TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione Civile V Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa M.R. Stanzione

RGE 408/2020

promossa da

.....

contro

.....

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

ed

Allegati

La presente relazione è aggiornata a seguito dell'avvenuta variazione catastale richiesta dal GE ed in virtù dei mutati valori commerciali.

Pertanto, è da intendersi in sostituzione della precedente relazione già depositata.

LOTTO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice

1.	**Svolgimento delle operazioni peritali**	pag. 4
2.	**Risposte ai quesiti**	pag. 6
a.	**Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.**	pag. 7
b.	**Identificare i beni oggetto del pignoramento**	pag. 8
c.	**Individuare i beni componenti ciascun lotto**	pag. 10
	Prospetto sintetico	pag. 36
d.	**Identificazione catastale del bene pignorato**	pag. 37
e.	**Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**	pag. 39
f.-g.	**Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati**	pag. 44
h.	**Regolarità edilizia ed urbanistica- opere abusive**	pag. 52
i.	**Dichiarazione di agibilità - APE**	pag. 52
j.	**Stato di possesso attuale dell'immobile**	pag. 53
k.	**Formalità, vincoli, oneri**	pag. 53
l.	**Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**	pag. 54
m.	**Censo, livello, usi civici**	pag. 54
n.	**Vincoli ed oneri giuridici**	pag. 55
o.	**Condominio**	pag. 60
p.	**Valutazione dei beni**	pag. 61
q.	**Valutazione della quota indivisa**	pag. 69
r.	**Certificato di Stato Civile, Certificato di matrimonio con annotazioni**	pag. 69
s.	**Esistenza di altre procedure esecutive**	pag. 69

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati

"B" Atto di provenienza.....

Atto Notaio N. Monda anno 1961.....

Atto Notaio C. Rungi anno 1968.....

Atto Notaio M. De Prisco anno 1991.....

Atto Notaio E. Santangelo anno 1998.....

Atto Notaio E. Santangelo anno 1999.....

Atto Notaio E. Santangelo anno 2007.....

Atto Notaio E. Santangelo anno 2008.....

"C" Autorizzazioni edilizio-urbanistiche.....

"D" Visura camerale .....

"E" Preventivo di spesa.....

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 - Svolgimento delle operazioni peritali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Procedimento n ° 408/2020
……..
contro
……

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G. E. Dott.ssa M.R. Stanzione

Svolgimento delle operazioni peritali

Con atto di pignoramento trascritto il 23/10/2020 ai nn. 39530/28748, il Sig. ……), sottoponeva ad esecuzione l'immobile di proprietà della …….. con sede in S. Potito Sannitico (CE).

Il Sig. …….. rappresentato e difeso dall' Avv. F. Musto, chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott.ssa M. R. Stanzione, al fine di accertare il valore del bene e la sua trasferibilità, conferiva incarico alla sottoscritta Arch. Carmela Dipierri, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto il nominato custode giudiziario, Avv. Daniela Nappi, provvedeva a notiziare le parti interessate che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **27/05/2021** alle ore 10:00 sui luoghi oggetto del pignoramento.

In sede di primo accesso si eseguivano i rilievi metrico e fotografico dei luoghi coadiuvata dall'Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, collaboratore di fiducia.

A seguito di ordinanza del GE, la sottoscritta depositava in data 13/09/2022 aggiornamento catastale in rettifica del sub 300 che veniva riportato al sub 265 così come identificato prima del pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2 - Risposte ai quesiti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

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

Pignoramento trascritto il 23/10/2020 nn. 39530/28748

Il creditore procedente:

1) ha depositato in data 06/11/2020 certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio C. Valentino che risale all'ultimo atto inter vivos che precede di venti anni la trascrizione del pignoramento.

2) i dati castali attuali e storici dell'immobile pignorato sono inseriti correttamente nella nota di trascrizione del pignoramento;

3) è stata prodotta la visura camerale della società esecutata. *(cfr. Allegato D – Visura Camerale)*

4) La sottoscritta ha eseguito il controllo ipotecario sugli immobili oggetto di esecuzione e sulla società esecutata: non è emersa alcuna criticità.

(cfr. *Allegato A –Ispezioni ipotecarie).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con l'indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). Procedere alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al GE (in cui siano specificatamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procedere altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Considerando le caratteristiche dell'immobile pignorato e quanto risulta dalle ricerche effettuate e dai documenti agli atti, la sottoscritta procede nel relazionare formando due lotti.

LOTTO 1 : immobile in Pozzuoli (NA) alla via Toiano –

Parco Garden Village piano terra edificio E

nel NCEU foglio 30 p.lla 35 sub 265 (ex sub 300)

LOTTO 2 : immobile in Pozzuoli (NA) alla via Toiano – Parco Garden Village piano terra

Parco Garden Village piano terra edificio L

nel NCEU foglio 30 p.lla 35 sub 275

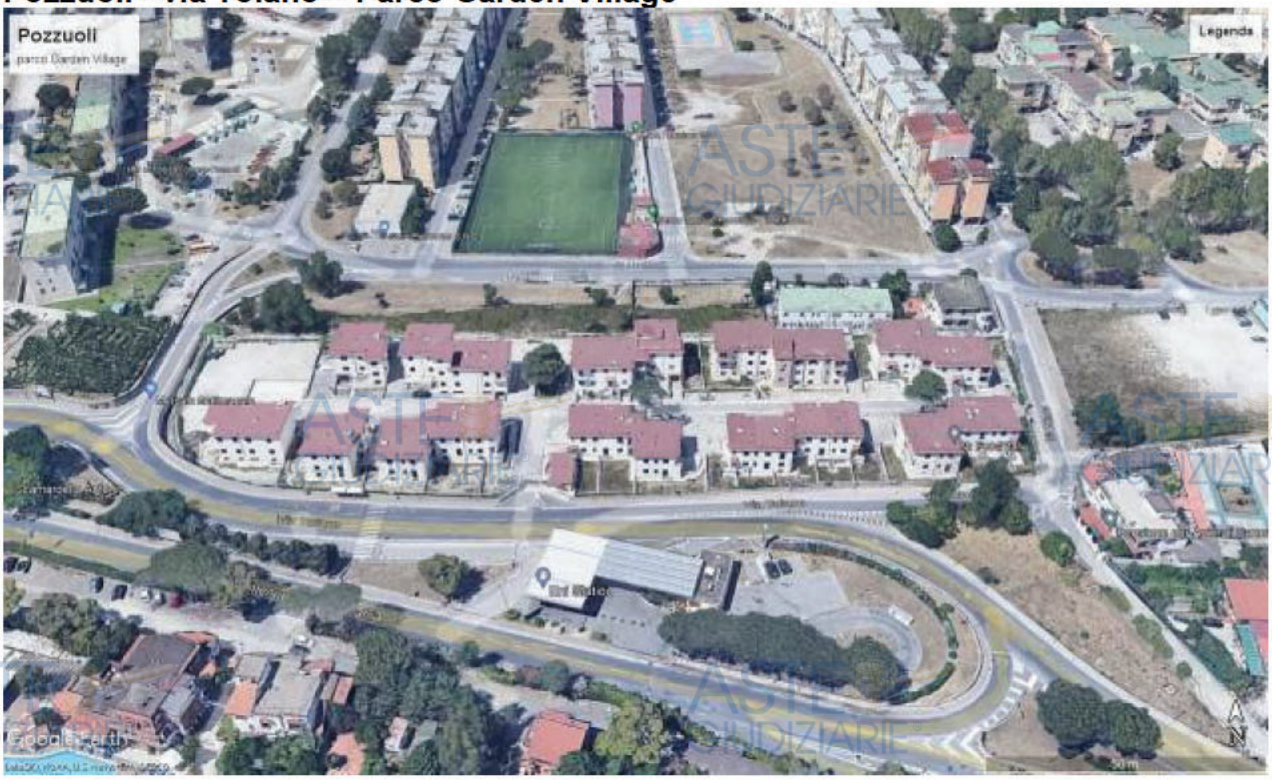
in ditta:

……..	**sede San Potito Sannitico CF ……**	**Proprietà per 1/1**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I dati contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono correttamente inseriti.

Pozzuoli - via Toiano – Parco Garden Village



Via Rione Fiorito 76 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c. Individuazione dei beni componenti ciascun lotto (diritti reali, confini e dati catastali...)

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

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

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: Lotto 1 (oppure lotto unico): piena ed intera (oppure quota di ½, 1/3,ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in_____ alla via_____ n.___piano_____int._____; è composto da _____, confina con _____ .....

LOTTO 1 : immobile in Pozzuoli (NA) alla via Toiano –

Parco Garden Village piano terra edificio E

nel NCEU foglio 30 p.lla 35 sub 265 (ex sub 300)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della società esecutata in forza degli atti di acquisto trascritti in suo favore.

La provenienza e la titolarità del bene è stata provata sia dalla continuità delle trascrizioni sia da quanto evidenziato negli atti di compravendita (*Allegato B – Atti di provenienza*).

L' immobile fa parte di un complesso residenziale denominato Parco Garden Village.

Alla data dell'accesso l'amministrazione condominiale risultava in corso di costituzione

Dotazioni comuni: aree scoperte destinate al transito veicolare e pedonale.

- Tipologia: categoria catastale: abitazione di tipo civile.
- Altezza interna utile: 280 cm.
- Accessi: accesso dalla zona comune del complesso residenziale.
- Contesto: zona a carattere prevalentemente residenziale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esterni ed interni

Foto 1- *Il Parco Garden Village visto dall'alto*

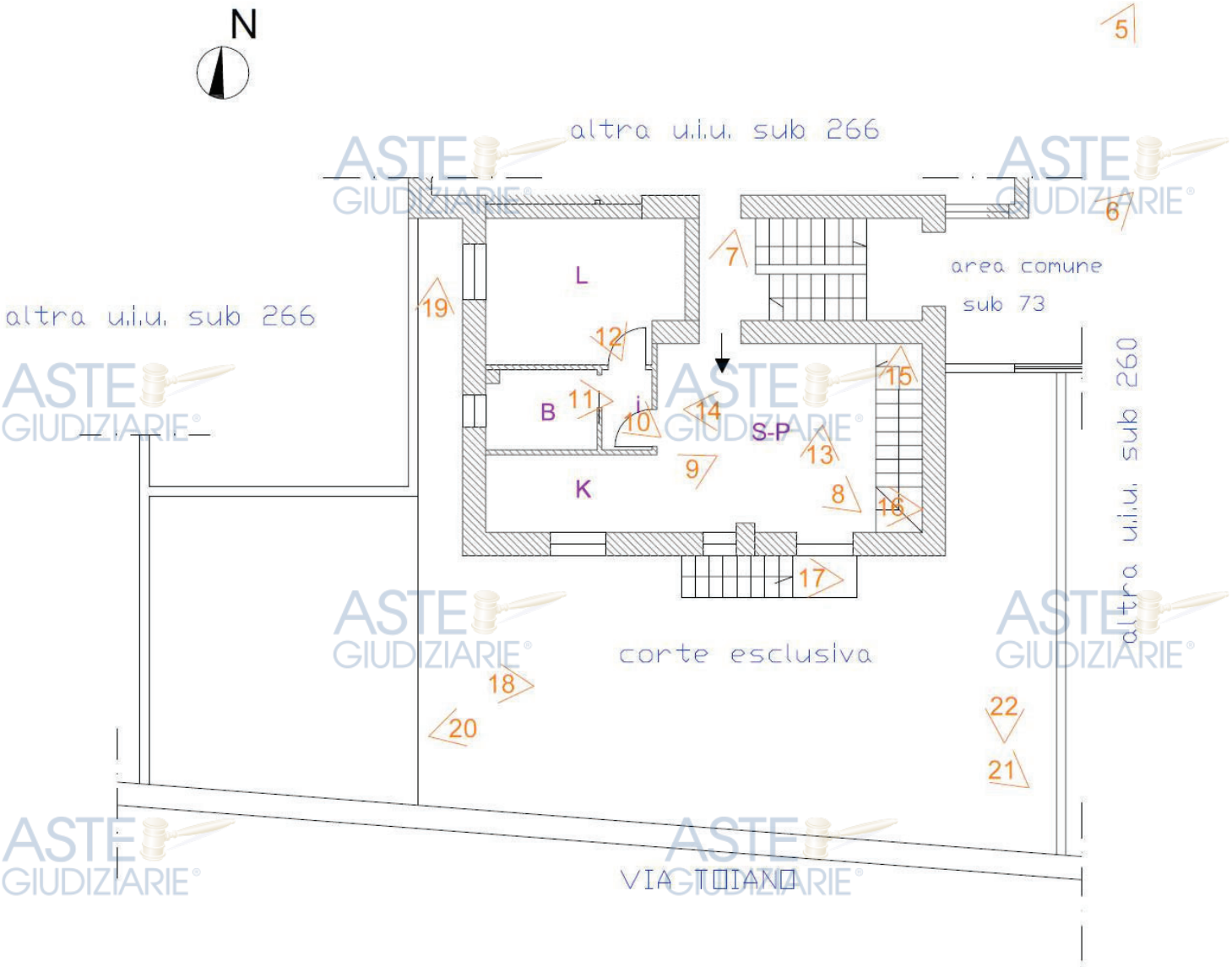
Foto 2 – *L'accesso al complesso residenziale*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 3 *– Una delle aree destinate al transito veicolare e pedonale all'interno del complesso*

Foto 4 *- Una delle aree destinate al transito veicolare e pedonale all'interno del complesso*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Coni ottici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 5 *– L'edificio E*

Foto 6 *– L'accesso all'edificio E*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 7 *– Ingresso al sub 265 (ex 300)*

Foto 8 *– Il soggiorno-pranzo* ***S-P***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 9 *–La cucina* ***K***

Foto 10 *– Il disimpegno* ***i***

Foto 11 *– Il bagno* ***B***

Via Rione Fiorito 76 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 12 *– La camera L*

Foto 13 *– La porta finestra che conduce dal soggiorno al giardino*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 14 *– Le scale che conducono al piano seminterrato sub 76 altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione.*

Foto 15 *– Le scale che conducono al piano seminterrato sub 76 altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 16 – *Il piano seminterrato sub 76 altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione.*

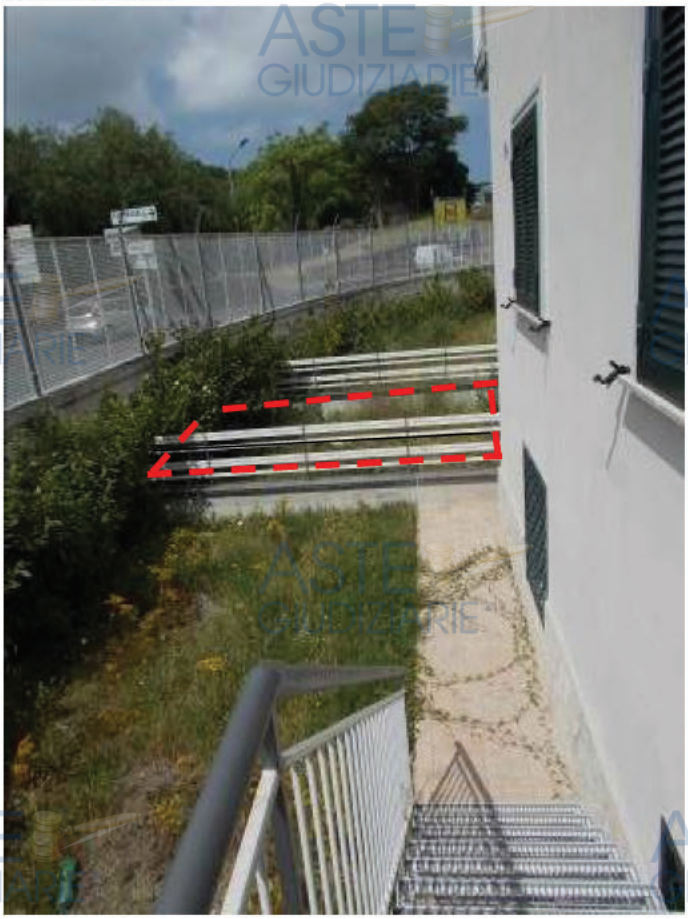


Foto 17 – *Il giardino: superficie originariamente (come da pignoramento) appartenente al sub 265 ma attualmente ceduta fisicamente al sub 266 (ex 301).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

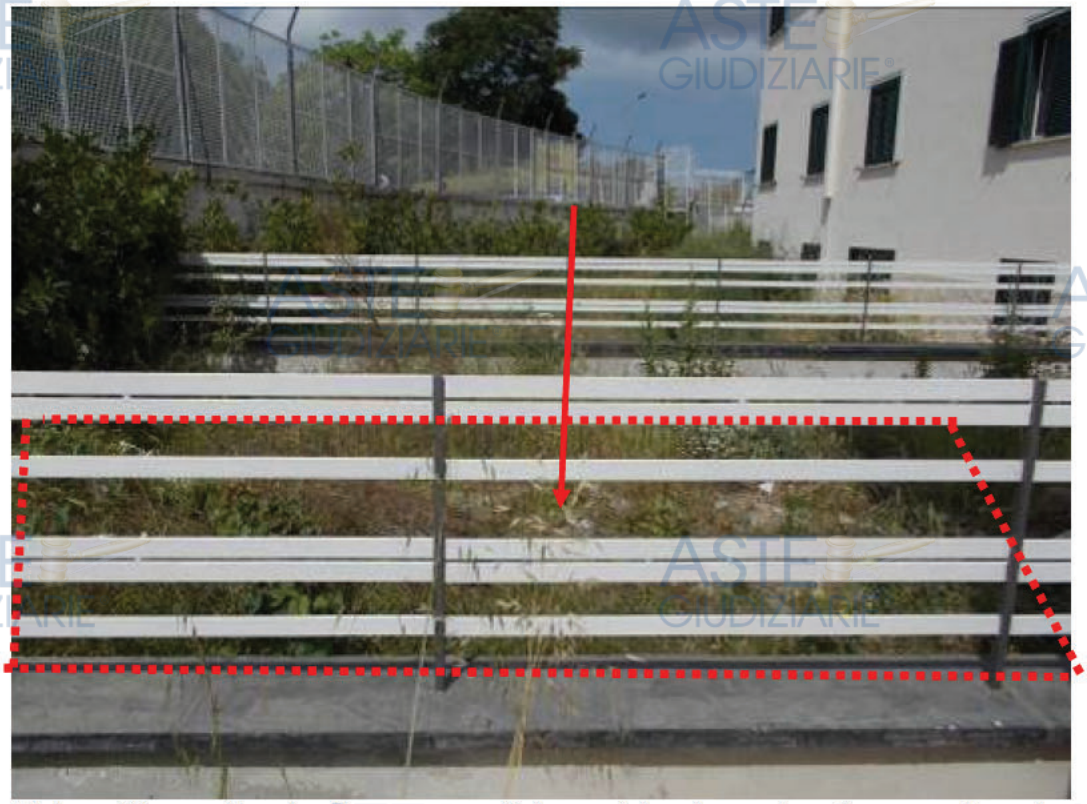


Foto 18 *– Il giardino: superficie originariamente (come da pignoramento) appartenente al sub 265 ma attualmente ceduta fisicamente al sub 266 (ex 301).*

Foto 19 *– Il giardino: superficie originariamente (come da pignoramento) appartenente al sub 265 ma attualmente ceduta fisicamente al sub 266 (ex 301).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 20 – *Il giardino.*

Foto 21 – *Il giardino.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

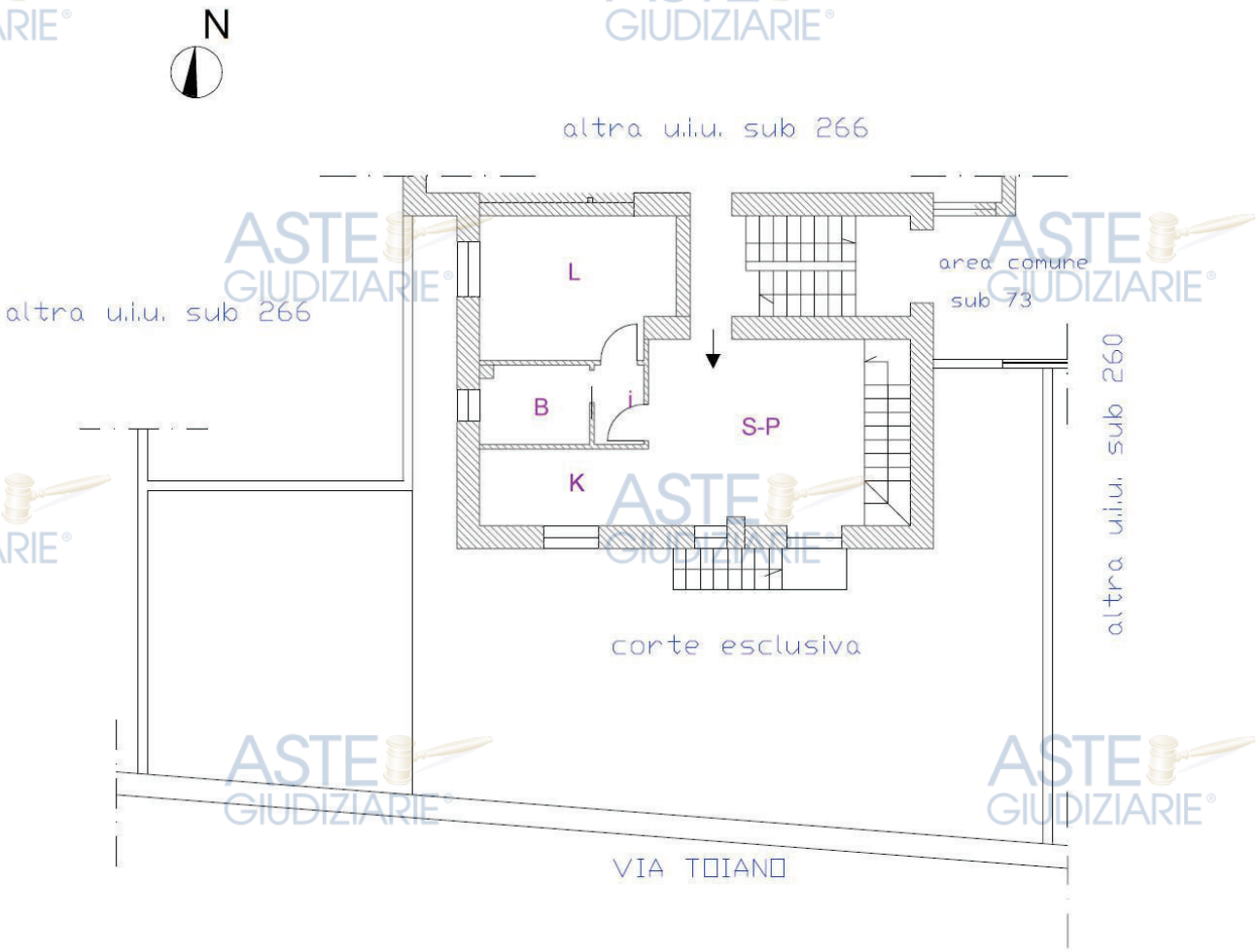
Foto 22 *– Il giardino.*

Superficie commerciale:

Superficie lorda (coeff. 1)	mq 63,60	**mq 63,60**
Giardino Pertinenza accessoria esclusiva direttamente collegata ai vani principali Superficie scoperta coeff. 0,10	mq 138,20	**mq 13,82**
Superficie commerciale		**mq 77,42**

Esposizione	Sud - Ovest				
Condizioni di manutenzione esterne	Ottimo x	Discreto	Buono	suffic.	Scarso
Caratteristiche strutturali	Struttura in muratura di tufo				
Caratteristiche interne	Ottimo x	Discreto	Buono	suffic.	Scarso
Impianti	Non risultano certificazioni				

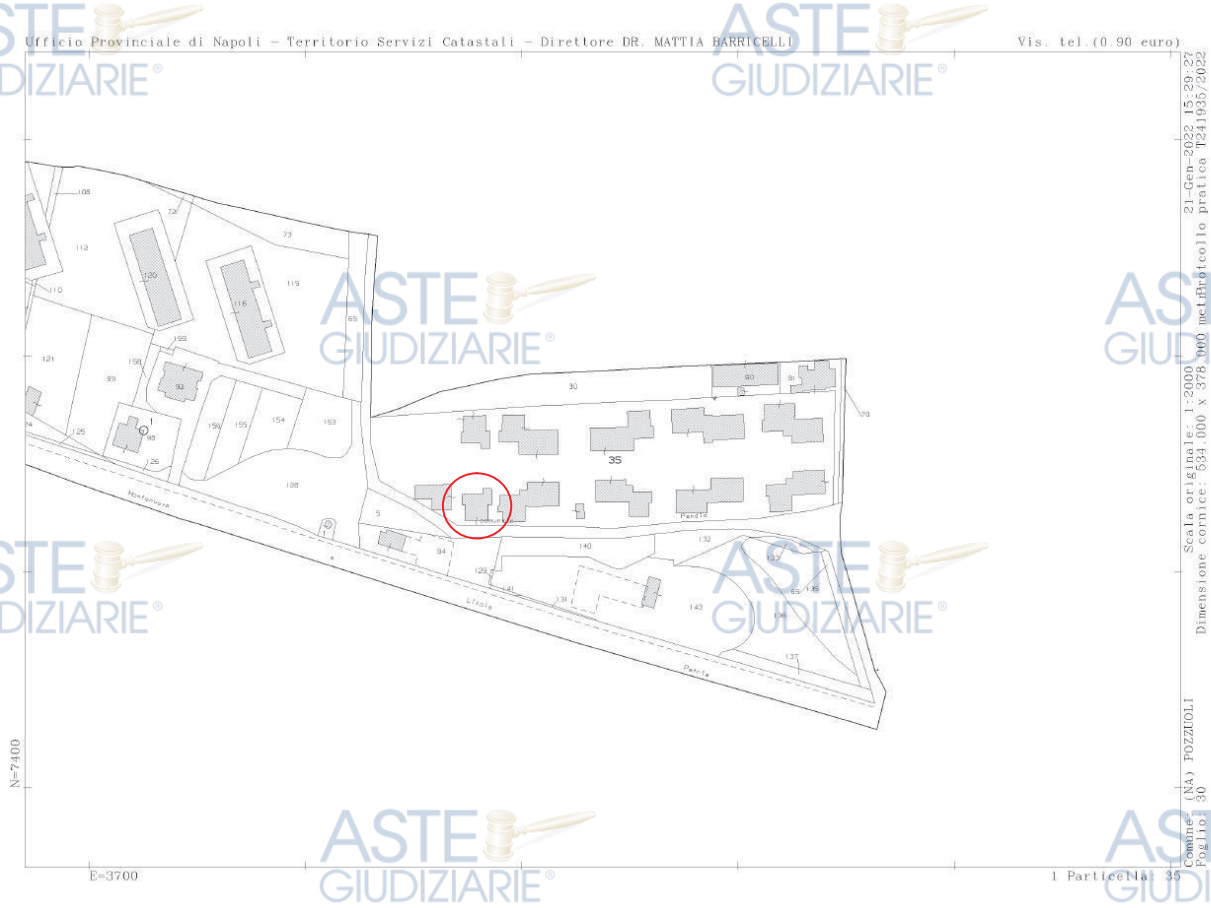
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria dello stato di fatto

L'immobile sub 265, ex sub 300, si trova al piano terra o rialzato di un fabbricato – Edificio E - che insite su particella 35 del foglio 30 del Catasto Terreni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

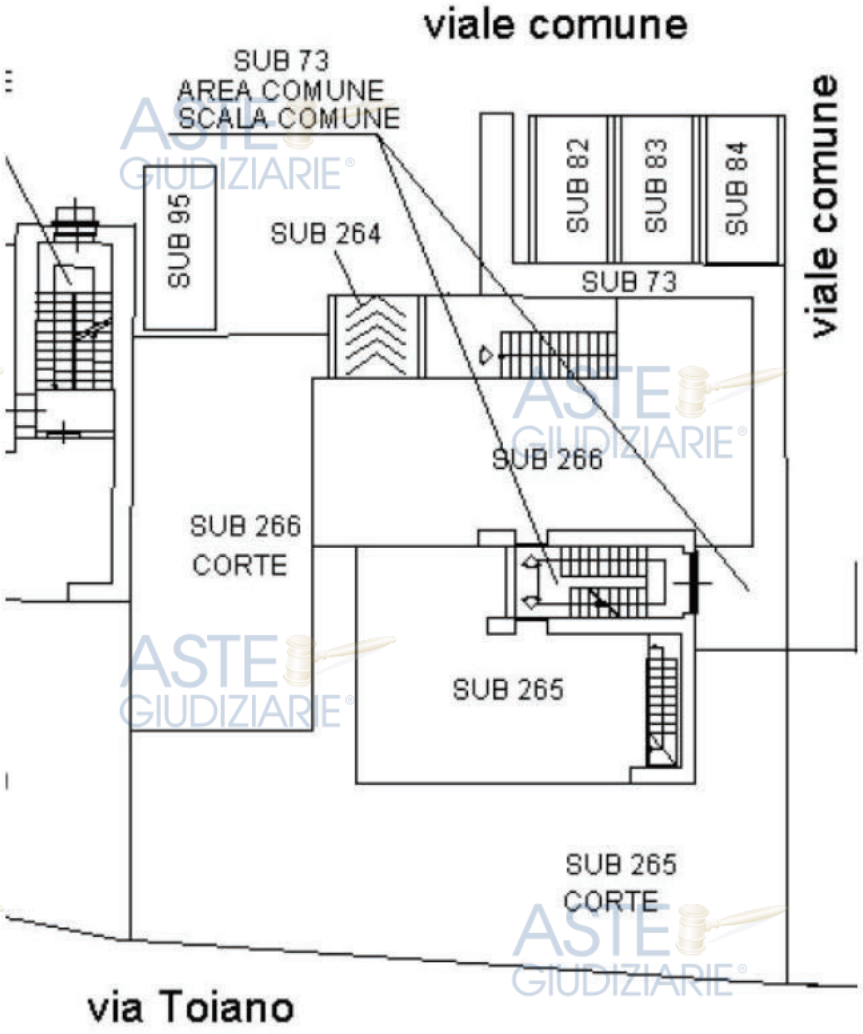


Mappa terreni con indicazione dell'edificio E

Di seguito l'elaborato planimetrico agli atti dal 08/08/2022 scaturito dalla rettifica richiesta dal GE per riportare il cespite alle caratteristiche coeve con il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

EDIFICIO E



Stralcio ingrandito dell'elaborato planimetrico agli atti del 08/08/2022 (data in cui è stata registrata l'avvenuta rettifica come richiesto dal GE). La rettifica relativa al sub 265 (ex 300) ha comportato la rettifica anche del sub 266 (ex 301) visto che la porzione di corte esclusiva del 300 (ora 265 oggetto di esecuzione) era stata trasferita al sub 301 (ora 266 non oggetto di esecuzione ma sempre di proprietà della società esecutata).

I due sub oggetto di rettifica sono ora identificati così come prima del pignoramento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 29/08/2022 - n. T224970 - Richiedente

Dichiarazione protocollo n. NA0246472del 08/08/2022

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Comune di Pozzuoli

Via Toiano civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 35
Subalterno: 265

Compilata da:

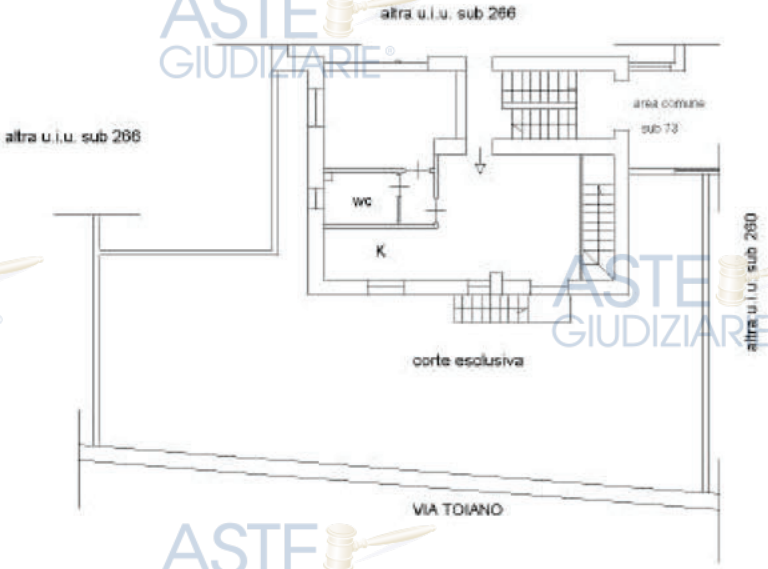
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Napoli N.

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA
H 300 cm



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2022 - Comune di POZZUOLI(G964) - < Foglio 30 - Particella 35 - Subalterno 265 >
VIA TOIANO n. SNC Edificio 1 Interno 5 Piano T

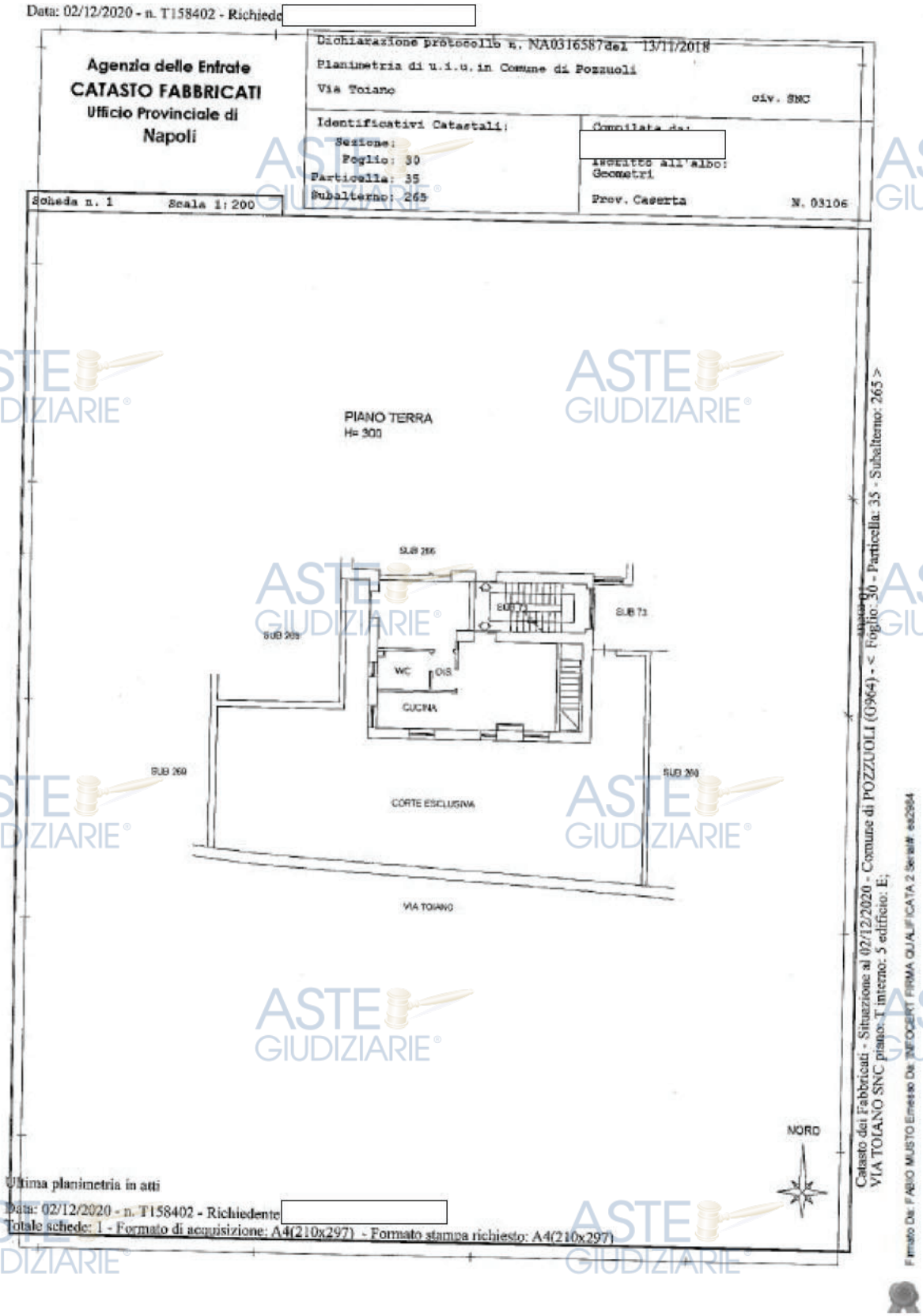
Ultima planimetria in atti

Data: 29/08/2022 - n. T224970 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetria catastale del sub 265 alla data del pignoramento.



Planimetria catastale del sub 265 così come alla data del pignoramento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/08/2022
Ora: 16:56:41
Numero Pratica: T227979/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2022

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/08/2022
Dati identificativi: Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio **30** Particella **35** Subalterno **265**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio **30** Particella **35**

Classamento:
Rendita: **Euro 325,37**
Categoria **A/2**[a], Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**
Foglio **30** Particella **35** Subalterno **265**
Indirizzo: VIA TOIANO n. SNC Edificio E Interno 5 Piano T
Dati di superficie: Totale: **71 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **63 m²**

Intestati catastali

1.

Sede in SAN POTITO SANNITICO (CE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 27/08/2018
Immobile attuale
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio **30** Particella **35** Subalterno **265**

VARIAZIONE del 24/08/2018 Pratica n. NA0249549 in atti dal 27/08/2018 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 87887.1/2018)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **7**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **8**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **9**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **12**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **13**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **24**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **26**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **27**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **28**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **29**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **31**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **32**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/08/2022
Ora: 16:56:41
Numero Pratica: T227979/2022
Pag: 2 - Segue

Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **44**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **47**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **50**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **59**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **60**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **62**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **63**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **66**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **67**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **75**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **78**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **79**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **81**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **85**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **87**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **89**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **90**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **235**
Foglio **30** *Particella* **35** *Subalterno* **236**

Indirizzo

dal 27/08/2018 al 13/11/2018
Immobile attuale
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio **30** Particella **35** Subalterno **265**
VIA TOIANO n. SC Edificio E Interno 5 Piano T

VARIAZIONE del 24/08/2018 Pratica n. NA0249549 in atti dal 27/08/2018 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 87887.1/2018)

dal 13/11/2018
Immobile attuale
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio **30** Particella **35** Subalterno **265**
VIA TOIANO n. SNC Edificio E Interno 5 Piano T

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/11/2018 Pratica n. NA0316587 in atti dal 13/11/2018 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 111346.1/2018)

Dati di classamento

dal 27/08/2018 al 13/11/2018
Immobile attuale
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio **30** Particella **35** Subalterno **265**
Categoria **F/4**[c], Consistenza **m²**

VARIAZIONE del 24/08/2018 Pratica n. NA0249549 in atti dal 27/08/2018 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 87887.1/2018)

dal 13/11/2018 al 13/11/2019
Immobile attuale
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio **30** Particella **35** Subalterno **265**
Rendita: **Euro 325,37**
Categoria **A/2**[a], Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/11/2018 Pratica n. NA0316587 in atti dal 13/11/2018 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 111346.1/2018)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: **29/08/2022**
Ora: **16:56:41**
Numero Pratica: **T227979/2022**
Pag: **3 - Segue**

dal 13/11/2019 al 07/12/2020 **Immobile attuale** Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)** Foglio **30** Particella **35** Subalterno **265** Rendita: **Euro 325,37** Categoria **A/2**[a], Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2019 Pratica n. NA0282614 in atti dal 13/11/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92545.1/2019) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
dal 07/12/2020 al 10/08/2022 **Immobile attuale** Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)** Foglio **30** Particella **35** Subalterno **265** Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C	VARIAZIONE del 03/12/2020 Pratica n. NA0236805 in atti dal 07/12/2020 DIVISIONE-FUSIONE (n. 99122.1/2020) Soppressa
dal 10/08/2022 **Immobile attuale** Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)** Foglio **30** Particella **35** Subalterno **265** Rendita: **Euro 325,37** Categoria **A/2**[a], Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**	(ALTRE) del 08/08/2022 Pratica n. NA0246472 in atti dal 10/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6034156.08/08/2022 RECUPERO PER ERRATA SOPPRESSIONE (n. 246472.1/2022) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

› Dati di superficie

dal 13/11/2018 al 10/08/2022 **Immobile attuale** Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)** Foglio **30** Particella **35** Subalterno **265** Totale: **70 m²**	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/11/2018 Pratica n. NA0316587 in atti dal 13/11/2018 Protocollo NSD n. ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 111346.1/2018) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/11/2018, prot. n. NA0316587
dal 10/08/2022 **Immobile attuale** Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)** Foglio **30** Particella **35** Subalterno **265** Totale: **71 m²**	(ALTRE) del 08/08/2022 Pratica n. NA0246472 in atti dal 10/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6034156.08/08/2022 RECUPERO PER ERRATA SOPPRESSIONE (n. 246472.1/2022) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 08/08/2022, prot. n. NA0246472

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: **29/08/2022**
Ora: **16:56:41**
Numero Pratica: **T227979/2022**
Pag: **4 - Fine**

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 30 Particella 35 Sub. 265

[redacted]
Sede in SAN POTITO SANNITICO (CE)
dal 24/08/2018 al 03/12/2020
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 24/08/2018 Pratica n. NA0249549 in atti dal 27/08/2018 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 87887.1/2018)

[redacted]
Sede in SAN POTITO SANNITICO (CE)
dal 08/08/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. (ALTRE) del 08/08/2022 Pratica n. NA0246472 in atti dal 10/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6034156.08/08/2022 RECUPERO PER ERRATA SOPPRESSIONE (n. 246472.1/2022)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

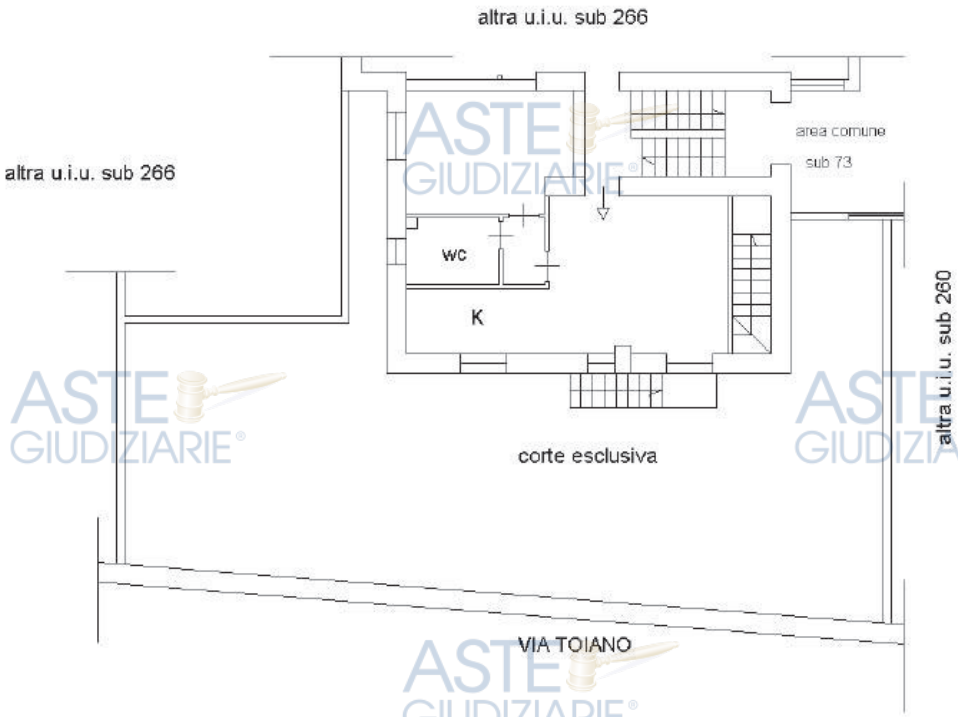
Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) F/4: Unita` in corso di definizione

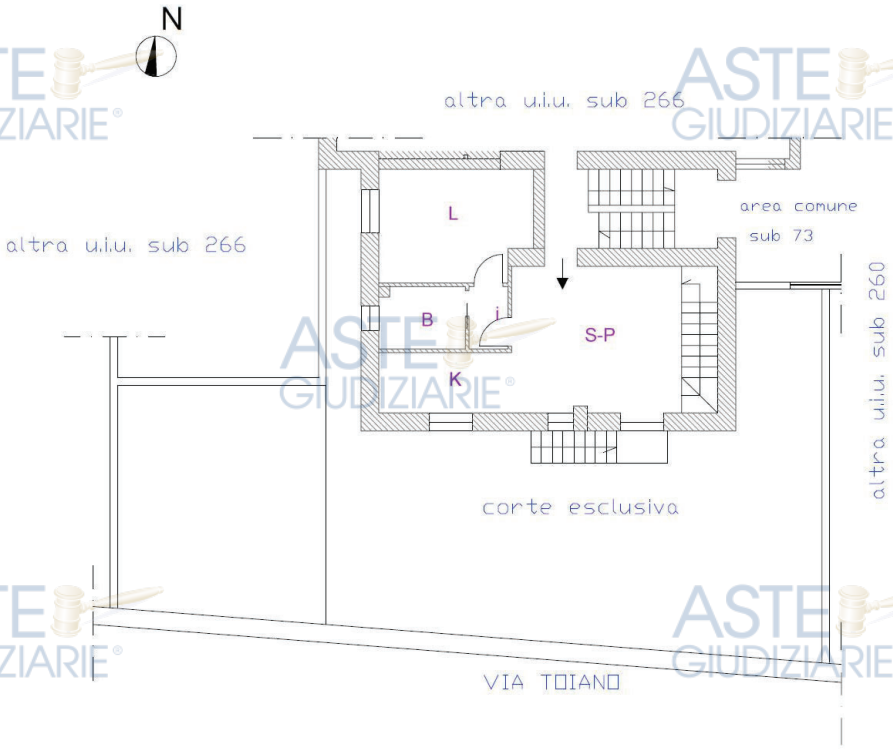
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confronto tra:

planimetria catastale - planimetria stato di fatto-planimetria titolo abilitativo

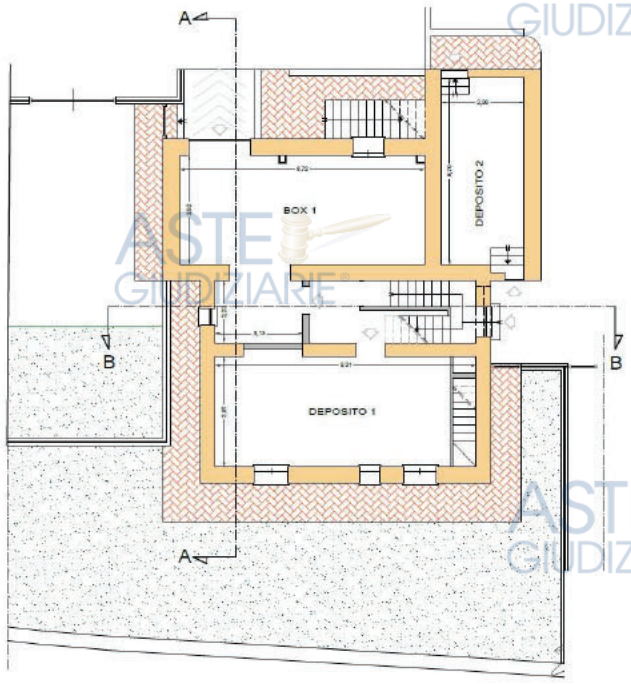


Planimetria catastale dell' 8/08/2022



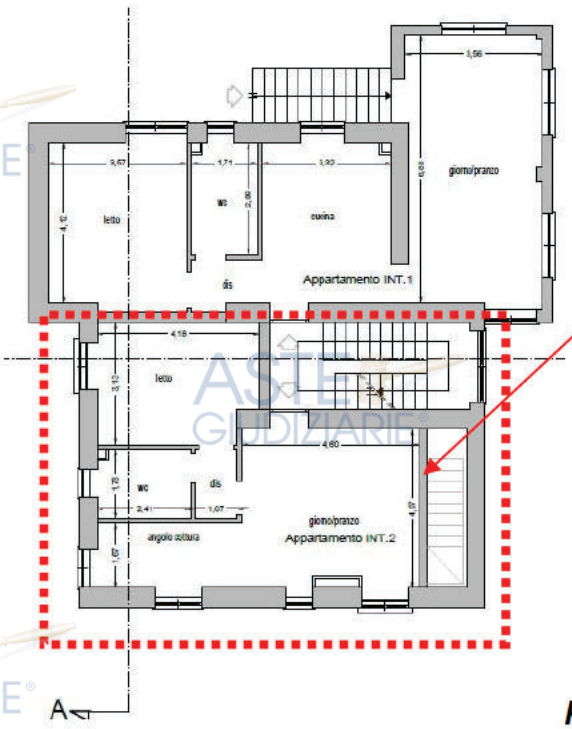
Planimetria stato di fatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



piano seminterrato – livello giardino

Stralcio dall'ultimo titolo abilitativo rinvenuto (SCIA n. 747/2017)



Nello stato di fatto manca la netta separazione con il sottostante sub 76 così come prevista dal titolo abilitativo.

pianta piano terra

Stralcio dall'ultimo titolo abilitativo rinvenuto (SCIA n. 747/2017)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario:

- **riconfinare il giardino (visto che fisicamente una porzione risulta abbinata al sub 266)**
- **realizzare una separazione fisica tra il sub 265 ed il sub 76 sottostante e non oggetto di esecuzione.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROSPETTO SINTETICO

LOTTO 1 : immobile in Pozzuoli (NA) alla via Toiano –

Parco Garden Village piano terra edificio E

nel NCEU foglio 30 p.lla 35 sub 265 (ex sub 300)

- Proprietà di appartamento posto al piano terra o rialzato costituito da cucina, soggiorno-pranzo, camera da letto, corridoio e bagno ed area cortilizia a giardino.
- Confini: a Nord con altra uiu sub 266 e scale comuni, ad Est con area comune e giardino pertinenziale, a Sud con giardino pertinenziale e ad Ovest con altre uiu sub 266 e sub 269.
- Riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli **foglio 30 p.lla 35 sub 265** cat. A/2 cl. 3, 3,5 vani, superficie catastale mq 71, rendita € 325,37.
- Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale ultima agli atti datata 08/08/2022. L'immobile non corrisponde ai grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizio urbanistica rinvenuta (cfr. paragrafo **f. - g. Regolarità edilizia ed urbanistica** pag.44)
- Ricade in:

▪ zona G1 del PRG - ricettività turistica

PREZZO BASE D'ASTA **€ 81.000,00 (valore immobile decurtato delle spese)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d. Identificazione catastale del bene pignorato.

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del GE).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al GE, in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali: 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (fogli, p.lla, sub) con le risultanze attuali.

LOTTO 1 : immobile in Pozzuoli (NA) alla via Toiano –

Parco Garden Village piano terra edificio E

nel NCEU foglio 30 p.lla 35 sub 265 (ex sub 300)

1) sono stati acquisiti:

la mappa terreni, l'estratto storico-catastale e la corrispondente planimetria catastale.

2) i dati rilevati all'attualità non corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si tratta di variazione richiesta in data successiva al pignoramento.

3) A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 27/05/2021, e la planimetria catastale ultima agli atti **si può asserire che l'immobile presenta delle difformità:**

- **risulta fisicamente fuso con l'immobile sub 76 posto al piano inferiore e non oggetto di esecuzione, collegato con esso tramite scala che parte dal soggiorno per raggiungere il sottostante vano.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Ai fini della vendibilità autonoma del bene oggetto di esecuzione è necessario provvedere alla separazione fisica dal sub 76 mediante la realizzazione di opere murarie .**
- **riconfinare il giardino**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 cpc dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al GE) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Pignoramento trascritto il 23/10/2020 nn. 39530/28748

LOTTO 1 : immobile in Pozzuoli (NA) alla via Toiano –

Parco Garden Village piano terra edificio E

nel NCEU foglio 30 p.lla 35 sub 265 (ex sub 300)

La disamina degli atti di provenienza *(cfr. Allegato B – Atti di provenienza)* ha consentito di estrapolare e quindi ricostruire la storia ipotecaria dei beni oggetto di esecuzione.

Innanzitutto, va precisato che i beni oggetto della presente esecuzione sono censiti nel NCEU al foglio 30 p.lla 35 sub 265 e sub 275, corrispondenti al CT foglio 30 p.lla 35.

A seguito di fusione e frazionamento sono confluite nella particella 35, tra le altre, le particelle 47 e 49.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli edifici E ed L, in cui si trovano gli immobili oggetto di esecuzione trovano riscontro negli atti che hanno consentito la ricostruzione storico ipocatastale dei beni.

Gli atti di compravendita reperiti sono corredati di planimetrie descrittive e queste unitamente al contenuto degli atti hanno consentito di ricostruire i passaggi di proprietà che hanno avuto ad oggetto i beni pignorati.

Dagli atti di provenienza ed in particolare dai grafici allegati si evince che:

l'attuale Edificio E p.lla 35 sub 265 corrisponde all'Edificio E censito al foglio 30 p.lla 47, mentre l'attuale Edificio L p.lla 35 sub 275 corrisponde all'Edificio L censito al foglio 30 p.lla 49.

Di seguito si ricostruisce a ritroso il ventennio degli immobili oggetto di esecuzione.

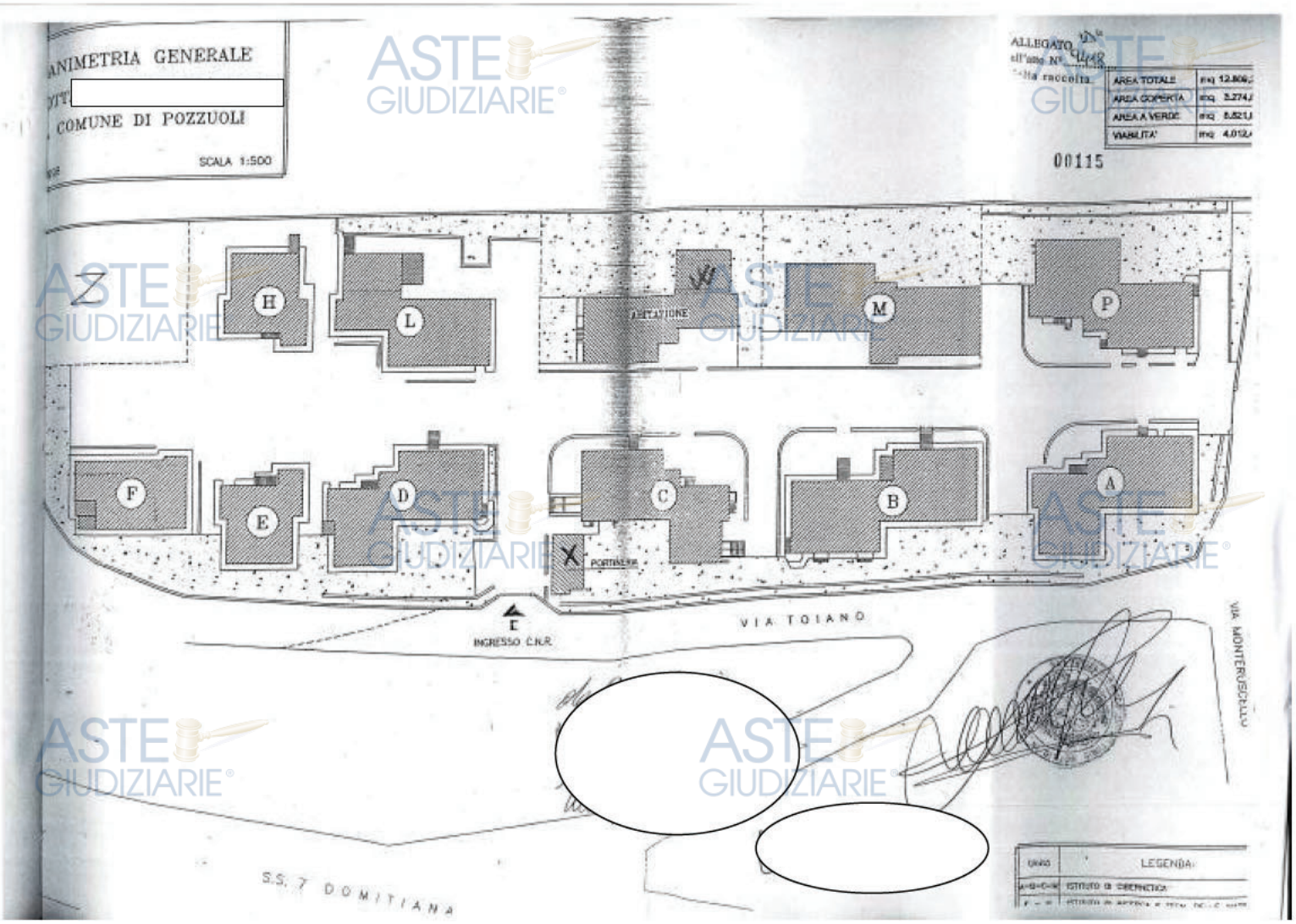
- Con atto **Notaio Enrico Santangelo** del **6 novembre 2008 rep. 26980/9418 trascritto il 13/11/2008 ai nn. 61469/40158, nn. 61472/40161:**

1) Parte prima – dichiarazione di nomina art. 1 e 2 : ai fini della stipula degli atti la …….. a mezzo del legale rappresentante nominava la …… che accettava.

2) Parte seconda – compravendite (tra le altre si considerano solo quelle afferenti agli immobili oggetto di esecuzione) e parte terza – permuta art. 9: la società …… a mezzo del legale rappresentante …… (Salerno, 03/09/1960) trasferiva a titolo di permuta alla società …….. a mezzo dell'amministratore unico e legale rappresentante ing. …… (Piedimonte Matese, 07/09/1971), che accettava, la piena proprietà degli immobili facenti parte del complesso immobiliare in Pozzuoli (NA) in località Arco Felice – via

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Toiano Monteruscello e precisamente le unità immobiliari individuate nella seguente planimetria (allegato D all'atto)



Ossia, tra le altre

- Intere Palazzine individuate con le lettere D, **E**, F, **L**,

(cfr. Allegato B – Atti di provenienza – Atto Notaio Santangelo anno 2008)

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Con atto **Notaio Enrico Santangelo** del **6 giugno 2007 rep. 26288/9030 trascritto il 07/06/2007 ai nn. 42081/20513 la …….. prometteva di trasferire alla…… …… tra gli altri gli immobili oggetto di esecuzione, mentre la …….. si riservava di nominare per la stipula definitiva un altro soggetto** (nomina concretizzatasi con il successivo atto Notaio Santangelo del 2008).

Detto Atto è annotato di proroga con i seguenti atti:

Atto del 29/02/2008 rep. 26644/9227 per Notaio Santangelo pubblicato il 17/03/2008 nn. 15103/2727;

Atto del 09/05/2008 rep. 26727/9287 per Notaio Santangelo pubblicato il 21/05/2008 nn. 25754/4211;

Atto del 27/06/2008 rep. 26809/9329 per Notaio Santangelo pubblicato il 24/09/2008 nn. 50817/7796.

(cfr. Allegato B – Atti di provenienza – Atto Notaio Santangelo anno 2007)

****

- Con atto **Notaio Enrico Santangelo** del **29 luglio 1998 rep. 21096/6467 trascritto il 27/11/1998 ai nn. 34867/26316 veniva costituita la …… in cui confluiscono gli immobili di proprietà della Sig.ra ……(**

tra i quali il complesso immobiliare denominato CNR sito in Pozzuoli alla località Arco Felice via Toiano via Monteruscello composto tra gli altri da ….. intera palazzina distinta con la lettera E ….. ed intera palazzina distinta con la lettera L….

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

individuate nella seguente planimetria (allegato 1 della perizia allegata all'atto)

(cfr. Allegato B – Atti di provenienza – Atto Notaio Santangelo anno 1998)

****

- Con atto **Notaio Nicola Monda** del **28 gennaio 1961 rep.50544/24757 trascritto il 21/02/1961 ai nn. 6719/4872 la Sig.ra ……() acquistava il terreno su cui in seguito saranno edificati i fabbricati del complesso immobiliare in cui si trovano gli immobili oggetto di esecuzione da …….. (Pozzuoli, [redacted]), …….. (Pozzuoli, [redacted]), 02/03/1896)** (cfr. Allegato B – Atti di provenienza – Atto Notaio Monda anno 1961).

(cfr. *Allegato A –Ispezioni ipotecarie* ed *Allegato B – Atti di provenienza*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

f. - g. Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

LOTTO 1 : immobile in Pozzuoli (NA) alla via Toiano –

Parco Garden Village piano terra edificio E

nel NCEU foglio 30 p.lla 35 sub 265 (ex sub 300)

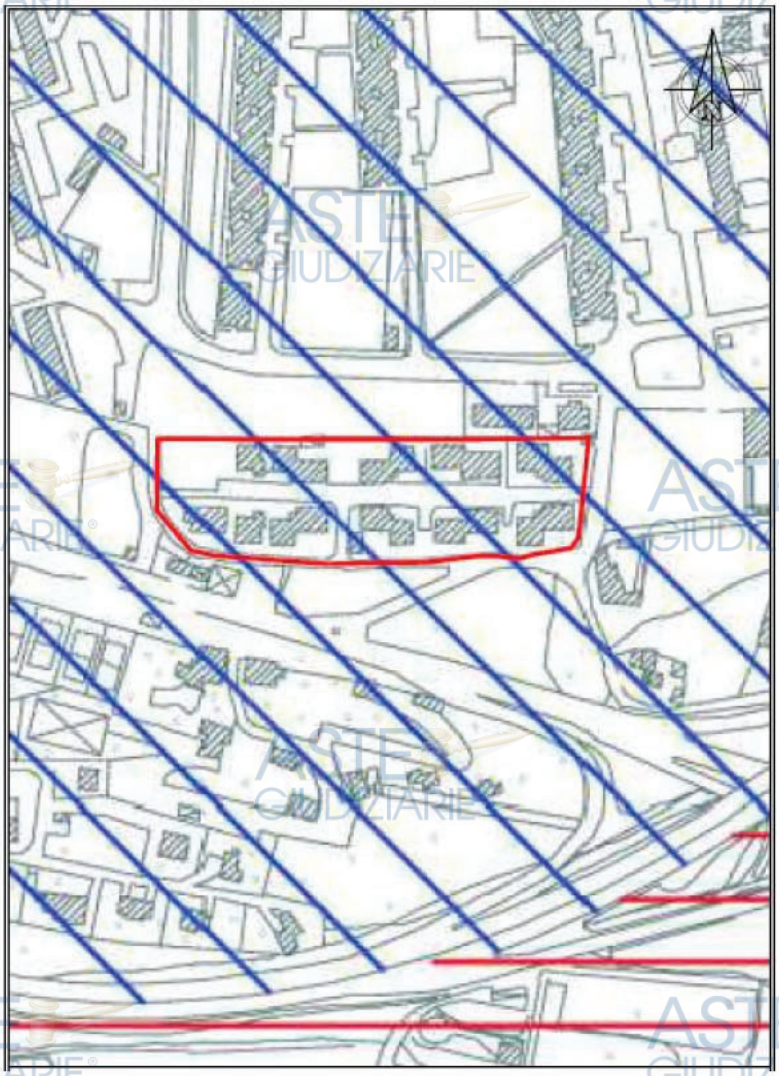
Dalle ricerche effettuate è emerso che:

Gli strumenti urbanistici del Comune di Pozzuoli prevedono che gli immobili oggetto di esecuzione siano ubicati relativamente al :

- PTP: zone sature pubbliche
- PRG: zona G1 – ricettività turistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO



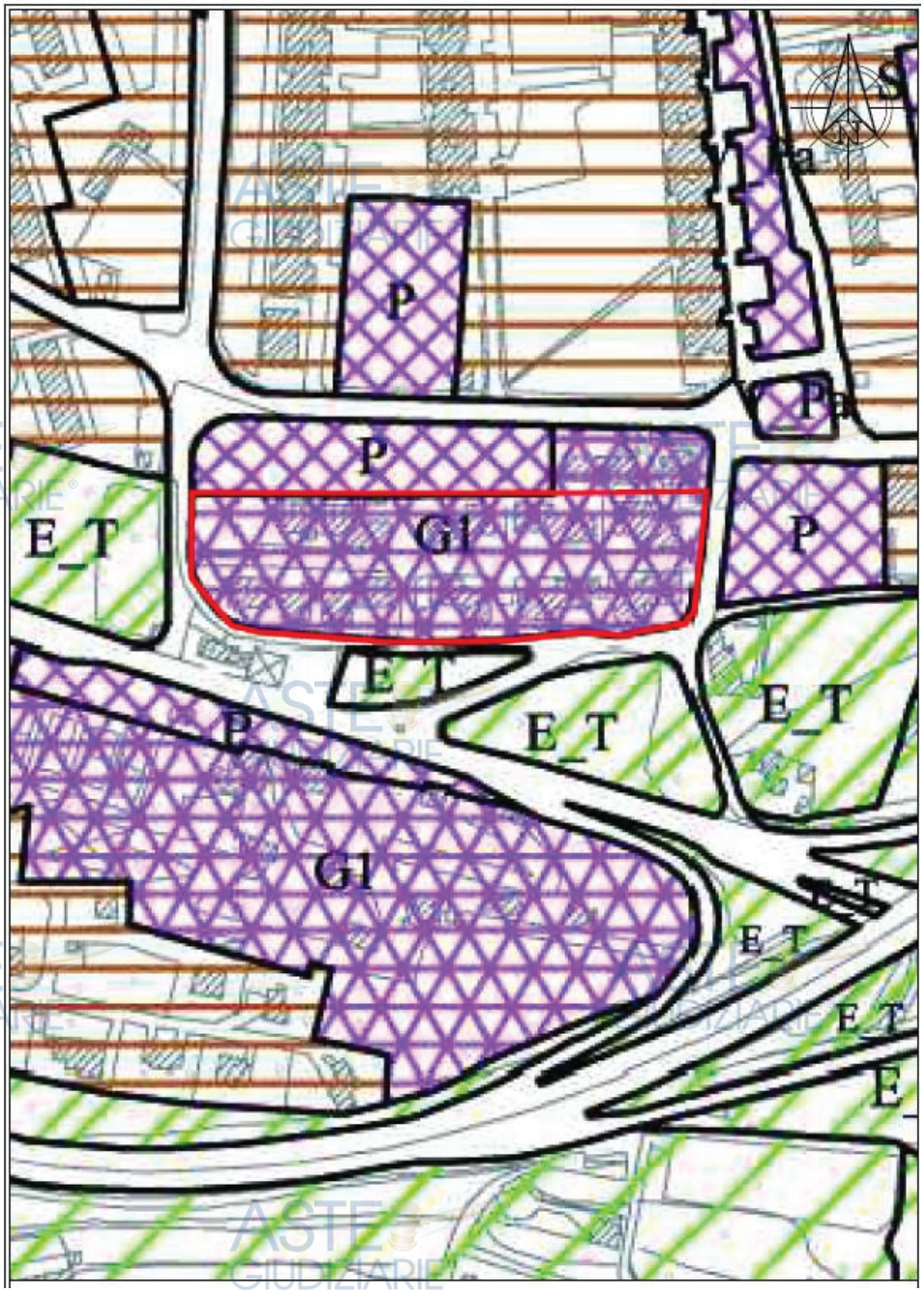
LEGENDA PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

- RECUPERO DELLE AREE INDUSTRIALI
- AREE PER LA RICERCA TECNOLOGICA
- RESTAURO DEL CENTRO STORICO RIONE TERRA
- ZONE SATURE PUBBLICHE
- ZONE SATURE PRIVATE
- AREA DEPURATORE CUMA
- AREE A PROTEZIONE INTEGRALE
- AREE DI PROTEZIONE INTEGRALE CON RESTAURO PAESISTICO
- RECUPERO AMBIENTALE DELLE AREE DI DISCARICA
- AREE DI RECUPERO URBANISTICO EDILIZIO E RESTAURO PAESISTICO

Via Rione Fiorito 76 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRG



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ZONIZZAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE

Legenda

A1 Centro antico Rione Terra

A2_1 Centro Storico Borgo Vicerreale
A2_2 Centro Storico Zona Nord
A2_3 Centro Storico Nucleo Centrale

B1 Residenziale satura di corso Umberto I
B1_r Integrazione di attrezzature e servizi
B2 Residenziale satura dell'altopiano centrale
B2_r Integrazione di attrezzature e servizi
B3 Residenziale satura di Arco Felice
B4 Residenziale satura recente
B5_1 Residenziale satura recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale
B5_2 Residenziale satura recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale in zona P.I.R.
B5_3 Residenziale satura recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale in zona P.I.
B6_1 Residenziale satura di edilizia pubblica
B6_2 Residenziale satura di edilizia pubblica recente
B7 Residenziale, artigianale, industriale di ristrutturazione di Agnano - Pisciarelli
B8 Residenziale a prevalente uso stagionale di Licola mare
B9 Residenziale satura su aree di interesse archeologico

C1, C2, C3 Residenziale di progetto

D1_1 Industriale, artigianale e commerciale esistente
D1_2 Industriale, artigianale e commerciale di integrazione
D2 Industriale di riconversione
D3_1 Parco scientifico e tecnologico - area Olivetti
D3_2 Parco scientifico e tecnologico - area orientale
D3_3 Parco scientifico e tecnologico - area occidentale
D4_1 Artigianale e commerciale di progetto
D4_2 Artigianale e commerciale di progetto
D5_f Attività terziarie e direzionali

E1 Agricola semplice. Aree a bosco, a pascolo e incolte

E2 Agricola semplice. Aree seminative, a frutteto e a vigneto

E3 Agricola semplice. Aree seminative, irrigue e ad orti

E_a Agricola su aree di interesse archeologico
E_r Agricola di restauro paesistico ambientale e di consolidamento dei terreni acclivi, instabili e/o in dissesto
E_t Agricola a tutela

G1 Ricettività turistica: complessi turistici, alberghi, pensioni e motel
G2 Ricettività turistica: campeggi

H Attrezzature ed impianti per la convegnistica, la ricerca, la formazione e la cultura, etc.

I Istituzioni religiose, sociali ed assistenziali

L1 Costa sabbiosa balenabile
L2 Fascia dei servizi stagionali annessi alla zona L1
L3 Costa sabbiosa tutelata
L4 Costa scoscesa e a scogli

M1_1 Nucleo di Parco naturale: M. Barbaro, M. S. Angelo alla Cornara, Montagna Spaccata
M1_2 Nucleo di Parco naturale: Fondi di Cigliano e cono circostante
M1_3 Nucleo di Parco naturale: Solfatara
M1_4 Nucleo di Parco naturale: Astroni
M1_5 Nucleo di Parco naturale: Senga
M1-2 Parco Archeologico - Naturale: Cuma, bosco di Licola,
Parco Archeologico - Naturale: lago d'Averno, lago Lucrino e M. Nuovo
M2 Parco Archeologico della via Campana antica

* Zona Bianca - art. 4 L.R. n17/82

Attrezzature di quartiere
a. Istruzione dell'obbligo
S_An Asilo Nido
S_Ma Scuola Materna
S_El Scuola Elementare
S_Me Scuola Media Inferiore
b. Attrezzature di interesse comunale
IC_A Amministrative
IC_SAC Sociali, assistenziali, commerciali
IC_R Religiose
IC_C Culturali
c. Verde attrezzato
V_Pa Verde pubblico attrezzato
V_pa Impianti sportivi privati
V_ind Verde attrezzato ed attrezzature pubbliche in zona D
d. Parcheggi
P_I Parcheggio intermodale
CIN_T Cinema - Teatro

Attrezzature di interesse generale

Istruzione superiore

F1_1 Istituto Magistrale
F1_2 Liceo Artistico
F1_3 Istituto Professionale Alberghiero
F1_4 Istituto Tecnico Industriale di Stato
F1_5 Istituto Prof. per l'Industria e l'Artigianato
F1_6 Istituto Tecnico Commerciale o per geometri
F1_7 Istituto Prof. di Stato per il Commercio
F1_8 Istituto Prof. di stato per l'Agricoltura
F1_9 Liceo Classico
F1_10 I.T.C.G.

Pubblica Amministrazione

F2_1 Uffici comunali
F2_2 Uffici finanziari statali
F2_3 Autoparco comunale

Ordine Pubblico ed Emergenza

F3_1 Carabinieri
F3_2 Vigili del Fuoco
F3_3 Capitaneria di Porto
F3_4 Commissariato di P.S. e/o Protezione Civile

Giustizia

F4_1 Carcere femminile
F4_2 Pretura

Attrezzature e servizi sanitari

F5_1 Ospedale
F5_2 Presidio socio-sanitario
F5_3 Recupero tossico-dipendenti ed altri servizi
F5_4 Servizi sanitari
F6 Aree Archeologiche

Attrezzature sportive

F7_1 Piscina comunale
F7_2 Campo sportivo
F7_3 Complesso polisportivo
F7_4 Palazzetto dello Sport
F7_5 Centro tennis
F7_6 Stadio Comunale
F7_7 Centro sportivo universitario

Mercati Generali

F8_1 Mercato ortofrutticolo
F8_2 Mercato ittico
F 9 Cimitero

Uffici ed impianti degli enti di servizio

F10_1 Centro Radio Telecom
F10_2 Enel C.E.D.
F10_3 Uffici Enel
F10_4 Enel stazione

Università

F11 Facoltà di medicina veterinaria e servizi connessi

Porti e approdi

F12_1 Porto passeggeri e commerciale
F12_2 Lido Augusto

Impianti speciali

F13 Depuratore

Zone ed impianti militari

F14_1 Accademia Aeronautica
F14_2 U.S. Navy
F14_3 S.M.O.M.

Motorizzazione civile

F15 Riparazione e controllo veicoli e automezzi

Vivai

F16_1 Vivaio del Corpo Forestale dello Stato
F16_2 Vivaio comunale

Via Rione Fiorito 76 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il fabbricato in cui è posto l'immobile oggetto di esecuzione, in base a quanto emerso, è stato realizzato in virtù di L.E. 177 del 22/10/1964 a cui ha fatto seguito Agibilità rilasciata in data 09/06/1971.
- Gli immobili che attualmente costituiscono il parco Garden Village sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione autorizzati con SCIA prot. 42567 del 01/12/2014 e successiva variante SCIA n. 747/2017 prot. n. 2017/40387 del 31/05/2017.

Per quest'ultima è stata presentata regolare chiusura lavori in data 01/11/2021.

- Lo stato di fatto **non corrisponde alla planimetria catastale agli atti datata 08/08/2022 né ai grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizio urbanistica**.

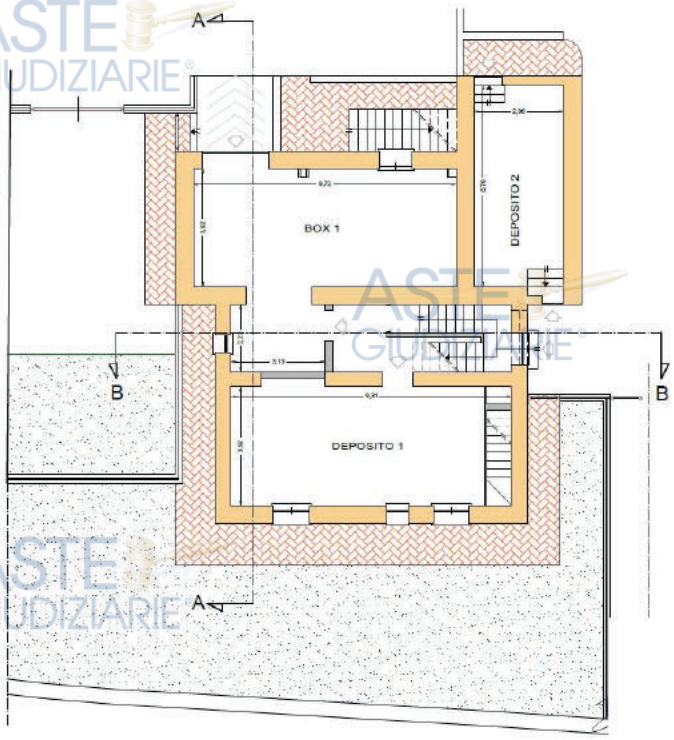
La superficie del giardino nello stato di fatto, riscontrato durante il sopralluogo, ha una superficie inferiore rispetto a quanto dichiarato nei grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizio-urbanistica rinvenuta conforme con la planimetria catastale ultima agli atti del 08/08/2022.

Le difformità possono essere sanate.

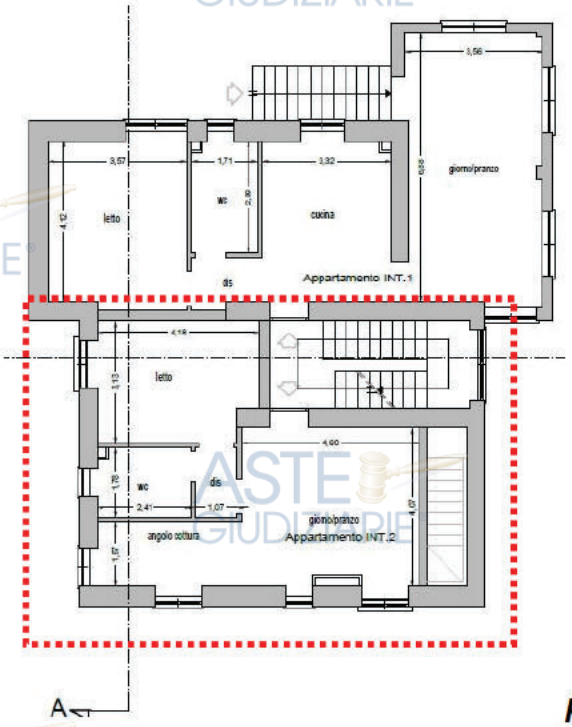
Cfr grafici di seguito allegati

(cfr. *Allegato C – Autorizzazioni edilizio-urbanistiche*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



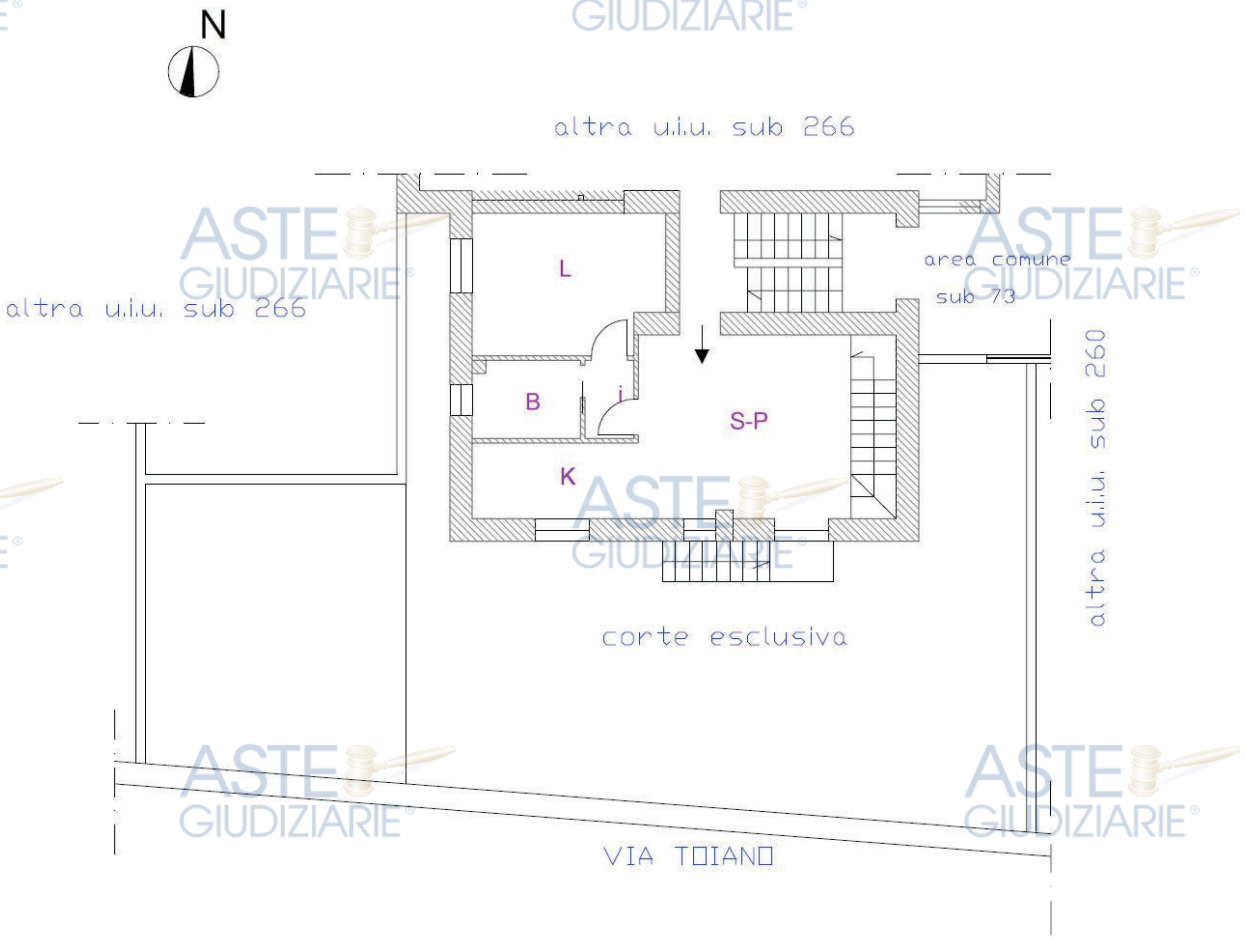
piano seminterrato – livello giardino



pianta piano terra

Stralcio dall'ultimo titolo abilitativo rinvenuto (SCIA n .747/2017)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria dello stato di fatto

L'immobile sub 265 (ex sub 300) risulta fisicamente fuso con l'immobile sub 76 posto al piano inferiore e non oggetto di esecuzione, collegato con esso tramite scala che parte dal soggiorno per raggiungere il sottostante vano. È necessario provvedere alla separazione fisica dal sub 76 mediante la realizzazione di una separazione presentando una pratica Cila in sanatoria per ripristino di quanto precedentemente autorizzato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cila (Accertamento di conformità) con opere a farsi.

€ 1.000,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato.

€ 516,00 per sanzione amministrativa al Comune di Pozzuoli

€ 60,00 per diritti di segreteria al Comune di Pozzuoli

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per Direzione Lavori.

TOT € 1.268,80 + € 516,00 + € 60,00 + € 1.903,20 = € 3.748,00

Costi per la redazione dell'APE e del libretto degli impianti

€ 500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

TOT € 634,40

Costi per la realizzazione della separazione tra il sub 265 ed il sub 76 e riconfinamento del giardino

- Allegato E-Preventivo di spesa

€ 5.000,00 ed IVA corrente per ricostruzioni e messa in pristino

TOT € 6.100,00

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Totale: € 3.748,00 + € 634,40 + € 6.100,00 = € 10.482,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

h. Regolarità edilizia ed urbanistica - opere abusive.

In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 06/06/2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma6 della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al GE il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213cpc.

L'immobile pignorato non presenta degli abusi. Si rimanda al paragrafo **f. - g. Regolarità edilizia ed urbanistica** pag. 44

i. Dichiarazione di agibilità - APE

Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6 commi 2 ter e quater del dlgs 2005 n. 192 , come introdotto dal dlgs 28/2011.

- non è stata rintracciata la Licenza di agibilità;
- non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica;

Costi per la redazione dell' attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 634,40

- N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

j. Stato di possesso attuale dell'immobile

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

A seguito degli ulteriori accessi effettuati unitamente al custode giudiziario Avv, Nappi in data 15/03, 24/03 e 13/04, l'immobile risultava occupato. L'Avv. Nappi ha contattato la società esecutata ma non ha ricevuto indicazioni circa gli occupanti gli immobili e circa il titolo in base al quale il cespite è detenuto.

K. Formalità, vincoli, oneri.

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

Alla data dell'accesso risultava che l'amministrazione condominiale era in corso di costituzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l. Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

m. Livello, censo, usi civici.

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

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

Dalle ricerche effettuate non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. Vincoli ed oneri giuridici.

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

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

2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale;

Saranno invece cancellati o regolarizzati al momento della vendita iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Difformità urbanistico-edilizie: si rimanda al paragrafo **f. - g. Regolarità edilizia ed urbanistica** pag. 44

Cila (Accertamento di conformità) con opere a farsi.

€ 1.000,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato.

€ 516,00 per sanzione amministrativa al Comune di Pozzuoli

€ 60,00 per diritti di segreteria al Comune di Pozzuoli

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per Direzione Lavori.

TOT € 1.268,80 + € 516,00 + € 60,00 + € 1.903,20 = € 3.748,00

Costi per la redazione dell'APE e del libretto degli impianti

€ 500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

TOT € 634,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Costi per la realizzazione della separazione tra il sub 265 (oggi 300) ed il sub 76 e riconfinamento del giardino - Allegato E-Preventivo di spesa

€ 5.000,00 ed IVA corrente per ricostruzioni e messa in pristino

TOT € 6.100,00

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Totale: € 3.748,00 + € 634,40 + € 6.100,00 = € 10.482,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento, i beni staggiti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 14/06/2019 - Registro Particolare 22795 Registro Generale 29045
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 10356 del 21/02/2019
   DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
   Nota disponibile in formato elettronico
   Immobili attuali

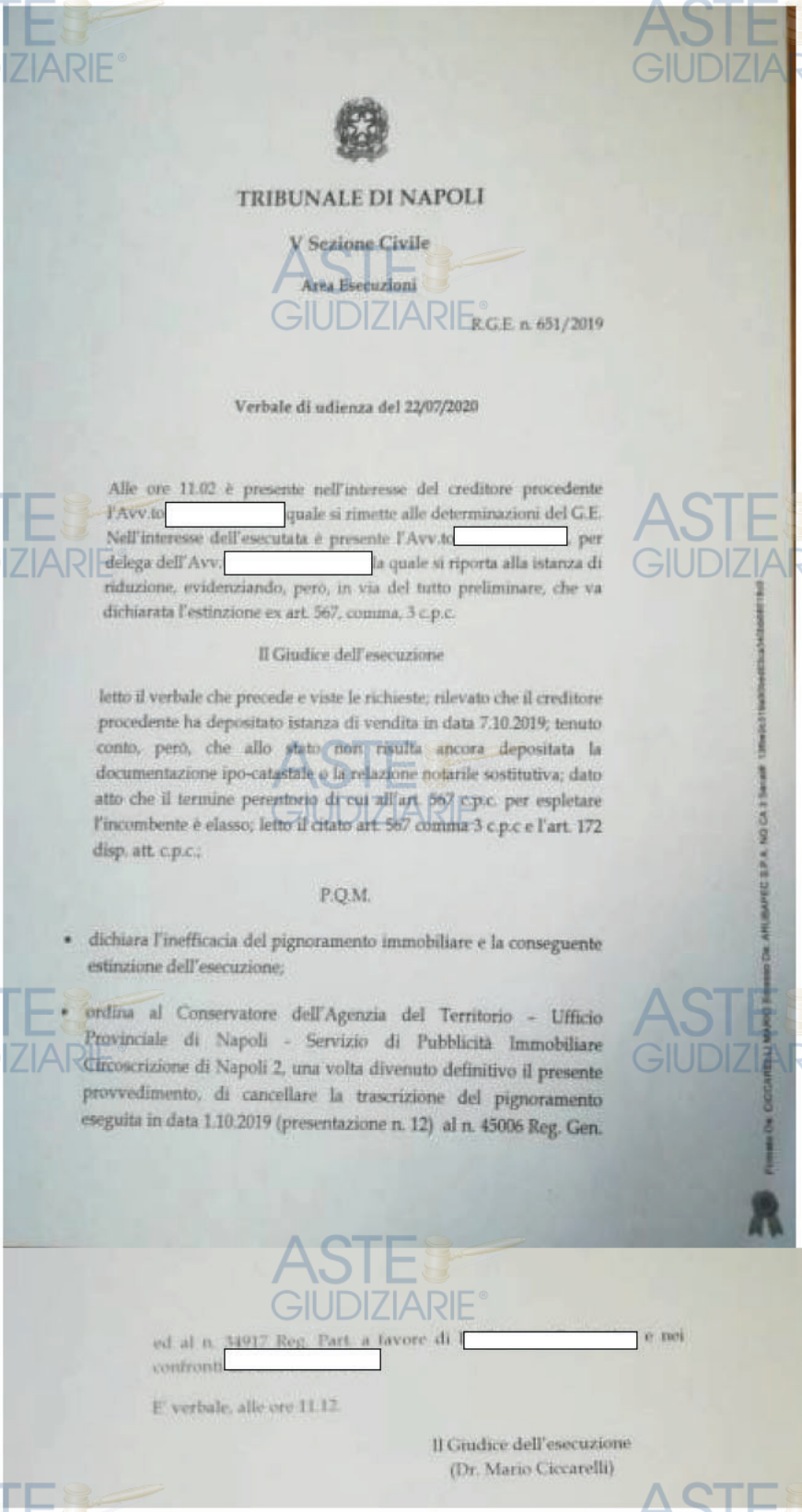
2. TRASCRIZIONE del 23/10/2020 - Registro Particolare 28748 Registro Generale 39530
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 11525 del 11/09/2020
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

- pignoramento immobiliare trascritto in data 23/10/2020 ai nn. 39530/28748 a favore di …….. [redacted]), contro …… ……. con sede in San Potito Sannitico (CE) CF…….. gravante per la quota di 1/1 sugli immobili in Pozzuoli via Toiano parco Garden Village identificati nel NCEU al foglio 30 p.lla 35 sub 265 e 275.
- pignoramento immobiliare trascritto in data 01/10/2019 ai nn. 45006/34917 a favore di …… (Lucera, 22/06/1954), contro …… in liquidazione con sede in San Potito Sannitico (CE) CF …….. gravante per la quota di 1/1 sugli immobili in Pozzuoli via Toiano parco Garden Village identificati nel NCEU al foglio 30 p.lla 35 sub 265 (ex p.lla 47).

Detto pignoramento ha generato la procedura RGE 651/2019 pendente presso il Tribunale di Napoli GE Dott. Ciccarelli. In data 22/07/2020 il pignoramento è stato dichiarato inefficace ed è stata disposta l'estinzione della procedura RGE 651/2019.

Cfr immagini di seguito allegate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile

Area Esecuzioni

R.G.E. n. 651/2019

Verbale di udienza del 22/07/2020

Alle ore 11.02 è presente nell'interesse del creditore procedente l'Avv.to [redacted] quale si rimette alle determinazioni del G.E. Nell'interesse dell'esecutata è presente l'Avv.to [redacted] per delega dell'Avv. [redacted] la quale si riporta alla istanza di riduzione, evidenziando, però, in via del tutto preliminare, che va dichiarata l'estinzione ex art. 567, comma, 3 c.p.c.

Il Giudice dell'esecuzione

letto il verbale che precede e viste le richieste; rilevato che il creditore procedente ha depositato istanza di vendita in data 7.10.2019; tenuto conto, però, che allo stato non risulta ancora depositata la documentazione ipo-catastale o la relazione notarile sostitutiva; dato atto che il termine perentorio di cui all'art. 567 c.p.c. per espletare l'incombente è elasso; letto il citato art. 567 comma 3 c.p.c e l'art. 172 disp. att. c.p.c.;

P.Q.M.

- dichiara l'inefficacia del pignoramento immobiliare e la conseguente estinzione dell'esecuzione;
- ordina al Conservatore dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Napoli 2, una volta divenuto definitivo il presente provvedimento, di cancellare la trascrizione del pignoramento eseguita in data 1.10.2019 (presentazione n. 12) al n. 45006 Reg. Gen.

ed al n. 34917 Reg. Part. a favore di [redacted] e nei confronti [redacted]

E' verbale, alle ore 11.12.

Il Giudice dell'esecuzione
(Dr. Mario Ciccarelli)

- domanda giudiziale trascritta il 15/04/2009 nn. 19253/12294 – si allega quanto riportato nella relazione del nominato custode giudiziario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la trascrizione della domanda giudiziale eseguita in data 15/04/2009 in favore di Studio [redacted] avente ad oggetto dichiarazione di nullità (formalità n 2 della relazione notarile), ha eseguito ispezione ipotecaria ed ha acquisito la relativa nota. Gli estremi di tale trascrizione non evidenziano alcun riferimento all'atto di cui si chiede l'annullamento e nella relativa sezione B sono riportati gli immobili identificati con le originarie particelle e subalterni

In relazione a tale formalità pregiudizievole si richiama la documentazione depositata dal creditore procedente nel fascicolo RGE n 271/2020 G.E. dott. Ciccarelli contro la medesima [redacted] e relativo ad altra unità immobiliare facente parte del medesimo complesso, nel quale il sottoscritto è stato delegato alle operazioni di vendita. Da tale documentazione emerge che per la domanda di annullamento di atti respinta in primo grado e confermata in secondo grado con la sentenza di appello n. 4117/2019 del Tribunale di Napoli del giorno 1 agosto 2019 la quale tuttavia non ha disposto l'ordine di cancellazione della formalità perché non è stata prodotta la relativa nota.

Agli atti del fascicolo RGE 271/2020 risulta certificato rilasciato dall'ufficio cronologico del Tribunale di Napoli in data 25/09/2020 di mancata opposizione e quindi di passaggio in giudicato della sentenza.

Pertanto detta formalità non cancellata sarà evidenziata nell'avviso di vendita con la precisazione che la stessa non potrà essere cancellata con il decreto di trasferimento emesso dal G.E., ma dovrà essere oggetto di specifica istanza al giudice competente.

- ipoteca volontaria iscritta in data 13/11/2008 ai nn. 61473/12124 per atto Notaio Santangelo del 06/11/2008 rep. 26981/9419 a favore di ..... con sede in Padova e contro ..... con sede in [redacted]) CF..... e gravante tra gli altri sui beni staggiti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

o. Condominio.

Fornire ogni informazione concernente:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

4) eventuali cause in corso

Non risultava alla data dell'accesso istituita regolare amministrazione condominiale.

(cfr. par. **k - formalità, vincoli, oneri** pag. 53)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

p. Valutazione dei beni

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

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a secondo di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 : immobile in Pozzuoli (NA) alla via Toiano – Parco Garden Village piano terra edificio E nel NCEU foglio 30 p.lla 35 sub 265 (ex sub 300)

O.M.I. 2° semestre 2021	Borsino immobiliare di Napoli
Abitazioni di tipo economico Zona: **MONTERUSCIELLO ALTA**	**Abitazioni di tipo civile** Zona: **MONTERUSCIELLO ALTA**
€/mq 1.300,00 e €/mq 1.950,00	€/mq 1.861,00

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

1.300,00 + 1.950,00 = 3.250,00/2 = 1.625,00 €/mq

1.861,00 €/mq

1.625,00 + 1.861,00 = 3.486,00/2 = 1.743,00 €/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale costo moltiplicato per la ***superficie convenzionale*** [1] della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

1) La superficie degli immobili viene considerata in ragione del 100%;

2) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;

3) La superficie dei balconi o terrazzi viene considerata in ragione del 30%

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisori interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (***Tabella A***). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

[1] Per **superficie convenzionale** di un'abitazione si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COEFFICIENTI DI MERITO

TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1.15	Semipanoramico	1.05
Signorile	1.10	Panoramico	1.15
Buono	**1.00**	**Luminoso**	**1.00**
Medio	0.90	Poco luminoso	0.95
Popolare	0.80	Solo interna	0.80
Pessimo	0.75		
IMPIANTI E SERVIZI		**STATO LOCATIVO**	
Riscaldamento aut.	**1.02**	Libero	1.00
Riscaldamento centr.	1.00	Con sent. di sfratto	0.75
Senza riscaldamento	0.97	Occupato	0.70
Giardino	**1.05**		
Senza giardino	1.00		
In parco attrezzato	1.10		
Custode	**1.03**		
Senza custode	0.97		
Con posto auto	1.10		
Senza posto auto	**0.85**		
UBICAZIONE		**FUNZIONALITA'**	
Vicino ai collegamenti	**1.10**	Terrazzi	1.20
No collegamenti	0.95	Più balconi	1.02
Con servizi pubblici	**1.10**	Un balcone	1.00
No servizi pubblici	0.90	**Nessun balcone**	**0.90**
Traffico scarso	1.00	Tripli servizi	1.05
Traffico intenso	**0.85**	Doppi servizi	1.00
Con servizi commerciali	**1.00**	**Monoservizi**	**0.95**
No servizi commerciali	0.85		
LIVELLO DI PIANO (immobili con ascensore)		**LIVELLO DI PIANO** (immobili senza ascensore)	
P. seminterrato	0.80	P. seminterrato	0.80
P. terra e rialzato	0.90	**P. terra e rialzato**	**0.95**
P. terra con giardino privato	1.00	P. terra con giardino privato	1.00
P. primo	1.00	P. primo	1.00
P. secondo	1.00	P. secondo	0.95
P. terzo e superiori	1.05	P. terzo	0.85
P. ultimo	1.10	P. quarto	0.75
Attico	1.15	Oltre il p. quarto	0.70

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TIPOLOGIA (IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE)		VETUSTA'	
Abit. di tipo signorile A/1	2.00	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo civile A/2	**1.20**	Storico	1.05
Abit.di tipo economico A/3	1.05	Tra 10 e 40 anni	0.90
Abit. di tipo popolare A/4	0.90	**Oltre 40 anni**	**0.80**
Abit. di tipo ultrapopol. A/5	0.50	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo rurale A/6	0.70		
Abit. tipo villini A/7	1.40		
Abit. tipici dei luoghi A/11	0.80		
CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		**STATO DI CONSERVAZIONE**	
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	**Normale**	**1.00**
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60
Popolaz. > 50.000 abit.	**0.95**	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
UBICAZIONE (Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	**1.00**		
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1.10		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
UBICAZIONE (Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
Centro edificato (b)	1.00		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

valore del coefficiente correttivo: 1,00 x 1,02 x 1,05 x 1,03 x 0,85 x 1,10 x 1,10 x 0,85 x 1,00 x 0,90 x 0,95 x 0,95 x 1,20 x 0,95 x 1,00 x 0,80 x 1,00 **=** 0,904 = **0,7519**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 1.743,00 Euro/mq x valore del coefficiente correttivo 0,75 = 1.307,25 Euro/mq

Valore corretto = 1.307,00 Euro/mq

Superficie commerciale:

Superficie lorda (coeff. 1)	mq 63,60	**mq 63,60**
Giardino Pertinenza accessoria esclusiva direttamente collegata ai vani principali Superficie scoperta coeff. 0,10	mq 138,20	**mq 13,82**
Superficie commerciale		**mq 77,42**

Il **valore commerciale** dell'immobile è pari a:

77,42 mq x € 1.307,00 = € 101.187,94

Cercando di considerare sia le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata che l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 10%, per cui si ha:

€ 101.187,94 – 10% = € 91.069,15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare:

valore commerciale **€ 91.069,15**

Cila (Accertamento di conformità) con opere a farsi.

€ 1.000,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato.

€ 516,00 per sanzione amministrativa al Comune di Pozzuoli

€ 60,00 per diritti di segreteria al Comune di Pozzuoli

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per Direzione Lavori.

TOT € 1.268,80 + € 516,00 + € 60,00 + € 1.903,20 = € 3.748,00

Costi per la redazione dell'APE e del libretto degli impianti

€ 500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

TOT € 634,40

Costi per la realizzazione della separazione tra il sub 265 (oggi 300) ed il sub 76 e riconfinamento del giardino - Allegato E-Preventivo di spesa

€ 5.000,00 ed IVA corrente per ricostruzioni e messa in pristino

TOT € 6.100,00

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Totale: € 3.748,00 + € 634,40 + € 6.100,00 = € 10.482,40

€ 91.069,15 - € 10.482,40 = € 80.586,75 (valore immobile decurtato delle spese)

arrotondato € 81.000,00 - prezzo a base d'asta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

q. Valutazione della quota indivisa.

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

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto quote indivisa.

r. Certificato di stato civile, certificato di matrimonio con annotazioni.

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

È stata prodotta la visura camerale della società esecutata. (cfr. Allegato D – Visura Camerale)

s. Esistenza di altre procedure esecutive.

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

Allo stato non risultano altre procedure esecutive relative agli stessi beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 70 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Napoli, li 20/09/2022

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009