 54 del 24.06.1976 e successiva variante del 1981 e 1983. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a FUSIONE, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, DIVERSA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA; Vi è domanda di condono edilizio pratica n.2667 legge 47/85.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 = EURO 364.482,00

LOTTO 2

Piena ed intera proprietà di un due appartamenti ubicati nel comune di Pozzuoli (Na), in via Celle, n. 2D, piano 1-2, composto in totale da: sette camere, un bagno, due disimpegni, terrazzo e cortile al primo livello, balcone e terrazzo al secondo livello di una superficie commerciale complessiva di 306 mq; il tutto confinante a nord con viale comune, a est ed a ovest con un'altra unità immobiliare. Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli (NA) al Foglio 86, Particella 11, Sub 18 e Foglio 86, Particella 11 sub 26. Vi è licenza edilizia n. 54 del 24.06.1976 successiva variante del 1981 e 1983. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E DIVERSA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA; Vi è domanda di condono edilizio pratica n.2666 legge 47/85 e pratica n.2659 legge 47/85.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2 = EURO 511.869,00

-G-

Valore del bene e costi

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



Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'immobile in argomento potrà essere venduto. La determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Il mercato di riferimento è stato individuato considerando le caratteristiche costruttive, la destinazione d'uso e l'attuale stato d'uso e manutenzione degli immobili oggetto di pignoramento. La determinazione del valore venale è stata eseguita utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, infatti stante la scarsità dei dati reperiti con riferimento alla locazione di unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quello oggetto di pignoramento, non si ritiene utilizzare il metodo di stima analitico per capitalizzazione dei redditi netti.

- **STIMA SINTETICA COMPARATIVA.** Il metodo di stima consiste nella valutazione dell'immobile in oggetto per confronto con i prezzi medi unitari di mercato di beni aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona. Relativamente al valore di mercato espresso in Euro/mq si fornisce di seguito l'elenco delle fonti utilizzate.

1. *Osservatorio del mercato immobiliare;*

2. *immobiliare.it; casa.it; idealista.it*

3. *Astegudiziarie.it. e fallimenti.it.* Il portale informativo delle aste e delle vendite che fornisce i valori di vendita degli immobili all'asta presso il Tribunale di Napoli;

Di seguito si riepilogano i risultati tratti dalle fonti consultate.



1. OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

La banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio fornisce i seguenti dati:

Provincia: Napoli, Comune: Pozzuoli, Fascia/Zona: Centrale/CENTRO ALTO-ANFITEATRO – Codice zona: B4 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale – Anno 2025 - 1 Semestre - Stato conservativo: NORMALE, Tipologia: Abitazione civili. (ALLEGATO N. 19)

Valore di mercato (Euro/mq): min 1850,00 Euro /mq – max 2900,00 Euro/mq

Valore medio di mercato (Euro/mq): 2375,00 Euro/mq

COEFFICIENTI PER IL CALCOLO DELLE SUPERFICI in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, per il calcolo della superficie commerciale si sono utilizzati i criteri recati dal regolamento di cui al DPR 23 marzo 1998 n.138 validi per unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato.

| Abitazione | 100% | | |
|---|----------------------------------|---|-----|
| Accessori a servizio indiretto dell'abitazione (cantine, soffitte e simili) | Comunicanti | Fino alla metà superficie dell'abitazione | 50% |
| | Non comunicanti | | 25% |
| Balconi, terrazze e simili (pertinenze esclusiva) | Comunicanti con l'abitazione | Fino a m 25 | 30% |
| | | Parte eccedente | 10% |
| | Non comunicanti con l'abitazione | Fino a m 25 | 15% |
| | | Parte eccedente | 5% |
| Pertinenza esclusiva aree scoperte (giardino, corti...) | | Fino alla superficie dell'abitazione | 10% |
| | | Parte eccedente | 2% |



COEFFICIENTI CORRETTIVI

Il valore di mercato calcolato viene calibrato utilizzando dei **coefficienti correttivi** o di **merito** nell'intervallo 1,20 (migliore) – 0,70 (peggiore) i cui indicatori sono forniti di seguito:

- Caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica, ...)
- Caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, luminosità, piano, accessibilità, funzionalità, ...)
- Caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, impianti, tipologia delle strutture, ...)
- Stato di conservazione e manutenzione
- Caratteristiche tipologiche
- Caratteristiche ambientali estrinseche (rumorosità, accessibilità della zona, disponibilità di servizi e parcheggio, ...)

| Descrizione | qualità | Importanza | Coefficiente |
|-----------------------------------|----------------|-------------------|---------------------|
| POSIZIONE | BUONA | 100 | 1,00 |
| CARATT. AMBIENTALI ISTRINSECHE | DISCRETE | 100 | 0,90 |
| CARATT. TECNICHE E FUNZIONALI | SUFFICIENTI | 100 | 0,80 |
| CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE | SUFFICIENTE | 100 | 0,75 |
| CARATT. TIPOLOGICHE | DISCRETE | 100 | 0,90 |
| CARATT. AMBIENTALI ENTRINSECHE | BUONE | 100 | 0,95 |
| Valore medio | | | 0,88 |



2.COMPRAVENDITE

Di seguito alcune proposte di vendita dal mercato immobiliare indicando il relativo valore di mercato attribuito ad abitazioni ricercate nel comune di Pozzuoli (NA) con caratteristiche simili ai beni pignorati.

| <u>FONTE</u> | <u>TIPOLOGIA</u> | <u>MQ</u> | <u>PREZZO</u> | <u>LOCALIZZAZIONE</u> | <u>PREZZO UNITARIO</u> |
|----------------|------------------|-----------|--------------------|------------------------|------------------------|
| casa.it | Appartamento | 125 | 265.000,00 Euro | Via Alfonso Artiaco | 2.120,00 Euro/mq |
| immobiliare.it | Appartamento | 80 | 239.000,00 Euro | Via Celle | 2.987,50 Euro/mq |
| idealista.it | Appartamento | 90 | 175.000,00 Euro | Via Celle | 1.944,00 Euro/mq |
| immobiliare.it | Appartamento | 80 | 210.000,00 Euro | Via Celle | 2.625,00 Euro/mq |

Prezzo medio unitario rilevato: 2.500,00 Euro/mq

3. ASTE GIUDIZIARIE BANDITE E IN ESSERE

Il portale informativo delle aste giudiziarie indica parametri che si discostano molto dai valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare e dai prezzi di vendita proposti sul mercato. Si sono ricercati comparabili di immobili all'asta con caratteristiche analoghe al bene pignorato situati nel Comune di Pozzuoli (NA) nei dintorni dei beni pignorati (max 3,0 Km) di cui è prossima la vendita giudiziaria e la cui vendita è stata aggiudicata. Di seguito si forniscono alcuni dati rilevati.



| <u>Fonte</u> | <u>Oggetto</u> | <u>Tipologia</u> | <u>Mq</u> | <u>Prezzo</u> | <u>Localizzazione</u> | <u>Prezzo Unitario</u> |
|--------------------|--|------------------|-----------|----------------|-------------------------|------------------------|
| astegiudiziarie.it | Liquidazione del patrimonio del debitore n. 1 / 2021 | Abitazione | 88 | 59.355,00 Euro | Via Cigliano | 674,50 Euro/mq |
| astegiudiziarie.it | Esecuzione immobiliare n. 177/ 2024 | Villa | 182,00 | 433.500,0 Euro | Via Vecchia delle Vigne | 2382,00 Euro/mq |

Prezzo unitario medio: **1.500,00 Euro/mq**

Dai dati desunti dalle ricerche di mercato si ritiene attribuire al bene in questione il **VALORE IMMOBILIARE di 2300,00 euro/mq.**

STIMA IMMOBILE

RIEPILOGO SUPERFICI LOTTO 1

Foglio 86, Particella 11, Sub 19

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

| LOCALI | SUP. lorda mq | Parametri DPR 23 marzo 1998 n.138 | SUP. commerciale mq |
|-------------------------------|------------------|---|---------------------------|
| TOT. VANI APPARTAMENTO | 193,52 | 100% | 193,52 |
| BALCONE | 25,21 | 30% | 7,56 |
| CORTILE/GIARDINO | 195,33 | 10%+ 2% | 19,39 |
| TOTALE SUPERFICIE | | | 220,47 |

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1 IN VENDITA=220 MQ



RIEPILOGO SUPERFICI LOTTO 2

Foglio 86, Particella 11, Sub 18

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

| LOCALI | SUP. lorda mq | Parametri DPR 23 marzo 1998 n.138 | SUP. commerciale mq |
|-------------------------------|------------------|---|---------------------------|
| TOT. VANI APPARTAMENTO | 169,07 | 100% | 169,07 |
| BALCONE/TERRAZZO | 69,54 | 30% | 20,86 |
| CORTILE | 30,79 | 10% | 3,08 |
| TOTALE SUPERFICIE | | | 193,01 |

Foglio 86, Particella 11, Sub 26

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

| LOCALI | SUP. lorda mq | Parametri DPR 23 marzo 1998 n.138 | SUP. commerciale mq |
|-------------------------------|------------------|---|---------------------------|
| TOT. VANI APPARTAMENTO | 83,79 | 100% | 83,79 |
| TERRAZZO | 98,57 | 30% | 29,57 |
| TOTALE SUPERFICIE | | | 113,36 |

Totale superficie sub 18: 193 mq

Totale superficie sub 26: 113 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2 IN VENDITA=306 MQ

Riepilogo calcoli:



LOTTO 1

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| <u>Superficie Commerciale</u> | <u>220 mq</u> |
| Prezzo Medio di riferimento | 2.300,00 Euro/mq |
| Coefficiente Correttivo Finale | 0,88 |
| Prezzo di Stima | Euro/mq 2.024,00 |
| Valore di Stima | Euro 445.280,00 |

Detrazioni

| Destinazione | Prezzo | Euro/mq |
|------------------------------------|------------------------|----------|
| Residenziale | 445.280,00 Euro | 2.024,00 |
| Costo regolarizzazione urbanistica | 40.000,00 Euro | |
| Costo regolarizzazione catastale | 300,00 Euro | |
| <u>Totale</u> | <u>404.980,00 Euro</u> | |

VALORE IMMOBILIARE STIMATO DEL LOTTO 1 = 404.980,00 Euro

LOTTO 2

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| <u>Superficie Commerciale</u> | <u>306 mq</u> |
| Prezzo Medio di riferimento | 2.300,00 Euro/mq |
| Coefficiente Correttivo Finale | 0,88 |
| Prezzo di Stima | Euro/mq 2.024,00 |
| Valore di Stima | Euro 619.344,00 |

Detrazioni

| Destinazione | Prezzo | Euro/mq |
|------------------------------------|------------------------|----------|
| Residenziale | 619.344,00 Euro | 2.024,00 |
| Costo regolarizzazione urbanistica | 50.000,00 Euro | |
| Costo regolarizzazione catastale | 600,00 Euro | |
| <u>Totale</u> | <u>568.744,00 Euro</u> | |

VALORE IMMOBILIARE STIMATO DEL LOTTO 2 = 568.744,00 Euro



Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione il prezzo base d'asta dei lotti tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, in questo caso nella misura del 10 % al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

LOTTO 1

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Euro 404.980,00 X 10% = Euro 40.498,00

Euro 404.980,00 - Euro 40.498,00 = Euro 364.482,00

PREZZO BASE D'ASTA = EURO 364.482,00

LOTTO 2

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Euro 568.744,00 X 10% = Euro 56.874,40

Euro 568.744,00 - Euro 56.874,40 = Euro 511.869,60 circa Euro 511.869,00

PREZZO BASE D'ASTA = EURO 511.869,00

Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico ricevuto nelle modalità richieste, la sottoscritta consegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatale.

L'esperto stimatore

Arch. Immacolata Guarino



ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO N.1 – *Visura camerale storica* – [REDACTED]

Visure ipotecarie:

ALLEGATO N.2 – *Ispezioni ipotecarie (Elenchi formalità foglio 86, p.lla 11, sub 18, sub 19 e sub 26 e Proprietario)*

Note:

ALLEGATO N.2A – *Atto di Scissione* [REDACTED] – [REDACTED]

ALLEGATO N.2B – *Trascrizione Scissione di società* [REDACTED] – [REDACTED]

ALLEGATO N.2C – *Trascrizione Scissione di società* [REDACTED] – [REDACTED]

ALLEGATO N.2D – *Trascrizione vendita R.G. 2660 R.P. 2280 del 06/02/1981*

ALLEGATO N.2E – *Trascrizione atto R.G. 21330 R.P. 18303 del 27/07/1982*

ALLEGATO N.2F – *Trascrizione R.G. 38512, R.P. 29909 del 26/07/2023-Pignoramento*

ALLEGATO N.2G – *Trascrizione R.G. 46292, R.P. 36508 del 25/09/2024-Pignoramento*

ALLEGATO N. 3 - *Visure catastali*

Disegni:

ALLEGATO N. 4 – *Sovrapposizione mappa catastale - mappa satellitare*

ALLEGATO N.5 – *Planimetria stato di fatto (sub 18 - sub 19 - sub 26)*

ALLEGATO N.6 – *Planimetria del Rilievo Metrico (sub 18 - sub 19 - sub 26)*

ALLEGATO N. 7 - *Sovrapposizione stato di fatto - Planimetria catastale (sub 18 - sub 19 - sub 26)*

ALLEGATO N. 8 – *Foto LOTTO 1*

ALLEGATO N.9 – *Foto LOTTO 2*

ALLEGATO N.10 – *Licenza edilizia n.54 del 1976*

ALLEGATO N.11 – *Certificazione Ufficio Tecnico*

ALLEGATO N.12 – *Documentazione pratica condono legge L. 47-85 – sub 18*

ALLEGATO N.13 – *Documentazione pratica condono legge L. 47-85 – sub 19*

ALLEGATO N.14 – *Documentazione pratica condono legge L. 47-85 – sub 26*

ALLEGATO N.15 – *Sovrapposizione stato di fatto – Grafici domanda di condono (sub 18 - sub 19 - sub 26)*

ALLEGATO N.16 – *Certificazione Vincoli Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio*

ALLEGATO N.17 – *Certificazione Ufficio Antiabusivismo*



ALLEGATO N.18 – *Certificato di Destinazione Urbanistica*

ALLEGATO N. 19 – *Valori immobiliari*

