

TRIBUNALE DI NAPOLI

V[^] Sezione Civile

DIVISIONE GIUDIZIALE DI IMMOBILI PIGNORATI

R.G.E. n. 7880/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

GIUDICE

DELL'ESECUZIONE:

Dr.ssa Stefania CANNAVALE

OGGETTO:

Perizia di stima degli immobili siti in Pozzuoli alla Via Vecchia Campana n. 274, identificati al NCEU al Fg 14, p.lla 310, sub 2 – sub 4 – sub 5 – sub 6.
Divisione dei beni pignorati

CREDITORE

PROCEDENTE:

MAIOR SPV S.r.l., già UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, in precedenza BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA, rappresentata e difesa con l'Avv. Giovanni Luca MURRU e l'Avv. Gregorio ANASTASI

pec:

giovanni.murru@milano.pecavvocati.it

pec:

gregorio.anastasi@milano.pecavvocati.it

CREDITORE

INTERVENUTO:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.a., non in proprio ma nella qualità di mandataria di Siena NPL 2018 S.r.l. rappresentata e difesa con gli Avvocati Fabrizio CESARE e Maria Gabriella CESARE

pec:

fabrizio.cesare@pec.it

pec:

gabriella.cesare@pec.it

DEBITORE

ESECUTATO:

██████████, nato a ██████████

C.F. ██████████, rappresentato e difeso dall'avv. Tiziana MELLONE

pec:

tizianamellone@avvocatinapoli.legalmail.it

COMPROPRIETARIO:

██████████ nata ██████████ il ██████████

C.F. ██████████ residente a ██████████ alla Via ██████████
██████████, rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe CARUSO

pec:

giuseppecarusos1@avvocatinapoli.legalmail.it

C.T.U.:

Arch. Cosimo ALTERIO, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito professionale in Napoli alla Via Dante n. 80, c.a.p. 80144, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088

MANDATO:

All'udienza del 09.05.2022 il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Stefania CANNAVALE, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Il pignoramento in oggetto ha ad oggetto la quota indivisa pari ad un mezzo della piena proprietà degli immobili pignorati, come sopra indicati.

Il sottoscritto specifica che, nel caso di specie, nessuno dei comproprietari ha manifestato interesse per l'acquisto della quota del debitore.

Per i motivi suelencati, il G.E. riteneva, quindi, opportuno procedersi alla divisione del bene ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ. e quindi, disponeva di predisporre un progetto divisionale per individuare il bene che possa essere attribuito al debitore quale corrispondente alla sua quota di diritto.

Il G.E., specificatamente, quindi, assegnava al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1) **descriva gli immobili oggetto di causa (non solo quelli oggetto della domanda principale ma anche quelli oggetto della domanda riconvenzionale) e, acquisendo ove non già in atti certificazione catastale aggiornata, proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia;**
- 2) **specifichi se sono comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo;**
- 3) **effettui la stima del valore del compendio all'attualità;**
- 4) **predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto indicando gli eventuali conguagli;**

I) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:

Il sottoscritto, Arch. Cosimo ALTERIO, veniva, quindi, incaricato quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa da MAIOR SPV S.r.l., già UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, in precedenza BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA, nei confronti di [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED], per i diritti da esso vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

Immobili di cui il soggetto sopraindicato è pieno ed esclusivo proprietario per la quota del 50%:

Immobili siti in Pozzuoli alla Via Vecchia Campana n. 274, distinto al N.C.E.U. di POZZUOLI al:

Fg 14 p.IIIa 310 sub 2 Cat. D/8, Rendita € 3.238,00

Fg 14 p.IIIa 310 sub 4 Cat. F/5

Fg 14 p.IIIa 310 sub 5 Cat. C/1, cl. 4, consistenza 333 mq, rendita € 6.758,82

Fg 14 p.IIIa 310 sub 6 Cat. C/1, cl. 4, consistenza 25 mq, rendita € 591,34

Il comproprietario della restante quota pari al 50% degli immobili pignorati è la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] residente a Pozzuoli.

Il sottoscritto precisa che i cespiti suddetti, originariamente, erano così identificati:

1. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.IIIa 310 sub 2; CTg. D/8 via Campana n° 274 piano T;
2. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.IIIa 310 sub 3; CTg. C/1 via Campana n° 274 mq 155 piano T;
3. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.IIIa 310 sub 4; CTg. F/5 via Campana n° 274 mq. 78 piano 1;

Il sottoscritto precisa che, nel corso del tempo, i proprietari dei suddetti beni hanno effettuato variazioni catastali che hanno comportato la soppressione del bene, originariamente, identificato al sub 3 e la costituzione di due nuovi immobili, oggi catastalmente identificati ai subalterni 5 e 6.

BENE SOPPRESSO - Pozzuoli NCEU foglio 14 particella 310 sub 3; CTg. C1 via Campana n° 274 mq 155 piano T;

BENE COSTITUITO - Pozzuoli NCEU foglio 14 particella 310 sub 5; CTg. C1 via Campana n° 274 mq 333 piano T; protocollo n. NA0129817 - Costituito dal 03/05/2018 - variazione per divisione n. 129817

BENE COSTITUITO - Pozzuoli NCEU foglio 14 particella 310 sub 6; CTg. C1 via Campana n° 274 mq 25 piano T; protocollo n. NA0129817 - Costituito dal 03/05/2018 - variazione per divisione n. 129817

Verifica completezza dei documenti in atti (art. 567 - comma 2 - c.p.c.):

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 - 2° comma - c.p.c.

Il creditore precedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile datata 16.01.2020, a firma del Notaio ANNA CALVELLI di Rende (CS), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto derivato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento ed è allegata alla presente relazione (all' **Allegato n. 1**).

Il creditore precedente ha depositato estratto catastale storico e i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato, sig. [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro il comproprietario sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] del bene staggito.

Il creditore precedente non ha depositato estratto di matrimonio in capo al debitore esecutato e/o al comproprietario dei cespiti pignorati.

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha depositato la documentazione inerente allo stato civile dei soggetti precedentemente indicati.

I certificati di estratto di matrimonio vengono raccolti all' **Allegato n. 24**

Dal controllo della suddetta relazione notarile, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, Allegato n. 2**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:

In merito alla provenienza:

- a) **trascrizione in data 30/01/1989 nn. 3117/2452** nascente da atto di compravendita per rogito Notaio Costantino PRATTICO di Pozzuoli del 25/01/1989, rep. 598/441 col quale il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] C.F. [REDACTED] acquistavano, dalla società [REDACTED] con sede in Pozzuoli alla Via Campana n. 177 C.F. [REDACTED] la piena proprietà di immobile sito in Pozzuoli, località "S. Martino", e precisamente locale in muratura adibito a capannone industriale, con annessa striscia di terreno, per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di are undici e centiare venticinque (11.25), confinante con le FF.SS., proprietà Romano, via Campana e restante proprietà della società venditrice.

Il terreno è riportato al N.C.E.U. di POZZUOLI al Fg 14 p.lla 235 (ex 185/b) di are 11.25 (frazionamento n. 3259/88)

Il capannone è riportato al N.C.E.U. di POZZUOLI al Fg 14 p.lla 185/b Via Campana, piano T, D/2 (frazionamento n. B/9673 del 01.10.1988)

(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 4)

Nel detto atto, il cespite in capo al soggetto pignorato è così indicato:

"piena proprietà di immobile sito in Pozzuoli, località "S. Martino", e precisamente locale in muratura adibito a capannone industriale, con annessa striscia di terreno, per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di are undici e centiare venticinque (11.25), confinante con le FF.SS., proprietà Romano, via Campana e restante proprietà della società venditrice".

in merito alle formalità pregiudizievoli:

b) iscrizione in data 28/03/2014 nn. 1030/20151 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per € 45.000,00 emesso dal Tribunale di Ancona in data 06.03.2014 avente, rep. 571/2014, a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA** con sede legale in JESI, C.F. 00078240421, e contro [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprietario per 1/2 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

1. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 2; CTg. D/8 via Campana n° 274 piano T;
2. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 3; CTg. C/1 via Campana n° 274 mq 155 piano T;
3. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 4; CTg. F/5 via Campana n° 274 mq. 78 piano 1;

c) iscrizione in data 05/06/2014 nn. 2018/29538 per ipoteca volontaria a garanzia di cambiali della complessiva somma di € 55.000,00 di cui € 55.000,00 per quota capitale, a favore di [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] e contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], parte debitrice e datrice di ipoteca, nascente da atto per Notaio Costantino PRATTICO di Pozzuoli del 28.05.2014, rep. 151765/29370 gravante sulla quota di 1/2 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

1. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 2; CTg. D/8 via Campana n° 274 piano T;
2. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 3; CTg. C/1 via Campana n° 274 mq 155 piano T;
3. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 4; CTg. F/5 via Campana n° 274 mq. 78 piano 1;

d) iscrizione in data 06/11/2014 nn. 49355/4267 per ipoteca giudiziale derivante da decreto di omologa di separazione tra coniugi per € 10.000,00 di cui € 3.500,00 per quota capitale emesso dal Tribunale di Napoli in data 10.06.2014 avente, rep. 5336/2014, a favore di [redacted], nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], e contro [redacted], nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] proprietario per 1/2 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

1. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 2; CTg. D/8 via Campana n° 274 piano T;
2. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 3; CTg. C/1 via Campana n° 274 mq 155 piano T;
3. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 4; CTg. F/5 via Campana n° 274 mq. 78 piano 1;

e) **iscrizione in data 15/09/2015 nn. 33589/4289** per ipoteca giudiziale derivante da decreto di omologa di separazione fra coniugi per € 25.000,00 di cui € 7.000,00 per quota capitale emesso dal Tribunale di Napoli in data 10.06.2014 avente, rep. 5336/2014, a favore di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per 1/2 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

1. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 2; CTg. D/8 via Campana n° 274 piano T;
2. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 3; CTg. C/1 via Campana n° 274 mq 155 piano T;
3. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 4; CTg. F/5 via Campana n° 274 mq. 78 piano 1;

f) **trascrizione in data 18/11/2015 nn. 42701/33934** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato e notificato il 05/11/2015 rep. 24029/2015, a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA** con sede legale in JESI, C.F. 00078240421, e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per 1/2 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

1. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 2; CTg. D/8 via Campana n° 274 piano T;
2. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 3; CTg. C/1 via Campana n° 274 mq 155 piano T;
3. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 4; CTg. F/5 via Campana n° 274 mq. 78 piano 1;

g) **iscrizione in data 02/04/2021 nn. 16257/11917** per divisione giudiziale derivante da decreto di divisione giudiziale emesso dal Tribunale di Napoli in data 22.03.2021 avente, rep. 860/2015, a favore di **MAIOR SPV S.R.L.** avente sede in Conegliano (TV) C.F. 04951650268, e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] comproprietari ciascuno per 1/2 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

Immobili siti in Pozzuoli alla Via Vecchia Campana n. 274, distinto al N.C.E.U. di POZZUOLI al:

1. Fg 14 p.lla 310 sub 2 Cat. D/8, Rendita € 3.238,00
2. Fg 14 p.lla 310 sub 4 Cat. F/5
3. Fg 14 p.lla 310 sub 5 Cat. C/1, cl. 4, consistenza 333 mq, rendita € 6.758,82
4. Fg 14 p.lla 310 sub 6 Cat. C/1, cl. 4, consistenza 25 mq, rendita € 591,34

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte all'Allegato n. 2)

A conferma, poi, della provenienza del bene, il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo, estraendone copia, di cui all'Allegato n. 2)

Il pignoramento risulta correttamente notificato al/ai soggetto/i pignorato/i.

Corrispondenza dei dati:

Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nella suddetta certificazione notarile corrispondono a pieno con quelli effettivi.

Proprietà del bene alla data di trascrizione del pignoramento
Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento (18.11.2015) gli immobili, oggetto della presente relazione, erano nella piena proprietà dei sigg. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] comproprietari ciascuno per 1/2 del diritto di piena proprietà.

Gli immobili staggiti derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Le unità immobiliari, di seguito indicate:

Fg 14 p.lla 310 sub 5 Cat. C/1, cl. 4, consistenza 333 mq, rendita € 6.758,82

Fg 14 p.lla 310 sub 6 Cat. C/1, cl. 4, consistenza 25 mq, rendita € 591,34

derivano dalla soppressione dell'originaria consistenza sotto riportata

Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 3; CTg. C/1 via Campana n° 274 mq 155 piano T;

Variazione per divisione n. 129817 dal 03/05/2018

Gli immobili, originariamente, così censiti

Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 2; CTg. D/8 via Campana n° 274 piano T;

Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 3; CTg. C/1 via Campana n° 274 mq 155 piano T;

Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 4; CTg. F/5 via Campana n° 274 mq. 78 piano 1;

derivano dalla soppressione dell'originaria consistenza sotto riportata

Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 1;

Variazione per Frazionamento e fusione n. 76566 dal 26/02/2014

L'immobile originariamente censito a:

Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 1 è stata generata dalla costituzione della p.lla 310, costituita con tipo mappale del 17/04/2018 su terreno di cui al **fg. 14 p.lla 310 (già p.lla 235)** per variazione identificativo allineamento mappe, derivante dalla p.lla 185.

Gli immobili sono stati edificati sul suolo censito al fg 14, p.lla 235 (originato dalla p.lla 185).

Il sottoscritto specifica che sul suolo censito al **fg 14 p.lla 235** risulta trascritto in data 08/07/1991, rep. 6783/6005, Vincolo di interesse archeologico, a favore del Ministero per i Beni culturali ed ambientali.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di acquisto per rogito Notaio Costantino PRATTICO di Pozzuoli del 25/01/1989, rep. 598/441, trascritto in data 30/01/1989 nn. 3117/2452.

Acquisizione titolo di provenienza del bene:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/del soggetto/i debitore/i, che si riporta all' **Allegato n. 4**).

Il sottoscritto specifica che il titolo di provenienza, in capo al soggetto pignorato, è antecedente al ventennio che precede il pignoramento.

Formazione di lotti:

Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che le unità immobiliari sopra descritte possano costituire **LOTTI SEPARATI, così distinti:**

LOTTO 1

Immobile sito in Pozzuoli alla Via Vecchia Campana n. 274, distinto al N.C.E.U. di POZZUOLI al:

Fg 14 p.IIa 310 sub 2 Cat. D/8, Rendita € 3.238,00

Fg 14 p.IIa 310 sub 4 Cat. F/5

Fg 14 p.IIa 310 sub 6 Cat. C/1, cl. 4, consistenza 25 mq, rendita € 591,34

LOTTO 2

Immobile sito in Pozzuoli alla Via Vecchia Campana n. 274, distinto al N.C.E.U. di POZZUOLI al:

Fg 14 p.IIa 310 sub 5 Cat. C/1, cl. 4, consistenza 333 mq, rendita € 6.758,82

Possibilità di divisione del bene:

I beni oggetto di provvedimento sono pignorati nella quota di 1/2 della piena proprietà e possono essere comodamente divisi.

Il sottoscritto, in fase di sopralluogo, accertava che i beni, come sopra raggruppati, hanno ingressi indipendenti e risultano già divisi in natura.

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nella certificazione notarile precedentemente menzionata sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

Identificazione e descrizione dei beni pignorati

1) Identificazione dei beni:

Il sottoscritto C.T.U., eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **30.05.2022**, e in tale data fu possibile accedere agli immobili pignorati per la presenza della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] che consentiva all'ausiliario libero accesso agli immobili pignorati.

La sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] era, altresì, assistita dal Geom. [REDACTED] quale proprio consulente di Parte.

Il verbale di sopralluogo redatto nella data sopraindicata è riportato all'**Allegato n. 3)**.

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visure storiche per immobile;
- Planimetrie catastali dei subalterni, inerenti agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Il sottoscritto, onde garantire una chiara lettura delle consistenze immobiliari, ritiene di specificare, in primis i confini dei predetti LOTTI.

LOTTO 1

Immobile Ctg. D/8 **foglio 14 particella 310 sub 2**, confinante a sud con particella 190 stesso foglio, a nord con sub 3 ad ovest con via Campana ed infine ad est con ferrovia.

Immobile Ctg. F/5 **foglio 14 particella 310 sub 4**, confinante a sud con sub 2, a nord con particella 301 ad ovest con via Campana ed infine ad est con ferrovia.

Immobile Ctg. C/1 **foglio 14 particella 310 sub 6**, confinante a sud con sub 2, a nord con particella 301 ad ovest con sub 5 ed infine ad est con ferrovia.

LOTTO 2

Immobile Ctg. C/1 **foglio 14 particella 310 sub 5**, confinante a sud con sub 2, a nord con particella 301 ad ovest con via Campana ed infine ad est con sub 6.

IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 1

1 - Immobile Ctg. D/8 **foglio 14 particella 310 sub 2**

Trattasi di edificio a destinazione catastale D8, "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", ubicato in Pozzuoli alla via Campana n° 274.

Pignorato per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in quanto risulta in comproprietà tra il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

L'immobile risulta costituito da un piano terra, un primo piano ed un secondo.

Più in particolare l'originario capannone a destinazione commerciale è stato parzialmente modificato rispetto alla sua conformazione originaria, la parte in corrispondenza della ferrovia è stata trasformata in edificio a destinazione residenziale ed è costituita da un piano terra, un primo piano ed un secondo.

L'immobile confina a sud con particella 190 stesso foglio, a nord con sub 3 ad ovest con via Campana ed infine ad est con ferrovia.

L'accesso avviene dalla via Campana al civico 274 ed è indipendente dal bene identificato al **foglio 14 particella 310 sub 5**.

Il cespite possiede uno spazio pertinenziale scoperto antistante il fabbricato sul lato di via Campana, e all'interno è caratterizzato da diverse altezze, l'altezza minima rilevata è 3.10 l'altezza massima nel capannone è 4.32.

Dal cancello di ingresso si accede ad uno spazio scoperto pertinenziale di circa mq 224, vi è poi una sala espositiva verandata con ufficio e servizi di mq 89, poi si accede al capannone in struttura metallica di altezza 6 m circa ed altezza 4.30 sotto la controsoffitta avente una sup. 165, nella parte terminale il capannone è stato trasformato in abitazione dove è realizzata una cucina un salone e bagno per una superficie a piano terra di 32 mq.

L'abitazione continua al piano superiore dove c'è la zona notte che non risulta accatastata.

E' presente inoltre un secondo piano utilizzato come deposito anch'esso non accatastato.

2 - Immobile Ctg. F/5 foglio 14 particella 310 sub 4

Trattasi di lastrico solare F/5, ubicato in Pozzuoli alla via Campana n° 274.

Pignorato per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in quanto risulta in comproprietà tra il sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] e la sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted].

L'immobile confina a sud con particella 190 stesso foglio, a nord con particella 301 ad ovest con via Campana ed infine ad est con ferrovia.

L'accesso avviene dalla via Campana al civico 274.

3 - Immobile Ctg. C/1 foglio 14 particella 310 sub 6

Trattasi di edificio a destinazione catastale C1, "Negozi e botteghe", ubicato in Pozzuoli alla via Campana n° 274, avente superficie pari a circa 25 mq.

Pignorato per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in quanto risulta in comproprietà tra il sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] e la sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted].

L'immobile confina a sud con sub 2, a nord con particella 301 ad ovest con sub 5 ed infine ad est con ferrovia.

L'accesso avviene dalla via Campana al civico 274.

IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 2

Trattasi di edificio a destinazione catastale C/1, "Negozi e botteghe".

L'immobile risulta costituito da un piano terra ed un primo piano.

Pignorato per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in quanto risulta in comproprietà tra il sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] e la sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted].

Trattasi di un locale commerciale articolato su due livelli fuori terra, avente accesso diretto da Via Campana, attraverso un varco carrabile che immette in uno spazio cortilizio esterno, di pertinenza esclusiva, attraverso il quale si accede ad una prima porzione del locale, con superficie di mq. 120 circa e poi ad una seconda porzione, costituita da un unico grande ambiente con annessi locali di servizio con superficie di mq. 130 circa.

All'interno della seconda porzione sono presenti due soppalchi, uno con superficie di mq. 20 circa, utilizzato come deposito ed accessibile dall'interno mediante una botola e l'altro con superficie di mq. 40 circa in cui è stato ricavato un ufficio con annesso servizio igienico, accessibile attraverso la copertura della prima porzione del locale, raggiungibile mediante una scala in ferro scoperta che si diparte dal piazzale pertinenziale esterno.

Il bene confina a sud con sub 2, a nord con particella 301 ad ovest con via Campana ed infine ad est con sub 6.

Alla data del detto sopralluogo, tutti i beni precedentemente descritti risultavano in pessime condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona, con individuazione dello stabile, di cui all'**Allegato n. 5)** foto aereo-satellitari della zona, di cui all'**Allegato n. 6-7)** e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'**Allegato n. 8)**.

2) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione del cespite pignorato.

Non esistono ulteriori variazioni catastali oltre a quelle già menzionate.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto della relazione i beni quali effettivamente esistenti, alla data odierna.

3) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'**Allegato n. 8)**.

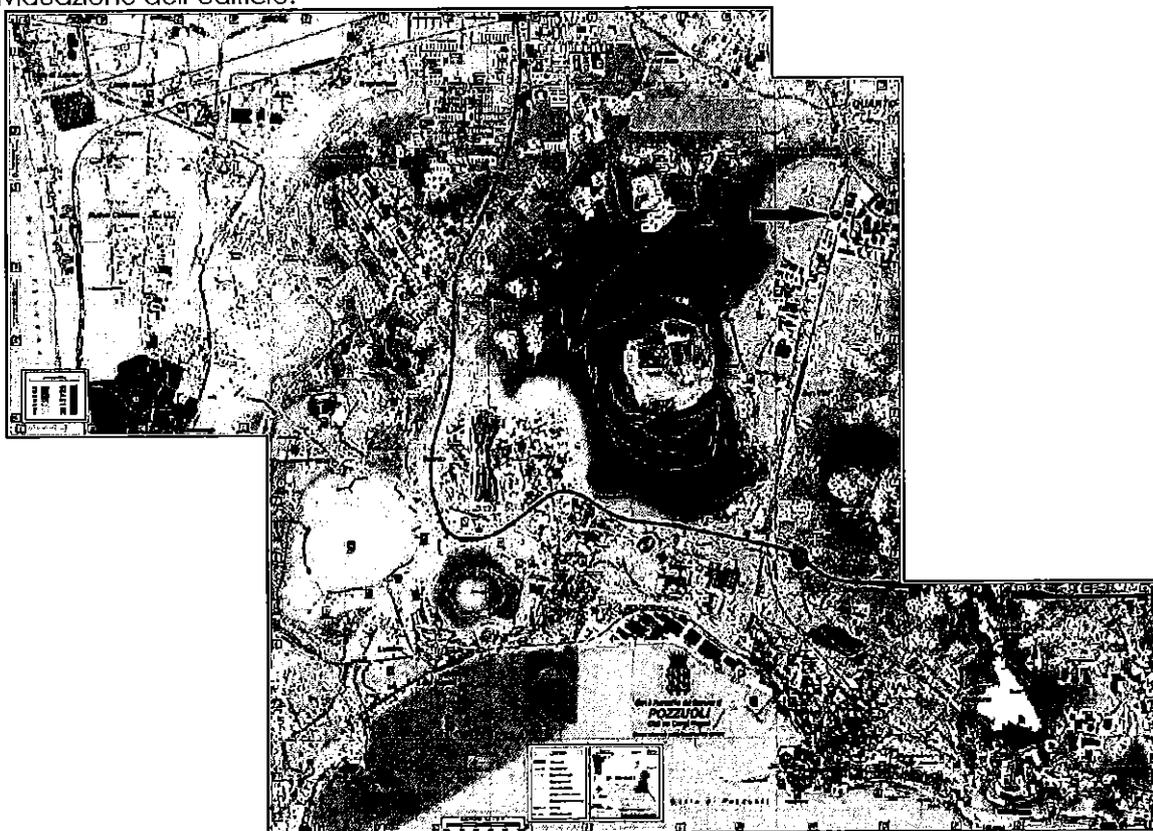
4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Pozzuoli, in zona periferica, Via Campana.

L'immobile è sito in zona PERIFERICA, a poca distanza dallo svincolo della Tangenziale, avente una buona viabilità di contorno.

La zona dove è ubicato l'immobile è a ridosso del confine con la città di Quarto ed è caratterizzata dalla presenza prevalente di immobili a destinazione commerciale e industriale.

Onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento, nonché la comprensione immediata dell'allocazione dello stesso sul suolo comunale, si allega stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata con individuazione dell'edificio.



Al fine della esatta individuazione del fabbricato, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio.

Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato

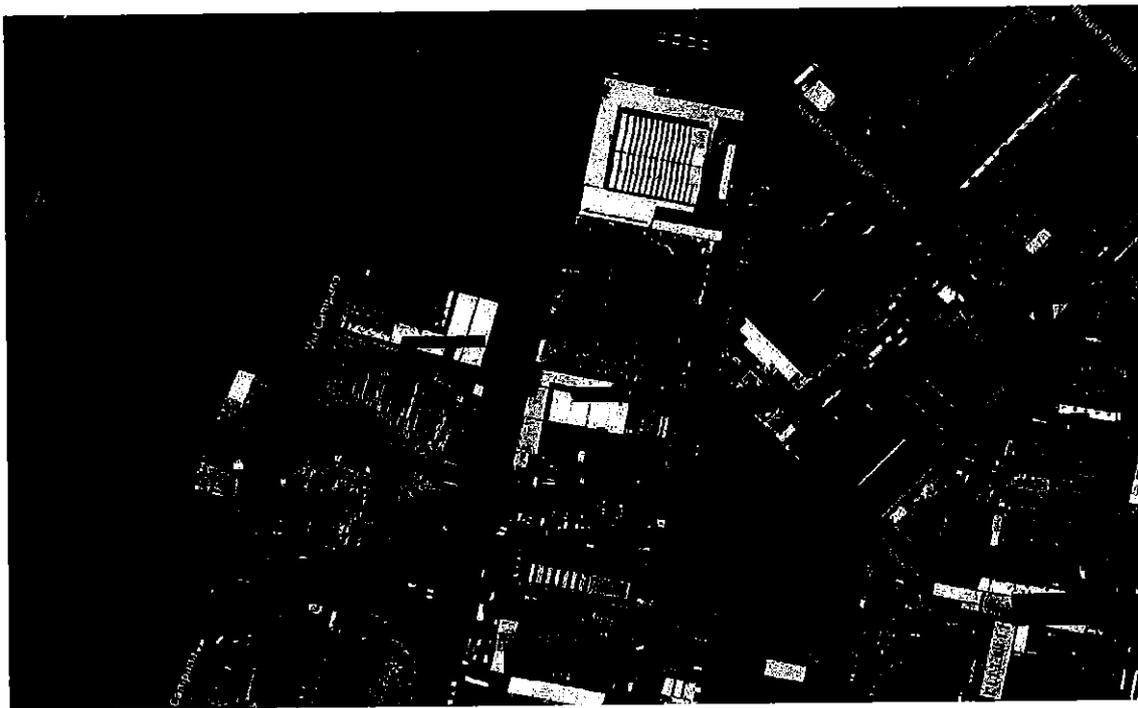
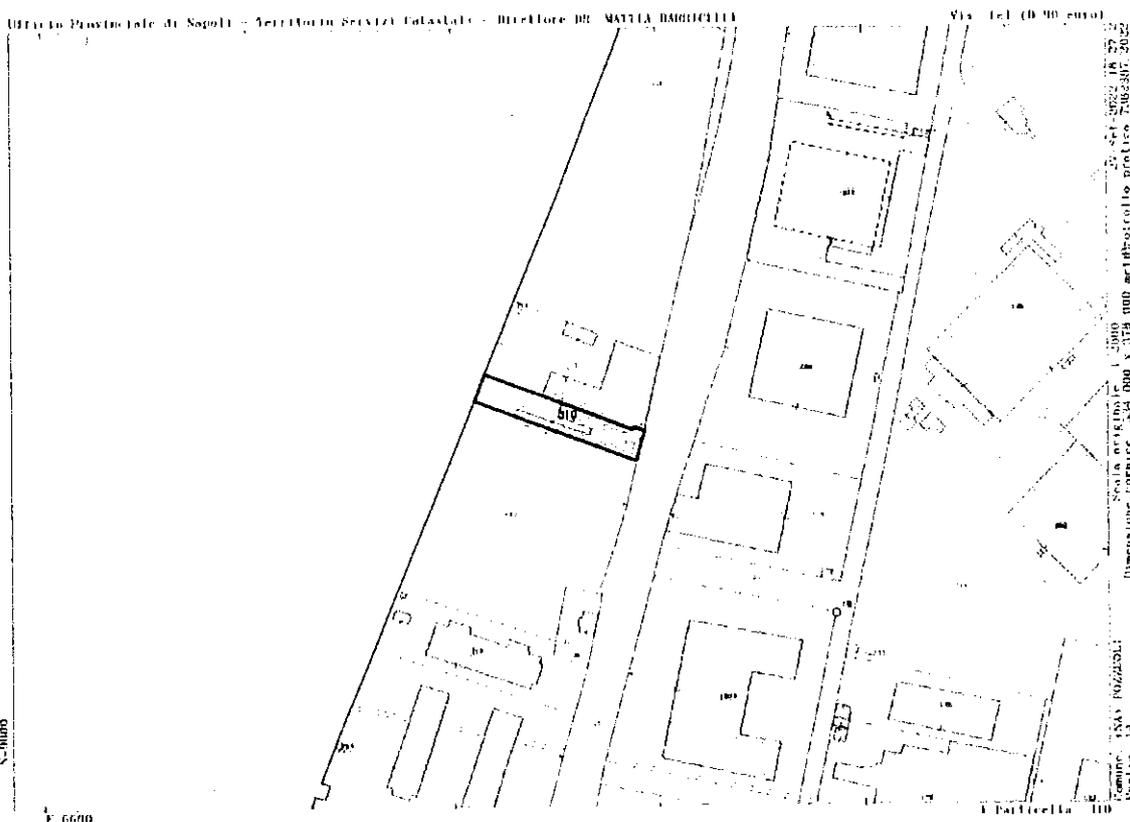


Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato



Estratto di mappa - COMUNE DI POZZUOLI Foglio 14 p.la 310

Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.

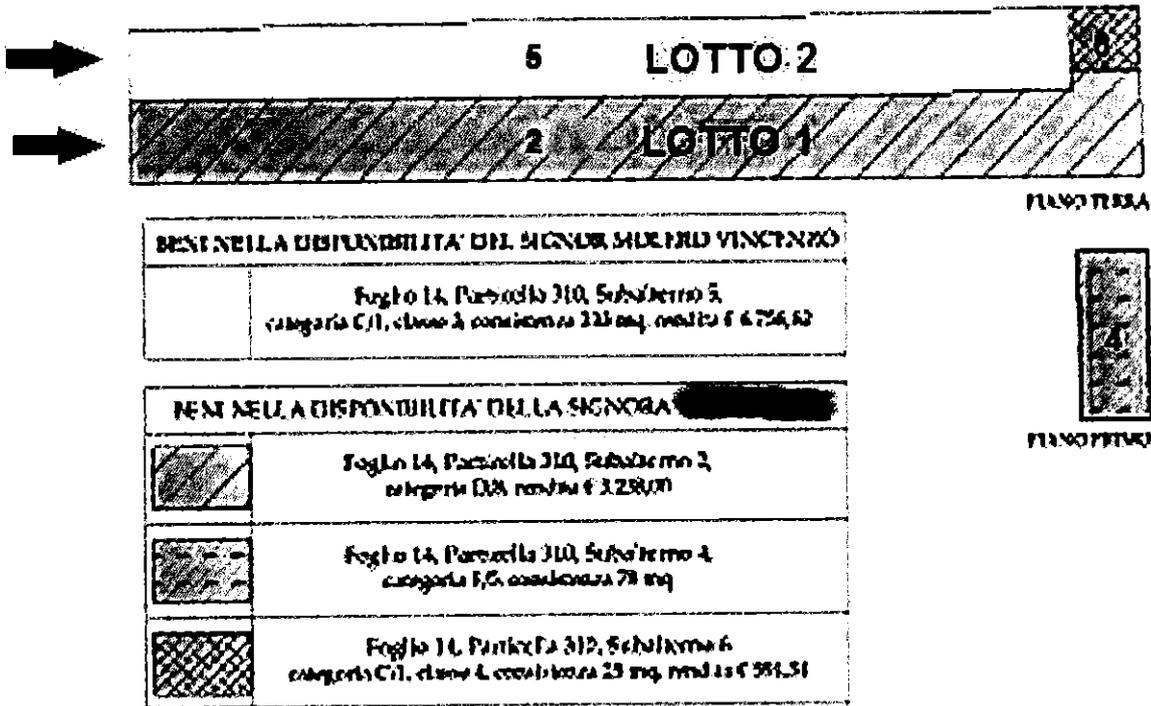
Gli stabili risultano in pessimo stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche *Allegato n. 15*)

Il sottoscritto, onde garantire una chiara lettura dello stato dei luoghi riporta schema grafico dello stato dei luoghi, in cui vengono evidenziati i due lotti di vendita, come precedentemente identificati.

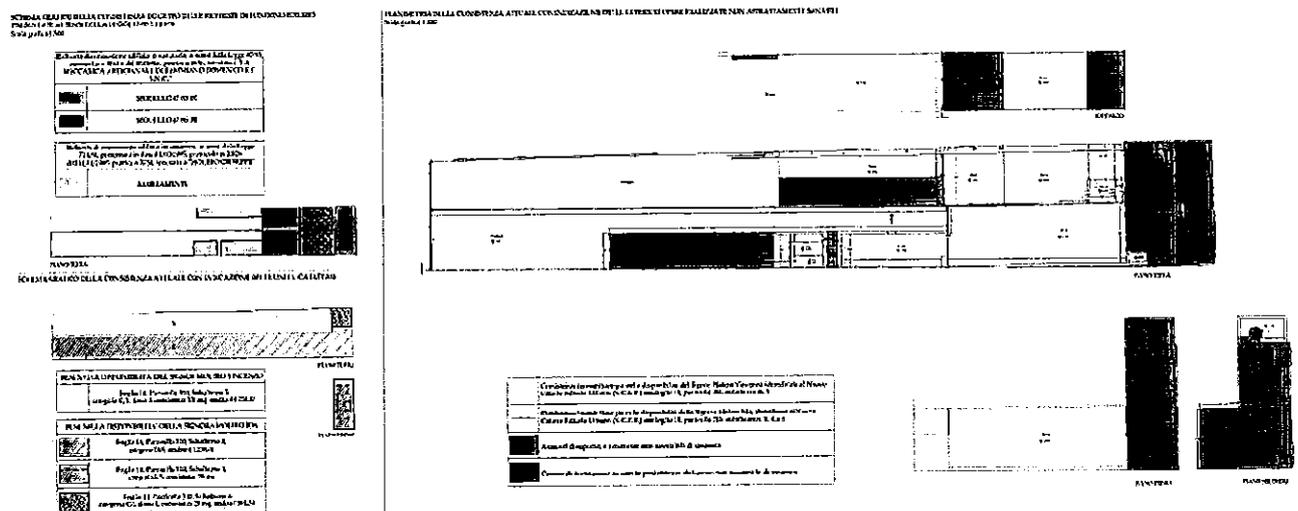
I due lotti di vendita risultano avere accessi indipendenti tra loro e risultano separati fisicamente a mezzo muro di recinzione.

La consistenza immobiliare identificata con il LOTTO 1, alla data del sopralluogo, era nella disponibilità della sig.ra [REDACTED]

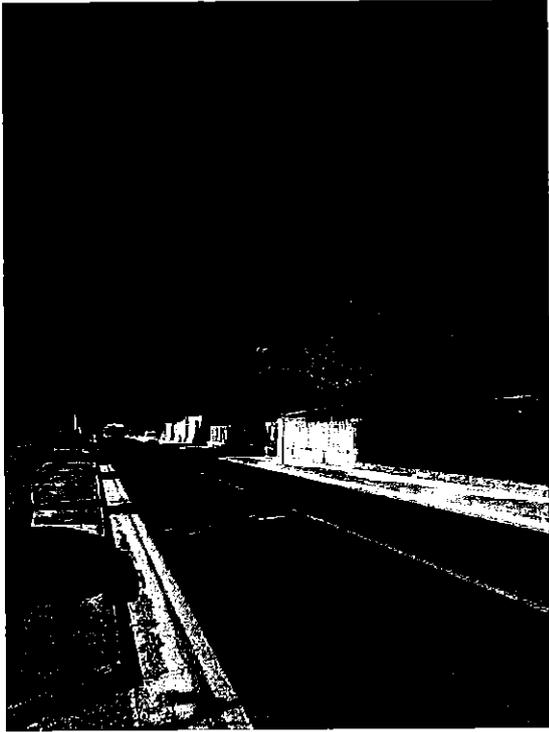
La consistenza immobiliare identificata con il LOTTO 2, alla data del sopralluogo, versava in stato di abbandono.



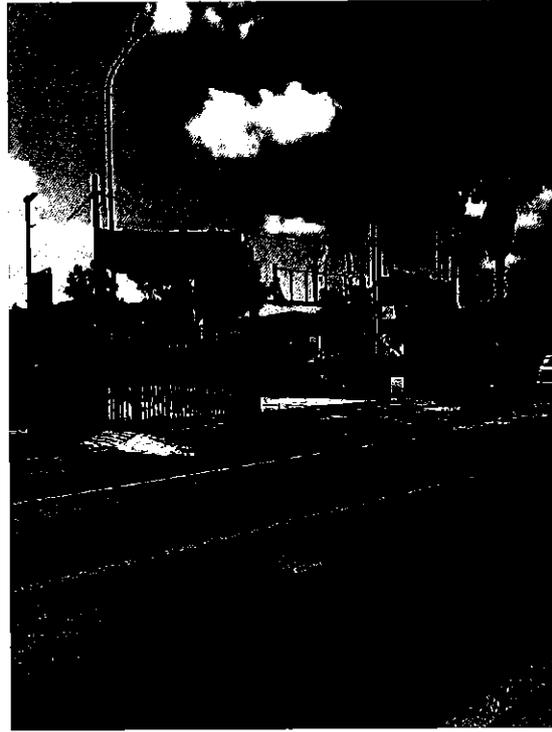
L'elaborato grafico sotto riportato, raffigurante il reale stato dei luoghi, è raccolto all' *Allegato n. 14*).



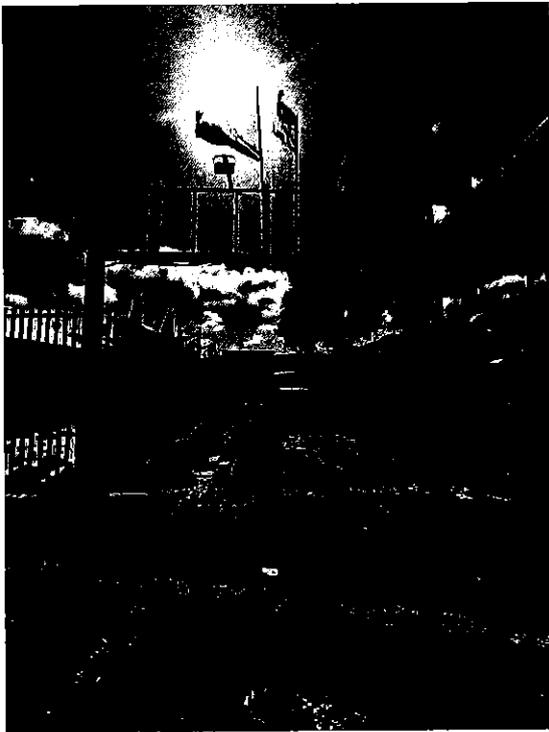
Zona nella quale sono ubicati i beni di cui al LOTTO 1



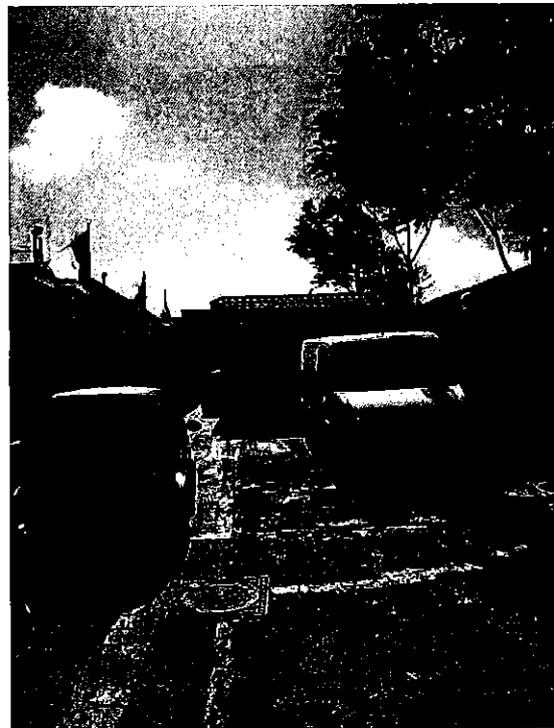
Vista Via Campana



Vista Ingresso da Via Campana

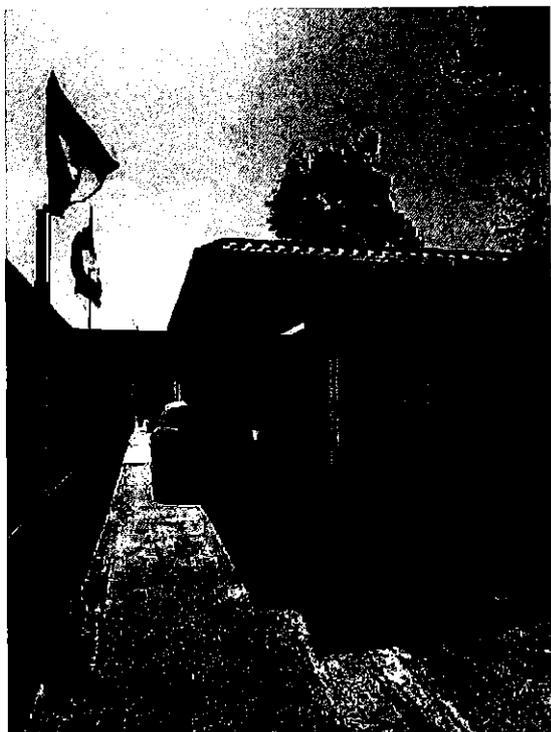


Vista Ingresso indipendente Via Campana

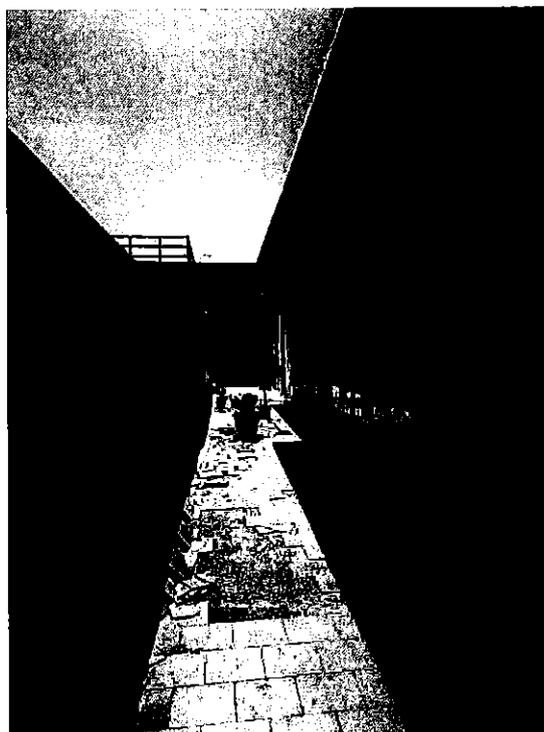


Vista piazzale di pertinenza

Stabile nel quale sono ubicati i beni di cui al LOTTO 1 – AMBIENTI LOCATI



Vista aree scoperte interno al lotto



Vista Stabile in cui sono allocati i cespiti



Vista immobile locato – sub 2



Vista immobile locato – sub 2

Fotografie interne dei beni di cui al LOTTO 1



Vista area di ingresso al cespite – sub 2 – 4 - 6



Vista area di ingresso al cespite – sub 2 – 4 - 6

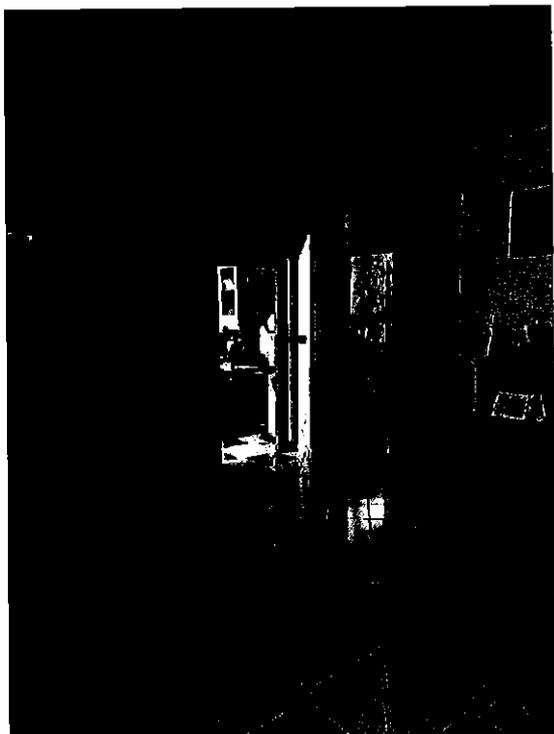


Vista copertura dello stabile



Vista locale cucina

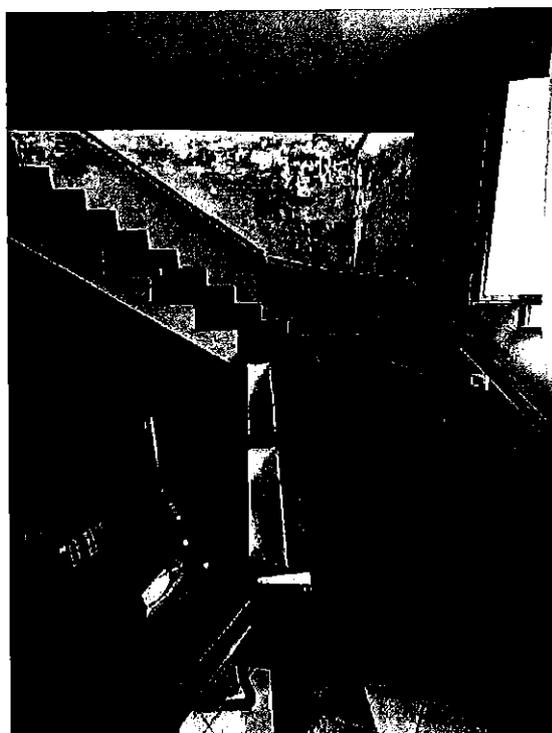
Fotografie interne dei beni di cui al LOTTO 1



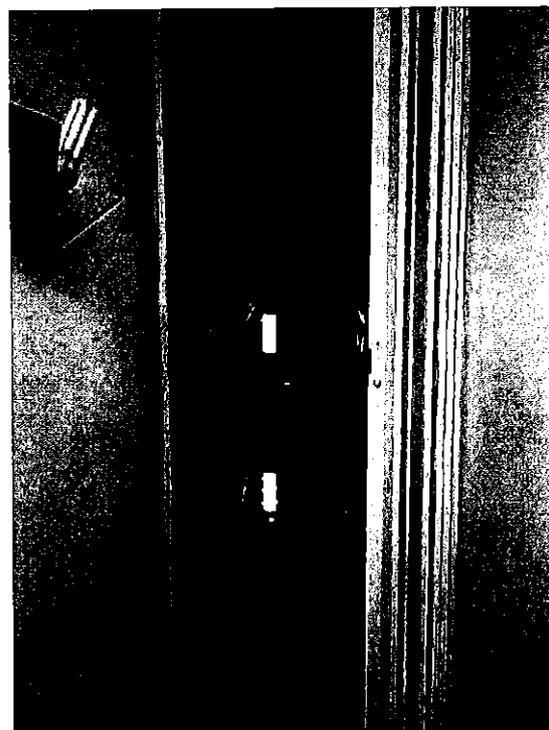
Vista locale soggiorno



Vista locale soggiorno

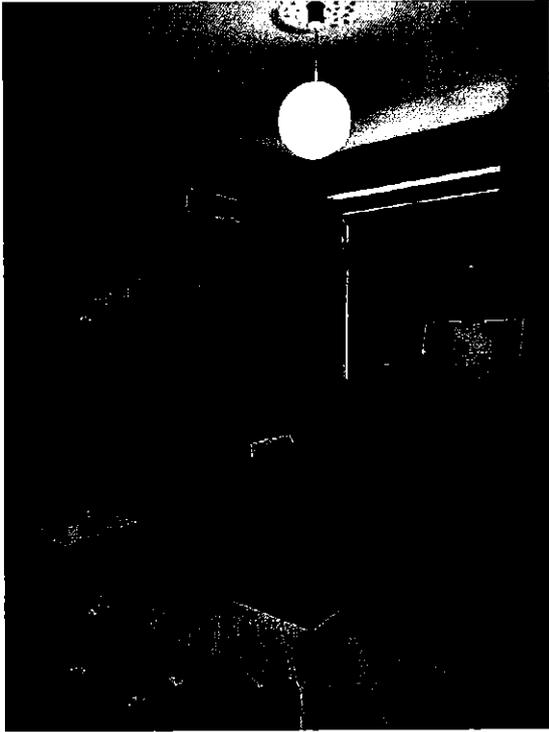


Vista scala di accesso alle camere

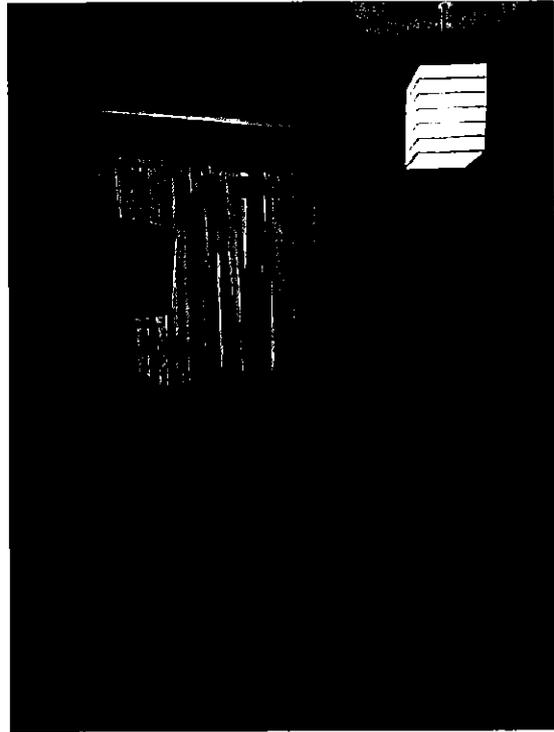


Vista locale corridoio – piano I

Fotografie interne dei beni di cui al LOTTO 1



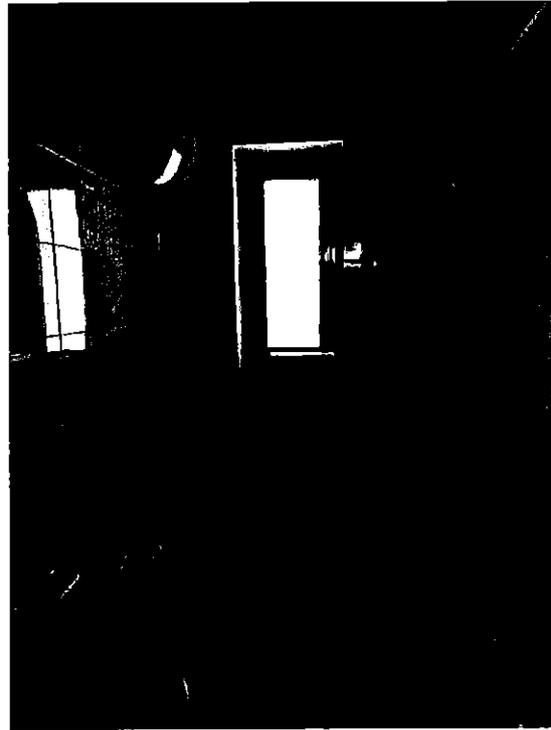
Vista camera 1 – piano 1



Vista camera 2 – piano 1



Vista camera 3 – piano 1



Vista locale bagno

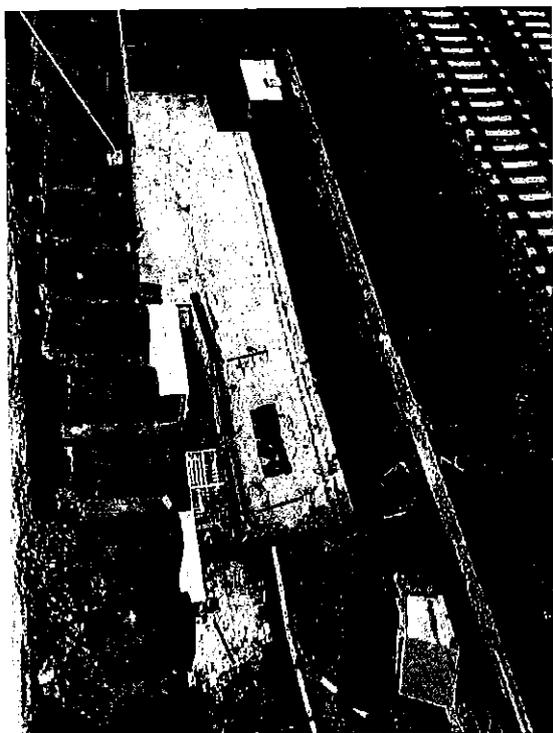
Fotografie interne dei beni di cui al LOTTO 1



Vista locali edificati su aree scoperte



Vista area scoperta – sub 4

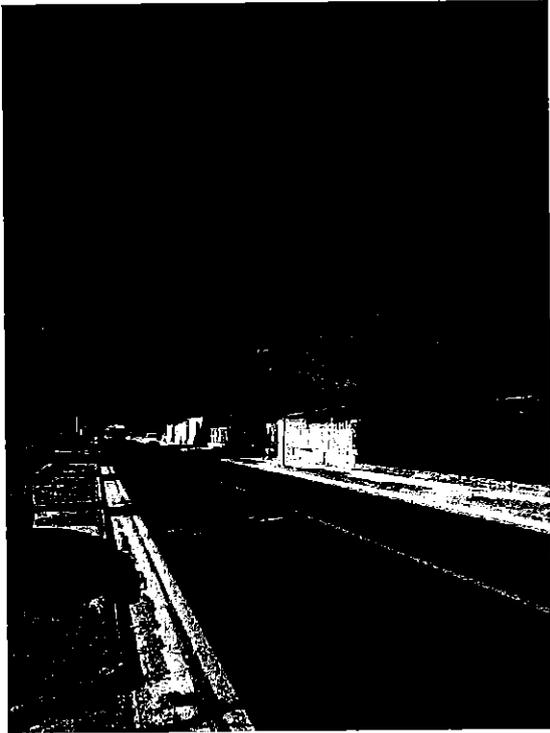


Vista aree scoperte – aumento di superficie

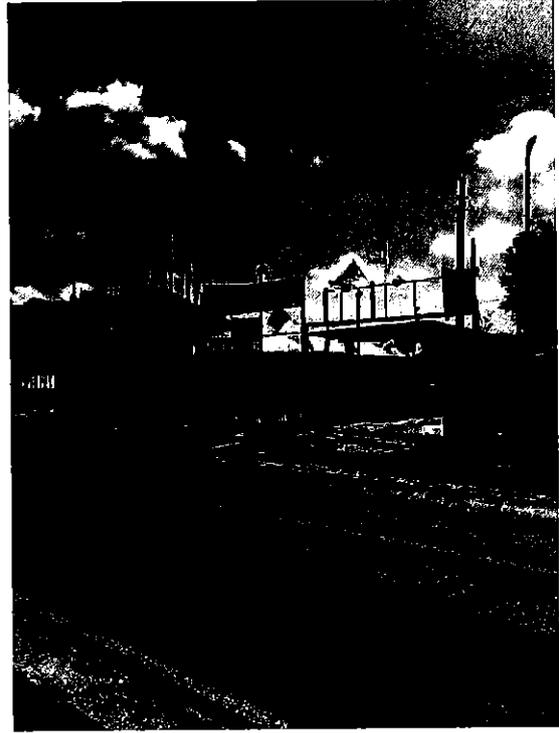


Vista area scoperta retrostante

Zona nella quale sono ubicati i beni di cui al LOTTO 2



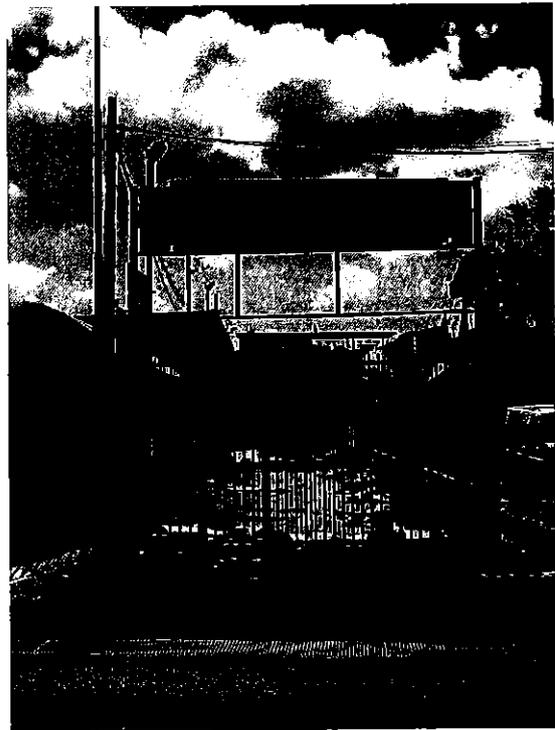
Vista Via Campana



Vista Ingresso da Via Campana

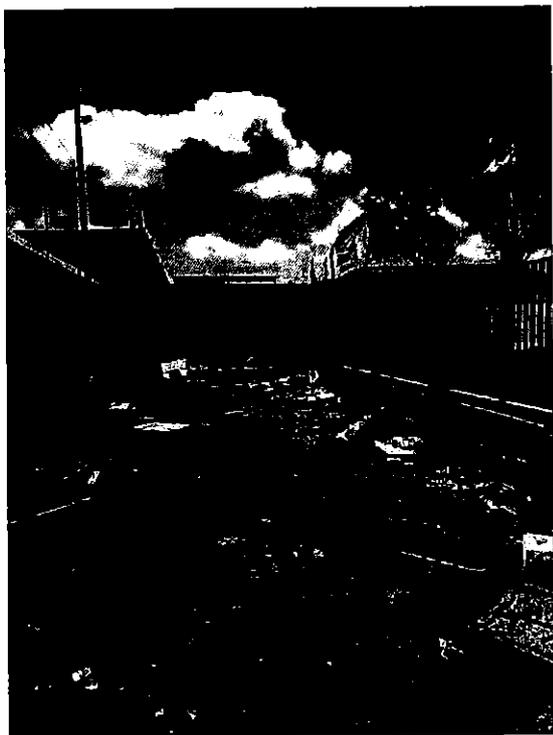


Vista Ingresso indipendente Via Campana



Vista ingresso indipendente
e piazzale di pertinenza

Stabile nel quale sono ubicati i beni di cui al LOTTO 2



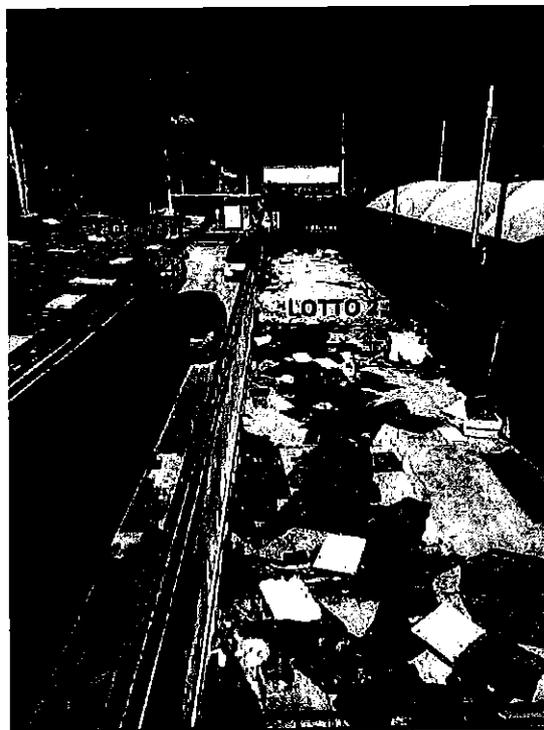
Vista aree scoperte interno al lotto 2



Vista piazzale di pertinenza interno al lotto 2



Vista piazzale di pertinenza interno al lotto 2

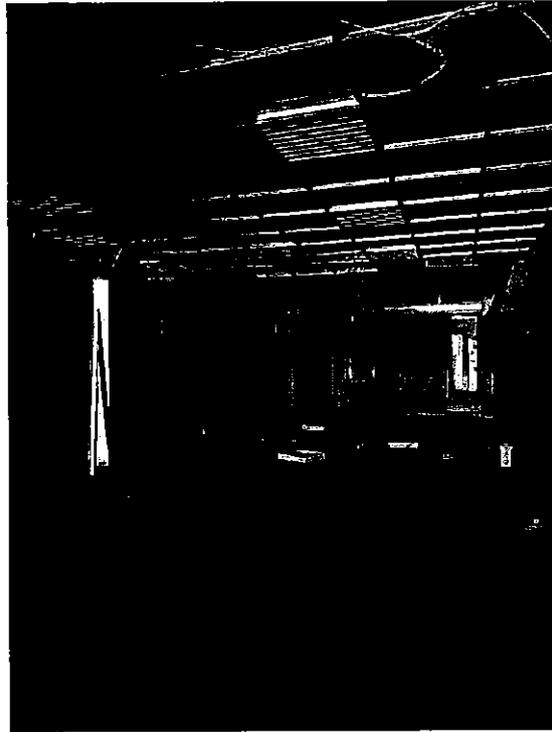


Vista piazzale di pertinenza interno al lotto 2

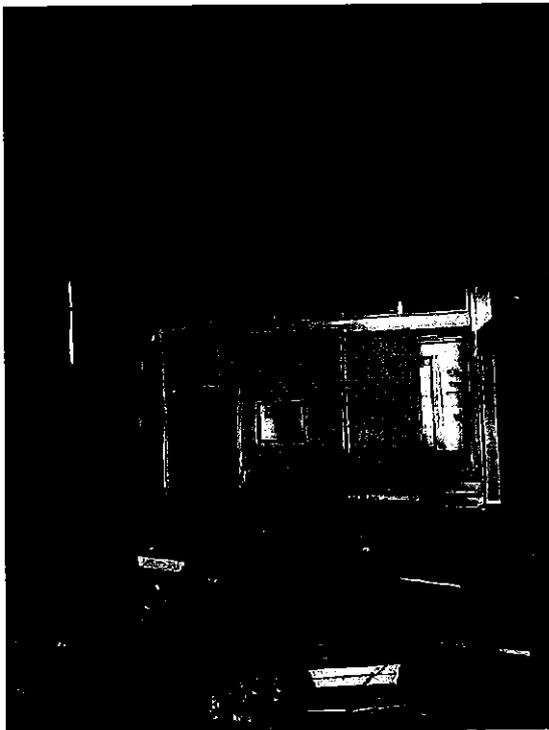
Fotografie interne dei beni di cui al LOTTO 2



Vista area di ingresso al cespite – sub 5



Vista area interna al cespite – sub 5

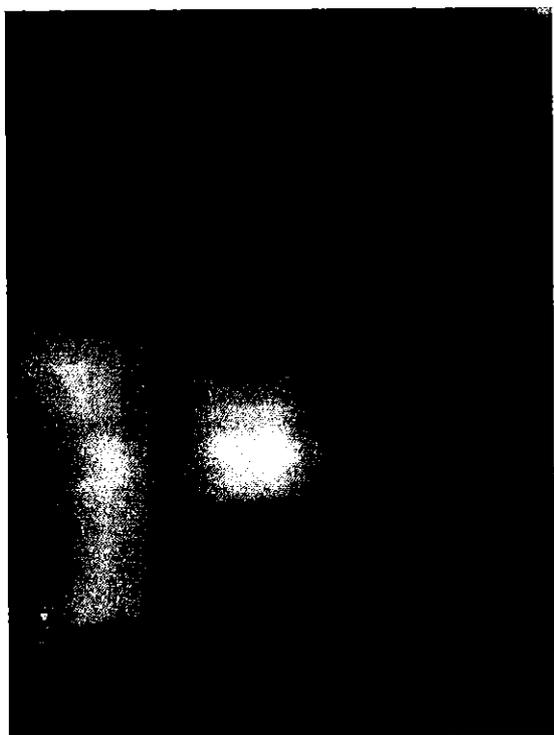


Vista area interna al'cespite – sub 5



Vista area interna al cespite – sub 5

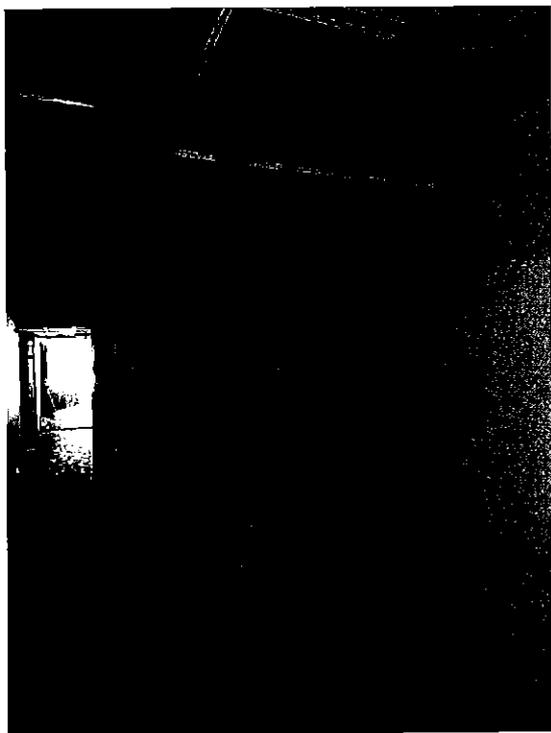
Fotografie interne dei beni di cui al LOTTO 2



Vista locale



Vista locale bagno

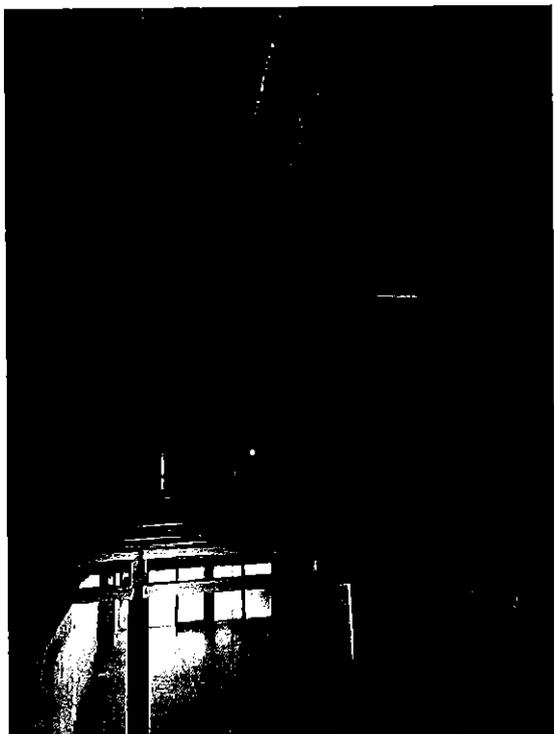


Vista scala di accesso al primo livello

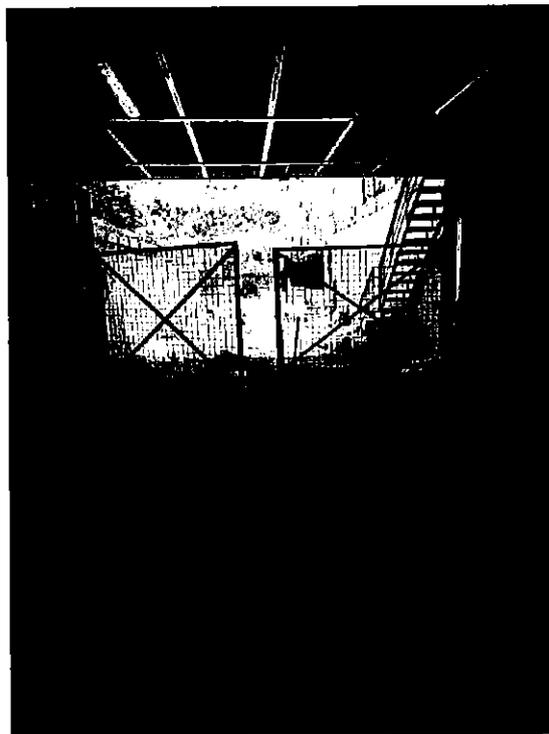


Vista locale deposito – piano 1

Fotografie interne dei beni di cui al LOTTO 2



Vista particolare struttura di copertura



Vista aree coperte

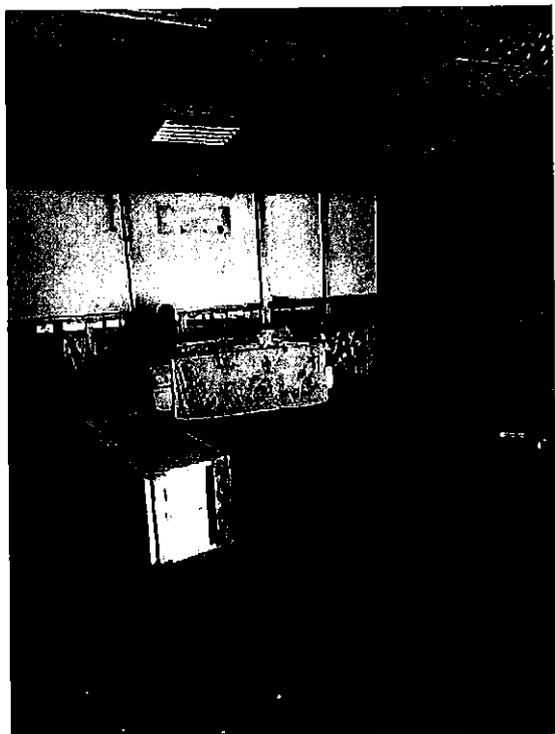


Vista aree scoperte al livello 1

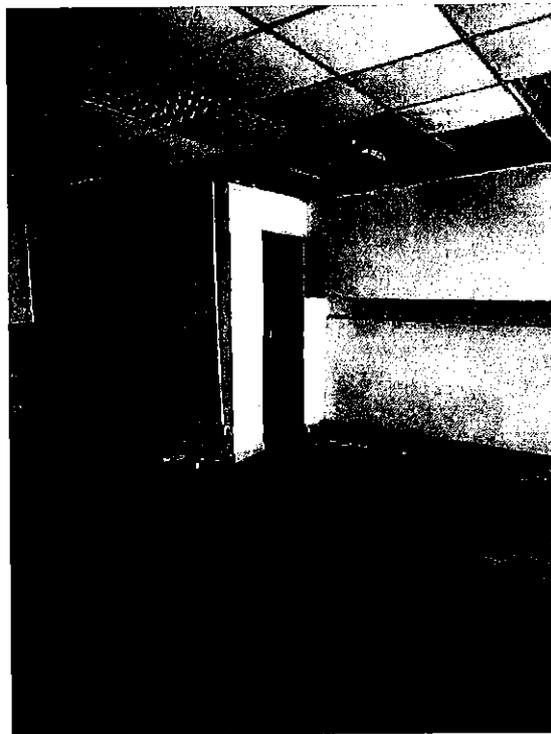


Vista aree scoperte al livello 1

Fotografie interne dei beni di cui al LOTTO 2



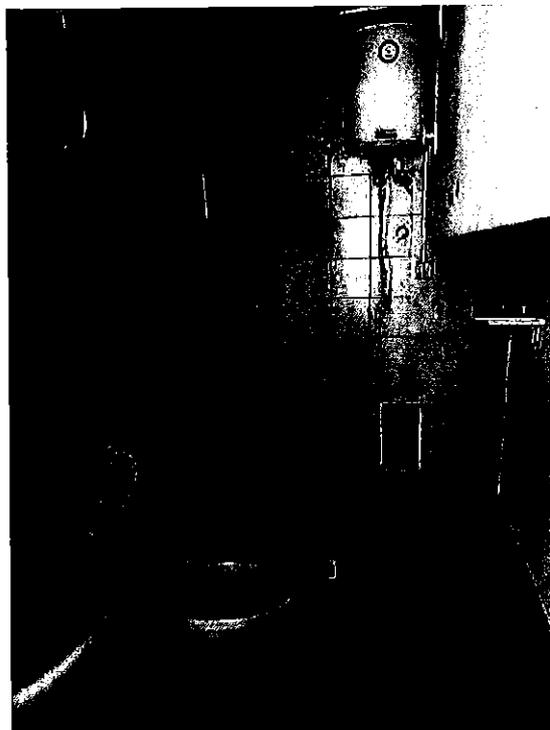
Vista locali edificati al livello 1



Vista locali edificati al livello 1



Vista locali edificati al livello 1



Vista locale bagno – livello 1

Il sottoscritto riscontrava, in fase di sopralluogo, uno stato generalizzato di abbandono delle strutture.

I beni di cui al **LOTTO 1**, risultano nella disponibilità della sig. ra [REDACTED].

Il lotto su cui insistono i beni sopra descritti al **LOTTO 1** risulta chiuso e recintato.

I beni identificati catastalmente alla p.lla 14 sub 2 risultavano, inoltre, locati a tale [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], con contratto registrato in data 08/03/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Ufficio Territoriale di Pozzuoli.

Il contratto di locazione sopra riportato viene inserito all'**Allegato n. 22**).

Il sottoscritto precisa che il contratto summenzionato è riferito alla intera consistenza di cui ai beni censiti al NCEU di Pozzuoli al **foglio 14 particella 310 sub 2**.

Il sottoscritto accertava, però, che, nella realtà, soltanto una parte della consistenza immobiliare insistente sulla p.lla 14 sub 2 è concessa in locazione e precisamente una sala espositiva verandata con ufficio e servizi di mq 89, meglio rappresentata nei rilievi fotografici alla pag. 14 dell'elaborato.

La parte retrostante della consistenza immobiliare insistente sul **LOTTO 1**, è adibita, in parte, a capannone industriale, ed è in completo stato di abbandono, con evidenti pericoli di infiltrazioni di acque piovane e crolli generalizzati delle strutture, ed in parte adibita ad abitazione della sig.ra [REDACTED], ove si riscontrano evidenti danni da muffa e/o condensa.

Il lastrico solare, riportato al sub 4, versa in condizioni di totale abbandono e necessità di urgenti interventi di manutenzione e/o riparazione.

I beni di cui al **LOTTO 2**, risultano nella disponibilità della sig. ra [REDACTED].

Il lotto su cui insistono i beni sopra descritti al **LOTTO 2** risulta chiuso e recintato.

I beni censiti catastalmente al **foglio 14 particella 310 sub 5** e costituenti il **LOTTO 2**, risultano, altresì, in stato di abbandono.

I beni insistenti su tale superficie consistono in un capannone industriale, avente accesso autonomo ed ampio spazio scoperto per la movimentazione dei carichi e/o la manovra dei mezzi di lavoro.

La struttura necessita di interventi di manutenzione per la fruibilità degli ambienti.

Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:

Il contesto nel quale si trova il fabbricato in oggetto è, prevalentemente, di tipo industriale e commerciale.

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Pozzuoli, in zona periferica, però, a poca distanza dalla svincolo della tangenziale di Napoli, alla VIA CAMPANA n. 274.

Le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 1÷4 Km.

L'immobile è sito in zona periferica, ma avente una buona viabilità di contorno, per le attività a cui possono essere destinati gli immobili.

La via Campana, infatti, è il principale collegamento tra le città di Pozzuoli e Quarto.

La zona dove è ubicato l'immobile è a ridosso del confine con la città di Quarto ed è caratterizzata dalla presenza di altri immobili a destinazione commerciale e industriale.

Gli immobili, quindi, sebbene ubicati in posizione periferica rispetto al centro cittadino, hanno buona appetibilità per la loro destinazione commerciale/industriale.

Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi:

I beni di cui trattasi, possono formare due lotti di vendita, distinti, avendo gli stessi ingressi indipendenti ed essendo essi già suddivisi fisicamente, a mezzo muro di recinzione.

IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 1

1 - Immobile Ctg. D/8 foglio 14 particella 310 sub 2

Trattasi di edificio a destinazione catastale D8, "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", ubicato in Pozzuoli alla via Campana n° 274.

L'immobile risulta costituito da un piano terra, un primo piano ed un secondo.

Più in particolare l'originario capannone a destinazione commerciale è stato parzialmente modificato rispetto alla sua conformazione originaria, la parte in corrispondenza della ferrovia è stata trasformata in edificio a destinazione residenziale ed è costituita da un piano terra, un primo piano ed un secondo.

L'immobile confina a sud con particella 190 stesso foglio, a nord con sub 3 ad ovest con via Campana ed infine ad est con ferrovia.

L'accesso avviene dalla via Campana al civico 274 ed è indipendente

L'esperto possiede uno spazio pertinenziale scoperto antistante il fabbricato sul lato di via Campana, e all'interno è caratterizzato da diverse altezze, l'altezza minima rilevata è 3.10 l'altezza massima nel capannone è 4.32.

Dal cancello di ingresso si accede ad uno spazio scoperto pertinenziale di circa mq 224, vi è poi una sala espositiva verandata con ufficio e servizi di mq 89, poi si accede al capannone in struttura metallica di altezza 6 m circa ed altezza 4.30 sotto la controsoffitta avente una sup. 165, nella parte terminale il capannone è stato trasformato in abitazione dove è realizzata una cucina un salone e bagno per una superficie a piano terra di 32 mq.

L'abitazione continua al piano superiore dove c'è la zona notte che non risulta accatastata.

E' presente inoltre un secondo piano utilizzato come deposito anch'esso non accatastato.

2 - Immobile Ctg. F/5 foglio 14 particella 310 sub 4

Trattasi di lastrico solare F/5, ubicato in Pozzuoli alla via Campana n° 274.

L'immobile confina a sud con particella 190 stesso foglio, a nord con particella 301 ad ovest con via Campana ed infine ad est con ferrovia.

L'accesso avviene dalla via Campana al civico 274.

3 - Immobile Ctg. C/1 foglio 14 particella 310 sub 6

Trattasi di edificio a destinazione catastale C1, "Negozi e botteghe", ubicato in Pozzuoli alla via Campana n° 274, avente superficie pari a circa 25 mq.

L'immobile confina a sud con sub 2, a nord con particella 301 ad ovest con sub 5 ed infine ad est con ferrovia.

L'accesso avviene dalla via Campana al civico 274.

IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 2

Trattasi di edificio a destinazione catastale C/1, "Negozzi e botteghe".

L'immobile risulta costituito da un piano terra ed un primo piano.

Trattasi di un locale commerciale articolato su due livelli fuori terra, avente accesso diretto da Via Campana, attraverso un varco carrabile che immette in uno spazio cortilizio esterno, di pertinenza esclusiva, attraverso il quale si accede ad una prima porzione del locale, con superficie di mq. 120 circa e poi ad una seconda porzione, costituita da un unico grande ambiente con annessi locali di servizio con superficie di mq. 130 circa.

All'interno della seconda porzione sono presenti due soppalchi, uno con superficie di mq. 20 circa, utilizzato come deposito ed accessibile dall'interno mediante una botola e l'altro con superficie di mq. 40 circa in cui è stato ricavato un ufficio con annesso servizio igienico, accessibile attraverso la copertura della prima porzione del locale, raggiungibile mediante una scala in ferro scoperta che si diparte dal piazzale pertinenziale esterno.

Il bene confina a sud con sub 2, a nord con particella 301 ad ovest con via Campana ed infine ad est con sub 6.

Le condizioni di manutenzione del cancello di accesso al cespite sono scadenti, come gli spazi aperti interni al fabbricato, che risultano, essere di pertinenza.

I paramenti murari esterni ed interni sono di tipo laterizio ed acciaio.

Vi è una ampia area scoperta attrezzata, che si estende frontalmente al fabbricato, completamente recintata, pavimentata in conglomerato bituminoso e/o in lastre di c.a. di tipo industriale, che potrebbe essere adibita a piazzale per l'esposizione e/o ad area di, viabilità interna, spazi per la movimentazione e lo stoccaggio dei mezzi, banchina di scarico, area a verde, piazzale per il lavaggio, ecc...

A detta area si accede dalla Via Campana tramite un cancello carrabile.

La copertura del fabbricato è in parte in lamiera ed in parte latero-cementizia con soprastante masso delle pendenze e strato di impermeabilizzazione in bitume.

La struttura è idonea a all'uso per cui essa è destinata (catg. C/1).

Identificazione catastale dei beni pignorati:

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate nello stabile sito in Pozzuoli alla Via Campana n. 274:

Immobili siti in Pozzuoli alla Via Vecchia Campana n. 274, distinto al N.C.E.U. di POZZUOLI al:

Fg 14 p.IIIa 310 sub 2 Cat. D/8, Rendita € 3.238,00

Fg 14 p.IIIa 310 sub 4 Cat. F/5

Fg 14 p.IIIa 310 sub 5 Cat. C/1, cl. 4, consistenza 333 mq, rendita € 6.758,82

Fg 14 p.IIIa 310 sub 6 Cat. C/1, cl. 4, consistenza 25 mq, rendita € 591,34

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento, presentate all'U.T.E. di Pozzuoli in data antecedente al pignoramento; non vi sono variazioni per aggiornamento planimetrico presentate all'U.T.E. di Pozzuoli in data seguente al pignoramento.

Le planimetrie catastali, attualmente in atti, sono raccolte all' **Allegato n. 12).**

L'immobile riportato al **Fg 14 p.IIIa 310 sub 4 Cat. F/5** risulta non avere planimetria catastale corrispondente come da certificazione riportata all' **Allegato n. 13).**

In visura, i dati toponomastici di indirizzo sono variati nel tempo.

Il sottoscritto precisa che i cespiti suddetti, originariamente, erano così identificati:

1. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 2; CTg. D/8 via Campana n° 274 piano T;
2. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 3; CTg. C/1 via Campana n° 274 mq 155 piano T;
3. Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 4; CTg. F/5 via Campana n° 274 mq. 78 piano 1;

Il sottoscritto precisa che, nel corso del tempo, i proprietari dei suddetti beni hanno effettuato variazioni catastali che hanno comportato la soppressione del bene, originariamente, identificato al sub 3 e la costituzione di due nuovi immobili, oggi catastalmente identificati ai subalterni 5 e 6.

BENE SOPPRESSO - Pozzuoli NCEU foglio 14 particella 310 sub 3; CTg. C1 via Campana n° 274 mq 155 piano T;

BENE COSTITUITO - Pozzuoli NCEU foglio 14 particella 310 sub 5; CTg. C1 via Campana n° 274 mq 333 piano T; protocollo n. NA0129817 - Costituito dal 03/05/2018 – variazione per divisione n. 129817

BENE COSTITUITO - Pozzuoli NCEU foglio 14 particella 310 sub 6; CTg. C1 via Campana n° 274 mq 25 piano T; protocollo n. NA0129817 - Costituito dal 03/05/2018 – variazione per divisione n. 129817

I dati inerenti alla proprietà del cespite sono riportati correttamente nella certificazione notarile in atti.

Le unità immobiliari, di seguito indicate:

Fg 14 p.lla 310 sub 5 Cat. C/1, cl. 4, consistenza 333 mq, rendita € 6.758,82

Fg 14 p.lla 310 sub 6 Cat. C/1, cl. 4, consistenza 25 mq, rendita € 591,34

derivano dalla soppressione dell'originaria consistenza sotto riportata

Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 3; CTg. C/1 via Campana n° 274 mq 155 piano T;

Variazione per divisione n. 129817 dal 03/05/2018

Gli immobili, originariamente, così censiti

Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 2; CTg. D/8 via Campana n° 274 piano T;

Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 3; CTg. C/1 via Campana n° 274 mq 155 piano T;

Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 4; CTg. F/5 via Campana n° 274 mq. 78 piano 1;

derivano dalla soppressione dell'originaria consistenza sotto riportata

Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 1;

Variazione per Frazionamento e fusione n. 76566 dal 26/02/2014

L'immobile originariamente censito a:

Pozzuoli NCEU foglio 14 p.lla 310 sub 1 è stata generata dalla costituzione della p.lla 310, costituita con tipo mappale del 17/04/2018 su terreno di cui al **fg. 14 p.lla 310 (già p.lla 235)** per variazione identificativo allineamento mappe, derivante dalla p.lla 185.

Gli immobili sono stati edificati sul suolo censito al fg 14, p.lla 235 (originato dalla p.lla 185).

Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento, sebbene vi siano state le suddette divisioni e/o frazionamenti dei cespiti pignorati, consentono l'univoca individuazione dei beni.

Schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO 1:

Piena ed intera proprietà di beni immobili, siti in Pozzuoli alla Via Campana n. 274

1 - Immobile Ctg. D/8 **foglio 14 particella 310 sub 2**, confinante a sud con particella 190 stesso foglio, a nord con sub 3 ad ovest con via Campana ed infine ad est con ferrovia.

Trattasi di edificio a destinazione catastale D8, "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", ubicato in Pozzuoli alla via Campana n° 274.

2 - Immobile Ctg. F/5 **foglio 14 particella 310 sub 4**, confinante a sud con sub 2, a nord con particella 301 ad ovest con via Campana ed infine ad est con ferrovia.

Trattasi di lastrico solare F/5, ubicato in Pozzuoli alla via Campana n° 274.

3 - Immobile Ctg. C/1 **foglio 14 particella 310 sub 6**, confinante a sud con sub 2, a nord con particella 301 ad ovest con sub 5 ed infine ad est con ferrovia.

Trattasi di edificio a destinazione catastale C1, "Negozi e botteghe", ubicato in Pozzuoli alla via Campana n° 274, avente superficie pari a circa 25 mq.

Pignorati per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in quanto risulta in comproprietà tra il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di acquisto per rogito Notaio Costantino PRATTICO di Pozzuoli del 25/01/1989, rep. 598/441, trascritto in data 30/01/1989 nn. 3117/2452.

lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 10.01.2022;

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è stato costruito in difformità a autorizzazione edilizia n. **780/82**, rilasciata dal Comune di Pozzuoli; risultano pendenti istanze di condono presso il Comune di Pozzuoli, per la regolarizzazione di abusi commessi dalla parte esecutata, per cui, allo stato, i cespiti non risulta avere legittimazione urbanistica.

Vi sono abusi, non sanabili, da regolarizzare, in cui costo viene detratto dal prezzo di stima.

I cespiti pignorati sono dotati di pertinenze, quali spazi antistanti scoperti, interni a lotto chiuso.

Lo stato di conservazione è PESSIMO.

La particella su cui ricade l'immobile rientra in zona B1_1, **Industriale commerciale ed artigianale esistente**, secondo quanto riportato nell'art. 15 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, che si riporta all'**Allegato n. 17**).

Gli immobili sono siti in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e geomorfologico.

Gli immobili sono siti in area sottoposta a vincolo archeologico, di cui al D.Lgs 490/99.

Gli immobili sono sottoposti a vincolo, inerente alla distanza dalla strada ferrata, di cui al D.P.R. n. 495 del 16.12.1992;

Gli immobili sono siti in area di protezione integrale con restauro paesistico.

PREZZO BASE: € 110.631,20 (quota pari alla piena proprietà)

Schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO 2:

Piena ed intera proprietà di beni immobili, siti in Pozzuoli alla Via Campana n. 274

1 - Immobile Ctg. C/1 **foglio 14 particella 310 sub 5**, confinante a sud con sub 2, a nord con particella 301 ad ovest con via Campana ed infine ad est con sub 6.

Trattasi di edificio a destinazione catastale **C/1**, "Negozi e botteghe", costituito da un piano terra ed un primo piano.

Trattasi di un locale commerciale articolato su due livelli fuori terra, avente accesso diretto da Via Campana, attraverso un varco carrabile che immette in uno spazio cortilizio esterno, di pertinenza esclusiva, attraverso il quale si accede ad una prima porzione del locale, con superficie di mq. 120 circa e poi ad una seconda porzione, costituita da un unico grande ambiente con annessi locali di servizio con superficie di mq. 130 circa.

All'interno della seconda porzione sono presenti due soppalchi, uno con superficie di mq. 20 circa, utilizzato come deposito ed accessibile dall'interno mediante una botola e l'altro con superficie di mq. 40 circa in cui è stato ricavato un ufficio con annesso servizio igienico, accessibile attraverso la copertura della prima porzione del locale, raggiungibile mediante una scala in ferro scoperta che si diparte dal piazzale pertinenziale esterno.

Pignorati per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in quanto risulta in comproprietà tra il sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ e la sig.ra ██████████ nata a Napoli il ██████████, C.F. ██████████.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di acquisto per rogito Notaio Costantino PRATTICO di Pozzuoli del 25/01/1989, rep. 598/441, trascritto in data 30/01/1989 nn. 3117/2452.

lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 10.01.2022;

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è stato costruito in difformità a autorizzazione edilizia n. **780/82**, rilasciata dal Comune di Pozzuoli; risultano pendenti istanze di condono presso il Comune di Pozzuoli, per la regolarizzazione di abusi commessi dalla parte esecutata, per cui, allo stato, i cespiti non risulta avere legittimazione urbanistica.

Vi sono abusi, non sanabili, da regolarizzare, in cui costo viene detratto dal prezzo di stima.

I cespiti pignorati sono dotati di pertinenze, quali spazi antistanti scoperti, interni a lotto chiuso.

Lo stato di conservazione è PESSIMO.

La particella su cui ricade l'immobile rientra in zona B1_1, **Industriale commerciale ed artigianale esistente**, secondo quanto riportato nell'art. 15 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, che si riporta all'**Allegato n. 17**).

Gli immobili sono siti in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e geomorfologico.

Gli immobili sono siti in area sottoposta a vincolo archeologico, di cui al D.Lgs 490/99.

Gli immobili sono sottoposti a vincolo, inerente alla distanza dalla strada ferrata, di cui al D.P.R. n. 495 del 16.12.1992;

Gli immobili sono siti in area di protezione integrale con restauro paesistico.

PREZZO BASE: € 110.091,75 (quota pari alla piena proprietà)

verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:

Precisazione circa la consistenza originaria:

Gli immobili staggiti derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto trascritto a suo/loro nome.

Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quelli pignorati.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

La consistenza immobiliare di proprietà dei Sigg. [redacted], nato a [redacted] il [redacted], diritto di proprietà per ½ e [redacted], nata a [redacted] il [redacted], diritto di proprietà per ½ è ubicata nel Comune di Pozzuoli (NA) alla via Campana 274 e per la stessa si sono susseguiti gli eventi che di seguito si elencano cronologicamente:

- In data **22/01/1981** mediante atto pubblico di compravendita rogato dal Notaio Flavio Prattico, registrato a Napoli l'11/02/1982 ed ivi trascritto il 05/02/1981 al nn. 2562/2189, la società "[redacted]" (originaria proprietaria) acquistò un lotto di terreno sito in Pozzuoli (NA) alla via Campana, all'epoca identificato in catasto nel foglio 14, particella 185.
- In data **14/05/1982** venne rilasciata dal Comune di Pozzuoli, al Signor [redacted], amministratore della società "[redacted]", l'autorizzazione edilizia n. **780/82** per la realizzazione di una tettoia con struttura in acciaio, da posizionare sul lotto di cui al punto precedente.
- In data **30/09/1986** venne presentata al Comune di Pozzuoli, sempre dal Signor [redacted], la richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 con protocollo n. 52668, pratica n. 2636, riguardante la sanatoria delle opere realizzate in difformità all'autorizzazione edilizia n. 780/82.

Tale domanda è costituita da quattro intercalari, **di cui soltanto due riguardanti la consistenza immobiliare di cui trattasi e precisamente Modello 47/85-D1 e Modello 47/85-D2**, mentre gli altri due intercalari Modello 47/85-D3 e Modello 47/85-D4, riguardano la consistenza immobiliare adiacente, attualmente di proprietà aliena.

- In data **25/01/1989**, i Signori [redacted] e [redacted], mediante atto pubblico di compravendita rogato dal notaio Costantino Prattico Di Flavio con repertorio n. 598, acquistano dalla società "[redacted]", la consistenza immobiliare di cui trattasi, oltre al piazzale esterno all'epoca identificato nel Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) con foglio 14, particella 235 di are 11.25.
- In data **01/03/1995**, il Signor [redacted], amministratore della società "[redacted]" nonché padre dei germani [redacted] e [redacted], presentava al Comune di Pozzuoli, la richiesta di condono edilizio, ai sensi della Legge 724/94, avente protocollo n. 20826 dell'11/04/1995, pratica n. 3758, inerente alcuni ampliamenti realizzati sui piazzali antistanti i locali commerciali.

Entrambe le richieste di condono edilizio risultano tuttora inevase a causa dell'elevato regime vincolistico della zona che è sottoposta a tutela:

- Paesaggistica e ambientale di cui al D.Lgs. 42 del 22/01/2004, in quanto ricadente in area dichiarata di "notevole interesse pubblico" ai sensi della Legge n. 1497 del 29 giugno 1939, (D.M. del 12 settembre 1957) e dal citato D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.
- Archeologica di cui al D.Lvo 490/99 e D.Lgs. 42/04 e s.m.i.
- Sismica ai sensi della Legge 64/74, L.R. 9/83 e s.m.i.
- Distanza dalla strada ferrata di cui al D.Lgs 285 del 30/04/1992 e s.m.i.

La consistenza è attualmente costituita da:

LOTTO 1

1. Locale commerciale articolato su di un solo livello fuori terra, con accesso diretto da Via Campana attraverso un varco carrabile che immette in uno spazio cortilizio, di pertinenza esclusiva, tramite il quale si accede ad una prima porzione del locale, costituita da vari ambienti intercomunicanti, con superficie di mq. 105 circa e poi ad una seconda porzione, costituita da un unico grande ambiente con annesso servizio igienico con superficie di mq.180 circa; il tutto risulta funzionalmente unito con la retrostante abitazione con pertinenze (terrazzi, balconi e tettoia), articolata su tre livelli fuori terra e che, possiede accesso unico proprio attraverso il locale commerciale di cui sopra.

La consistenza descritta risulta già essere nella materiale disponibilità della Signora [REDACTED] ed è identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al foglio 14, particella 310:

- **subalterno 2, categoria D/8, rendita catastale € 3.238,00;**
- **subalterno 6, categoria C/1, classe 4, consistenza 25 mq, rendita € 591,34;**
- **subalterno 4, categoria F/5, consistenza 78 mq (lastrico solare).**

Una parte della consistenza descritta risulta oggetto delle citate richieste di condono edilizio presentate ai sensi della Legge 47/85 e Legge 724/94, mentre si riscontrano consistenti opere abusive realizzate successivamente alla presentazione delle istanze di sanatoria e precisamente:

- ampliamento di mq. 75 circa, realizzato nella prima porzione del locale;
- cambio di destinazione della porzione retrostante del locale da attività produttiva in civile abitazione;
- realizzazione dei piani primo e secondo dell'abitazione con le annesse pertinenze (balconi, terrazzi e tettoie).

Fermo restante il favorevole esito delle pregresse richieste di sanatoria presentate ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, le citate opere in ampliamento, non risultano nemmeno "astrattamente sanabili" poiché la normativa urbanistica (Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzuoli) ed ambientale (Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei), che regolamentano l'area in cui ricade l'immobile, non consente alcun incremento delle superfici e dei volumetrie preesistenti e legittimi o legittimati; ed inoltre le Norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Pozzuoli "vietano" sempre il cambio di destinazione d'uso degli immobili da categoria produttiva in abitazione.

LOTTO 2

2. locale commerciale articolato su di un solo livello fuori terra, avente accesso diretto da Via Campana, attraverso un varco carrabile che immette in uno spazio cortilizio esterno, di pertinenza esclusiva, attraverso il quale si accede ad una prima porzione del locale, con superficie di mq. 120 circa e poi ad una seconda porzione, costituita da un unico grande ambiente con annessi locali di servizio con superficie di mq. 130 circa.

All'interno della seconda porzione sono presenti due soppalchi, uno con superficie di mq. 20 circa, utilizzato come deposito ed accessibile dall'interno mediante una botola e l'altro con superficie di mq. 40 circa in cui è stato ricavato un ufficio con annesso servizio igienico, accessibile attraverso la copertura della prima porzione del locale, raggiungibile mediante una scala in ferro scoperta che si diparte dal piazzale pertinenziale esterno.

La consistenza descritta risulta nella materiale disponibilità del Signor [REDACTED] ed è identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Pozzuoli al foglio 14, particella 310:

- **subalterno 5, categoria C/1, classe 3, consistenza 333 mq, rendita € 6.758,82.**

La maggior parte della consistenza risulta oggetto delle già citate richieste di condono edilizio presentate ai sensi della Legge 47/85 e Legge 724/94 mentre si riscontrano ulteriori opere abusive realizzate successivamente alla presentazione delle istanze di sanatoria e precisamente:

→ ampliamento di mq. 60 circa, effettuato nella prima porzione del locale;

→ ampliamento della superficie utile interna di mq. 60 corrispondente alla realizzazione dei due soppalchi interni (mq. 20 + mq. 40) della scala di accesso esterna in ferro, il tutto strutturalmente molto precario

Fermo restante il favorevole esito delle pregresse richieste di sanatoria presentate ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, le citate opere in ampliamento, non risultano nemmeno "astrattamente sanabili" poiché la normativa urbanistica (Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzuoli) ed ambientale (Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei), che regolamentano l'area in cui ricade l'immobile, non consente alcun incremento delle superfici e dei volumetrie preesistenti e legittimi o legittimati.

Dichiarazione di agibilità:

Agli atti dell'Ente Comunale non vi è licenza di abitabilità inerente agli immobili di cui trattasi.

Previsione dello strumento urbanistico comunale:

La particella su cui ricade l'immobile rientra in zona B1_1, **Industriale commerciale ed artigianale esistente**, secondo quanto riportato nell'art. 15 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, che si riporta all'**Allegato n. 17**).

Gli immobili sono siti in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e geomorfologico.

Gli immobili sono siti in area sottoposta a vincolo archeologico, di cui al D.Lgs 490/99.

Gli immobili sono sottoposti a vincolo, inerente alla distanza dalla strada ferrata, di cui al D.P.R. n. 495 del 16.12.1992;

Gli immobili sono siti in area di protezione integrale con restauro paesistico.

Destinazione urbanistica del terreno:

In quanto alla destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il bene oggetto di perizia, dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pozzuoli e dallo studio del PRG del Comune di Pozzuoli in vigore, si evidenzia che:

L'area su cui ricade l'immobile

- è classificata come area **stabile**, secondo la tav. dei vincoli geomorfologici, in esito alla delibera di Giunta Regionale n. 83/AC del 25.03.2004,;
- **rientra** nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n. 782 del 13.11.2003), come risulta dalla **tav. 13** di cui all'**Allegato n. 15**);
- **rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico, come risulta dalla **tav.14** del PRG
- **non rientra** tra le aree a suscettibilità di allagamento, precisamente è classificata nelle carte di rischio atteso e pericolosità idraulica, elaborato nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come area a NESSUNA suscettibilità di allagamento;
- **non rientra** tra le fasce di possibili crisi idrauliche;
- **non rientra** tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana
- **non rientra** tra le aree il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e indagini di dettaglio.

Lo stralcio della planimetria inerente alla zonizzazione del territorio comunale secondo la variante vigente del P.R.G., così come di seguito visualizzato, è raccolta nell'**Allegato n. 17**).

Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e di quelli risultanti nei registri immobiliari:

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali non sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari, e che la planimetria catastale attuale dell'immobile NON risulta conforme a quella reale pignorata ed allo stato reale dei luoghi per una diversa disposizione degli spazi interni e/o aperture/chiusure di nuovi vani nelle murature e creazione di nuovi volumi, non censiti.

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

I beni pignorati NON risultano avere legittimità urbanistica.

Istanze di condono presentate:

Risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003, come precedentemente riportate.

La copia delle suddette domande di condono è raccolta all'**Allegato n. 16**).

Ordinanza di demolizione dell'immobile:

Ad oggi, non è stata emessa alcuna Ordinanza di demolizione dell'immobile da parte dell'ente comunale e/o da altro ente ad esso sovraordinato.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Dal confronto tra la planimetria originaria, di cui all'Allegato n. 16) e quella attuale, di cui all'Allegato n. 14), sono emerse diverse difformità.

Le opere abusive riscontrate consistono in:

- 1 - realizzazione di nuove partizioni interne per una diversa disposizione degli spazi.
- 2 - apertura e/o chiusura parziale di vani di accesso agli ambienti;
- 3 - realizzazione di vani su area scoperta, senza alcun titolo edilizio;
- 4 - frazionamento e/o trasformazione illegittima di ambienti;
- 5 - cambio di destinazione d'uso.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli si è evidenziato che non è mai stato rilasciato alcun titolo abilitativo edilizio per regolarizzare le realizzazione delle dette opere e la diversa disposizione degli spazi interni, così come non è mai stata presentata istanza di condono per la sanatoria di tali difformità, da ciò la completa abusività delle opere.

Tali difformità comportano variazione di cubatura e/o superficie e sono influenti ai fini della definizione del valore.

Gli abusi riscontrati possono essere, in parte, regolarizzati, ed in parte, devono essere abbattuti, onde effettuare la remissione in pristino dello stato dei luoghi originaria.

I costi, per la regolarizzazione delle opere abusive sono stati decurtati dal prezzo di stima.

Vi sono, altresì, costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti.

Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

Tutti gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi,

Stato di possesso attuale del bene:

I bene pignorati, sopra descritti, costituiscono due unità immobiliari separate e indipendenti tra loro.

Il beni di cui al **LOTTO 1** sono nel possesso giuridico di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] (diritto di proprietà per 1/2) e di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] (diritto di proprietà per 1/2) e nel possesso materiale della sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted].

Il sottoscritto C.T.U. esegui sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **30.05.2022**, e in tale data rinvenne nell'immobile pignorato la presenza della sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] residente nello stabile.

La sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] altresì, assistita dal Geom. [redacted] quale proprio consulente di Parte.

Il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha provveduto ad acquisire certificato storico di residenza degli occupanti dell'immobile, riportato all' **Allegato n. 23)**, constatando che gli stessi risultano effettivamente residenti nello stabile pignorato.

All'interno del LOTTO 1 i beni identificati catastalmente alla p.lla 14 sub 2 risultavano locati a tale [redacted], nato a [redacted] con contratto registrato in data [redacted] presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Ufficio Territoriale di Pozzuoli.

Il contratto di locazione sopra riportato viene inserito all'**Allegato n. 22**).

Il sottoscritto precisa che il contratto summenzionato è riferito alla intera consistenza di cui ai beni censiti al NCEU di Pozzuoli al **foglio 14 particella 310 sub 2**.

Il sottoscritto accertava, però, che, nella realtà, soltanto una parte della consistenza immobiliare insistente sulla p.lla 14 sub 2 è concessa in locazione e precisamente una sala espositiva verandata con ufficio e servizi di mq 89, meglio rappresentata nei rilievi fotografici alla pag. 14 dell'elaborato.

Il verbale di sopralluogo, redatto in data 30.05.2022 è raccolto all'**Allegato n. 3**).

Il beni di cui al **LOTTO 2** sono nel possesso giuridico di [redacted], nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] (diritto di proprietà per 1/2) e di [redacted] nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] (diritto di proprietà per 1/2) e nel possesso materiale di [redacted], nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] (diritto di proprietà per 1/2)

Il locale riportato in catasto al **foglio 14 particella 310 sub 5**, alla data del sopralluogo, risultava in evidente stato di abbandono da diverso tempo.

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **30.05.2022**, e in tale data rinvenne nell'immobile pignorato la presenza del sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], residente al [redacted], che dichiarava di aver locato, in precedenza, l'immobile per esercitarvi la sua attività commerciale e di detenerne ancora le chiavi, con assenso del sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

Il verbale di sopralluogo, redatto in data 30.05.2022 è raccolto all'**Allegato n. 3**).

Assegnazione della casa coniugale:

Non si risponde al quesito non ricorrendone la circostanza.

NON SUSSISTONO SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene:

Dallo studio dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile a firma del Notaio ANNA CALVELLI di Rende (CS), depositata agli atti della procedura, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- o **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- o **Risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
- o **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- o **Non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- o **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

I beni sono dotati di pertinenze e/o altri accessori.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Pozzuoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condonò e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- o **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- o **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;
- o **Non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

- o **Non rientra** nel perimetro del centro edificato;
- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincolo di interesse idrogeologico;
- o **Non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- o **Non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- o **Rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico di cui all' art. 58 delle Norme di Salvaguardia.
- o **Rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.Lgs 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali ed Ambientali), come modificato ed integrato dal DLgs 156 del 24/03/2006;
- o **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sul beni, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Non esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3**).

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, acqua, ecc..) è di natura privata.

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- 1) Domande giudiziali;
- 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;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Non si è rilevata, sul suolo della città di Pozzuoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 – R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 – L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'**Allegato n. 19**).

Esistenza di pesi od oneri di altro tipo:

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

Il diritto sul bene pignorato del/i debitore/i è di piena proprietà della quota pari ad 1/1.

Spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso:

Non esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3)**

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, acqua, ecc..) è di natura privata.

Non vi sono servitù attive e/o passive a favore di terzi

I sottoscritto, eseguite tutte le indagini necessarie per la redazione del presente elaborato peritale ed al fine di determinare il valore dei beni di cui trattasi, in uno a quanto già specificato in precedenza, risponde specificatamente ai quesiti posti dal G.E.

Punto 1. descriva gli immobili oggetto di causa (non solo quelli oggetto della domanda principale ma anche quelli oggetto della domanda riconvenzionale) e, acquisendo ove non già in atti certificazione catastale aggiornata, proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia.

Risposta:

La consistenza immobiliare di proprietà dei Signori [redacted] e [redacted] è ubicata nel Comune di Pozzuoli (NA) alla via Campana 274 e per la stessa si sono susseguiti gli eventi che di seguito si elencano cronologicamente:

- In data **22/01/1981** mediante atto pubblico di compravendita rogato dal Notaio Flavio Prattico, registrato a Napoli l'11/02/1982 ed ivi trascritto il 05/02/1981 al nn. 2562/2189, la società "[redacted] di [redacted]" (originaria proprietaria) acquistò un lotto di terreno sito in Pozzuoli (NA) alla via Campana, all'epoca identificato in catasto nel foglio 14, particella 185.
- In data **14/05/1982** venne rilasciata dal Comune di Pozzuoli, al Signor [redacted] amministratore della società "[redacted]", l'autorizzazione edilizia n. **780/82** per la realizzazione di una tettoia con struttura in acciaio, da posizionare sul lotto di cui al punto precedente.
- In data **30/09/1986** venne presentata al Comune di Pozzuoli, sempre dal Signor [redacted] la richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 con protocollo n. 52668, pratica n. 2636, riguardante la sanatoria delle opere realizzate in difformità all'autorizzazione edilizia n. 780/82.
Tale domanda è costituita da quattro intercalari, **di cui soltanto due riguardanti la consistenza immobiliare di cui trattasi e precisamente Modello 47/85-D1 e Modello 47/85-D2**, mentre gli altri due intercalari Modello 47/85-D3 e Modello 47/85-D4, riguardano la consistenza immobiliare adiacente, attualmente di proprietà aliena.
- In data **25/01/1989**, i Signori [redacted] e [redacted], mediante atto pubblico di compravendita rogato dal notaio Costantino Prattico Di Flavio con repertorio n. 598, acquistano dalla società "[redacted]", la consistenza immobiliare di cui trattasi, oltre al piazzale esterno all'epoca identificato nel Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) con foglio 14, particella 235 di are 11.25.
- In data **01/03/1995**, il Signor [redacted], amministratore della società [redacted] nonché padre dei germani [redacted] e [redacted] presentava al Comune di Pozzuoli, la richiesta di condono edilizio, ai sensi della Legge 724/94, avente protocollo n. 20826 dell'11/04/1995, pratica n. 3758, inerente alcuni ampliamenti realizzati sui piazzali antistanti i locali commerciali.

N.B. Entrambe le richieste di condono edilizio risultano tuttora inevase a causa dell'elevato regime vincolistico della zona che è sottoposta a tutela:

- Paesaggistica e ambientale di cui al D.Lgs. 42 del 22/01/2004, in quanto ricadente in area dichiarata di "notevole interesse pubblico" ai sensi della Legge n. 1497 del 29 giugno 1939, (D.M. del 12 settembre 1957) e dal citato D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.
- Acheologica di cui al D.Lvo 490/99 e D.Lgs. 42/04 e s.m.i.
- Sismica ai sensi della Legge 64/74, L.R. 9/83 e s.m.i.
- Distanza dalla strada ferrata di cui al D.Lgs 285 del 30/04/1992 e s.m.i.

La consistenza è attualmente costituita da:

LOTTO 1

Locale commerciale articolato su di un solo livello fuori terra, con accesso diretto da Via Campana attraverso un varco carrabile che immette in uno spazio cortilizio, di pertinenza esclusiva, tramite il quale si accede ad una prima porzione del locale, costituita da vari ambienti intercomunicanti, con superficie di mq. 105 circa e poi ad una seconda porzione, costituita da un unico grande ambiente con annesso servizio igienico con superficie di mq.180 circa; il tutto risulta funzionalmente unito con la retrostante abitazione con pertinenze (terrazzi, balconi e tettoia), articolata su tre livelli fuori terra e che, possiede accesso unico proprio attraverso il locale commerciale di cui sopra.

La consistenza descritta risulta già essere nella materiale disponibilità della Signora [REDACTED] ed è identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al foglio 14, particella 310:

- **subalterno 2, categoria D/8, rendita catastale € 3.238,00;**
- **subalterno 6, categoria C/1, classe 4, consistenza 25 mq, rendita € 591,34;**
- **subalterno 4, categoria F/5, consistenza 78 mq (lastrico solare).**

Una parte della consistenza descritta risulta oggetto delle citate richieste di condono edilizio presentate ai sensi della Legge 47/85 e Legge 724/94, mentre si riscontrano consistenti opere abusive realizzate successivamente alla presentazione delle istanze di sanatoria e precisamente:

- ampliamento di mq. 75 circa, realizzato nella prima porzione del locale;
- cambio di destinazione della porzione retrostante del locale da attività produttiva in civile abitazione;
- realizzazione dei piani primo e secondo dell'abitazione con le annesse pertinenze (balconi, terrazzi e tettoie).

Fermo restante il favorevole esito delle pregresse richieste di sanatoria presentate ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, le citate opere in ampliamento, non risultano nemmeno "astrattamente sanabili" poiché la normativa urbanistica (Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzuoli) ed ambientale (Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei), che regolamentano l'area in cui ricade l'immobile, non consente alcun incremento delle superfici e dei volumetrie preesistenti e legittimi o legittimati; ed inoltre le Norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Pozzuoli "vietano" sempre il cambio di destinazione d'uso degli immobili da categoria produttiva in abitazione.

LOTTO 2

Locale commerciale articolato su di due livelli fuori terra, avente accesso diretto da Via Campana, attraverso un varco carrabile che immette in uno spazio cortilizio esterno, di pertinenza esclusiva, attraverso il quale si accede ad una prima porzione del locale, con superficie di mq. 120 circa e poi ad una seconda porzione, costituita da un unico grande ambiente con annessi locali di servizio con superficie di mq. 130 circa.

All'interno della seconda porzione sono presenti due soppalchi, uno con superficie di mq. 20 circa, utilizzato come deposito ed accessibile dall'interno mediante una botola e l'altro con superficie di mq. 40 circa in cui è stato ricavato un ufficio con annesso servizio igienico, accessibile attraverso la copertura della prima porzione del locale, raggiungibile mediante una scala in ferro scoperta che si diparte dal piazzale pertinenziale esterno.

La consistenza descritta risulta nella materiale disponibilità del Signor [REDACTED] ed è identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Pozzuoli al foglio 14, particella 310:

- **subalterno 5, categoria C/1, classe 3, consistenza 333 mq, rendita € 6.758,82.**

La maggior parte della consistenza risulta oggetto delle già citate richieste di condono edilizio presentate ai sensi della Legge 47/85 e Legge 724/94 mentre si riscontrano ulteriori opere abusive realizzate successivamente alla presentazione delle istanze di sanatoria e precisamente:

- ampliamento di mq. 60 circa, effettuato nella prima porzione del locale;
- ampliamento della superficie utile interna di mq. 60 corrispondente alla realizzazione dei due soppalchi interni (mq. 20 + mq. 40) della scala di accesso esterna in ferro, il tutto strutturalmente molto precario

Fermò restante il favorevole esito delle pregresse richieste di sanatoria presentate ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, le citate opere in ampliamento, non risultano nemmeno "astrattamente sanabili" poiché la normativa urbanistica (Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzuoli) ed ambientale (Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei), che regolamentano l'area in cui ricade l'immobile, non consente alcun incremento delle superfici e dei volumetrie preesistenti e legittimi o legittimati.

Per una migliore identificazione di quanto sopra descritto si allega tavola grafica contenente:

- schema grafico della consistenza oggetto dell'autorizzazione edilizia n. 780/82;
- schema grafico delle consistenze oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e 724/94;
- schema grafico delle consistenze con indicazione delle unità catastali;
- planimetria dello stato dei luoghi con indicazione delle rispettive consistenze nella disponibilità dei germani Molero e delle opere non "astrattamente sanabili".

→

Il suddetto elaborato grafico è raccolto all'Allegato n. 14)

Punto 2. specifici se sono comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo:

Risposta:

La consistenza immobiliare risulta in realtà già di fatto divisa: sia sul posto, dove i germani ████████ detengono ciascuno la porzione di immobile corrispondente alla propria quota di proprietà (50%) e sia in catasto, dove risultano allibrate unità immobiliari urbane distinte, che corrispondono proprio alle porzioni da ciascuno germano detenute.

Alla luce dell'attuale normativa in materia di Edilizia e Urbanistica il frazionamento dell'originaria consistenza si configura come intervento di "**manutenzione straordinaria**", definita dall'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che testualmente cita: "**...Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici....**" e pertanto subordinato ai sensi dell'articolo 6/bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.).

Fatto salvo quindi il favorevole accoglimento delle istanze di sanatoria presentate ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, il frazionamento già realizzato sia in loco che catastalmente, risulta quindi "**astrattamente assentibile**" ai sensi del comma 5, dell'articolo 6/bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che testualmente cita: "**La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.**"

Punto 3. effettui la stima del valore del compendio all'attualità.

Risposta:

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

Calcolo della superficie commerciale:

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per *superficie lorda vendibile* si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma **UNI EN 15733/2011** – Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), come meglio specificato di seguito:

La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;
- b) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.);
- c) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;

Il computo delle **superfici coperte lorde** viene effettuato con i seguenti criteri:

SUPERFICI PRINCIPALI

- a) 100% delle superfici interne calpestabili – superficie utile netta calpestabile;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici dei muri perimetrali – calcolare fino allo spessore max di 50 cm;
- d) 50% delle superfici dei muri perimetrali in comunione – calcolare fino allo spessore max di 25 cm;
- e) 50% delle superfici delle pareti portanti interne;
- f) 75% Mansarde – altezza media minima mt 2,40;
- g) 35% sottotetti non abitabili (Mansarde) – altezza media minima \leq a mt 2,40;
- h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) – altezza min \geq mt 2,40;
- i) 15% soppalchi non abitabili;
- j) 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- l) 60% verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- m) 60% Taverne e locali seminterrati abitabili - altezza media minima \geq mt 2,40;

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

- n) 35% locali accessori, collegati ai vani principali – altezza min \geq mt 2,40;
- o) 20% cantine, soffitte, locali accessori NON collegati ai vani principali – h media min mt 1,50;
- p) 15% locali totalmente interrati NON abitabili – altezza media minima \leq mt 2,40;
- q) 15% locali tecnici – h min mt 1,50;
- r) 45% Box (in autorimessa collettiva);
- s) 50% Box – non collegato ai vani principali;
- t) 60% Box – collegato ai vani principali;
- u) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
- v) 20% posti auto scoperti;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale per il calcolo delle murature perimetrali viene considerata al 100%.

Si specifica che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.

SUPERFICI DI ORNAMENTO

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;
- c) 35% terrazzi e logge – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 40% terrazzi di attici (a tasca) – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini;
- h) 10% corti e cortili – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è fatto ricorso ad una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico-comparativo**, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è ricavato il valore di mercato dalle quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio (Allegato n. 20)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	PERIFERICO	COMMERCIALE	COMMERCIALE INDUSTRIALE	1385,00 €/mq

La stima del valore del compendio all'attualità è stata, quindi, effettuata applicando alla superficie delle consistenze originarie rilevabili dalle richieste di condono edilizio presentate ai sensi delle Legge 47/85 e 724/94, delle singole unità immobiliari, i prezzi medi correnti praticati in precedenti compravendite, desunti dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), tenuto presso l'Agenzia delle Entrate, riferita al secondo semestre dell'anno 2021, dal quale, si conviene che per i locali commerciali, il valore unitario medio di mercato al metro quadro è pari ad € 1.385,00.

Ai valori scaturiti per le due porzioni immobiliari sono stati poi decurtati dei seguenti importi:

→ Costi di demolizione, movimentazione, trasporto a rifiuto in discarica autorizzata, delle opere non altrimenti sanabili, nella misura di € 200,00/mq.

N.B. per la determinazione delle superfici da demolire sono state considerate al 100% per quanto attiene le volumetrie e al 50% le superfici pertinenziali (balconi, terrazzi, tettoie e quelle relative al cambio di destinazione d'uso)

→ Costi per la predisposizione delle pratiche edilizie da inoltrare presso gli enti competenti, finalizzati all'acquisizione delle autorizzazioni alla demolizione delle opere e al ripristino dello stato dei luoghi, calcolate nella misura del 10% sul costo di demolizione.

- Decremento del 30% relativo alla legittimità urbanistica delle consistenze, in quanto per lo stesso risultano soltanto presentate le istanze di sanatoria che a tutt'oggi sono ancora in fase di istruttoria, anche in considerazione del ferreo regime vincolistico dell'area.
- Decremento relativo allo stato manutentivo, pari al 25% per la consistenza già nella disponibilità del Signor Molero Vincenzo e del 30% per la consistenza già nella disponibilità della Signora [REDACTED], in quanto si presenta maggiormente disesata rispetto a quella di Vincenzo.

Il tutto riportato nel prospetto di stima sotto riportato dal quale scaturiscono i seguenti valori:

- Totale quota nella disponibilità di Molero Ida pari ad **€ 110.631,20**
- Totale quota nella disponibilità di Molero Vincenzo pari ad **€ 110.091,75**

N°	Disponibilità	Descrizione	DATI CATASTALI				superficie lorda (Mq)	Coefficiente di ragguglia	Superficie Lorda Convenzionale (Mq)	Valore di stima (€)	Valore di stima (€)
			Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.					

1	Molero Vincenzo	Locale Commerciale	14	310	5	C/1	190,00	1,00	190,00	€ 190,00	€ 190,00
2	" "	Piazzale	14	310	5	C/1	290,00	0,10	29,00	€ 29,00	€ 29,00

Costi di demolizione delle opere non altrimenti sanabili (mq. 120 circa)									€ 200/mq	€ 24.000,00
Costi per la predisposizione delle pratiche edilizie per il ripristino dello stato dei luoghi									10%	€ 2.400,00
Decremento relativo alla legittimità urbanistica dell'immobile									30%	€ 90.991,50
Decremento relativo allo stato manutentivo dell'immobile									25%	€ 75.828,75
TOTALE QUOTA NELLA DISPONIBILITA' DI [REDACTED]										€ 110.091,75

1	Molero Ida	Capannone Commerciale	14	310	2	D/8	256,00	1,00	256,00	€ 256,00	€ 256,00
2	" "	Zona retrostante	14	310	6	C/1	29,00	1,00	29,00	€ 29,00	€ 29,00
3	" "	Piazzale	14	310	2	D/8	300,00	0,10	30,00	€ 30,00	€ 30,00
4	" "	Lastrico	14	310	4	F/5	78,00	0,10	7,80	€ 7,80	€ 7,80

Costi di demolizione delle opere non altrimenti sanabili (mq. 310 circa)									€ 200/mq	€ 62.000,00
Costi per la predisposizione delle pratiche edilizie per il ripristino dello stato dei luoghi									10%	€ 6.200,00
Decremento relativo alla legittimità urbanistica dell'immobile									30%	€ 134.123,40
Decremento relativo allo stato manutentivo dell'immobile									30%	€ 134.123,40
TOTALE QUOTA NELLA DISPONIBILITA' DI [REDACTED]										€ 110.631,20

Il sottoscritto, alla luce di quanto sopra esposto, in base alla valutazioni effettuate, allo stato dei luoghi riscontrato, ai costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi, ai costi occorrenti per la sanatoria di eventuali difformità, ai costi di manutenzione per messa a norma degli ambienti, ai costi occorrenti per opere di manutenzione straordinaria a farsi, tenuta in considerazione l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi i beni oggetto della procedura, a base d'asta, inerentemente al diritto di proprietà dei beni staggiti, si possano indicare i seguenti valori:

LOTTO 1: valore a base d'asta = € 110.631,20

LOTTO 2: valore a base d'asta = € 110.091,75

Punto 4. predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto indicando gli eventuali conguagli:

Risposta:

Il sottoscritto specifica che, come già indicato in precedenza, la consistenza immobiliare risulta comodamente divisibile in quanto le unità immobiliari risultano già censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Pozzuoli, singolarmente, come di fatto sono nella disponibilità dei Signori **Molero Ida** e **Molero Vincenzo**.

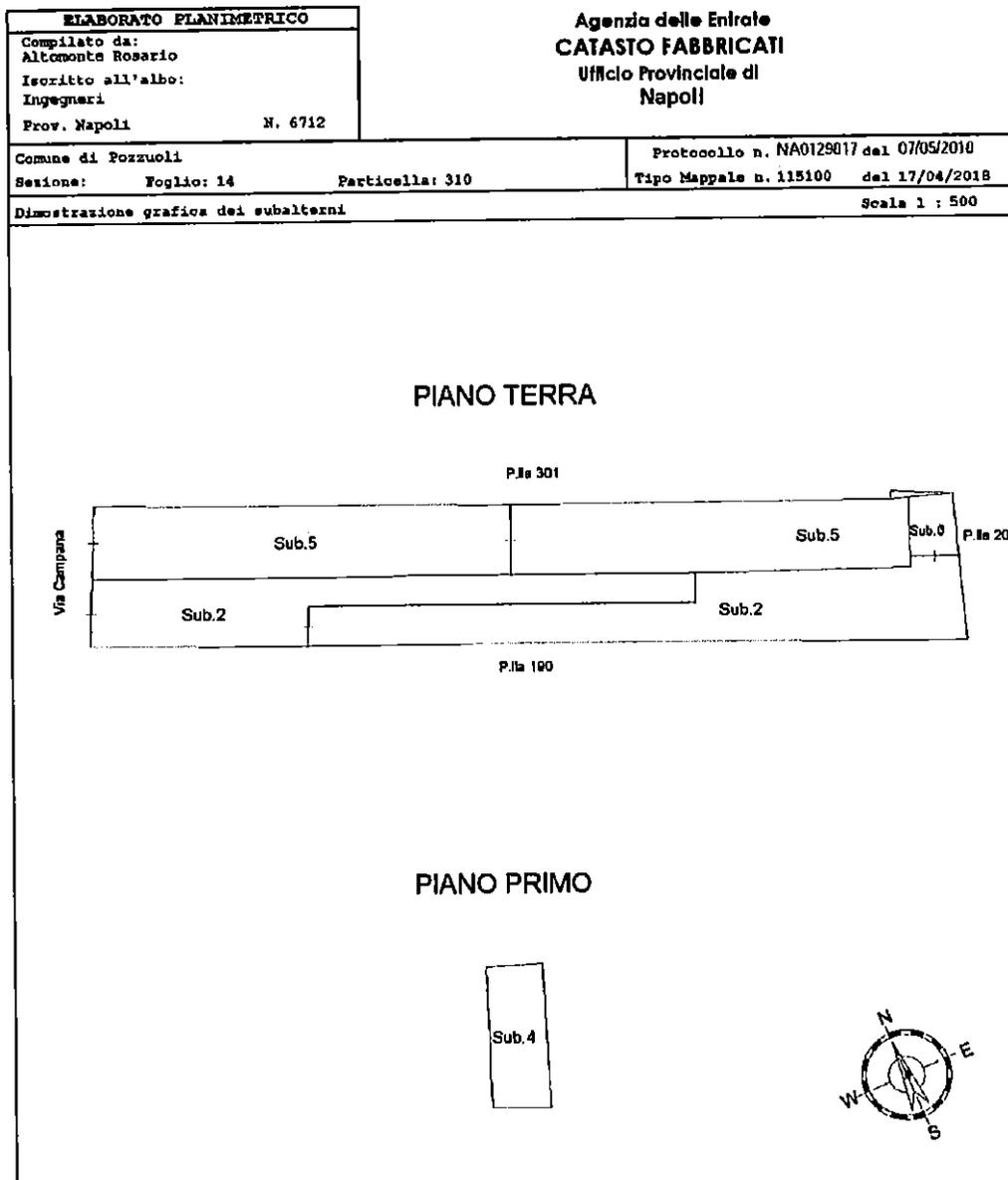
LOTTO 1 - Beni che risultano già essere nella materiale disponibilità della signora [redacted] identificati al **folio 14, particella 310**:

- subalterno 2, categoria D/8, rendita catastale € 3.238,00;
- subalterno 4, categoria F/5, consistenza 78 mq;
- subalterno 4, 6, categoria C/1, classe 4, consistenza 25 mq, rendita € 591,34.

LOTTO 2 - Beni che risultano già essere nella materiale disponibilità del signor [redacted] identificati al **folio 14, particella 310**:

- subalterno 5, categoria C/1, classe 3, consistenza 333 mq, rendita € 6.758,82;

I beni, come sopra indicati, sono riportati all'Agenda del Territorio nel sottostante elaborato planimetrico



valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:

Gli immobili sono pignorati nella quota pari al 50% del diritto di piena proprietà.

I beni sono pignorati per la quota di 1/2 dell'intera proprietà tra il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

certificati di stato civile:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto la detta certificazione, raccolta agli **Allegati n. 23-24-25**

In seguito all'inoltro dell'elaborato peritale alle Parti NON vi furono osservazioni dalle stesse.

BIBLIOGRAFIA:

- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A. Prestinenzia Puglisi e L. Prestinenzia Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

II) CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli alla Via Dante n. 80 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 10.01.2023.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

Il C.T.U.