TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

G.E. A. ATTANASIO

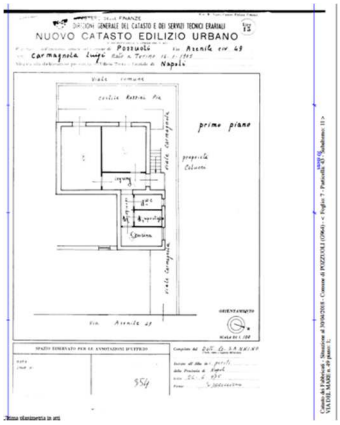
RELAZIONE DI STIMA R.G.E. 945/2016

[redacted] c/ [redacted]

LOTTO I in Pozzuoli - località Licola - via Arenile o via del Mare n.45/49,
F. 7, p.lla 43, sub 11, A/3

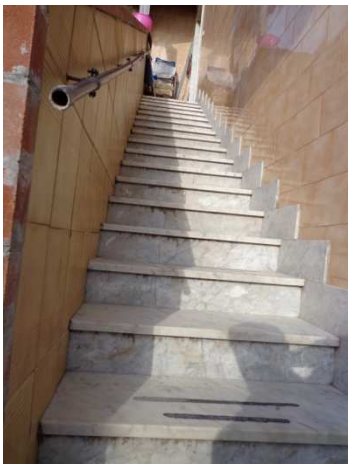
via del Mare n.45/49

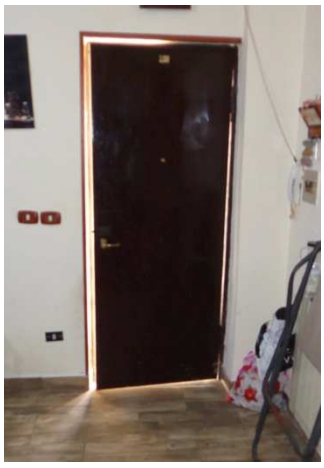
Cancello di ingresso



Planimetria catastale

Vialetto interno che conduce alle scale dell'appartamento


La scala in muratura


La porta d'ingresso

Esperto Stimatore e C.T.U. Arch. [redacted]
Iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Napoli al n. [redacted]
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore civile al n. [redacted]
P.IVA [redacted]
email: [redacted]@archiworldpec.it
Tel. [redacted]

PREMESSA

Nella causa civile [redacted] contro [redacted] notata al **n.945/2016**, il G.E., **dott. A. Attanasio**, nomina in data 18.03.2018 come E.S. l' arch. [redacted], con studio in Napoli alla [redacted], iscritta all' ordine degli architetti di Napoli al n. [redacted], e all'albo dei consulenti del Tribunale di Napoli al n. [redacted] dal 2008. La quale, sottoscritto in Cancelleria il giuramento, accettava l'incarico in data 28/03/2018 e veniva fissata la prima udienza alla data del 21/11/2018.

In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V. e sulla base degli accertamenti svolti presso il catasto, il comune e gli altri enti preposti l'Esperto Stimatore redigeva la presente relazione che per comodità espositiva veniva divisa nei capitoli che seguono corrispondenti ai quesiti posti dal mandato.

Incarico dell'Esperto Stimatore

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere a:

Quesito n.1*: Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..*
In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Quesito n.2*: Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).*

Quesito n.3*: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento),*

Quesito n.4*: Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).*

Quesito n.5*: Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.*

Quesito n.6*: Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.*

Quesito n.7*: Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo.*

Quesito n.8*: Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Quesito n.9*: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

Quesito n.10*: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.*

Quesito n.11*: Fornire ogni informazione concernente:*

a)l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
b)eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
c)eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d)eventuali cause in corso.

Quesito n.12*: Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato,*

Quesito n.13*: Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.*

CAPITOLO I PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEI BENI

adempimenti ex **art. 173 bis disp. Att. c.p.c.**

controllo preliminare completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

La provenienza della unità in oggetto, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c si ricava dalla allegata certificazione notarile della dott. Enrico Siracusano del 01/12/2016.

Procedura esecutiva a carico di: [redacted], **nata a Napoli il 25/07/1987 codice fiscale** [redacted]

Oggetto: pignoramento del 27/09/2016 notificato un Ufficiale Giudiziario c/o Corte Appello di Napoli, trascritto in data 22/11/2016 ai NN. 48604/37498 a favore [redacted], con sede in Parma, codice fiscale [redacted], sul seguente immobile:

***1/2 di proprietà di abitazione di tipo economico (A/3) in Pozzuoli (NA), via Arenile o del mare loc. Licola n. 45/49, piano 1, in catasto Fg. 7, part. 43, sub 11, di vani 4,5.**

Il sottoscritto dott. [redacted], notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, in base alle ricerche effettuate presso **l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2**

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto, nel periodo preso in esame a partire dal rinvenuto titolo " ante ventennale" e fino alla data del 25/11/2016 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* Alla signora [redacted] l' immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto giusta atto di Donazione in Notaio [redacted]o del 23/09/2010, trascritto il 28/09/2010 ai n. ri. 42271/28859, da potere di [redacted], nato a Quarto (NA) il 02/05/1958, codice fiscale [redacted] e [redacted], nata a Monte di Procida (NA) l'1/01/1963, codice fiscale [redacted]

*Al Signor [redacted] (coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Signora [redacted]) l'immobile oggetto della procedura esecutiva (già Den. n.2134 del 27/04/1987) è pervenuto giusta atto di vendita in Notaio [redacted] di Portici del 28 dicembre 1988, trascritto nel 1989 al n. 43 R.P. da potere di [redacted], nato a Ercolano il 17/05/1916, codice fiscale [redacted], nata a Napoli il 19/12/1921, codice fiscale [redacted], nata a Marano di Napoli il 6/12/1938, codice fiscale [redacted].

Nel ventennio preso in esame, sia contro il soggetto esecutato, sia contro soggetti danti causa, l'immobile in tutte le sue identificazioni, ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE N. 48604/37498 del 22/11/2016 nascente da pignoramento n. 20938- Ufficiale Giudiziario c/o Corte Appello di Napoli del 27/09/2016;

A favore: [redacted] con sede in Parma, codice fiscale [redacted];

Contro: [redacted], Napoli 25/07/1987 codice fiscale [redacted].

Il sottoscritto Dottor [redacted]

CERTIFICA

Altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere censito:

- Catasto Fabbricati Comune di Pozzuoli (NA): Fg.7, part. 43, sub 11, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale: Totale mq 86, Totale escluse aree scoperte: mq 81, rendita Euro 371,857, Via del Mare n.49, piano 1, in ditta: [redacted]

[redacted] (proprietà per ½).
Detto immobile deriva dalla Sez. Urb. P, fg. 354, part. 1975 giusta VARIAZIONE dell' 1/07/1975 protocollo n. NA0520630 in atti dall' 8/08/2005 ATTRIBUZ. IDENTIF. PROVV. CABI 2005 (N.354.1/1975).
La Sez. Urb. P, fg. 354, part. 1975 deriva da COSTITUZIONE dell'1/07/1975 in atti dal 30/06/1987 (354/1975).
VERIFICA:

L'**E.S** precisa che la certificazione notarile risale sino all'atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

La data della trascrizione dell'atto antecedente il ventennio è **02/01/1989**
[atto di compravendita a ministero Notaio [redacted] di Portici del 28.12.1988, trascritto nel 1989 al n.43 R.P., con cui [redacted]].
[SEP]
La data della trascrizione del pignoramento è **22/11/2016** [SEP]

L'**E.S.** inoltre, per completezza, per l'allineamento della proprietà riporta copia delle <u>visure catastali storiche del lotto individuato:</u>

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 30/04/2018 - Ora: 11.27.06 Segue
Visura n.: T67274 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/04/2018

Dati della richiesta	**Comune di POZZUOLI (Codice: G964)**
	Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	**Foglio: 7 Particella: 43 Sub.: 11**

INTESTATI
[redacted]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	43	11			A/3	2	4,5 vani	**Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte**: 81 m²**	**Euro 371,85**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA DEL MARE n. 49 piano: 1;											

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/08/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	43	11			A/3	2	4,5 vani		**Euro 371,85**	VARIAZIONE del 01/07/1975 protocollo n. NA0520630 in atti dal 08/08/2005 ATTRIBUZ. IDENTIF. PROVV. CABI 2005 (n. 354.1/1975)
Indirizzo	, VIA DEL MARE n. 49 piano: 1;											

Situazione degli intestati dal 23/09/2010
[redacted]

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 30/04/2018 - Ora: 11.27.06 Segue
Visura n.: T67274 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/04/2018

Situazione degli intestati dal 23/09/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INNACO Carlo nato a VARESE il 21/12/1990	NNCCRL90T21L682F*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 23/09/2010
2	INNACO Raffaela nata a NAPOLI il 25/07/1987	NNCRFL87L65F839U*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 23/09/2010

[redacted]

				Cens.	Zona				Catastale		
1	**P**	**0354**	**1975**			A/3	2	4,5 vani		Euro 371,85 L. 720.000	VARIAZIONE in atti dal 08/08/1992 CLASSAMENTO (n. C00447/1990)
Indirizzo	VIA DEL MARE n. 49 piano: PRIM;										
Notifica	-					**Partita**	1000498		**Mod.58**	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/07/1975

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**P**	**0354**	**1975**			A/					COSTITUZIONE del 01/07/1975 in atti dal 30/06/1987 354/1975)
Indirizzo	, VIA ARENILE n. 49 piano: PRIM;										
Notifica	-					**Partita**	1000498		**Mod.58**	-	

[redacted]

DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 01/07/1975 in atti dal 30/06/1987 Registrazione: 354/1975)

INTESTATO A:
[redacted] nato a Varese il [redacted] proprietà per 1/2
[redacted] nata a Napoli il [redacted] proprietà per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015
F.7, p.lla 43, sub 11, cat A/3, cl. 2, vani 4,5, Superficie Catastale 86 mq Totale escluse aree scoperte 81 mq, rendita Euro 371,85
Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/08/2005
F.7, p.lla 43, sub 11, cat A/3, cl. 2, vani 4,5, rendita Euro 371,85
VARIAZIONE del 01/07/1975 protocollo n. NA0520630 in atti dal 08/08/2005
ATTRIBUZ. IDENTIF. PROVV. CABI 2005 (n.354.1/1975).

Situazione degli intestati dal 23/09/2010
[redacted] nato a Varese il [redacted] proprietà per 1/2
[redacted] nata a Napoli il [redacted] proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO del 23/09/2010 protocollo n. NA1183947 Voltura in atti dal 27/12/2010 Repertorio n.: 122408 Rogante: [redacted] Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N. 28859/2008 (n. 57895.1/2010)

Situazione degli intestati dal 23/09/2010
[redacted] nato a Varese il [redacted] proprietà per 1/2
[redacted] nata a Napoli il [redacted] proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/10/2010 Repertorio n.: 122408 Rogante: [redacted] Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 28859.1/2010)

Situazione degli intestati dal 01/07/1975
[redacted] nato a Torino il [redacted] proprietà 1000/1000 fino al 23/09/2010
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 01/07/1975 protocollo n. NA0520630 in atti dal 08/08/2005
ATTRIBUZ. IDENTIF. PROVV. CABI 2005 (n.354.1/1975).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedentedal 08/08/1992
Tipo P, Protocollo 0354, Anno 1975, Categ. A/3, classe 2, consistenza 4,5, rendita Euro 371,85, L. 720.000
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE in atti dal 08/08/1992 CLASSAMENTO (n.C00447/1990)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/07/1975
Tipo P, Protocollo 0354, Anno 1975, Categ. A/
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 01/07/1975 in atti dal 30/06/1987.354/1975)

L'**E.S.** analizzando la visura storica catastale precisa che non vi è conformità degli intestatari catastali con le risultanze dei registri immobiliari, in quanto non risultano volturate la compravendita per notaio [redacted] del 28 dicembre 1988, e le compravendite per notaio [redacted] del 9 febbraio 1960 e del 31 ottobre 1980.

L'**E.S** inoltre, per completezza, per l'allineamento della proprietà riporta le visure ipotecarie sia per immobile che per nominativo del lotto individuato.

Dalla ispezione ipotecaria per immobile:

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 2

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 131090** del: **28/09/2018** Importo addebitato: **6,30 euro**
Note individuate: **2**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di:**POZZUOLI(NA)**
Catasto:**F** Foglio: **7** Particella: **43** Subalterno: **11**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota | Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del 28/09/2010 - Registro Particolare 28859 Registro Generale 42271 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 122408/21850 del 23/09/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	TRASCRIZIONE del 22/11/2016 - Registro Particolare 37498 Registro Generale 48604 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO Repertorio 20938 del 27/09/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Da cui si evidenzia:

Dalla nota n.1: TRASCRIZIONE del 28/09/2010 Registro Particolare 28859 Registro Generale 42271

Pubblico ufficiale [redacted] rep.122408/21850 del 23/09/2010

Atto tra vivi –Donazione accettata;

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

Dal quadro "D" si ricava: con il trascrivendo atto i signori [redacted] hanno donato ai figli [redacted] che con animo grato hanno accettato in comune ed indiviso ed in quote uguali, la piena proprietà dell'appartamento in Pozzuoli (Na), località Licola, nel fabbricato alla via Arenile o via del Mare nn.45/49, al piano primo, con accesso dalla scala scoperta in ferro collocata nel viale a nord del fabbricato e, quindi, con diritto di accesso e di passaggio dal detto viale che si diparte dal cancello civico 49 di via Arenile o via del Mare, della consistenza catastale di vani 4,5.[...] Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto è identificata dai dati catastali in atto riportati ai quali corrisponde la planimetria depositata presso l'agenzia del territorio-ufficio provinciale di Napoli allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "D" ed i donanti hanno dichiarato e garantito che la planimetria stessa, nonché i dati catastali in atto riportati, sono conformi allo stato di fatto. Il suddetto bene è stato donato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, ragione ed azione,

accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché con le proporzionali quote di comproprietà sulle cose e parti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi di legge.

Dalla nota n.2: TRASCRIZIONE del 22/11/2016 – Registro Particolare 37498 Registro Generale 48604

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO repertorio 29138 del 27/09/2016

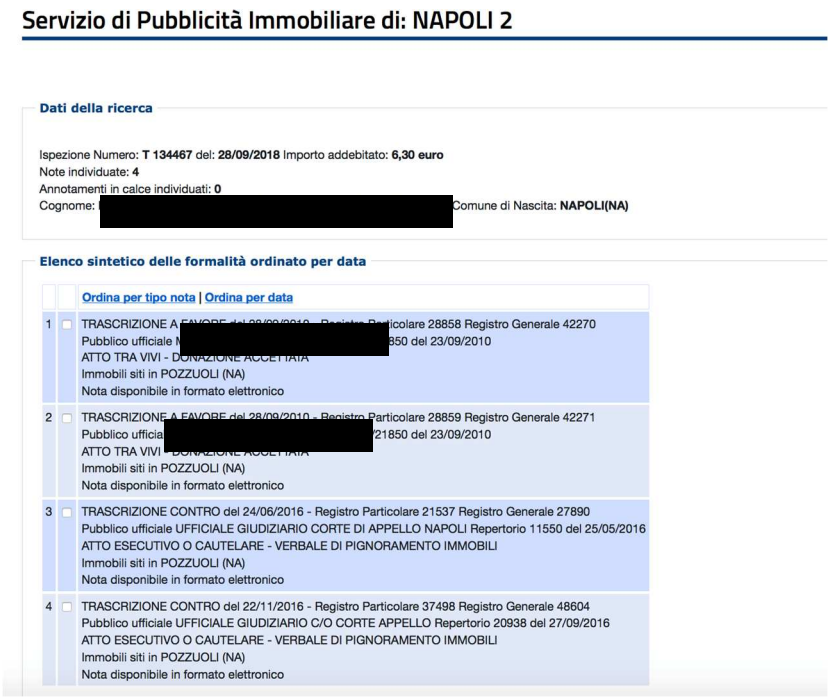
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Di Pignoramento Immobili;

a favore: [redacted]

contro: [redacted] per la quota di 1/2

Dal quadro "D" si ricava: [redacted] in qualità di mandataria della [redacted] (in forma abbreviata [redacted].) con sede in Parma, in virtù di procura conferita con atto 19/04/2012 a ministero Notaio [redacted] di Parma rep. N. 40412 racc. n.12824 rilasciata previa delibera del 06/09/2011 del cda e del 23/11/2011 del comitato esecutivo a sua volta cessionaria di [redacted] [...]

Dalla ispezione ipotecaria per nominativo:



Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 2

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 134467** del: **28/09/2018** Importo addebitato: **6,30 euro**
Note individuate: **4**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Cognome: [redacted] Comune di Nascita: **NAPOLI(NA)**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/09/2010 - Registro Particolare 28858 Registro Generale 42270
Pubblico ufficiale [redacted] 850 del 23/09/2010
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in POZZUOLI (NA)
Nota disponibile in formato elettronico

2 TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/09/2010 - Registro Particolare 28859 Registro Generale 42271
Pubblico ufficiale [redacted] 21850 del 23/09/2010
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in POZZUOLI (NA)
Nota disponibile in formato elettronico

3 TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2016 - Registro Particolare 21537 Registro Generale 27890
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO NAPOLI Repertorio 11550 del 25/05/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in POZZUOLI (NA)
Nota disponibile in formato elettronico

4 TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2016 - Registro Particolare 37498 Registro Generale 48604
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO Repertorio 20938 del 27/09/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in POZZUOLI (NA)
Nota disponibile in formato elettronico

Da cui si evidenzia che:

La nota 1 e **la nota 3** si riferiscono all'immobile sito in via Arenile o via del Mare n.45 al piano Terra, identificato al Catasto Fabbricati comune di Pozzuoli con F. 7 p.lla 43 sub 10.

Si precisa che tale immobile non è oggetto di questa procedura.

CAPITOLO II IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI

QUESITO n.2: Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento

L'E.S. precisa che i Diritti Pignorati emergenti dall'atto di pignoramento sono:

L'anno 2016, il giorno del mese di settembre, ad istanza di [redacted] con sede legale in Roma, alla via Carucci n°131,codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle imprese di [redacted], partita IVA [redacted], [...]quale mandataria della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA In forma abbreviata "[redacted]", con sede in Parma alla via Università n.1, numero di iscrizione al Registro delle imprese di Parma e codice fiscale [redacted] [...]rappresentata e difesa giusta mandato in calce all'atto di precetto di pagamento dall'Avv[redacted][...] ha pignorato:

- *In danno della sig.ra [redacted], [redacted] comproprietaria, in comune ed indiviso, per ½ dell'intero, laddove l'altra metà dell'intero si appartiene, in comune ed indiviso, al comproprietario sig. [redacted], nato a Varese [redacted] – in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Dott. [redacted], Rep. n. 122408, Racc. n. 21850, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 28/09/2010 [...]*
- *Appartamento sito nel Comune di Pozzuoli (NA), località Licola, nel fabbricato alla via Arenile o via del Mare nn. 45/49, al piano primo, con accesso dalla scala scoperta in ferro collocata nel viale a nord del fabbricato e, quindi, con diritto di accesso e di passaggio dal detto viale che si diparte dal cancello civico 49 (quarantanove) di Via Arenile o del Mare, della consistenza catastale di vani 4,5 (quattro virgola cinque), confinante con proprietà Salerno o aventi causa, proprietà Iannicelli o aventi causa ed aree scoperte annesso all'appartamento al piano; riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 7, particella 43, subalterno 11, via del Mare n.49, piano 1, categ. A/3, classe 2 consistenza vani 4,5, rendita Euro 371,85.*

CAPITOLO III DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE (accesso)

QUESITO n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

- SOPRALLUOGO

1) In data 30/05/2018, come da appuntamento fissato a mezzo raccomandata, alle ore 17.30, recatami sui luoghi di causa, siti a Pozzuoli, località Licola, alla via del Mare n.45/49, ho rinvenuto la signora [redacted], identificata con Carta di Identità rilasciata dal Comune di Pozzuoli in data 06/04/2010 con scadenza nel 2020.

La signora insieme al suo nucleo familiare occupa l'appartamento in qualità di affittuaria. La signora dichiara di avere un regolare contratto di affitto e paga un canone mensile pari a euro 300,00. La signora dichiara altresì che non c'è nessuna amministrazione condominiale e quindi non ci sono rate condominiali.

La signora [redacted], dopo aver parlato al telefono con i proprietari dell'immobile, acconsente a far effettuare all'esperto il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento.

Il verbale si chiude alle ore 18.45.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI E' PARTE IL BENE

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, ha accesso da Via Arenile o via del Mare n.49. L'edificio, di architettura moderna, è in muratura ed è costituito da soli due piani. Mediante un cancello in ferro, sul cui lato sinistro sono posti i citofoni, si accede ad un vialetto piastrellato dove vi sono gli affacci dell'immobile del piano terra. In fondo al viale sulla sinistra vi è una scala esterna in muratura che conduce ad un piccolo pianerottolo coperto da una tettoia dove sulla destra è posto l'ingresso all'appartamento de quò. Sia la scala che il pianerottolo sono ad uso esclusivo del bene pignorato.

DESCRIZIONE DEL BENE

Appartamento sito in via Arenile o via del Mare n. 45/49

All'immobile, sito al primo piano fuori terra, si accede mediante una scala in muratura, posta sulla sinistra all'interno di un vialetto privato. La scala conduce ad un piccolo pianerottolo dove sulla destra (per chi sale) vi è la porta di accesso all'appartamento.

L'immobile risulta, al suo interno, composto da tre camere e un bagno. Entrando si accede direttamente nel soggiorno con angolo cottura illuminato da una porta finestra che dà su un balcone, sulla sinistra rispetto all'entrata dell'appartamento vi è un piccolo disimpegno che conduce sulla sinistra al bagno con finestra e sul fondo alla camera da letto dei ragazzi. Di fronte all'entrata dell'appartamento vi è l'accesso alla camera da letto matrimoniale che prende luce ed aria da una porta finestra che dà accesso allo stesso balcone del soggiorno.

La camera da letto dei ragazzi e il bagno hanno affaccio sul viale privato di accesso all'edificio, mentre il soggiorno e la camera da letto matrimoniale hanno affaccio in un piccolo terrazzo di proprietà dell'immobile al piano terra.

L'Unità abitativa si presenta in un discreto stato conservativo, è dotato di caldaia ed è presente un impianto di riscaldamento con termosifoni a parete.

L'immobile ha un'altezza interna di circa mt. 3.05 e risulta composto dai seguenti locali:

- Camera da Letto matrimoniale di mq. 24.00;
- Camera da Letto ragazzi di mq. 13.00;
- Disimpegno di mq. 3.00;
- Soggiorno di mq. 25.50;
- Bagno di mq. 5.50;
- Balconata (soggiorno-camera matrimoniale) di mq. 9.00; (di cui 1/3 pari a mq 3.00)
- Pianerettolo di accesso (di esclusiva pertinenza) di mq. 1.50. (di cui 1/3 pari a mq 0.50)

L'appartamento ha una superficie totale al netto delle mura di circa mq. 74.50, di cui di S.r. (superficie residenziale) mq. 71.00 riferiti all'appartamento e mq. 3.50 di S.n.r. (superficie non residenziale) riferiti al balcone e al pianerottolo di pertinenza esclusiva. Tali mq. relativi alla

S.n.r. scaturiscono dalla ponderazione di 1/3 della loro superficie reale (di mq. 10.50) rapportata alla superficie residenziale.

(in catasto viene riportata una Superficie escluse le aree scoperte di mq.81 perché riporta anche la superficie delle pareti perimetrali rapportate alla superficie residenziale mediante dei correttivi come da normativa ed una Superficie Totale di mq. 86 anche in questo caso le aree scoperte sono rapportate alla superficie residenziale mediante correttivi DPR 138/98).

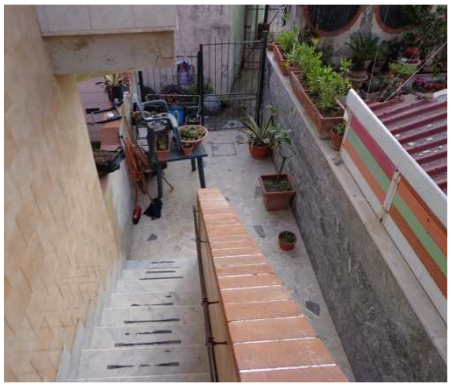
Il DPR 138/98 che regola le Norme Tecniche per la determinazione delle superficie catastali delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, riportato di seguito per maggiore chiarezza, recita:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono commutati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m., non entra nel computo delle superfici catastali.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, accessori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadro.

SUPERFICIE TOTALE DELL' IMMOBILE pari a circa **MQ. 74.50.**

RILIEVO FOTOGRAFICO

Ingresso al viale che conduce all'appartamento



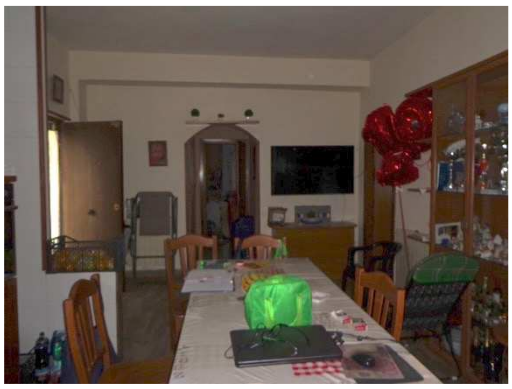
Particolare del vialetto interno

La scala che conduce all'appartamento

Vista del pianerottolo di smonto

Porta d'ingresso all'immobile

Vista dell'angolo cottura



Vista del soggiorno con le spalle al balcone

Il disimpegno

Il Bagno

La camera da letto dei ragazzi

La camera da letto dei ragazzi

La camera matrimoniale

La camera matrimoniale

Il balcone soggiorno-camera letto matrimoniale

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

- LOTTO I

L'immobile di proprietà di 1/2 della signora [redacted] espropriato per ½ sito alla via Arenile o via del Mare n. 45/49, risulta così composto da: un soggiorno con angolo cottura, due camere adibite a stanze da letto, un piccolo disimpegno e un bagno. Il soggiorno e una camera da letto hanno un balcone comunicante che affaccia sul terrazzo di proprietà dell'appartamento al piano terra, mentre la camera da letto dei ragazzi e il bagno dotati di finestra affacciano sul vialetto di ingresso dell' edificio.

L'abitazione presenta un'altezza interna pari a m 3.05.

Il tutto comprende mq. 71.00 di S.r e mq. 3.50 di S.n.r, al netto delle mura.

LA SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO E' DI circa Mq. 74.50.

CAPITOLO IV IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

QUESITO n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati presso il Catasto Urbano, Comune di POZZUOLI e sono i seguenti:

- LOTTO I

  Catasto Fabbricati comune di POZZUOLI, **F. 7, p.lla 43, sub.11,** consistenza 4,5 vani, Piano 1, categoria A/3, classe 2, rendita € 371,85.

L'immobile confina con proprietà [redacted] o aventi causa, con proprietà [redacted] o aventi causa ed aree scoperte annesse all'appartamento al piano terra di proprietà dei sig.ri [redacted]

CAPITOLO V PASSAGGI DI PROPRIETA'

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

- Alla signora [redacted], [redacted] [redacted] – la quota di ½ quale bene personale come indicato nella relativa

nota di trascrizione – con atto di donazione a ministero Notaio [redacted] di Napoli in data 23/09/2010 rep. 122408/21850, trascritto a Napoli 2 il 28/09/2010.

Con questo atto il sig. [redacted], [redacted], residente in Varese, [redacted], e la signora [redacted], residente in Varese, codice fiscale [redacted] donano ai figli [redacted], che con animo grato accettano in comune ed indiviso ed in quote uguali, la piena proprietà dell'appartamento in Pozzuoli (NA), località Licola, nel fabbricato alla via Arenile o via del Mare nn.45/49, al piano primo, con accesso dalla scala scoperta in ferro collocata nel viale a nord del fabbricato e, quindi, con diritto di accesso e di passaggio dal detto viale che si diparte dal cancello civico 49 (quarantanove) di via Arenile o del Mare, della consistenza catastale di vani 4,5 (quattro virgola cinque), confinante con proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa ed aree scoperte annesse all'appartamento al piano terra; riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli ancora in ditta [redacted], nato a Torino il 16 gennaio 1905, per ineseguite volture, al foglio 7, particella 43, subalterno 11, via del Mare n.49, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita euro 371,85.

Il bene descritto viene donato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché con le proporzionali quote di comproprietà sulle cose e parti comuni del fabbricato di cui fa parte, ai sensi di legge.

- Al signor [redacted] residente in Varese, codice fiscale [redacted] e alla signora [redacted], residente in Varese, codice fiscale [redacted] il bene è pervenuto per atto di compravendita a ministero Notaio [redacted] di Portici in data 28 dicembre 1988 rep. n.185848/12587.

  Con questo atto il sig. [redacted], coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [redacted], acquistava dai sig.ri [redacted], nato [redacted], residente a Ercolano, farmacista, codice fiscale [redacted] residente a Ercolano, casalinga, codice fiscale [redacted] la piena proprietà del quartino in primo piano composto di due vani ed accessori avente accesso da scala scoperta in ferro collocata nel viale a nord del fabbricato e, quindi, con diritto di accesso dal cancello civico 49 di via degli Arenili o via del Mare e diritto di passaggio attraverso il

predetto viale sino a raggiungere la scala in ferro. Confina da un lato con beni [redacted] dall'altro con beni già [redacted] e dagli altri due lati con sottostanti aree scoperte annesse al quartino in piano terra. Non è censito ma è stato denunziato per l'accatastamento all'UTE di Napoli con scheda nr. 1862 presentata in data 27 ottobre 1980.

- Alla signora [redacted] (coniugata in regime di comunione di beni con [redacted]) il bene è pervenuto in parte con atto di compravendita rogato dal notaio [redacted] in data 9 febbraio 1960 ed in parte con atto dello stesso notaio in data 31 ottobre 1980.

CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici di urbanistica del comune di Pozzuoli – Provincia di Napoli VII° Dipartimento – Direzione Urbanistica – Ufficio Condono Edilizio relativamente all'immobile oggetto di pignoramento si riporta che:

1. Il 29 Novembre 1968 la **Soprintendenza ai Monumenti della Campania** rilasciava NULLA OSTA ai sensi della legge 29 giugno 1939 n.1497 e Regolamento n.1357 del 3/6/1940, al rilascio della Licenza Edilizia, salvo l'osservanza delle vigenti disposizioni e norme urbanistiche.

   Tale Nulla Osta veniva rilasciato per il progetto per la costruzione di due vani in ampliamento al fabbricato sito nel Comune di Pozzuoli – località Licola Marina, di proprietà [redacted].
2. Il 21 Ottobre 1985 la signora [redacted], presentava ISTANZA CONCESSIONE IN SANATORIA prot. n. 50615, relativamente alle opere realizzate abusivamente, in assenza di atto concessorio, in Pozzuoli – loc. Licola via del Mare n.49, e consistenti in SOPRAELEVAZIONE AD UN PIANO TERRA.
3. Il 24 Gennaio 1991 la **Commissione Edilizia** esprimeva PARERE FAVOREVOLE per il progetto (sia per il piano terra che per il piano primo) degli immobili siti a Licola via del Mare n.49, di proprietà della sig.ra [redacted]
4. Il 22 Giugno 1994 la **Commisione Beni Ambientali** esprimeva PARERE FAVOREVOLE per il progetto (sia per il piano terra che per il piano primo) degli immobili siti a Licola via del Mare n.49, di proprietà della sig.ra [redacted]
5. Il 9 Agosto 1994 il **Sindaco** letta l'istanza del 21/10/85, vista la L.R. n.10 del 23 febbraio del 1982 [...], visto il parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia integrata ai sensi della L.R. 10/82 per la "tutela dei beni ambientali" nella seduta del 22/06/94, vista

la L. n.29 del 1939 n.1497, vista la L. n. 431 del 8/8/85, conformemente al disposto di cui alla L. 68 del 13/03/88 art.12; CONCEDE AUTORIZZAZIONE PER LA REALIZZATA OPERA di cui all'istanza prot. n.50615 del 21/10/85 relativa a SOPRAELEVAZIONE AD UN PIANO TERRA.

6. Il 5 Novembre 1999 il **Ministero per i Beni e le Attività culturali** analizzate le pratiche in merito alle Istanze di condono edilizio ex lege 47/85 ribadisce che in merito alla pratica di [redacted] NON HA ADOTTATO ALCUN PROVVEDIMENTO DI ANNULLAMENTO DELLE RISPETTIVE AUTORIZZAZIONI SINDACALI, le quali pertanto dispiegano il loro effetto ai sensi della legge 431/85.
7. Il 16 giugno 2000 il **Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza Archeologica delle Province di Napoli e Caserta**, con riferimento all'oggetto: Pozzuoli – Loc. Licola Mare, propr. [redacted] – via del Mare, 49 – L. n. 47 del 28/2/1985 – Condono edilizio, la scrivente Soprintendenza, considerato che l'abuso in questione ricade in area non sottoposta a vincolo archeologico, DEMANDA IL PARERE ALLA CONSORELLA SOPRINTENDENZA PER IL BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DI NAPOLI ai fini del parere di competenza.
8. Il 17 Maggio 2002 l' **Ufficio Condono Edilizio di Pozzuoli,** VISTA la domanda di condono edilizio presentata in data 21/10/85 dalla signora [redacted]; VISTO l'art.164 del D.L.vo n.490/99 sulla "Protezione delle Bellezze Naturali"[...]; VISTO il comma 46 art.2 della legge 23/12/1996 n. 662; VISTO il decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali del 26/09/97 sulla determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo; CONSIDERATO che l'unità immobiliare oggetto delle opere abusive relative alla sopracitata concessione in sanatoria ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo n° 490/99 e che per le stesse non sussistono le esclusioni di cui all'art.1 del decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 26/09/1997; VISTA la deliberazione consiliare n°33 del 05/07/2000, esecutiva ai sensi di legge, che determina le modalità per il calcolo dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate su aree sottoposte al vincolo di cui al suddetto articolo 151 del D.L.vo n° 490/99; VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia Integrata reso nella seduta del 22/06/94 e la nota prot. 32495 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali con la quale si comunica che non sussistono gli estremi per procedere all'annullamento della conseguente autorizzazione Sindacale emessa ai sensi dell'ex art. 7 della legge 1497/39; per cui è accertata la compatibilità Ambientale per l'abuso in oggetto; AVENDO

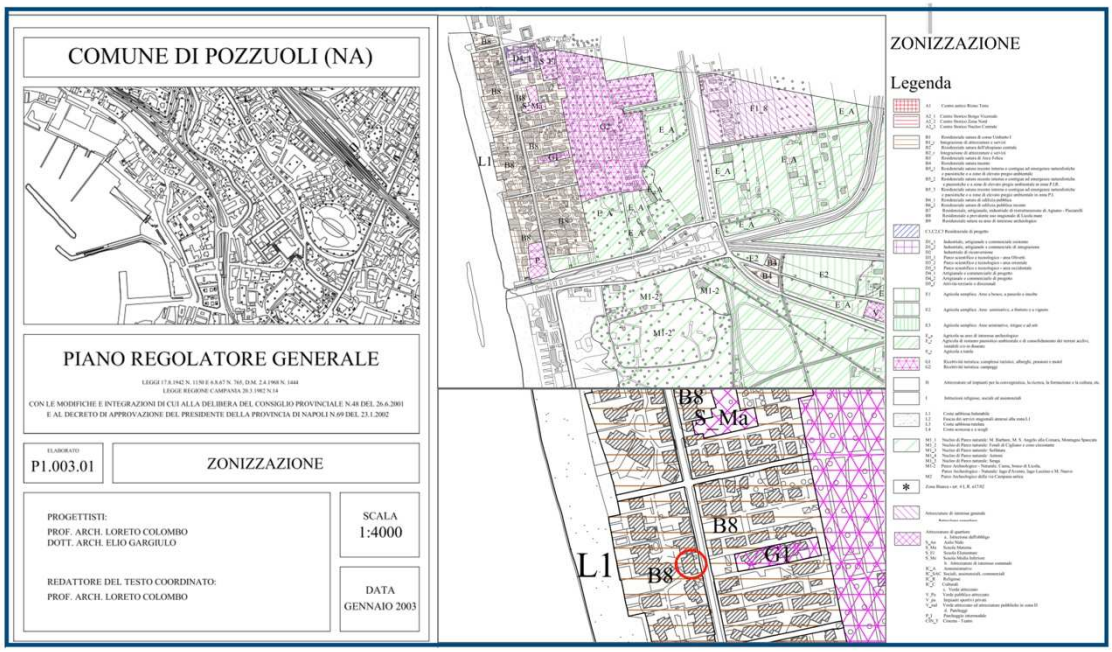
accertato che l'abuso, è riconducibile alla tipologia 1 ai sensi della 28/02/1985 n°47,e che, anche in caso di danno pari a zero l'indennità è dovuta, così come dispone l'art. 4 del decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 26/09/1997; RILEVATO altresì come, in base ai criteri di cui alla citata deliberazione, l' indennità dovuta è pari ad euro 1.301,47 corrispondente al minimo determinato, per la tipologia dell'abuso, dal D.M. del 26/09/1997 e della deliberazione consiliare n°33/2000, sopra richiamata; si determina in euro 1.301,47 l' importo dell'indennità risarcitoria dovuta relativa all'abuso edilizio sopra richiamato. [...]

Dalle ricerche effettuate presso l' N.C.E.U. di Pozzuoli, la planimetria catastale presentata nel 1975 è conforme sia con quella presentata alla Soprintendenza ai Monumenti della Campania nel 1968 sia con quella presentata per l'istanza di richiesta di Concessione in sanatoria del 1985. La planimetria catastale, inoltre risulta essere conforme allo stato attuale dei luoghi riscontrato durante l'accesso, fatta eccezione per l'abbattimento parziale di un tramezzo che separava l'ingresso dal soggiorno ora diventato un unico ambiente e di un tramezzo che separava la ex cucina da un ripostiglio. Tale abbattimento ha permesso di ampliare la ex cucina e trasformarla in camera da letto dei ragazzi.

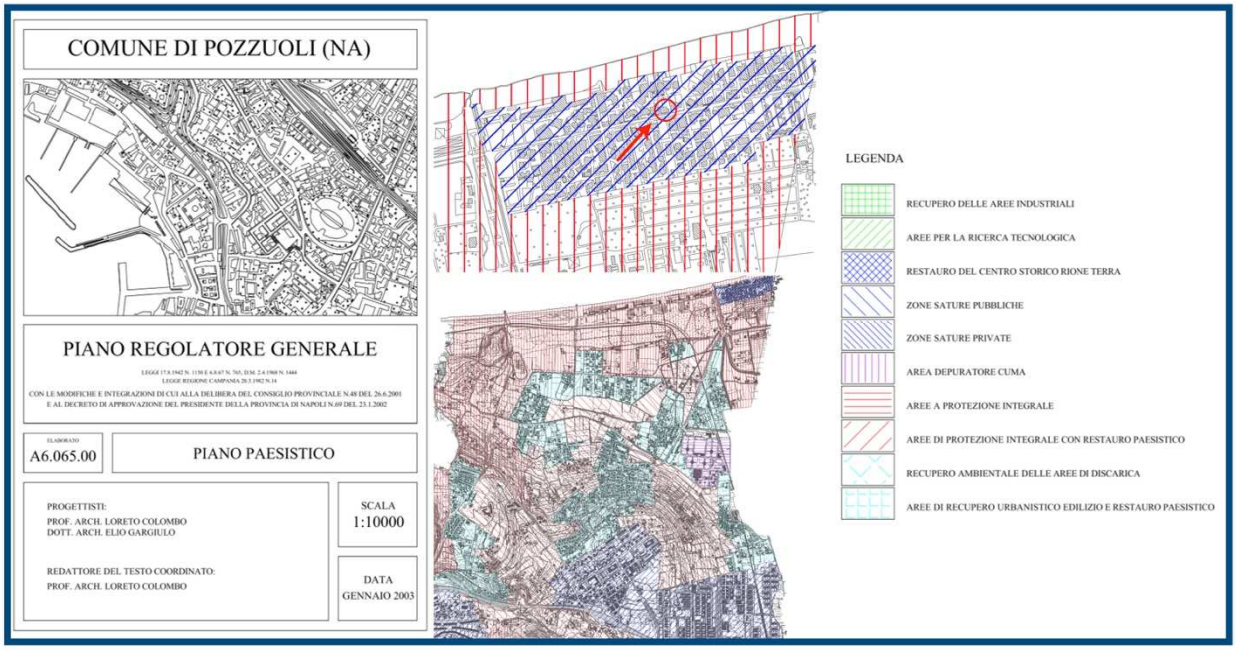
L'**E.S.** precisa che in sede di sopralluogo ha rilevato che la scala esterna di accesso all'immobile riportata negli atti notarili di compravendita come " *scala esterna in ferro*" è attualmente in muratura .

Dallo studio del P.R.G. del Comune di Pozzuoli, ed in particolare dell'elaborato P1.003.01 – ZONIZZAZIONE - emerge che la zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è la zona "**B 8**" che identifica la zona Residenziale a prevalente uso stagionale di Licola mare.

"Soltanto mediante i piani esecutivi, nelle zone B, può essere consentito un incremento volumetrico derivante dall'ampliamento delle superfici preesistenti non superiore al venti per cento, fatte salve le previsioni del PTP e quelle specifiche di zona, subordinatamente alle esigenze di adeguamento antisismico di cui agli artt. 82 e 83. Nel caso di immobili adibiti a residenza, tale incremento è finalizzato esclusivamente all'adeguamento igienico sanitario e tecnologico per comprovata necessità delle unità abitative residenziali di superficie utile non superiore a mq 75, con esclusione di quelle derivanti da frazionamenti effettuati successivamente all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale. Detto adeguamento può essere concesso una sola volta per ciascuna unità abitativa e la relativa concessione a edificare viene trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari" [...].



Dallo studio del P.R.G. del Comune di Pozzuoli, ed in particolare dell'elaborato A6.065.00 – PIANO PAESISTICO - emerge che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, appartiene alle "**Zone Sature Private**".



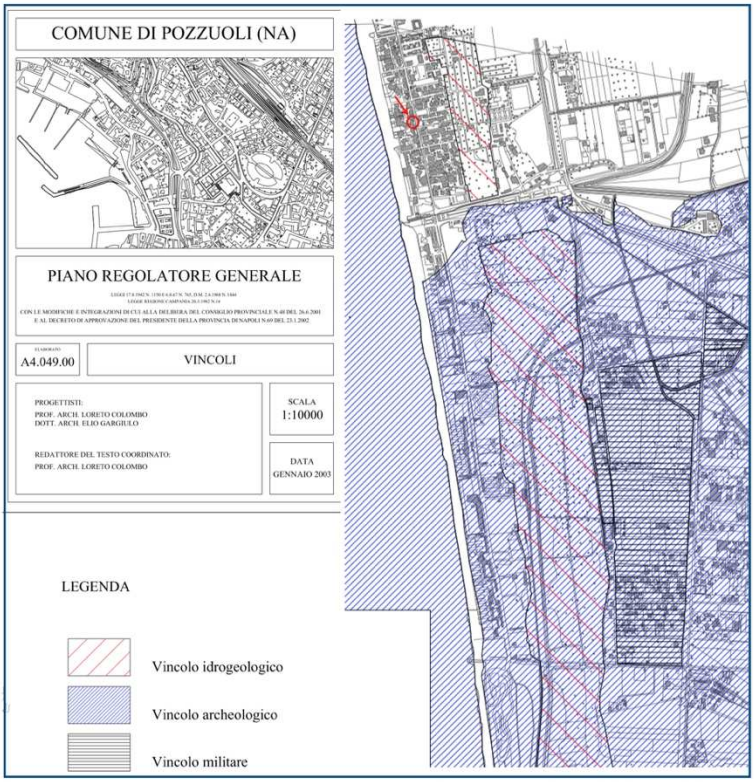
"La zona S.B., articolata in tre aree, comprende le aree urbane sature, anche di elevato valore paesistico. La zona in oggetto è sottoposta alle norme dettate dagli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione ordinari che dovranno disciplinare le trasformazioni territoriali di tale zona satura per effetto dell'intervento edilizio a carattere privato (S.B.).

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

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro,

risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, cosi come disciplinati dall'art. 7 della presente normativa. Gli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedere attrezzature pubbliche, per il rispetto degli standards urbanistici ai sensi delle leggi statali e regionali. (5) Gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, rispetto della morfologia del terreno; divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione non dovrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e, comunque, non potrà superare i 10 metri. (6) Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedersi interventi ed opere anche di ristrutturazione urbanistica che non comportino incremento dei volumi edilizi esistenti e con esclusione dall'intervento degli edifici di valore storico-artistico, ambientale-paesistico.[..]

Dallo studio del P.R.G. del Comune di Pozzuoli, ed in particolare dell'elaborato A4.049.00 – VINCOLI - emerge che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, non rientra nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, vincolo archeologico e vincolo militare.



CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile sito in via Arenile o via del Mare n. 45/49, al piano primo, di proprietà dei signori [redacted] attualmente è occupato sine titolo, dalla signora [redacted] e dal suo nucleo familiare. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, infatti, non risultano contratti d'affitto relativi all' immobile in oggetto, registrati a nome degli attuali proprietari. Pertanto si stima congruo un canone di locazione pari ad € 300 mensili.

CAPITOLO VII VINCOLI ONERI GRAVANTI SUL BENE

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il bene in oggetto non risulta sottoposto a vincolo archeologico, mentre ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. vo n° 490/99.

CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Sull'immobile pignorato non risulta l'esistenza di: diritti reali a favore di terzi; servitù attive e/o passive; sequestri penali ed amministrativi; acquisizioni al patrimonio comunale.

CAPITOLO XI SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il bene in oggetto, fa parte di un edificio, che non ha amministrazione condominiale. Eventuali spese per le aree comuni vengono ripartite bonariamente tra gli occupanti del fabbricato.

CAPITOLO XII VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile risulta pignorato per la quota di 1/2 essendo la sig.ra [redacted] comproprietaria insieme al fratello [redacted] la cui quota non è oggetto della procedura.

CAPITOLO XIII CERTIFICAZIONE STATO CIVILE

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

La sig.ra [redacted] risulta essere nubile, come riportato nel certificato di stato civile. (vedi allegato)

CAPITOLO XIV PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

*QUESITO n. 12: L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art.568 c.p.c.,** come modificato per l'effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (determinare il valore dell'immobile) "agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici". A questo riguardo l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicitazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad es: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che-alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 –siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. come segue:*

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

*Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti tra la vendita al prezzo libero di mercato e la vendita forzata*

dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concentrarsi:
-nella eventuale mancata immediata disponibilità ...;
-nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità ...;
-nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato
-nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Criteri di valutazione

La disciplina estimativa si sviluppa in molteplici e differenti procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le differenti metodologie adottate. I vari criteri di valutazione, basati quindi sulla tipologia degli immobili, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare vanno pertanto opportunamente individuati dall'estimatore che deve selezionare quello più adatto a determinare il valore dell'oggetto specifico. Uno stesso bene, infatti può essere valutato sotto aspetti economici diversi riferibili alla vendibilità, al tipo di costruzione, alla tipologia delle rifiniture e alla tipologia edilizia, che differenziano conseguentemente i criteri di stima.

Tra i vari criteri di stima se ne distinguono due:

1. Metodo del Valore di Capitalizzazione o Metodo Analitico

   Consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta permettendo così di determinare il suo più probabile valore di capitalizzazione, cui si perviene calcolando al momento della stima tutti i futuri redditi che il bene è in grado di produrre.

2. Metodo del Valore di Mercato o Metodo Diretto – Comparativo

   Consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il suo più probabile valore di mercato, cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto della stima.

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi al Metodo Analitico, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

Sulla base di tali considerazioni si è ritenuto più opportuno utilizzare il Metodo Comparativo in quanto la comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta determinando un prezzo certo. Tale Metodo prevede la rilevazione diretta, che viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Le schede sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato,
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ;
- la consistenza dell'unità immobiliare
- la consistenza delle pertinenze
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze
- il prezzo/valore

La stima quindi è stata effettuata attraverso un'accurata indagine conoscitiva dei valori praticati nel territorio del Comune di Pozzuoli ove sono ubicati gli immobili, confrontati con valori espressi dalla banca dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con il Listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia e con quelli reperiti presso le locali agenzie immobiliari.

Considerando che i prezzi rilevati dal mercato si riferiscono in genere ad un parametro unitario che consente una più agevole comparazione e che per i fabbricati il parametro più adoperato è il m^2 (metro quadro). Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisori interni e perimetrali.

La stima del bene, alla luce dei novelli artt. 568 c.p.c. e 173 bis dis. at. , è stata aggiornata conseguentemente alla attenta valutazione degli articoli citati che richiedono il dovuto apprezzamento della presenza o meno da parte del proprietario della "garanzia sui vizi occulti", e la opportuna valutazione del decremento economico scaturente dalla presenza di eventuali abusi edilizi.

L'art.568 c.p. relativamente alla determinazione del valore dell'immobile recita:

"Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per ***"vizi"*** *del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."*

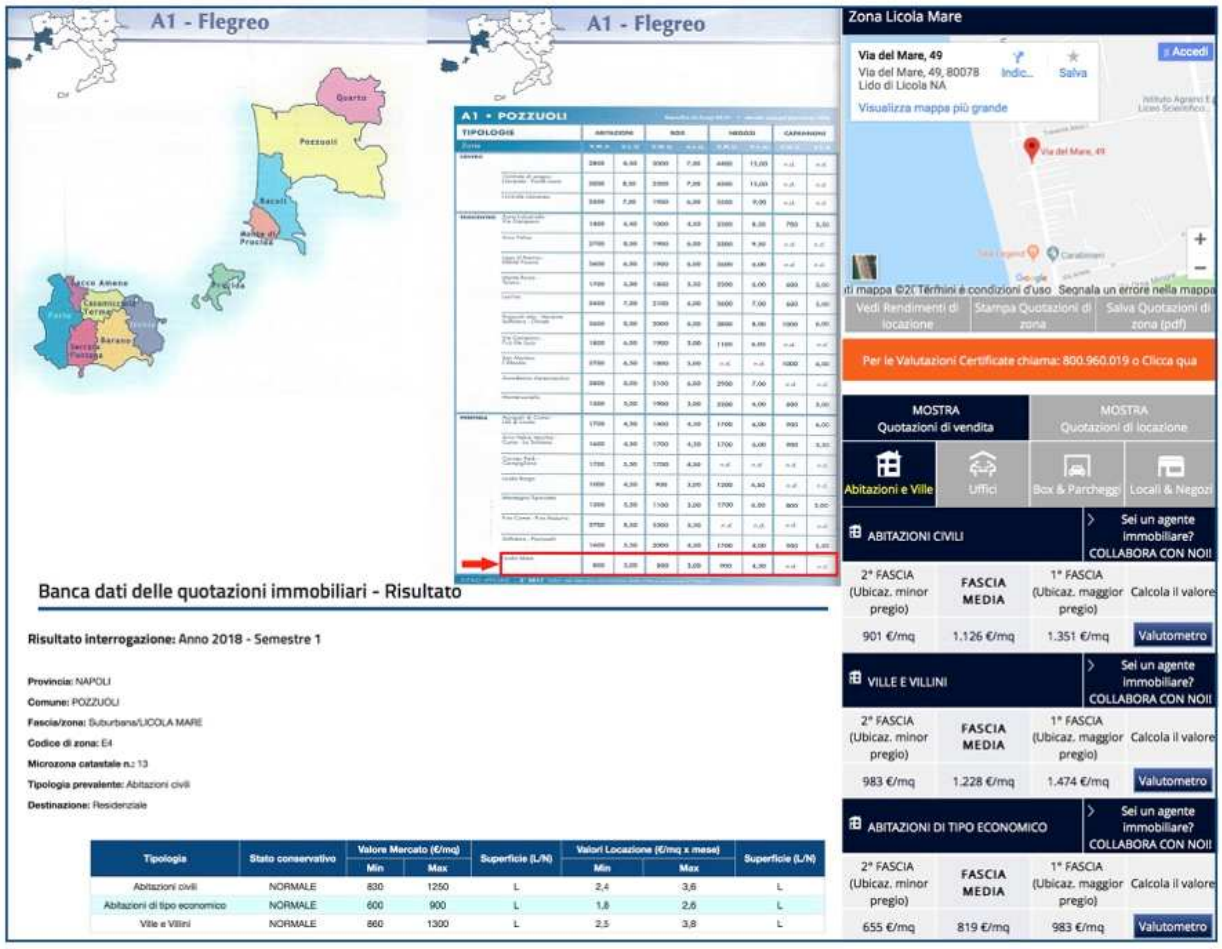
L'art. 173 bis dis. at. recita:

"Al primo comma dopo il numero 6), sono inseriti i seguenti:
7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

L'E.S., presa visione degli articoli citati, precisa che, all'effettuata valutazione dell'immobile, va applicata la riduzione per la mancanza di garanzia prestata da parte del venditore, della presenza o meno di "vizi occulti" sul bene.

La riduzione da calcolarsi è pari al 15 % del valore stimato.

PERVENENDO ALLA SEGUENTE STIMA INIZIALE



Considerando la Superficie commerciale complessiva pari a quella calpestabile data dalla somma di S.r.+ S.n.r. superficie residenziale mq.71.00 più superficie non residenziale (riferita ai balconi e/o aree scoperte pertinenziali) mq. 3.50.

La superficie totale è di circa **mq.74.50**

L' **E.S.** precisa che il bene essendo indivisibile, non risulta usufruibile per un mezzo della sua estensione, pertanto la stima è stata calcolata sull'intero anche se il bene è stato pignorato per ½ della proprietà.

Da un'analisi della zona in cui ricade il bene, considerando lo stato manutentivo dell'abitazione e facendo una media tra i valori raccolti:

La stima al metro quadro individuata per l'area ammonta a circa €/mq 800,00

Stima Totale del bene pari a (euro cinquantanovemilaseicento,00) € 59.600,00

PREZZO A BASE D'ASTA INDIVIDUATO PER LA VENDITA

Decurtato delle correzioni della stima L.132/2015 di cui alla tabella sottostante e arrotondato

(quarantottomilaseicento,00) € **48.600,00**

Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

STIMA INIZIALE	€	59.600,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 15%	€	8.940,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica	€	2000,00
Riduzioni per spese relative a lavori di manutenzione (sono previsti interventi di ripristino chiusura vano porta – tramezzi ecc.)	€	00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€	00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
STIMA FINALE	**€**	**48.660,00**

Nel consegnare la presente relazione l' E.S. dichiara di aver svolto il proprio lavoro con serena obiettività si augura di essere stata di valido aiuto alla giustizia, e ringraziando per la fiducia accordata, si dichiara fin da ora disponibile per ulteriore chiarimenti qualora si rendessero necessari.

E. S.

Arch. Stefania Florino

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1) Copia della Relazione notarile della dott [redacted];
2) Copia dell' Atto di Pignoramento;
3) Copia dell'Atto del notaio [redacted] del 2010;
4) Copia dell'Atto del notaio [redacted] del 1988;
5) Visure Ipotecarie;
6) Visure Complete catastali;
7) Visure Storiche catastali
8) Planimetrie catastali;
9) Planimetrie di rilievo;
10) Contratti di fitto intestati ad [redacted];
11) Copia certificato di residenza di [redacted];
12) Copia certificato di residenza di [redacted];
13) Verbale di Sopralluogo;
14) Stralcio PRG – Zonizzazione;
15) Stralcio PRG – Piano Paesistico;
16) Stralcio Prg - Vincoli;
17) Documentazione del Comune di Pozzuoli su istanza di condono;
18) Valori Omi e Listino II semestre 2017 della BIN;
19) Ricevute invio alle parti.

Esperto Stimatore
Arch. Stefania Florino