



TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione V
G.E. Dott. Mario Ciccarelli



R.G.N° 400/2023



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



II CTU

Arch. Emilio Porcaro

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

1





1. Premessa
2. Esito del controllo preliminare
3. Quesito 1 identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento
4. Quesito 2 individuazione beni componenti ciascun lotto
5. Quesito 3 identificazione catastale del bene pignorato
6. Quesito 4 procedere a schema sintetico-descrittivo lotto
7. Quesito 5 ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato
8. Quesito 6 verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio
9. Quesito 7 indicazione stato di possesso attuale dell'immobile
10. Quesito 8 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
11. Quesito 9 verifica di bene pignorato su suolo demaniale
12. Quesito 10 verifica di pesi od oneri di altro tipo
13. Quesito 11 informazioni sulle spese di gestione dell'immobile
14. Quesito 12 valutazione del bene
15. Quesito 13 valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato
16. Quesito 14 certificazione di stato civile
17. Conclusioni



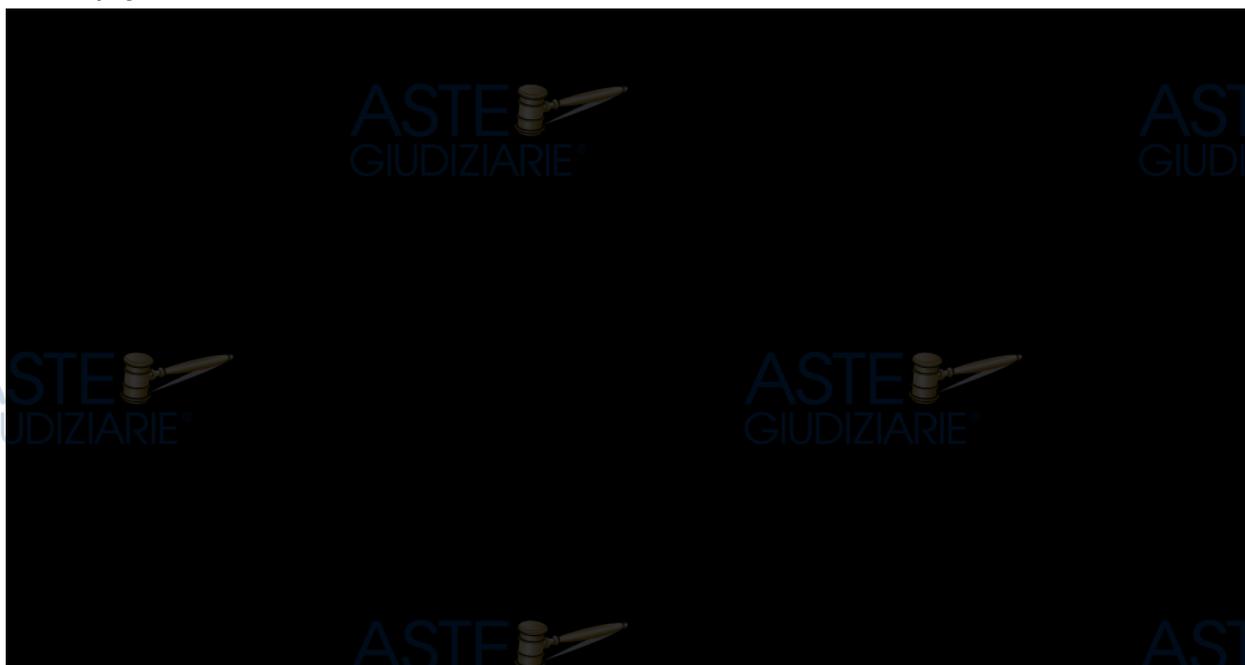
1. PREMESSA

Con ordinanza del 16/10/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Ciccarelli della Sezione V del Tribunale di Napoli nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - [REDACTED]

[REDACTED] i di Napoli, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N.

400/2023 promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria dei cespiti oggetto di pignoramento, avente dati catastali :



- 9) Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.Ila 127-sub.24-a/2;
- 10) Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.Ila 127-sub.25-a/2;
- 11) Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.Ila 127-sub.26-a/2;

Ubicati in via Cesare Battisti n.2, in Pozzuoli.





ASTE
GIUDIZIARIE®

Gruppo Via Cesare Battisti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.24-a/2;

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.25-a/2;

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.26-a/2;

ASTE
GIUDIZIARIE®



RISPOSTE AI QUESITI

Gruppo Via Cesare Battisti

Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.24-a/2;

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.25-a/2;

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.26-a/2;



2.ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE EX ART.567 CPC

In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore procedente optava per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 400/2023.

Lo scrivente riporta che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. [REDACTED] del 21/07/2023

e nn. [REDACTED] del 21/07/2023 relative al procedimento di pignoramento in atto, oltre a ispezioni ipotecarie relative alle trascrizioni di pignoramento.

Dalla certificazione notarile si evince che i cespiti, di proprietà dell'esecutata società provengono dai seguenti atti:

- atto di fusione di società per incorporazione del 09/05/2013 rogato da notaio Concetta Palermi e trascritto il 22/05/2013 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli2.





Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale, si precisa che lo scrivente procedeva ad effettuare accesso nei vari cespiti del citato “Gruppo via Cesare Battisti”.



Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore precedente non erano presenti né l'estratti catastali attuali, né l'estratti catastali storici degli immobili, né planimetrie catastali, le quali sono state acquisite in via telematica tramite il servizio “Sister” dell’Agenzia delle Entrate dallo scrivente, come da allegati alla presente.



Si riporta che le visure storiche degli immobili indicano gli stessi dati catastali attuali ed indicazione dei dati storici da cui derivano i cespiti oggetto del pignoramento, così come scritto nell’atto di pignoramento e presente nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente.



Deve ancora evidenziarsi che il creditore precedente non ha depositato visura camerale delle società esegutate e che copia sono state reperite dallo scrivente. Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.



QUESITO N.1: identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento

Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e da quella acquisita dallo scrivente, gli immobili del Gruppo Via Cesare Battisti si





identificano tutti in un diritto reale di proprietà della società esecutata, così come indicato nell'atto di pignoramento.



Al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto del pignoramento lo scrivente procede a sovrapposizione del mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps al fine dell'individuazione del fabbricato ove i cespiti sono posti.



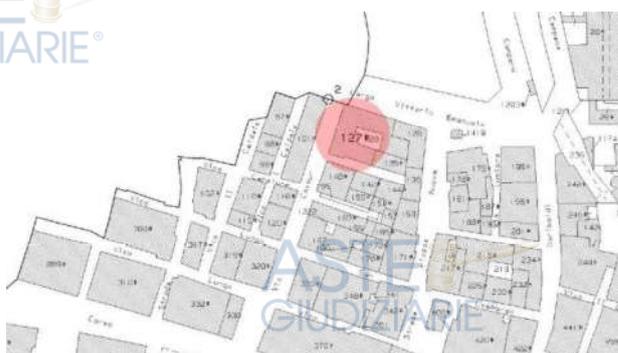
Si procede identificando i cespiti riportando l'identificazione da vax catastale, la posizione fabbricato reperita da google maps e la sovrapposizione tra le due cartografie per la dovuta verifica. Nel caso specifico tutti i cespiti:



- 1) Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.Ila 127-sub.24-a/2;
- 2) Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.Ila 127-sub.25-a/2;
- 3) Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.Ila 127-sub.26-a/2;



Si identificano:



Identificazione Vax



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Identificazione tramite foto satellitare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sovrapposizione delle due carte

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possano considerare i cespiti del Gruppo via Cesare Battisti nel seguente lotto unico

identificato quale **Lotto 8**:

Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.24-a/2

Confina a nord con via Cesare Battisti, a sud con ballatoio comune, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.25-a/2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Confina a nord con via Cesare Battisti, a sud con ballatoio comune, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.26-a/2

Confina a nord con via Cesare Battisti, a sud con ballatoio comune, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.



QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

Gli Immobili del **Lotto 8** sono ubicati tutti nella città di Pozzuoli, provincia di Napoli e sono posti all'interno dello stabile sito in via Cesare Battisti n.2 e sono ubicati tutti e tre al secondo piano dell'edificio afferente ad unità edilizia che è di sicuro accatastamento (per come indicato nella planimetria catastale del bene che ha dato origine agli attuali subalterni) del 1940 ed è costituita da due livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "blocco".

Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.24-a/2

Confina a nord con via Cesare Battisti, a sud con ballatoio comune, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.25-a/2

Confina a nord con via Cesare Battisti, a sud con ballatoio comune, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.



Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.26-a/2

Confina a nord con via Cesare Battisti, a sud con ballatoio comune, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.



Si passerà alla descrizione di ogni singolo cespite compreso nel

Lotto 8 del Gruppo via Cesare Battisti , per quella che è la sua attuale

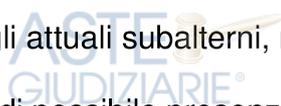


conformazione, rappresentando, sin d'ora, che i cespiti risulterebbero essere stati formati a seguito di

DIVISIONE del 08/03/2005 Pratica n. NA0182258 in
atti dal 08/03/2005 DIVISIONE [REDACTED]



con creazione degli attuali subalterni oggetto di pignoramento, così come indicato nelle visure storiche di ogni singolo sub., ma che tutti e tre derivano da un unico subalterno e che la divisione, ovvero, quindi il frazionamento con realizzazione degli attuali subalterni, non ha avuto esito di positivo riscontro di verifica di possibile presenza di atto amministrativo presso gli uffici tecnici del Comune di Pozzuoli, da ciò ne deriva una analisi che sarà affrontata nei quesiti successivi.



Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.24-a/2-piano 2°



Ambiente 1 di 26 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 4,45 m nella parte in cui non vi è presenza dell'intradosso del soppalco, mentre al di sotto di quest'ultimo elemento vi è un'altezza di 2,28 h. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di soggiorno-pranzo. In tale





ambiente è anche presente la scala che conduce al livello soppalco oltre che presenza di un piccolo ripostiglio sotto-scala.

Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,43x2,90 h che concede uscita su balcone di 4 mq;

Ambiente 2 di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto soppalco h 2,16 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di cucina. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,72x1,47 h;

Soppalco di 27 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 1,99 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,79x0,56 h;

Bagno di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto soppalco h 2,16 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni, non presenta areazione naturale, ma finestra che affaccia sulla cucina.

Da un'analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'appartamento risultano posti a norma rispetto alla normativa vigente.

Si evidenzia presenza di impianto di split quale sistema riscaldamento e raffrescamento.

All'attualità l'appartamento consta di 2 ambienti + soppalco + servizio per superficie utile netta calpestabile di 35 mq + 27 mq di soppalco + 4 mq di balcone.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro,



come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



fabbricato



ambiente 1



Bagno



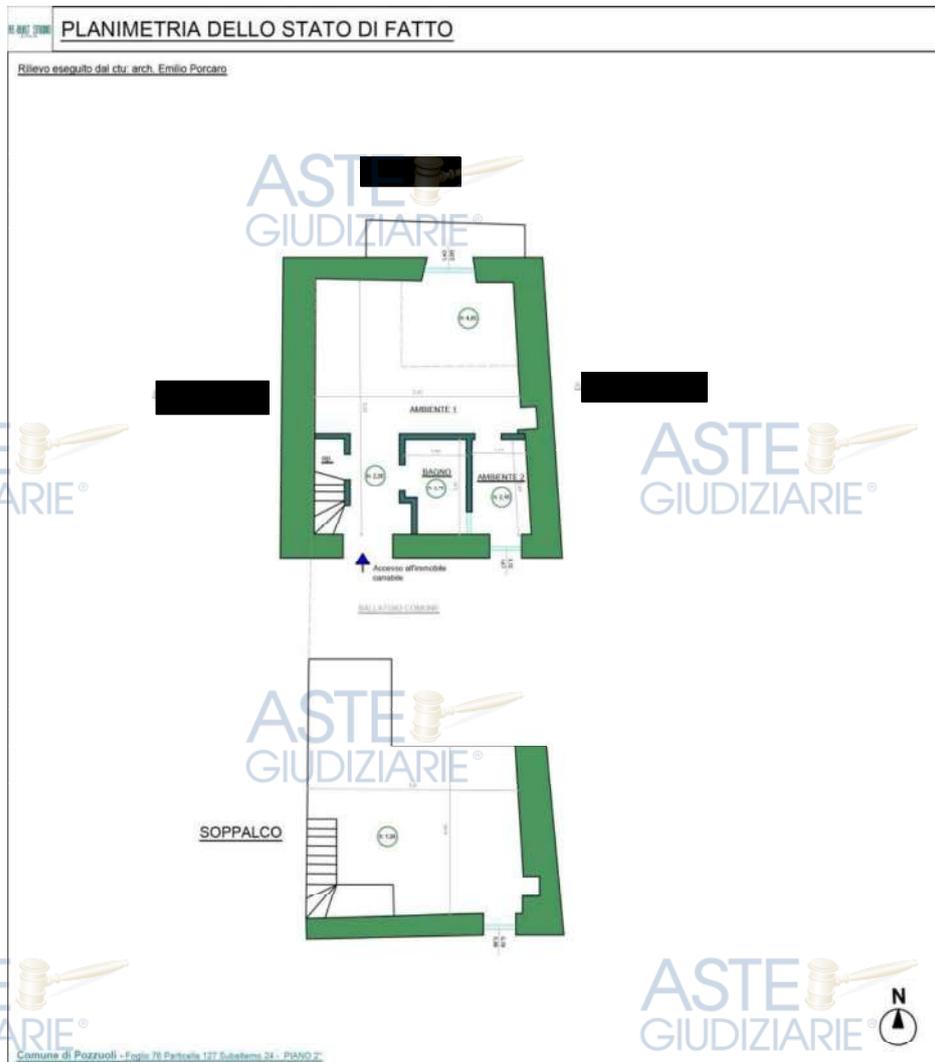
ambiente 2





soppalco

Ad integrare il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo eseguito dallo scrivente per la verifica della reale consistenza dell'immobile:



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente



Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.Ila 127-sub.25-a/2-piano 2°

Ambiente 1 di 23 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 4,45 m nella parte in cui non vi è presenza dell'intradosso del soppalco, mentre al di sotto di quest'ultimo elemento vi è un'altezza di 2,26 h. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di soggiorno-pranzo. In tale ambiente è anche presente la scala che conduce al livello **soppalco** oltre che presenza di un piccolo ripostiglio sotto-scala.

Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,43x2,90 h che concede uscita su balcone di 5 mq;

Soppalco di 14 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto;

Bagno di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto soppalco h 2,10 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni, non presenta areazione naturale.

Da un'analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'appartamento risultano posti a norma rispetto alla normativa vigente.

Si evidenzia presenza di impianto di split quale sistema riscaldamento e raffrescamento.

All'attualità l'appartamento consta di 1 ambiente + soppalco + servizio per superficie utile netta calpestabile di 24 mq + 14 mq di soppalco + 5 mq di balcone.



Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



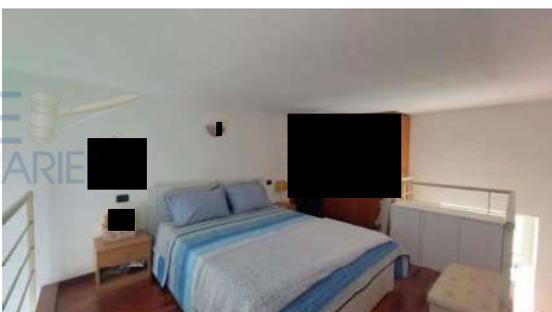
fabbricato



ambiente 1



ambiente 1



soppalco

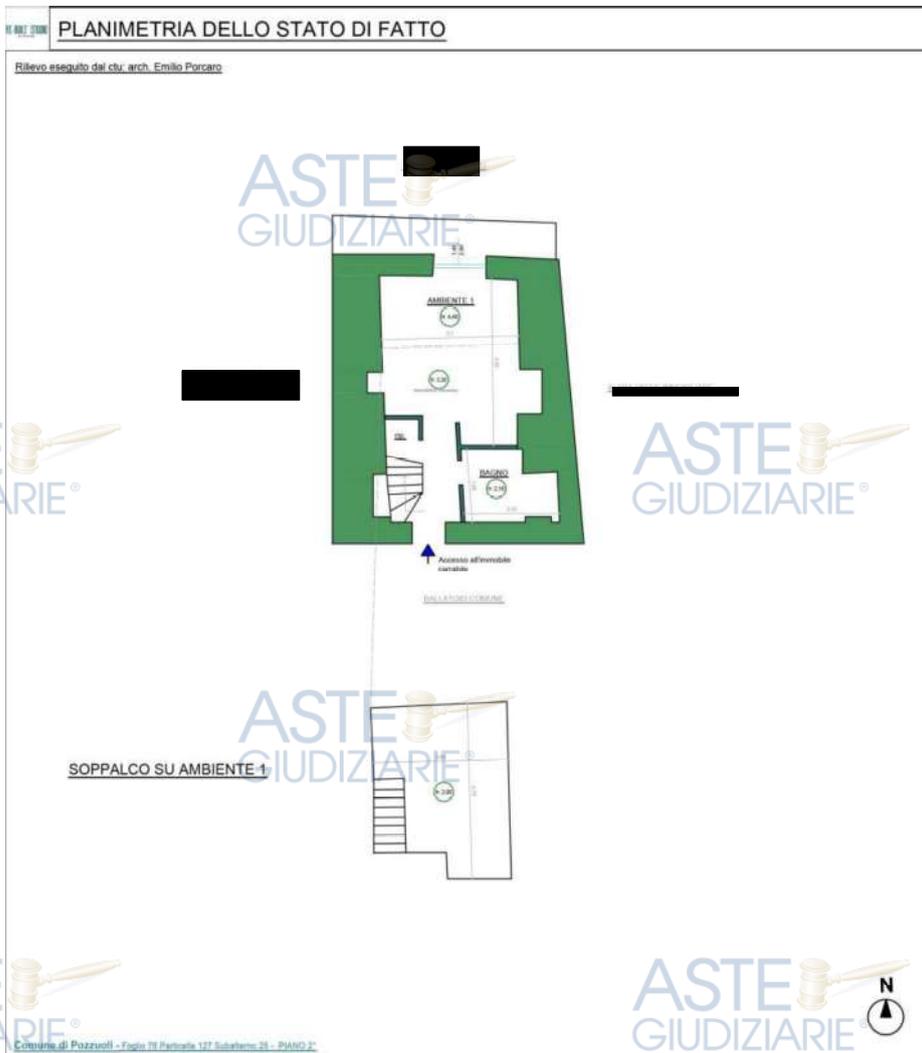
arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524





bagno

Ad integrare il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo eseguito dallo scrivente per la verifica della reale consistenza dell'immobile:



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente



Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.Ila 127-sub.26-a/2-piano 2°

Ambiente 1 di 24 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 4,40 m nella parte in cui non vi è presenza dell'intradosso del soppalco, mentre al di sotto di quest'ultimo elemento vi è un'altezza di 2,25 h. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di soggiorno-pranzo. In tale ambiente è anche presente la scala che conduce al livello soppalco oltre che presenza di un piccolo ripostiglio sotto-scala.

Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,43x2,90 h che concede uscita su balcone di 5 mq;

Ambiente 2 di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto soppalco h 2,27 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di cucina. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,00x0,63 h;

Soppalco di 26 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto;

Bagno di 4,5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto soppalco h 2,10 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni, non presenta areazione naturale.

Da un'analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'appartamento risultano posti a norma rispetto alla normativa vigente.

Si evidenzia presenza di impianto di split quale sistema riscaldamento e raffrescamento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'attualità l'appartamento consta di 2 ambienti + soppalco + servizio per superficie utile netta calpestabile di 35 mq + 26 mq di soppalco + 5 mq di balcone.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

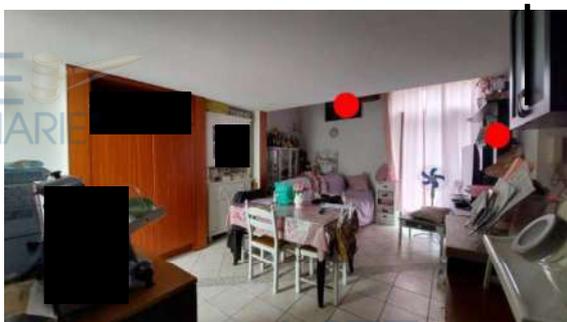
ASTE
GIUDIZIARIE®



fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 2

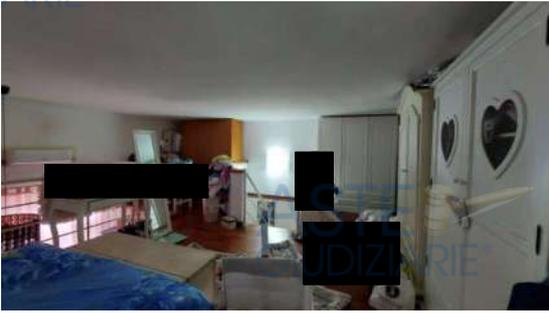
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



soppalco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ad integrare il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo eseguito dallo scrivente per la verifica della reale consistenza dell'immobile:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

Il sottoscritto precisa di aver acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Sister, le planimetrie catastali dei beni afferenti al Gruppo via Cesare Battisti rappresentando, inoltre, che in fascicolo non erano presenti le visure storiche dei cespiti.



Andranno a riportarsi le informazioni indicate nelle visure storiche di ogni immobile del lotto 8 appartenente al sopracitato gruppo

Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.24-a/2

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/10/2023

Dati identificativi: Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 76 Particella 127 Subalterno 24

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 76 Particella 127

Classamento:
Rendita: Euro 325,37
Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 3,5 vani
Foglio 76 Particella 127 Subalterno 24
Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. 2 Piano 2
Dati di superficie: Totale: 82 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 81 m²



> **Dati identificativi**

📅 dall'impianto al 08/03/2005 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile predecessore
Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 76 Particella 127 Subalterno 17

📅 dal 08/03/2005
Immobile attuale
Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 76 Particella 127 Subalterno 24

DIVISIONE del 08/03/2005 Pratica n. NA0182258 in
atti dal 08/03/2005 DIVISIONE n. 57948 (1999)



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 76 Particella 127 Sub. 17

[REDACTED]
nato a POZZUOLI (NA) il 19/10/1924
dal 22/10/1997
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

[REDACTED]
sede in POZZUOLI (NA)
dal 22/10/1997 al 08/03/2005
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 22/10/1997 Pubblico ufficiale NOT/LAURINI
Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 6648 -
COMPRAVENDITA Voltura n. [REDACTED] atti dal
22/11/1997

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 76 Particella 127 Sub. 24

[REDACTED]
dal 08/03/2005 al 09/05/2013
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 22/10/1997 Pubblico ufficiale NOT/LAURINI
Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 6648 -
COMPRAVENDITA Voltura n. [REDACTED] atti dal
22/11/1997

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale
POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 76 Particella 127 Subalterno 17

[REDACTED]
sede in POZZUOLI (NA)
dal 09/05/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 09/05/2013 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE
(CE) Repertorio n. [REDACTED] FUSIONE DI SOCIETA'
PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello
Unico n. 16321.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti
dal 22/05/2013

Lo scrivente ha verificato corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

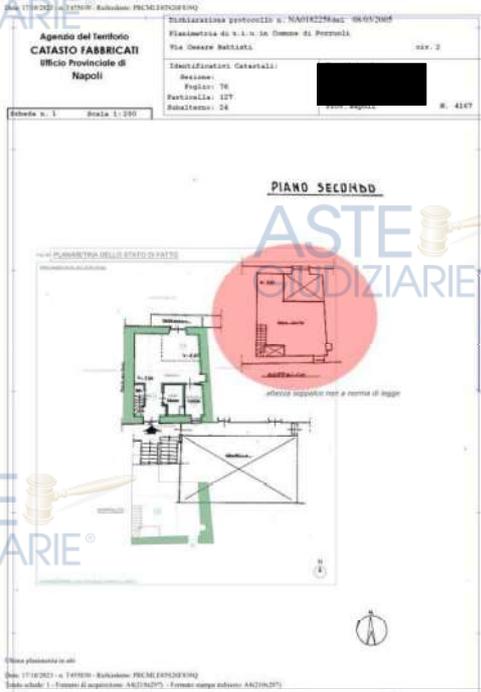
Non si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite, come già indicato anche nel quesito precedente, ma andrà effettuata una analisi nei quesiti successivi per quanto concerne come l'attuale subalterno risulti essere stato creato (deriva dal subalterno 17 e non sono giunte informazioni utili al fine di verificare presenza di atti amministrativi per l'attuale conformazione con difformità che risulterebbero esservi in base alla planimetria storica del 1940).



Deve, inoltre, segnalarsi che le altezze sopra e sotto soppalco, utilizzato con funzione abitabile, non sono a norma per la normativa vigente e che quindi tanto sarà indicato con analisi nei quesiti successivi.



Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale attuale per la dovuta verifica.



Sovrapposizione con planimetria catastale

- 1- Altezza sopra e sotto soppalco non a norma di legge

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.





Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.25-a/2

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/10/2023

Dati identificativi: Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 76 Particella 127 Subalterno 25

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 76 Particella 127

Classamento:

Rendita: Euro 232,41
Categoria A/2⁹, Classe 3, Consistenza 2,5 vani
Foglio 76 Particella 127 Subalterno 25

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. 2 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 55 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 54 m²

> **Indirizzo**

📅 dall'impianto al 08/03/2005

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 76 Particella 127 Subalterno 17
VIA BATTISTI CESARE n. 2 Piano 2
Partita: 3949

📅 dal 08/03/2005

DIVISIONE del 08/03/2005 Pratica n. NA0182258 in atti dal 08/03/2005 DIVISIONE (n. 57848.1/2005)

Immobile attuale

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 76 Particella 127 Subalterno 25
VIA CESARE BATTISTI n. 2 Piano 2

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) - Foglio 76 Particella 127 Sub. 17

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 22/10/1997

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

2. Atto del 22/10/1997 Pubblico ufficiale [redacted]
Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 5646 -
COMPRAVENDITA Voltura n. [redacted] in atti dal
22/11/1997

📅 dal 22/10/1997 al 08/03/2005

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) - Foglio 76 Particella 127 Sub. 25

3. Atto del 22/10/1997 Pubblico ufficiale [redacted]
Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 5646 -
COMPRAVENDITA Voltura n. [redacted] in atti dal
22/11/1997

📅 dal 08/03/2005 al 09/05/2013

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale
POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 76 Particella 127 Subalterno 17

📅 dal 09/05/2013

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 09/05/2013 Pubblico ufficiale [redacted]
CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE
(CE) Repertorio n. [redacted] - FUSIONE DI SOCIETA'
PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello
Unico n. 16321.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti
dal 22/05/2013



Lo scrivente ha verificato corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.



Non si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite, come già indicato anche nel quesito precedente, ma andrà effettuata una analisi nei quesiti successivi per quanto concerne come l'attuale subalterno risulti essere stato creato (deriva dal subalterno 17 e non sono giunte informazioni utili al fine di verificare presenza di atti amministrativi per l'attuale conformazione con difformità che risulterebbero esservi in base alla planimetria storica del 1940).

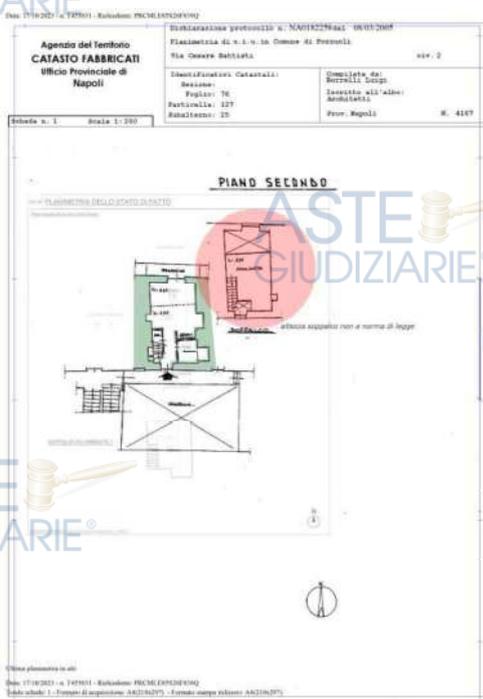


Deve, inoltre, segnalarsi che le altezze sopra e sotto soppalco, utilizzato con funzione abitabile, non sono a norma per la normativa vigente e che quindi tanto sarà indicato con analisi nei quesiti successivi.



Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale attuale per la dovuta verifica.





Sovrapposizione con planimetria catastale

- 1- Altezza sopra e sotto soppalco non a norma di legge

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.

Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.26-a/2

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/10/2023

Dati identificativi: Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**

Foglio 76 Particella 127 Subalterno 26

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**

Foglio 76 Particella 127

Classamento:

Rendita: Euro 371,85

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 4 vani

Foglio 76 Particella 127 Subalterno 26

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. 2 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 94 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 87 m²





> Indirizzo

☐ dall'impianto al 08/03/2005

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 76 Particella 127 Subalterno 17
VIA BATTISTI CESARE n. 2 Piano 2
Partita: 3949

☐ dal 08/03/2005

Immobile attuale

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 76 Particella 127 Subalterno 26
VIA CESARE BATTISTI n. 2 Piano 2

DIVISIONE del 08/03/2005 Pratica n. NA0182258 in atti dal 08/03/2005 DIVISIONC (n. 57040.1/2005)



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 76 Particella 127 Sub. 17



1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dall'impianto al 22/10/1997

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)



2. Atto del 22/10/1997 Pubblico ufficiale [redacted]
Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 6646 -
COMPRAVENDITA Voltura n. [redacted] 7 in atti dal
22/11/1997

☐ dal 22/10/1997 al 08/03/2005

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 76 Particella 127 Sub. 26



3. Atto del 22/10/1997 Pubblico ufficiale [redacted]
Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 6646 -
COMPRAVENDITA Voltura n. [redacted] 97 in atti dal
22/11/1997

☐ dal 08/03/2005 al 09/05/2013

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)



Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale
POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 76 Particella 127 Subalterno 17

☐ dal 09/05/2013

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 09/05/2013 Pubblico ufficiale [redacted]
A Scdc SANTA MARIA CAPUA VETERE
(CE) Repertorio n. [redacted] - FUSIONE DI SOCIETA'
PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello
Unico n. 10321.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti
dal 22/05/2013



Lo scrivente ha verificato corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.



Non si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite, come già indicato anche nel quesito





precedente, ma andrà effettuata una analisi nei quesiti successivi per quanto concerne come l'attuale subalterno risulti essere stato creato (deriva dal subalterno 17 e non sono giunte informazioni utili al fine di verificare presenza di atti amministrativi per l'attuale conformazione con difformità che risulterebbero esservi in base alla planimetria storica del 1940).



Deve, inoltre, segnalarsi che le altezze sopra e sotto soppalco, utilizzato con funzione abitabile, non sono a norma per la normativa vigente e che quindi tanto sarà indicato con analisi nei quesiti successivi.



Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale attuale per la dovuta verifica.



Sovrapposizione con planimetria catastale

- 1- Altezza sopra e sotto soppalco non a norma di legge

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524





QUESITO N.4: procedere a schema sintetico-descrittivo lotto

Lotto 8: piena proprietà di cespiti ubicati in via Cesare Battisti n.2, in Pozzuoli, piano secondo, dati catastali:

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.24-a/2

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.25-a/2

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.26-a/2



Si rappresenta, sin d'ora, che i cespiti risulterebbero essere stati formati a seguito di



DIVISIONE del 08/03/2005 Pratica n. NA0182258 in atti dal 08/03/2005 DIVISIONE (n. [REDACTED])

con creazione degli attuali subalterni oggetto di pignoramento, così come indicato nelle visure storiche di ogni singolo sub., ma che tutti e tre derivano da un unico subalterno e che la divisione, ovvero, quindi il frazionamento con realizzazione degli attuali subalterni, non ha avuto esito di positivo riscontro di verifica di possibile presenza di atto amministrativo presso gli uffici tecnici del Comune di Pozzuoli.

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.24-a/2

consta di 2 ambienti + soppalco + servizio per superficie utile netta calpestabile di 35 mq + 27 mq di soppalco + 4 mq di balcone.

Confina a nord con via Cesare Battisti, a sud con ballatoio comune, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.25-a/2





consta di 1 ambiente + soppalco + servizio per superficie utile netta calpestabile di 24 mq + 14 mq di soppalco + 5 mq di balcone.

Confina a nord con via Cesare Battisti, a sud con ballatoio comune, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.26-a/2



consta di 2 ambienti + soppalco + servizio per superficie utile netta calpestabile di 35 mq + 26 mq di soppalco + 5 mq di balcone.

Confina a nord con via Cesare Battisti, a sud con ballatoio comune, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale attuale, ovvero rispetto alle planimetrie catastali attuali, ma risulta:

- alcun documento amministrativo per l'attuale configurazione dei cespiti rispetto alla planimetria storica del 1940, così come verificato dalla certificazione ricevuta dagli Uffici Tecnici del Comune di Pozzuoli;

Lo scrivente, all'attualità, può solo indicare che il fabbricato, data la planimetria catastale storica reperita, porta accatastamento nell'anno 1940, tanto può ritenersi regolare per l'edificazione, poiché l'accatastamento attesta che il fabbricato stesso, in cui insistono i cespiti del lotto 8, è stato edificato precedentemente alla legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva "l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco" e



che l'edificio, inoltre, è stato edificato in data precedente al 01/09/1967.

Tale regolarità è ovviamente relativa all'edificazione del fabbricato ed alla configurazione del cespite rispetto alla sua configurazione iniziale del 1940 e non alla conformazione attuale che non ha trovato riscontri amministrativi.



Non risultano informazioni in merito a possibili rilasci di agibilità/abitabilità.

Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento, il preposto Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli riscontra che per i nominativi indicati (ovvero sia quelli dell'attuale proprietari, che dei proprietari susseguiti nel tempo sino ad arrivare ai debitori, oltre che per toponimi) non risultano depositate istanze.

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL.

Ricade in zona omogenea A2_1 dell'attuale Prg del Comune di Pozzuoli così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.

Prezzo	Base	Lotto	8	euro:	159.300,000
--------	------	-------	---	-------	-------------

(centocinquantanovemilatrecento/00).



QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Per quanto concerne i cespiti del **Lotto 8**

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.Ila 127-sub.24-a/2

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.Ila 127-sub.25-a/2

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.Ila 127-sub.26-a/2



Le variazioni di proprietà intervenute sui cespiti oggetto del pignoramento nei vent'anni antecedenti la trascrizione dello stesso sono state relative ai seguenti passaggi di proprietà:



- 1) Alla [redacted] a seguito di atto di fusione di società per incorporazione rogato da notaio Concetta Palermi in data 09/05/2013 n. [redacted] 3 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/05/2013 ai nn. [redacted] dalla [redacted] avente C.F. [redacted]



Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

- 2) Alla [redacted] a seguito di atto di compravendita rogato da notaio [redacted] in data 22/10/1997 rep.6646 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 03/11/1997 ai nn.



[redacted] da [redacted] nato a [redacted] il [redacted]





Lo scrivente rappresenta che in tale atto veniva acquistato il cespite che successivamente verrà soppresso per realizzare gli attuali subalterni.

Il cespite acquistato in tale atto è con dati catastali foglio 76 – part.127-sub.17- cat.a/2

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

Nell'atto del notaio [redacted] specifica inoltre:

- appartamento composto da tre vani ed accessori, posto al secondo piano, confinante con detta Via Cesare Battisti, con vanella e con altro appartamento di proprietà [redacted], riportato nel

N.C.E.U. del detto Comune alla partita 3949, in [redacted], fol.76, p.lla 127, sub 17, Via Cesare Battisti n.2, p.2, categ.A/2, cl.3, vani 5,5, R.C. L.990.000=.

QUESITO N.6: verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Si svolgerà una preventiva analisi per tutti gli immobili che compongono il **Lotto 8:**

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.lla 127-sub.24-a/2

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.lla 127-sub.25-a/2

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.lla 127-sub.26-a/2



Gli immobili risultano essere stati realizzati (per quanto concerne la loro creazione catastale) attraverso pratica per come evito dalle visure catastali dei tre immobili:

DIVISIONE del 08/03/2005 Pratica n. NA0182258 in
atti dal 08/03/2005 DIVISIONE ([REDACTED])



Tale divisione, dalle attestazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli, non ha dato riscontro di atti amministrativi che diano corrispondenza alla divisione indicata catastalmente.



Lo scrivente ha reperito la planimetria storica, cioè la planimetria del subalterno (ovvero il subalterno 17) da cui sono derivati gli attuali subalterni oggetto di pignoramento e verificando che il fabbricato in cui sono posti i cespiti appartiene, per come risulta dalla planimetria catastale storica, di sicura data di accatastamento dell'anno 1940 e quindi il complesso residenziale può ritenersi regolare per l'edificazione, poiché l'accatastamento attesta che il fabbricato stesso, in cui insistono i cespiti del **Lotto 8**, è stato edificato precedentemente alla legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R. n.380 del 2001 che sanciva "l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco" e che l'edificio inoltre è stato edificato in data precedente al 01/09/1967.



Tale regolarità è ovviamente relativa all'edificazione del fabbricato ed alla configurazione dei cespiti per quanto alla planimetria catastale storica che si allega all'elaborato peritale ed a seguire:





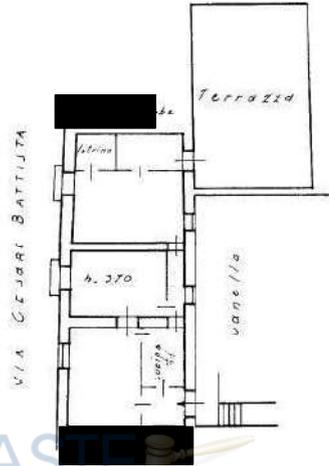
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 37/963-5
Comune Pozzuoli
Via Cesare Battista



Talonnino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
571008
AVVERTENZA: Il presente
talonnino deve essere incollato a
coppia del rubricone sulla plani-
metria (riproduzione in unico in-
stabile) denunciata con la pre-
sente scheda, di presentarsi al
sesto dell'articolo 7 del R. D. L.
23 aprile 1928-XV, n. 402



p. II



ORIENTAMENTO



e non alla conformazione attuale dei cespiti dei **Lotto 8**, che, come già indicato, non hanno trovato riscontri amministrativi, in quanto dallo studio degli atti e dall'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pozzuoli risulta quanto a seguire come da certificazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico preposto, rispetto a quanto richiesto:





Comune di Pozzuoli
Città Metropolitana di Napoli
Direzione 5
Coordinamento Urbanistica - Governo del Territorio
UOC SUE-Edilizia Privata-Demanio Marittimo



A: arch. Emilio Porcaro
n.q. C.T.U. R.G.E. 400/23



Oggetto: istanza di accesso agli atti prot. nr. 2013/2024



Vista la richiesta in oggetto, a firma del CTU in indirizzo,

SI COMUNICA

che per gli immobili di cui agli identificativi catastali forniti, e di cui ai seguenti toponimi:

1. Via Pergolesi 66;
2. Via C. Battisti 2;
3. Via A. Artiaco 12;
4. Via Celle 17;
5. Via Campana 243;

non risultano pratiche edilizie pendenti e/o definite sul portale dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'Ente.

Al contempo, per l'immobile di cui al NCEU foglio 14, p.la 40, sub. 9 vi è:

1. PDC in sanatoria ex l. 724/94 nr. 175/23 (prot. nr. 18983/95 - pratica nr. 3059).

Ancora, per l'immobile di cui al NCEU foglio 14, p.la 40, sub. 6 vi è:

1. PDC in sanatoria ex l. 724/94 nr. 175/23 (prot. nr. 18983/95 - pratica nr. 3059);
2. CILA per diversa distribuzione interna nr. 492/2023/LAV (prot. nr. 70641 del 10.08.23).

Infine, per l'immobile di cui al NCEU foglio 14, p.la 293, sub. 1 vi è:

1. SCIA alternativa al PDC per completamento di lavori di potenziamento dell'impianto di distribuzione carburante liquidi e gassosi nr. 027/2022/PDC (prot. nr. 39471 del 10.05.22).

La ricerca delle eventuali licenze/concessioni edilizie rilasciate non è possibile in base ai soli toponimi e/o identificativi catastali, necessitando l'Ufficio quantomeno di un anno di riferimento del protocollo dell'istanza e/o del rilascio del titolo abilitativo edilizio, fermo restando che per quanto antecedente al 1980 non vi sono atti e/o documenti reperibili

all'Archivio, potendo l'Ufficio solo attestare l'avvenuto rilascio del titolo mediante consultazione delle pandette cartacee, laddove annotato.





COMUNE DI POZZUOLI - c_g084 - REG_UFFICIALE - 0105441 - Uscita - 29/10/2024 - 11:41



ASTE GIUDIZIARIE
Comune di Pozzuoli
Città Metropolitana di Napoli
Direzione 5
Coordinamento Urbanistica - Governo del Territorio
UOC SUE-Edilizia Privata-Demanio Marittimo



A: arch. Emilio Porcaro
n.q. C.T.U. R.G.E. 400/23
Tribunale di Napoli



SI ATTESTA

che, per gli immobili siti in tenimento comunale, risultano annotati nei registri d'ufficio i seguenti provvedimenti:

-licenza edilizia prot. 30803/73 nr. 65 del 07.10.1974 rilasciata a [redacted] curato a [redacted] il 14.01.1981 per fabbricato civile abitazione in via Celle;

-DIA prot. 35758 nr. 390 del 17.10.2012 rilasciata a [redacted] per cambio d'uso senza opere in via Pergolesi n. 60;

-DIA prot. 35760 nr. 391 del 17.10.2012 rilasciata a [redacted] per cambio d'uso senza opere in via Pergolesi n. 60;

-DIA prot. 12439 nr. 162 del 07.04.2008 rilasciata a [redacted] per manutenzione ordinaria e straordinaria in via Pergolesi n. 66;

-SCIA prot. 5383 nr. 59 del 07.02.2013 rilasciata a [redacted] e per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione in via Pergolesi n. 60/62/64;

-permesso di costruire nr. 99 del 16.12.2015 (istanza prot. nr. 37504/11) rilasciato alla [redacted] persona [redacted] per restauro e risanamento conservativo dello stabile e delle aree esterne e cambio di destinazione d'uso da abitazione a commerciale all'immobile sito alla Via Campana n. 241/243.

Gli originali del titolo licenza edilizia prot. 30803/73 nr. 65 del 07.10.1974, in uno agli elaborati tecnici ed ai corrispondenti fascicoli d'ufficio, non sono reperibili presso l'Archivio Comunale.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI POZZUOLI - c_g984 - REG_UFFICIALE - 0105441 - Uscita - 29/10/2024 - 11:41



ASTE
GIUDIZIARIE®
Comune di Pozzuoli
Città Metropolitana di Napoli
Direzione 5
Coordinamento Urbanistica - Governo del Territorio
UOC SUE-Edilizia Privata-Demanio Marittimo

ASTE
GIUDIZIARIE®

In base agli identificativi catastali forniti e, ancora, in forza dei nominativi e dei dati anagrafici contenuti nella richiesta, agli atti del Servizio Edilizia Privata non risultano annotati né emessi titoli abilitativi edilizi, eccezion fatta per i provvedimenti sopra citati.

Agli atti dell'Ufficio Condono Edilizio, dopo opportuna ricerca presso l'Archivio, risulta quanto segue:

permetto di costruire in sanatoria nr. 175 del 27.07.2023 rilasciato ai sensi della l. 724/94 (prot. istanza 18983 del 31.03.95 – pratica nr. 3059) per interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo e consistenti in "due corpi di fabbrica denominati Corpo "A" e Corpo "B", i due manufatti sono costituiti da un unico livello fuori terra ed adibiti all'attività commerciale", all'immobile sito alla Via Provinciale Pianura n. 15/B, NCEU foglio 14, p.lla 40, sub. 6-9, il tutto in ditte [redacted] l. in persona del legale rapp.te p.t.

Si rilascia all'arch. Emilio Porcaro, nella detta qualità, per gli usi consentiti.

Pozzuoli, data del protocollo

L'istruttore amministrativo
sig. [redacted]



Il Funzionario EQ
Responsabile UOC
di Fabio Maddaluno
[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risulta, quindi:

- Alcuni positivi riscontri per quanto concerne documento amministrativo, afferente agli immobili siti in via Cesare Battisti, per l'attuale configurazione dei cespiti stessi, così come verificato dalla certificazione ricevuta dagli Uffici Tecnici del Comune di Pozzuoli;

Non risultano informazioni in merito a possibili rilasci di agibilità/abitabilità.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

40



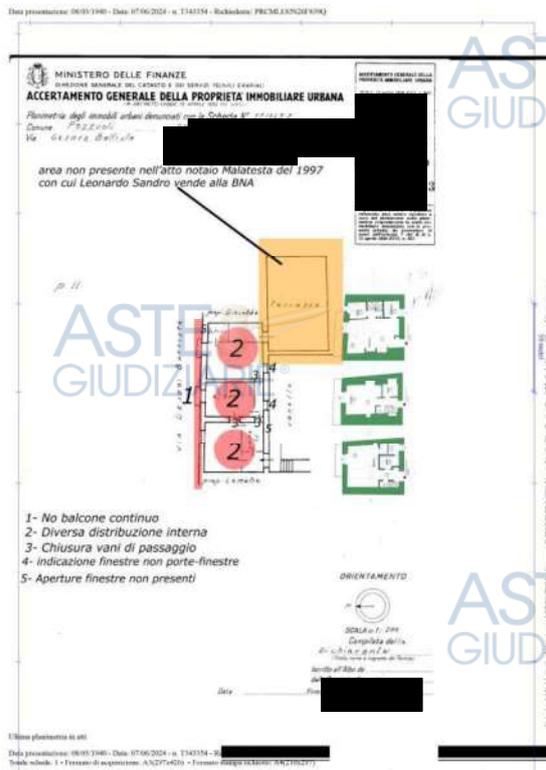
Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento, il preposto Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli riscontra che per i nominativi indicati (ovvero sia quelli del costruttore, che dei proprietari susseguiti nel tempo sino ad arrivare ai debitori, oltre che per toponimo) non risultano depositate istanze.



Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL per ricerche effettuate sugli immobili oggetto di procedura.



Consegue che le difformità rispetto alla planimetria storica sono le seguenti andandole ad indicare effettuando graficamente una analisi sulla planimetria storica:



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524





suddivisione negli attuali 3 subalterni oggetto di pignoramento che non parrebbe avere atto amministrativo necessario alla divisione indicata in catasto.

1- Presenza di balcone a fascia continua non presente sulla planimetria storica dell'immobile;

2- Diversa distribuzione interna;

3- Chiusura dei vani di passaggio per la realizzazione dei tre subalterni;

4- Attuali ingressi dei subalterni 25 e 26 che graficamente risultano essere finestre;

5- Finestre su ballatoio e facciata principale non presenti;

Non essendovi, quindi, atti riscontri amministrativi che possano accertare l'attuale consistenza divisoria dei tre subalterni risulterebbe necessario effettuare ripristino della situazione catastale storica per garantire la conoscenza dei limiti di proprietà e ripristinare anche l'effettiva consistenza del cespite per quanto concerne la suddivisione degli ambienti interni al cespite.

Tanto poiché tali interventi richiedono il rilascio di atti amministrativi dagli Uffici Tecnici preposti (come ad esempio i lavori che sono assoggettate al regime di permesso di costruire ex art. 10, comma 3, lettera c) del Testo Unico Edilizia, come di seguito si riporta: *“gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli*



interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni”).

Non essendoci riscontri di atti amministrativi, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che si rende prevedibile il ripristino dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.



Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.



Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, né essendo colui che instruirà una possibile istanza o pratica e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del **Lotto 8** rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.



Va anche specificato che, per quanto concerne l'area indicata quale “terrazzo” della planimetria storica del 1940 non compare alcuna alienazione, ciò anche nell'atto del ventennio rogato da notaio Malatesta del 1997 (atto indicato nel Quesito 5), afferente a tale



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

terrazzo e che, all'attualità, non risulta alcun accesso diretto al lotto 8 e che quindi ne deriverebbe verifica grafica nel ripristino. Nello specifico si tiene a precisare che con l'atto del 1997 il dante causa vende:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.C.E.U. del detto Comune alla partita 3949, in
[REDACTED], fol.76, p.lia 127, sub 17,
Via Cesare Battisti n.2, p.2, catag.A/3, di 2 vani
5,5, P.C. L.990.000=.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente, inoltre, ai soli fini conoscitivi ha anche acquisito copia dell'atto notarile precedente a quello del 1997 (ovvero atto notarile del 1969 – notaio Rotondano), dove anche in tale atto non vi è presenza descrittiva di tale elemento. Tali gli elementi in possesso dello scrivente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

fedes accettata ed acquista, il seguente immobile sito in Pez-
zuoli:
-quartino composto di tre vani ed accessori, al secondo pia-
no del fabbricato alla via Cesare Battisti, numero civico 2
(due);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si aggiunge, qualora necessario, che come indicato nel Quesito 3 vi sono irregolarità per quanto concerne la presenza di soppalchi segnalando a riguardo:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In primo luogo si segnala che le altezze sopra e sotto soppalco non sono a norma rispetto alle altezze necessarie per legge (altezza sotto soppalco 2,00 h, altezza sopra soppalco 1,96 h).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Essendo il soppalco utilizzato con funzione di spazio abitabile (come anche evinto dal rilievo fotografico) si riporta che per normativa nazionale, **R.D. 27 luglio 1934, n. 1265**, pubblicato in G.U. n. 186 del 9-8-1934 e le sue successive modifiche con il **D.M. 5 Luglio 1975**: *Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 Giugno 1896 relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione* (G.U. n. 190 del 18 Luglio 1975), si specifica che i parametri da rispettare per le **altezze minime**, come già citato nella **legge 457/78** sia per la parte superiore che per quella inferiore devono essere le seguenti: “*altezza minima interna utile dei locali destinati ad abitazione è fissata in 2,70 m riducibili a 2,40 m per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni e i ripostigli.*” Tali parametri di riferimento non corrispondono alle misure rilevate dallo scrivente (cfr. Quesito 2 della presente) e riportate anche in planimetria allegata. Ad avvalorare tali considerazioni si può prendere in esame sentenza emessa dal Consiglio di Stato, n.720 del 08/02/2013, la quale afferma che per la realizzazione di soppalchi a scopo abitativo è richiesto atto amministrativo, carente in questo caso, e che può essere realizzato secondo i seguenti requisiti:



- *Dal punto di vista costruttivo il soppalco deve avere un'altezza minima del locale da soppalcare di almeno 430-440 cm; le altezze sopra e sotto soppalco, quindi, non possono essere inferiori a 210 cm, soletta compresa*
- *La superficie soppalcata non deve essere superiore a 1/3 della superficie del locale, ma può arrivare sino a metà della superficie del locale quando le altezze sopra e sotto soppalco raggiungono i 220 cm*
- *L'altezza della zona sottostante deve essere almeno di 240 cm nel caso se ne voglia usufruire quale bagno o cucina.*
- *La superficie finestrata non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del locale soppalcato.*



Non essendoci, inoltre, riscontri di atti amministrativi, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che la normativa prevede il





ripristino dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Si rappresenta, inoltre, di aver reperito anche certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente elaborato peritale

che copre tutti i cespiti del Gruppo via Cesare Battisti



COMUNE DI POZZUOLI

Città Metropolitana di Napoli

DIREZIONE 5
URBANISTICA – GOVERNO DEL TERRITORIO
Gestione e Pianificazione del Territorio

- Letta la richiesta del CTU Emilio Porcaro del 18/01/2024 prot. n. 7914 e successiva integrazione del 19/01/2024 prot. n. 8398;
- Visti gli atti d'Ufficio;

SI CERTIFICA

Che l'area ubicata in Via Cesare Battisti n. 2, riportata in Catasto al foglio n. 76, particella n. 127, ricade:

- in "Zona A2_1 – Borgo Vicerale" (art. 19 delle Norme di Attuazione) - del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Am.m. Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell' 11.02.2002;
- in "Zona R.U.A." – Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale (art. 13 delle norme di attuazione) - del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26/04/99, registrato alla Corte dei conti il 26/06/99 e pubblicato sulla G.U. n° 167 del 19/07/99;
- al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di G.R. n 2775 del 26/9/03 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 54 del 17/11/2003, ai sensi della L.R. n° 33 del 01/9/93 e s.m.i..

Si rilascia in carta legale, ai sensi e per gli effetti dell'art.30 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

allegati:

1. Stralcio Norme di Attuazione del PRG;
2. Stralcio Norme di Attuazione del Piano Paesistico.

Il presente certificato verrà allegato alla perizia nella sua interezza.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

46



QUESITO N.7: indicazione stato di possesso attuale dell'immobile

Lo scrivente, a seguito degli accessi effettuati, ha verificato che i cespiti sono locati con contratti registrati nello specifico:

Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.24-a/2

Libero da affittanza.

Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.25-a/2

Vi è presenza di contratto di locazione sino al 31/10/2027

Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.26-a/2

Vi è presenza di contratto di locazione sino al 01/04/2027

QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In risposta al presente quesito si precisa che non sono presenti vincoli ed oneri giuridici che gravano, sui beni dei lotti sopra descritti, diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e non risulta trascrizione di altre procedure esecutive.

Non risulta, a seguito dell'ispezione ipotecaria fatta sui singoli beni, trascrizione di domande giudiziali ne risulta presenza di trascrizione di provvedimenti impositivi di vincoli storici-artistici.

In merito all'esistenza di regolamento condominiale lo scrivente ha cercato di reperire informazioni inviando pec all'attuale amministratore di condominio senza ricevere alcun riscontro.

Il fabbricato in cui insistono i lotti oggetto del pignoramento non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza apposita.



Rientra invece:



SI CERTIFICA

che gli immobili in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, **non risultano** sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D. Lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.

che gli immobili in oggetto **rientrano** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici come

da D.M. 12.09.1957 pubblicato in G.U. del 23.09.1957 e da D.M. 28.03.1985 pubblicato in G.U. del 26.04.1985;

Rientrano, altresì, nel P.T.P. dei Campi Flegrei approvato con D.M. del 26.04.1999 e pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art.12 del D.Lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti.

Tanto si segnala per quanto necessario.

QUESITO N.9: verifica di bene pignorato su suolo demaniale

In merito al presente quesito si attesta che i beni oggetto del pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N.10: verifica di pesi od oneri di altro tipo

Si può dichiarare che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore della società esecutata, come già evidenziato nei quesiti precedenti e verificato tramite l'atto di proprietà, oltre che da ulteriore documentazione reperita.



QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie si riporta che non vi sono informazioni a riguardo poiché a seguito di richiesta via pec all'attuale amministratore di condominio non vi è stato alcun riscontro.



QUESITO N.12: valutazione del bene

La valutazione verrà effettuata adottando il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene quale risultato economicamente giustificabile tra la domanda e l'offerta. Un corretto sviluppo del metodo è supportato da indagini di carattere tecnico economico e deve tenere conto sia dell'appetibilità del cespite che di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, con particolare riferimento all'ubicazione nel contesto urbanistico ed alla consistenza planimetrica, ciò rifacendosi anche a quanto previsto dal Regolamento Europeo n. 575/2013 all'art. 4 comma 1, punto 76.



Per ottenere il valore di partenza la scrivente ha svolto una indagine di mercato prendendo dati da più fonti nella zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari reperibili dai valori sotto riportati.





Andrà ad effettuarsi il valore di mercato dei tre beni del **Lotto 8** (anche in virtù delle analisi tecniche effettuate rappresentando che il sub.17 originario degli attuali subalterni era anche esso categoria a/2) sommando i relativi metri quadrati:



Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.24-a/2

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.25-a/2

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.26-a/2



Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti:

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 Il semestre che nel Comune di Pozzuoli per zona Centrale attribuisce un valore di mercato, per abitazioni di tipo civile, oscillante tra un minimo di 1.950,00 €/mq ad un massimo di 2.950,00€/mq.



Considerata la qualità e lo stato degli immobili, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 2.450,00 €/mq.



2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Pozzuoli in zona Centrale un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 2.554,00 €/mq .



Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 2.500,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.



$$(2.450,00+2.554,00 / 2 = 2.500,00 \text{ €/mq})$$



Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà la seguente tabella, mediante



la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori

che tengono conto delle peculiarità del cespite.

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
UBICAZIONE			
Vie principali	1	1	2.500,00
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata (2 su 3)	0,75	0,75	1.875,00
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terreno	0,95		
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85	0,85	2.125,00
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1	1	2.500,00
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1	1,1	2.750,00
Riscaldamento autonomo	1		

Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o muratura	1	1	2.500,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguito	1,1		
Sufficiente	1	1	2.500,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	2.375,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	2.500,00
Media	0,9		
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	2.250,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		

Senza	0,95	0,95	2.375,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9		
Via principale	1	1	2.500,00
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1	1	2.500,00
Non panoramico-non a distanza	0,9		
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	2.500,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>		<u>Euro /mq</u>	<u>2.410,00</u>

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 2.410,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

Sarà fatto calcolo sulla totale dei beni.

Superfici Principali (sub.24+25+26):

Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne

Superficie u.n.c. : 35 mq + 24 mq + 35 mq = 94 mq



Superficie u.n.c al 10%: 9,4 mq -> 9 mq

Soppalco al 15%

Superficie soppalco al 15%: 27mq + 14mq + 26mq al 15% = 10 mq

94 mq+ 9 mq + 10 mq= 113 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

Balcone calcolato al 25% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%

Balcone 4 mq + 5 mq + 5 mq al 25% = 3,50 mq -> 3 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 113 mq + 3 mq = 116 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 2.410,00 x 116 cifra che arrotondata è pari a = Euro 279.560,00

(duecentosettantanovemilacinquecentosessanta/00).

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 5% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



Tale valore ammonta ad euro 13.978,00 che comporta un valore di euro 265.582,00 (duecentosessantacinquemilacinquecentottantadue/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + ripristino + verifica grafica) che comporta un'ulteriore decurtazione del 40% del valore,

che ammonta a euro 106.232,00 e che comporta un valore per l'immobile di euro

159.350,00 (centocinquantanovemilatrecentocinquanta00), che può essere arrotondato ad euro 159.300,00 (centocinquantanovemilatrecento/00).

Ne deriva un **Prezzo base** d'asta per il **lotto 8** di:

159.300,000 (centocinquantanovemilatrecento/00).



QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa

QUESITO N.14: certificazione di Stato Civile o Visura Camerale

Si rappresenta che è stato reperita la visura camerale delle società esegutate





CONCLUSIONI

Lotto 8: Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.24-a/2

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.25-a/2

Comune di Pozzuoli –foglio 76-p.IIa 127-sub.26-a/2

Prezzo base d'asta immobile: 159.300,00 euro



In fede
Il CTU Arch. Emilio Porcaro

