



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



R.G.N° 400/2023



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Il 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 - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N.

400/2023 promossa

contro

proprietaria dei cespiti oggetto di

pignoramento, avente dati catastali :



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

17) Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 52-sub.8-e/3;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ubicato in via Provinciale Pianura n.15, in Pozzuoli.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

E contro  proprietaria dei cespiti
oggetto di pignoramento, avente dati catastali :

27) Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.2-c/2;

ASTE
GIUDIZIARIE®

28) Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.6-c/2;

ASTE
GIUDIZIARIE®

29) Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.8-e/3;

30) Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.9-c/1;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



31) Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 293-sub.1-e/3;

Ubicati in via Provinciale Pianura n.15, in Pozzuoli.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla [REDACTED] con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 nn. 22401/17339 del 21/07/2023 e trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 nn. 37575/29165 del 21/07/2023.

Il giorno 15 ottobre 2023 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava, poi, inizio alle operazioni peritali in pari data, preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso agli immobili.

Fatte tali premesse introduttive della procedura lo scrivente informa che suddividerà la stesura dell'elaborato peritale in più gruppi, essendo gli immobili oggetto di pignoramento molteplici e si andranno, quindi, a creare i seguenti gruppi con già indicazione della realizzazione di lotti separati e lotti unici:



ASTE
GIUDIZIARIE®

Gruppo Via Provinciale Pianura

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 52-sub.8-e/3;

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.2-c/2;

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.6-c/2;

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.8-e/3;

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.9-c/1;

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 293-sub.1-e/3;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si segnala sin d'ora che per quanto concerne i citati cespiti di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

siti in via Provinciale Pianura n.15, risulta essere stato effettuato atto di compravendita in data 02/08/2023 & 20/10/2023, successivamente alla trascrizione del pignoramento, con cui i suddetti cespiti venivano venduti a soggetto terzo estraneo alla procedura di pignoramento immobiliare. Tale atto risulta non opponibile alla procedura.

Nello specifico, per quanto concerne il cespite [REDACTED] [REDACTED] lo stesso risultava fuso in nuovo subalterno. Maggiori analisi saranno effettuate nella stesura del corpo peritale. Inoltre, si tiene a precisare che oggetto di valutazione ai fini della vendita sono esclusivamente i beni immobiliari oggetto del pignoramento.

Tanto si segnala per quanto necessario.



RISPOSTE AI QUESITI

Gruppo Via Provinciale Pianura

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 52-sub.8-e/3

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.2-c/2

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.6-c/2

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.8-e/3

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.9-c/1

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 293-sub.1-e/3



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. 22401/17339 del 21/07/2023 e nn.37575/29165 del 21/07/2023 relative al procedimento di pignoramento in atto, oltre ispezioni ipotecarie relative alle trascrizioni di pignoramento.

Dalla certificazione notarile si evince che i cespiti, di proprietà delle esegutate società provengono dai seguenti atti:

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



- Atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] del 29/03/2019 con repertorio 140270/31674 e trascritto il 23/04/2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Napoli2.
- Atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] del 22/05/2001 con repertorio 13157 e trascritto il 05/06/2001 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare 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 Provinciale Pianura”.



Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore procedente 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 procedente.



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



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

9





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 Provinciale Pianura si identificano tutti in un diritto reale di proprietà delle due società eseguite, 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 dell'area in cui sono siti i cespiti.



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:



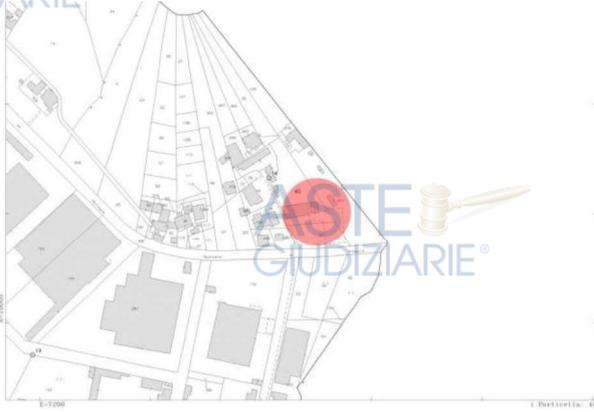
- 1) Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 52-sub.8-e/3
- 2) Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.2-c/2
- 3) Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.6-c/2
- 4) Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.8-e/3
- 5) Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.9-c/1
- 6) Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 293-sub.1-e/3



Si identificano:



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione Vax



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione tramite foto satellitare



ASTE
GIUDIZIARIE®

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 Provinciale Pianura nel seguente lotto

unico identificato quale **Lotto 12:**

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 52-sub.8-e/3

Confina a nord con via altra unità immobiliare, a sud con via Provinciale Pianura, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.2-c/2

Confina a nord con via altra unità immobiliare, a sud con via Provinciale Pianura, ad est con strada provinciale per pianura (traversa) ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.6-c/2

Confina a nord con via altra unità immobiliare, a sud con via Provinciale Pianura, ad est con strada provinciale per pianura (traversa) ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.8-e/3

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con via Provinciale Pianura, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.9-c/1

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 293-sub.1-e/3

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524



Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, 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 12** sono ubicati tutti nella città di Pozzuoli, provincia di Napoli e sono posti in via Provinciale Pianura n.15



Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 52-sub.8-e/3

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con via Provinciale Pianura, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.



Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.2-c/2

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con via Provinciale Pianura, ad est con strada provinciale per pianura (traversa) ed ad ovest con altra unità immobiliare.



Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.6-c/2

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con via Provinciale Pianura, ad est con strada provinciale per pianura (traversa) ed ad ovest con altra unità immobiliare.



Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.8-e/3

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con via Provinciale Pianura, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.



Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.9-c/1





Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 293-sub.1-e/3

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.



Si passerà alla descrizione di ogni singolo cespite compreso nel

Lotto 12 del Gruppo via Provinciale Pianura, per quella che è la sua attuale conformazione, con indicazione nei quesiti a seguire di tutte le informazioni afferenti alla loro attuale conformazione e le considerazioni del caso, si specifica che per quanto concerne:

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 52-sub.8-e/3

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.8-e/3

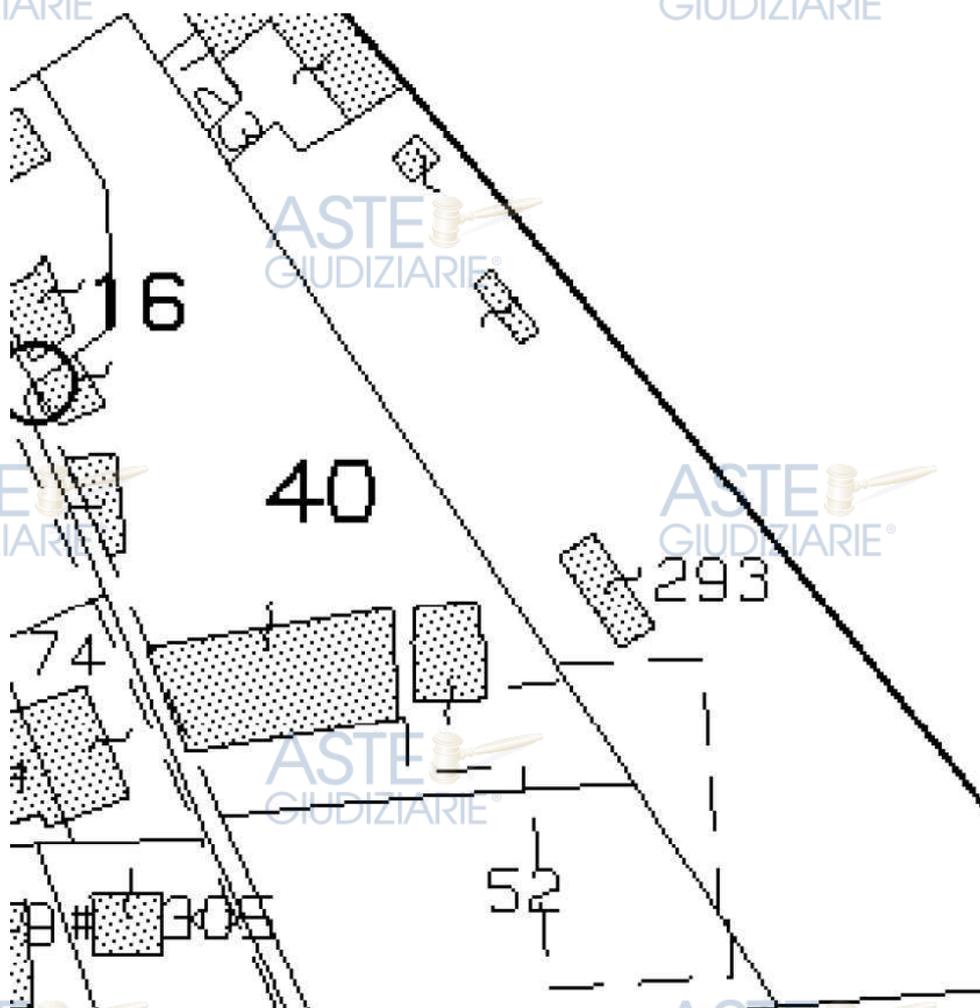
Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 293-sub.1-e/3

La descrizione sarà effettuata considerando questi tre cespiti come un'unica grande macroarea, poiché, effettivamente, sulla stessa insistono gli impianti della pompa di benzina stessa.

Si rappresenta, inoltre, che dall'analisi della vax i manufatti che insistono sulle particelle terreno risultano graffate alle stesse (tale simbolo risulta presente sulla mappa terreno acquisita) e tale mappa si allega nuovamente, con maggiore dettaglio, al fine di evidenziare i simboli di graffatura presenti sulla stessa:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si procede alla descrizione dei cespiti che compongono il lotto

Lotto 12: [Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 52-sub.8-e/3](#)

[Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.8-e/3](#)

[Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 293-sub.1-e/3](#)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di area complessiva di 3.600 mq circa, sulla cui superficie insistono impianti visibili ed interrati (si presume) afferenti alla funzione attuale quale distributore di carburante per utilizzo al pubblico, o comunemente detta pompa di benzina.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



L'area è composta dalla struttura di erogazione stessa, coperta da tettoia e almeno sei sistemi di erogazione multipla; risulta presenza di elementi ed impianti di metano e di gas visibili, oltre a ulteriori manufatti che sono presenti anche sulle planimetrie catastali reperite. Si segnala, sin d'ora, che in posizione di confine nord-est con tale macroarea risulta presenza di immobili su cui dovrà essere verificata la possibile realizzazione di servitù di passaggio dal lotto 12, poiché non risultano altre vie di uscita e movimentazione se non dal lotto stesso.



Al fine di far comprendere meglio la consistenza del lotto si portano a seguire le immagini fotografiche



Area pompa di benzina



Area pompa di benzina



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Area pompa di benzina

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Area pompa di benzina

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Area pompa di benzina

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Area pompa di benzina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



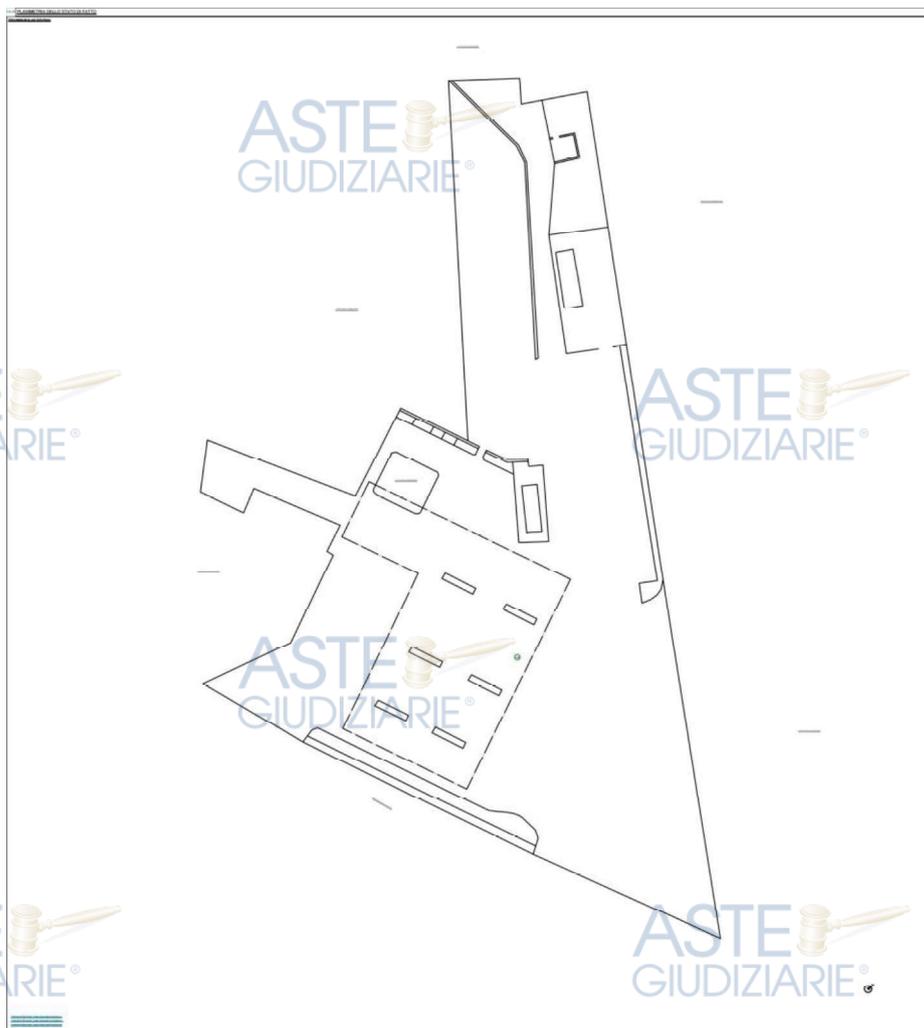
Area pompa di benzina

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.2-c/2

Ambiente 1 di 21 mq lo spazio risulta essere utilizzato con funzione di deposito.

Vi è presenza di finestra di dimensione 0,90x1,20h.

L'altezza interna risulta essere di 3 m



fabbricato



fabbricato



Ambiente 1

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



Ambiente 1 di 298 mq (considerando quale limite la parte terminale della parete in cemento armato posta sull'asse nord-ovest del cespite), risulta avere una altezza variabile, data la presenza di copertura inclinata, da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 5,15 m nella parte ad altezza maggiore e h 4,14 nella parte ad altezza minore; la struttura risulta essere realizzata a telaio metallico. Tale area risulta essere utilizzata quale deposito materiale misto e lavorazione.



Ambiente 2 di 13 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,00 m, risulta essere ambiente sempre a servizio della totale funzione dell'area e risulta copertura con tettoia che prosegue in aderenza al corpo dell'immobile, occupando mq 15 di superficie. Sull'area risulta anche presenza di un capanno di 5 mq con struttura intelaiata metallica e chiusure in legno.



All'attualità il cespite potrebbe essere definito composto da 2 ambienti per superficie utile netta calpestabile di 326 mq e 1.100 mq di area scoperta.

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®

ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ambiente 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

area scoperta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

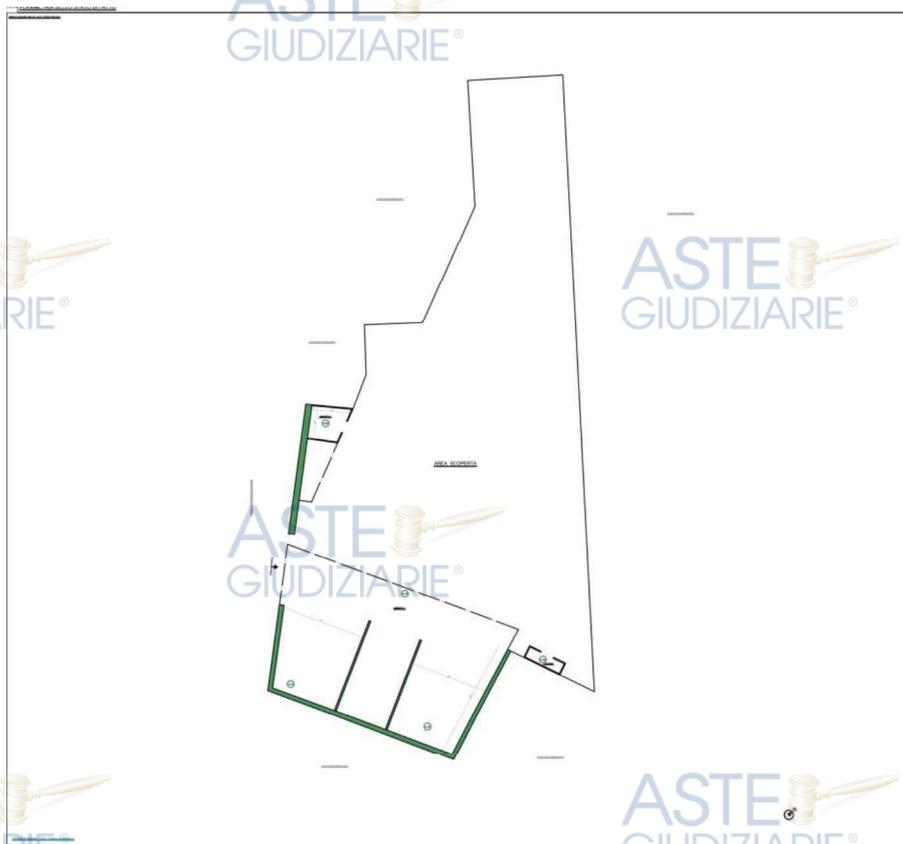


ASTE
GIUDIZIARIE®

ambiente 1



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 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.9-c/1

Il cespite è un fabbricato interno all'area del lotto 12 avente funzione di bar-tabaccheria

Ambiente 1 di 13 mq area adibita a spazio bar e vendita tabacchi.

altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,00 m;
l'areazione è data da sistemi meccanici e come areazione naturale dalla porta d'accesso;



Ambiente 2 di 7 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,00 m, risulta essere ambiente con funzione di deposito bar e area controllo;



Ambiente 3 di 1,5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,00 m, risulta essere ambiente con funzione di deposito per la tabaccheria;



Bagno 1 di 3 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,00 m. Bagno di servizio per i gestori della struttura;



Bagno 2 di 3 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,00 m. Bagno per l'utenza;

Bagno 3 di 3,5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,00 m. Bagno di servizio per i gestori della struttura.



All'attualità il cespite potrebbe essere definito composto da 3 ambienti + triplo servizio (per gestore struttura+utenza) per superficie utile netta calpestabile di 33 mq (con presenza all'esterno di parte coperta da tettoia aperta su tre lati che copre 28 mq).



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®



struttura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

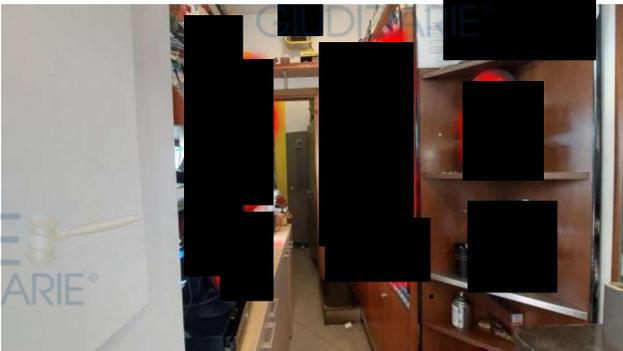


ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



struttura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 52-sub.8-e/3

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 **14** Particella **52** Subalterno **8**

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: VIA PROVINCIALE PIANURA n. 15 Piano T

Variazione in soppressione del 10/10/2023, pratica n. NA0313781, in atti dal 10/10/2023 - FUSIONE - FUSIONE(n.313781.1/2023)

La dichiarazione di Fusione ha:

Comune: **POZZUOLI (G964) (NA)**

- costituito i seguenti immobili: Foglio **14** Particella **52** Subalterno **12**

- soppresso i seguenti immobili: Foglio **14** Particella **52** Subalterno **8**, Foglio **14** Particella **52** Subalterno **7**

> **Indirizzo**

📅 dal 12/07/2007 al 22/05/2008

Immobile attuale

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

Foglio **14** Particella **52** Subalterno **8**

VIA MONTAGNA SPACCATA n. 15 Piano T

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/07/2007 Pratica n. NA0551710 in atti dal 12/07/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 5492.1/2007)

Annotazione di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 14 p.IIa 40 sub.1 e foglio 14 p.IIa 293 sub.1 rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali

📅 dal 22/05/2008 al 10/10/2023

Immobile attuale

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

Foglio **14** Particella **52** Subalterno **8**

VIA PROVINCIALE PIANURA n. 15 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/05/2008 Pratica n. NA0451859 in atti dal 22/05/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31387.1/2008)

Annotazione di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 14 p.IIa 40 sub.1 e foglio 14 p.IIa 293 sub.1 rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali

> **Dati di classamento**

📅 dal 12/07/2007 al 22/05/2008

Immobile attuale

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

Foglio **14** Particella **52** Subalterno **8**

Rendita: Euro **2.742,00**

Categoria **E/3^a**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/07/2007 Pratica n. NA0551710 in atti dal 12/07/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 5492.1/2007)

Annotazione di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 14 p.IIa 40 sub.1 e foglio 14 p.IIa 293 sub.1 rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 22/05/2008 al 04/07/2008

Immobile attuale

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

Foglio **14** Particella **52** Subalterno **8**

Rendita: Euro **2.742,00**

Categoria **E/3^a**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/05/2008 Pratica n. NA0451859 in atti dal 22/05/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31387.1/2008)

Annotazione di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 14 p.IIa 40 sub.1 e foglio 14 p.IIa 293 sub.1 rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 04/07/2008 al 10/10/2023

Immobile attuale

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

Foglio **14** Particella **52** Subalterno **8**

Rendita: Euro **4.113,00**

Categoria **E/3^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2008 Pratica n. NA0602904 in atti dal 04/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43847.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n. NA0683786 del 31/07/2008

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) - porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 14 p.IIa 40 sub.1 e foglio 14 p.IIa 293 sub.1 rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali





> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 14 Particella 52 Sub. 8

dal 12/07/2007 al 09/05/2013
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/07/2007 Pratica n. NA0551710 in atti dal 12/07/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 5492.1/2007)

dal 09/05/2013 al 10/10/2023
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

09/05/2013 Pubblico ufficiale Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (SE) Reparto n. 243437 - 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 segnala, quindi, che all'attualità il foglio 14 -part.52 – sub.8, oggetto di pignoramento, risulta essere fuso, con fusione in data 10/10/2023, ovvero successivamente alla data del pignoramento, realizzando attuale sub.12 e che tale nuova unità, quindi, risulta, come già evidenziato, venduta a seguito di atto notarile a soggetto terzo, sempre successivamente la data del pignoramento (con ulteriore analisi a farsi nei quesiti successivi).

Lo scrivente informa di tanto la S.V.Ill.ma per ogni accorgimento del caso rappresentando che:

- 1- La fusione è stata effettuata successivamente la data del pignoramento;
- 2- La fusione riguarda il sub.8, oggetto di procedura, fuso con il sub.7 che da verifiche effettuate dallo scrivente risulta essere

dal 22/05/2008 al 10/10/2023

Immobile attuale

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 52 Subalterno 7

VIA PROVINCIALE PIANURA n. 15 Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

- 3- Che lo scrivente non ha riscontrato simbologie di "graffature" tra i due subalterni e di conseguenza non può dare certezza della possibilità della fusione, poiché, in aggiunta, il bene comune non censibile non ha attestazioni di proprietà e non se ne può desumere il possesso;

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

29



4- Che lo scrivente terrà considerazione dell'immobile prima della fusione e che dovrebbe essere verificata la riconversione al precedente stato prima della fusione, per ritornare all'originaria configurazione oggetto nel pignoramento, con verifiche a farsi di realizzazione di nuovo subalterno riconducibile al subalterno in pignoramento (con tutte le dovute decurtazioni a farsi all'interno dell'elaborato peritale).



Il tutto si porta all'attenzione della S.V.III.ma per quanto necessario.



Lo scrivente ha verificato, comunque, anche a seguito di quanto sopra scritto, 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 risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento dato l'atto di compravendita, già citato, che porta i cespiti del lotto a essere venduti dalle società esegutate a soggetto terzo, con ogni analisi e considerazione riposte all'attenzione della S.V.III.ma.



Non si riscontrano difformità tra la planimetria catastale relativa al sub.8 (reperita dallo scrivente quale storica, rispetto all'ultima in catasto) e lo stato di fatto del cespite; lo scrivente proseguirà nella descrizione prima di tutti i cespiti aventi categoria e/3, considerati quali unica grande area, per poi andare ad effettuare la sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo effettuato.



Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.8-e/3



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 14 Particella 40 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 40

Classamento:

Rendita: Euro 1.660,26

Categoria E/3^a)

Foglio 14 Particella 40 Subalterno 8

Indirizzo: VIA PROVINCIALE PIANURA n. 15B Piano T



> **Dati identificativi**

☞ dal 27/01/1998 al 12/07/2007

Immobile predecessore

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 40

COSTITUZIONE del 27/01/1998 in atti dal 27/01/1998 (n. 1663.1/1998)



☞ dal 12/07/2007 al 29/04/2008

Immobile predecessore

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 40 Subalterno 1

VARIAZIONE del 12/07/2007 Pratica n. NA0551807 in atti dal 12/07/2007 PARZ. DEMOLIZ. E CAMBIO DESTINAZ. (n. 31617.1/2007)

Annotazione di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 14 p.IIa 52 sub.8 e foglio 14 p.IIa 293 sub.1 rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali



Variatione in soppressione del 12/07/2007, pratica n. NA0551807, in atti dal 12/07/2007 - VARIAZIONE - PARZ. DEMOLIZ. E CAMBIO DESTINAZ. (n.31617.1/2007)

La dichiarazione di Variazione ha:

Comune: POZZUOLI (G964) (NA)

- costituito i seguenti immobili: Foglio 14 Particella 40 Subalterno 1

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 14 Particella 40



☞ dal 29/04/2008 al 05/08/2020

Immobile predecessore

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 40 Subalterno 7

VARIAZIONE del 29/04/2008 Pratica n. NA0378459 in atti dal 29/04/2008 DIVIS. E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 26940.1/2008)



☞ dal 05/08/2020

Immobile attuale

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 40 Subalterno 8

VARIAZIONE del 03/08/2020 Pratica n. NA0151006 in atti dal 05/08/2020 DIVIS. E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 65770.1/2020)



> **Dati di classamento**

☞ dal 27/01/1998 al 27/01/1998

Immobile predecessore

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 40

Rendita: Lire 1.722.000

Categoria C/2^b), Classe 1, Consistenza 420 m²

Partita: 13251

COSTITUZIONE del 27/01/1998 in atti dal 27/01/1998 (n. 1663.1/1998)

Annotazioni: classamento e rendita validati



☞ dal 27/01/1998 al 12/07/2007

Immobile predecessore

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 40

Rendita: Euro 1.272,60

Rendita: Lire 2.464.100

Categoria C/2^b), Classe 1, Consistenza 601 m²

Partita: 13251

VARIAZIONE del 27/01/1998 in atti dal 23/09/1998 RETTIFICA CONSISTENZA - CONTROLLO CIRCOLARE 305T (n. 1663.1/1998) Notifica n. 66601/1998





☞ dal 12/07/2007 al 29/04/2008
Immobilibile predecessore
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio **14** Particella **40** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 4.288,00**
Categoria **E/3^o**

☞ dal 29/04/2008 al 22/05/2008
Immobilibile predecessore
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio **14** Particella **40** Subalterno **7**
Rendita: **Euro 2.904,00**
Categoria **E/3^o**

☞ dal 22/05/2008 al 04/07/2008
Immobilibile predecessore
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio **14** Particella **40** Subalterno **7**
Rendita: **Euro 2.904,00**
Categoria **E/3^o**

☞ dal 04/07/2008 al 05/08/2020
Immobilibile predecessore
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio **14** Particella **40** Subalterno **7**
Rendita: **Euro 2.904,00**

Categoria **E/3^o**

☞ dal 05/08/2020 al 15/06/2021
Immobilibile attuale
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio **14** Particella **40** Subalterno **8**
Rendita: **Euro 1.660,26**
Categoria **E/3^o**

☞ dal 15/06/2021
Immobilibile attuale
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio **14** Particella **40** Subalterno **8**
Rendita: **Euro 1.660,26**
Categoria **E/3^o**

Dati identificativi: Immobilibile predecessore - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 14 Particella 40

[REDACTED]
sede in **POZZUOLI (NA)**
☞ dal 27/01/1998 al 28/06/2006
Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti
(deriva dall'atto 1)

☞ dal 27/01/1998 al 28/06/2006
Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti
(deriva dall'atto 1)

☞ dal 28/06/2006 al 12/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 2)

VARIAZIONE del 12/07/2007 Pratica n. NA0551807 in atti dal 12/07/2007 PARZ. DEMOLIZ. E CAMBIO DESTINAZ. (n. 31617.1/2007)

Annotazione di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 14 p.lla 52 sub.8 e foglio 14 p.lla 293 sub.1 rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE del 29/04/2008 Pratica n. NA0378459 in atti dal 29/04/2008 DIVIS. E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 26940.1/2008)

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

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/05/2008 Pratica n. NA0453023 in atti dal 22/05/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31500.1/2008)

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

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2008 Pratica n. NA0602917 in atti dal 04/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43860.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati

VARIAZIONE del 03/08/2020 Pratica n. NA0151006 in atti dal 05/08/2020 DIVIS. E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 65770.1/2020)

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

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2021 Pratica n. NA0135482 in atti dal 15/06/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 54494.1/2021)

Annotazioni: classamento e rendita validati

1. COSTITUZIONE del 27/01/1998 in atti dal 27/01/1998 (n. 1663.1/1998)

2. VOLTURA D'UFFICIO del 28/06/2006 - COLLEGATA A TM 374731/06 - I/397357 Voltura n. 59112.1/2006 - Pratica n. NA0397707 in atti dal 07/07/2006





[REDACTED]

☑ dal 28/06/2006 al 12/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 2)

[REDACTED]

☑ dal 28/06/2006 al 12/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 2)

[REDACTED]

☑ dal 28/06/2006 al 12/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 2)

[REDACTED]

☑ dal 28/06/2006 al 12/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 14 Particella 40 Sub. 1

[REDACTED]

3. VARIAZIONE del 12/07/2007 Pratica n. NA0551807 in atti dal 12/07/2007 PARZ. DEMOLIZ. E CAMBIO DESTINAZ. (n. 31617.1/2007)

☑ dal 12/07/2007 al 29/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

☑ dal 12/07/2007 al 29/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

☑ dal 12/07/2007 al 29/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

☑ dal 12/07/2007 al 29/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

☑ dal 12/07/2007 al 29/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 3)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 14 Particella 40 Sub. 7

[REDACTED]

4. VARIAZIONE del 29/04/2008 Pratica n. NA0378459 in atti dal 29/04/2008 DIVIS. E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 26940.1/2008)

☑ dal 29/04/2008 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 4)

[REDACTED]

☑ dal 29/04/2008 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 4)



dal 29/04/2008 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 4)

dal 29/04/2008 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 4)

dal 29/04/2008 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 4)

dal 28/03/2019 al 03/08/2020
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 14 Particella 40 Sub. 8

dal 03/08/2020 al 02/08/2023
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

5. Atto del 28/03/2019 Pubblico ufficiale
Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 140270 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 16475.1/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal
23/04/2019

6. Atto del 28/03/2019 Pubblico ufficiale
PAOLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 140270 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 16475.1/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal
23/04/2019

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 14 Particella 40 Subalterno 7

dal 02/08/2023
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

7. Atto del 02/08/2023 Pubblico ufficiale
Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 140270 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 32426.1/2023 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal
04/08/2023

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 risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento dato l'atto di compravendita, già citato, che porta i cespiti del lotto a essere venduti dalle società esegutate a soggetto terzo, con ogni analisi e considerazione riposte all'attenzione della S.V.Ill.ma.

Non si riscontrano difformità tra la planimetria catastale relativa al sub e lo stato di fatto del cespite; lo scrivente proseguirà nella descrizione prima di tutti i cespiti aventi categoria e/3, considerati quali unica



grande area, per poi andare ad effettuare la sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo effettuato.

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 293-sub.1-e/3

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 14 Particella 293 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 293

Classamento:

Rendita: Euro 6.408,00

Categoria E/3^a)

Foglio 14 Particella 293 Subalterno 1

Indirizzo: VIA PROVINCIALE PIANURA n. 15 Piano T



> **Dati di classamento**

📅 dal 12/07/2007 al 22/05/2008

Immobile attuale

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 293 Subalterno 1

Rendita: Euro 2.574,00

Categoria E/3^b)

COSTITUZIONE del 12/07/2007 Pratica n. NA0551743 in atti dal 12/07/2007 COSTITUZIONE (n. 5493.1/2007)

Annotazione di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 14 p.IIa 52 sub.8 e foglio 14 p.IIa 40 sub.1 rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 22/05/2008 al 04/07/2008

Immobile attuale

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 293 Subalterno 1

Rendita: Euro 2.574,00

Categoria E/3^b)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/05/2008 Pratica n. NA0451948 in atti dal 22/05/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31394.1/2008)

Annotazione di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 14 p.IIa 52 sub.8 e foglio 14 p.IIa 40 sub.1 rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 04/07/2008

Immobile attuale

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 293 Subalterno 1

Rendita: Euro 6.408,00

Categoria E/3^b)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2008 Pratica n. NA0602909 in atti dal 04/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43852.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n. NA0683803 del 31/07/2008

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) - porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 14 p.IIa 52 sub.8 e foglio 14 p.IIa 40 sub.1 rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali



> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 14 Particella 293 Sub. 1

📅 dal 12/07/2007

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

1. COSTITUZIONE del 12/07/2007 Pratica n. NA0551743 in atti dal 12/07/2007 COSTITUZIONE (n. 5493.1/2007)

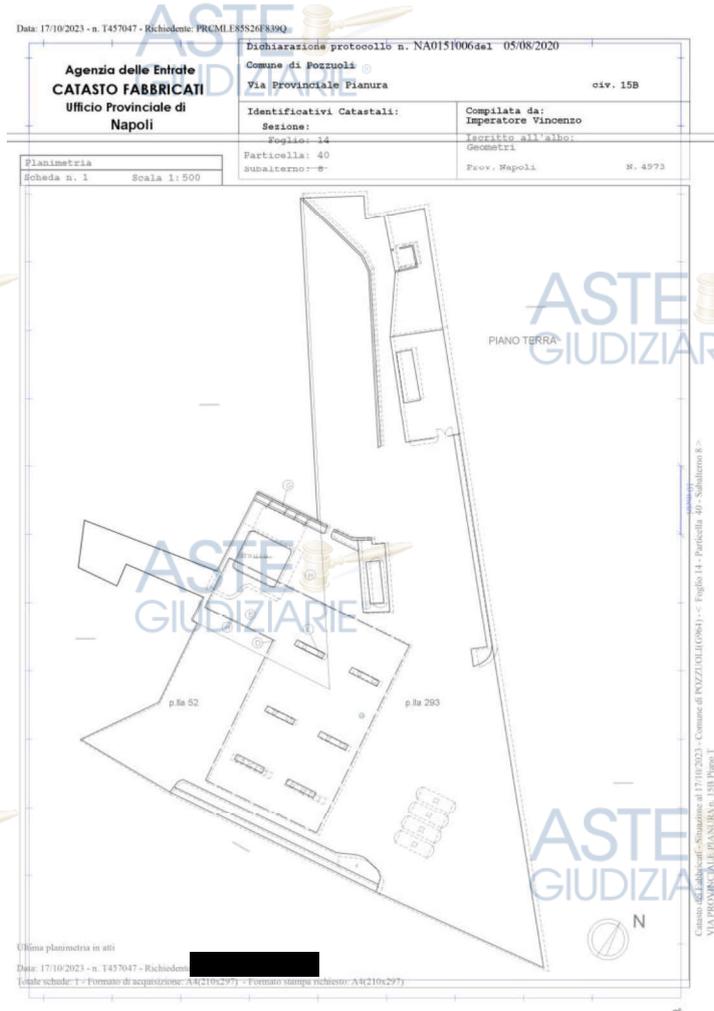




Lo scrivente ha verificato corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto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



Non si riscontrano difformità tra la planimetria catastale relativa al sub e lo stato di fatto del cespite; lo scrivente indica le informazioni di tutti i cespiti aventi categoria e/3, considerati quali unica grande area, effettua la sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo effettuato.





Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.2-c/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 14 Particella 40 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio 14 Particella 40

Classamento:

Rendita: **Euro 60,74**

Categoria **C/2^a**, Classe **3**, Consistenza **21 m²**

Foglio 14 Particella 40 Subalterno 2

Indirizzo: VIA PROVINCIALE PIANURA n. 15B Piano T

Dati di superficie: Totale: **28 m²**



> **Dati di classamento**

📅 dal 12/07/2007 al 22/05/2008

Immobile attuale

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

Foglio 14 Particella 40 Subalterno 2

Rendita: **Euro 60,74**

Categoria **C/2^a**, Classe **3**, Consistenza **21 m²**

(ALTRE) del 12/07/2007 Pratica n. NA0551885 in atti dal 12/07/2007 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 5496.1/2007)

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

📅 dal 22/05/2008 al 30/06/2008

Immobile attuale

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

Foglio 14 Particella 40 Subalterno 2

Rendita: **Euro 60,74**

Categoria **C/2^a**, Classe **3**, Consistenza **21 m²**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/05/2008 Pratica n. NA0453023 in atti dal 22/05/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31500.1/2008)

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

📅 dal 30/06/2008

Immobile attuale

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

Foglio 14 Particella 40 Subalterno 2

Rendita: **Euro 60,74**

Categoria **C/2^a**, Classe **3**, Consistenza **21 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/2008 Pratica n. NA0583723 in atti dal 30/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42220.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati



> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **POZZUOLI (G964)(NA)** Foglio 14 Particella 40 Sub. 2

📅 dal 12/07/2007 al 28/03/2019

Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 1)

1. (ALTRE) del 12/07/2007 Pratica n. NA0551885 in atti dal 12/07/2007 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 5496.1/2007)



📅 dal 12/07/2007 al 28/03/2019

Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 1)





dal 12/07/2007 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 1)

dal 12/07/2007 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 1)

dal 12/07/2007 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 1)

dal 28/03/2019 al 02/08/2023
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

dal 02/08/2023
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

del 28/03/2019 Pubblico ufficiale
Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 140270 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 16475.1/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal
23/04/2019

3 Atto del 02/08/2023 Pubblico ufficiale
Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 149089 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 32426.1/2023 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal
04/08/2023



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 risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento dato l'atto di compravendita, già citato, che porta i cespiti del lotto a essere venduti dalle società eseguite a soggetto terzo, con ogni analisi e considerazione riposte all'attenzione della S.V.III.ma.

Non si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite,

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





Lotto 12: Comune di Pozzuoli – foglio 14-p.IIa 40-sub.6-c/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 14 Particella 40 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio 14 Particella 40

Classamento:

Rendita: **Euro 1.026,72**
Categoria **C/2^a**, Classe **3**, Consistenza **355 m²**
Foglio 14 Particella 40 Subalterno 6

Indirizzo: VIA PROVINCIALE PIANURA n. 15B Piano T

Dati di superficie: Totale: **455 m²**



> Dati identificativi

dal 27/01/1998 al 12/07/2007

Immobile predecessore
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio 14 Particella 40

COSTITUZIONE del 27/01/1998 in atti dal 27/01/1998
(n. 1663.1/1998)



dal 12/07/2007 al 29/04/2008

Immobile predecessore
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio 14 Particella 40 Subalterno 1

VARIAZIONE del 12/07/2007 Pratica n. NA0551807 in
atti dal 12/07/2007 PARZ. DEMOLIZ. E CAMBIO
DESTINAZ. (n. 31617.1/2007)



Annotazione di immobile: porzione di uiu unita di fatto
con quella di foglio 14 p.IIa 52 sub.8 e foglio 14 p.IIa 293
sub.1 rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali





📅 dal 29/04/2008

Immobile attuale

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

Foglio **14** Particella **40** Subalterno **6**

VARIAZIONE del 29/04/2008 Pratica n. NA0378459 in atti dal 29/04/2008 DIVIS. E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 26940.1/2008)



> **Dati di classamento**

📅 dal 27/01/1998 al 27/01/1998

Immobile predecessore

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

Foglio **14** Particella **40**

Rendita: Lire **1.722.000**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **420 m²**

Partita: **13251**

COSTITUZIONE del 27/01/1998 in atti dal 27/01/1998 (n. 1663.1/1998)

Annotazioni: classamento e rendita validati



📅 dal 27/01/1998 al 12/07/2007

Immobile predecessore

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

Foglio **14** Particella **40**

Rendita: Euro **1.272,60**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **601 m²**

Partita: **13251**

VARIAZIONE del 27/01/1998 in atti dal 23/09/1998 RETTIFICA CONSISTENZA - CONTROLLO CIRCOLARE 305T (n. 1663.1/1998) Notifica n. 66601/1998

📅 dal 12/07/2007 al 29/04/2008

Immobile predecessore

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

Foglio **14** Particella **40** Subalterno **1**

Rendita: Euro **4.288,00**

Categoria **E/3^a**

VARIAZIONE del 12/07/2007 Pratica n. NA0551807 in atti dal 12/07/2007 PARZ. DEMOLIZ. E CAMBIO DESTINAZ. (n. 31617.1/2007)

Annotazione di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 14 p.la 52 sub.8 e foglio 14 p.la 293 sub.1 rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 29/04/2008 al 22/05/2008

Immobile attuale

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

Foglio **14** Particella **40** Subalterno **6**

Rendita: Euro **751,70**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **355 m²**

VARIAZIONE del 29/04/2008 Pratica n. NA0378459 in atti dal 29/04/2008 DIVIS. E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 26940.1/2008)

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

📅 dal 22/05/2008 al 04/07/2008

Immobile attuale

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

Foglio **14** Particella **40** Subalterno **6**

Rendita: Euro **751,70**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **355 m²**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/05/2008 Pratica n. NA0453023 in atti dal 22/05/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31500.1/2008)

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

📅 dal 04/07/2008

Immobile attuale

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

Foglio **14** Particella **40** Subalterno **6**

Rendita: Euro **1.026,72**

Categoria **C/2^a**, Classe **3**, Consistenza **355 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2008 Pratica n. NA0602915 in atti dal 04/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43858.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n. NA0729443 del 24/08/2010

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





> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 14 Particella 40

1. COSTITUZIONE del 27/01/1998 in atti dal 27/01/1998 (n. 1663.1/1998)

dal 27/01/1998 al 28/06/2006
Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti (deriva dall'atto 1)

dal 27/01/1998 al 28/06/2006
Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti (deriva dall'atto 1)

2. VOLTURA D'UFFICIO del 28/06/2006 - COLLEGATA A TM 374731/06 - I/397357 Voltura n. 59112.1/2006 - Pratica n. NA0397707 in atti dal 07/07/2006

dal 28/06/2006 al 12/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 2)

dal 28/06/2006 al 12/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 2)

dal 28/06/2006 al 12/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 2)

dal 28/06/2006 al 12/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 2)

dal 28/06/2006 al 12/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 14 Particella 40 Sub. 1

3. VARIAZIONE del 12/07/2007 Pratica n. NA0551807 in atti dal 12/07/2007 PARZ. DEMOLIZ. E CAMBIO DESTINAZ. (n. 31617.1/2007)

dal 12/07/2007 al 29/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 3)

dal 12/07/2007 al 29/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 3)

dal 12/07/2007 al 29/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 3)

dal 12/07/2007 al 29/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 3)

dal 12/07/2007 al 29/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 3)



Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 14 Particella 40 Sub. 6

- ▼  4. VARIAZIONE del 29/04/2008 Pratica n. NA0378459 in atti dal 29/04/2008 DIVIS. E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 26940.1/2008)
- ▼  dal 29/04/2008 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 4)
- ▼  
- ▼  dal 29/04/2008 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 4)
- ▼  
- ▼  dal 29/04/2008 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 4)
- ▼  
- ▼  dal 29/04/2008 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 4)



- ▼  
- ▼  dal 29/04/2008 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 4)
- ▼  5. Atto del 28/03/2019 Pubblico ufficiale MORELLI PAOLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 140270 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16475.1/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 23/04/2019
- ▼  dal 28/03/2019 al 02/08/2023
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)
- ▼  6. Atto del 02/08/2023 Pubblico ufficiale MORELLI PAOLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 149089 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32426.1/2023 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 04/08/2023
- ▼  dal 02/08/2023
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)



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 risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento dato l'atto di compravendita, già citato, che porta i cespiti del lotto a essere venduti dalle società esegutate a soggetto terzo, con ogni analisi e considerazione riposte all'attenzione della S.V.III.ma.



Non si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite,





Lotto 12: Comune di Pozzuoli – foglio 14-p.IIa 40-sub.9-c/1

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 14 Particella 40 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 14 Particella 40

Classamento:

Rendita: Euro 1.152,73
Categoria C/1^a, Classe 6, Consistenza 36 m²
Foglio 14 Particella 40 Subalterno 9

Indirizzo: VIA PROVINCIALE PIANURA n. 15B Piano T

Dati di superficie: Totale: 45 m²



> Dati di classamento

📅 dal 27/01/1998 al 27/01/1998

Immobile predecessore

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 40

Rendita: Lire 1.722.000

Categoria C/2^b, Classe 1, Consistenza 420 m²

Partita: 13251

COSTITUZIONE del 27/01/1998 in atti dal 27/01/1998 (n. 1663.1/1998)

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal 27/01/1998 al 12/07/2007

Immobile predecessore

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 40

Rendita: Euro 1.272,60

Rendita: Lire 2.464.100

Categoria C/2^b, Classe 1, Consistenza 601 m²

Partita: 13251

VARIAZIONE del 27/01/1998 in atti dal 23/09/1998 RETTIFICA CONSISTENZA - CONTROLLO CIRCOLARE 305T (n. 1663.1/1998) Notifica n. 66601/1998

📅 dal 12/07/2007 al 29/04/2008

Immobile predecessore

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 40 Subalterno 1

Rendita: Euro 4.288,00

Categoria E/3^e

VARIAZIONE del 12/07/2007 Pratica n. NA0551807 in atti dal 12/07/2007 PARZ. DEMOLIZ. E CAMBIO DESTINAZ. (n. 31617.1/2007)

Annotazione di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 14 p.IIa 52 sub.8 e foglio 14 p.IIa 293 sub.1 rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 29/04/2008 al 22/05/2008

Immobile predecessore

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 40 Subalterno 7

Rendita: Euro 2.904,00

Categoria E/3^e

VARIAZIONE del 29/04/2008 Pratica n. NA0378459 in atti dal 29/04/2008 DIVIS. E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 26940.1/2008)

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

📅 dal 22/05/2008 al 04/07/2008

Immobile predecessore

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 14 Particella 40 Subalterno 7

Rendita: Euro 2.904,00

Categoria E/3^e

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/05/2008 Pratica n. NA0453023 in atti dal 22/05/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31500.1/2008)

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





dal 04/07/2008 al 05/08/2020

Immobile predecessore

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

Foglio **14** Particella **40** Subalterno **7**

Rendita: **Euro 2.904,00**

Categoria **E/3^a**

dal 05/08/2020 al 15/06/2021

Immobile attuale

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

Foglio **14** Particella **40** Subalterno **9**

Rendita: **Euro 1.152,73**

Categoria **C/1^a**, Classe **6**, Consistenza **36 m²**

dal 15/06/2021 al 18/09/2023

Immobile attuale

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

Foglio **14** Particella **40** Subalterno **9**

Rendita: **Euro 1.152,73**

Categoria **C/1^a**, Classe **6**, Consistenza **36 m²**

dal 18/09/2023

Immobile attuale

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

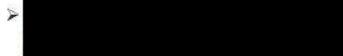
Foglio **14** Particella **40** Subalterno **9**

Rendita: **Euro 1.152,73**

Categoria **C/1^a**, Classe **6**, Consistenza **36 m²**

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **POZZUOLI (G964)(NA)** Foglio **14** Particella **40**



1. **COSTITUZIONE** del 27/01/1998 in atti dal 27/01/1998 (n. 1663.1/1998)

dal 27/01/1998 al 28/06/2006

Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti (deriva dall'atto 1)



dal 27/01/1998 al 28/06/2006

Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti (deriva dall'atto 1)



dal 28/06/2006 al 12/07/2007

Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 2)



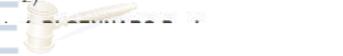
dal 28/06/2006 al 12/07/2007

Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 2)



dal 28/06/2006 al 12/07/2007

Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 2)



VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2008
Pratica n. **NA0602917** in atti dal 04/07/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43860.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati



VARIAZIONE del 03/08/2020 Pratica n. **NA0151006** in atti dal 05/08/2020 **DIVIS. E CAMBIO DESTINAZIONE** (n. 65770.1/2020)

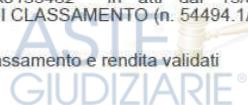
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2021 Pratica n. **NA0135482** in atti dal 15/06/2021 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 54494.1/2021)

Annotazioni: classamento e rendita validati

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/09/2023 Pratica n. **NA0288407** in atti dal 18/09/2023 Protocollo **NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3871360.18/09/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n. 288407.1/2023)

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





> [REDACTED]
☐ dal 28/06/2006 al 12/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 2)

> [REDACTED]
☐ dal 28/06/2006 al 12/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 14 Particella 40 Sub. 1

> [REDACTED]
☐ dal 12/07/2007 al 29/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 3)

3. VARIAZIONE del 12/07/2007 Pratica n. NA0551807 in atti dal 12/07/2007 PARZ. DEMOLIZ. E CAMBIO DESTINAZ. (n. 31617.1/2007)



> [REDACTED]
☐ dal 12/07/2007 al 29/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 3)

> [REDACTED]
☐ dal 12/07/2007 al 29/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 3)

> [REDACTED]
☐ dal 12/07/2007 al 29/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 3)

> [REDACTED]
☐ dal 12/07/2007 al 29/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 3)



Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 14 Particella 40 Sub. 7

> [REDACTED]
☐ dal 29/04/2008 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 4)

4. VARIAZIONE del 29/04/2008 Pratica n. NA0378459 in atti dal 29/04/2008 DIVIS. E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 26940.1/2008)

> [REDACTED]
☐ dal 29/04/2008 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 4)

> [REDACTED]
☐ dal 29/04/2008 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 4)



> [REDACTED]
☐ dal 29/04/2008 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 4)





dal 29/04/2008 al 28/03/2019
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto 4)



dal 28/03/2019 al 03/08/2020
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 14 Particella 40 Sub. 9



dal 03/08/2020 al 02/08/2023
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)



dal 02/08/2023
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

5. Atto del 28/03/2019 Pubblico ufficiale MORELLI PAOLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 140270 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16475.1/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 23/04/2019

6. Atto del 28/03/2019 Pubblico ufficiale MORELLI PAOLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 140270 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16475.1/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 23/04/2019

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 14 Particella 40 Subalterno 7

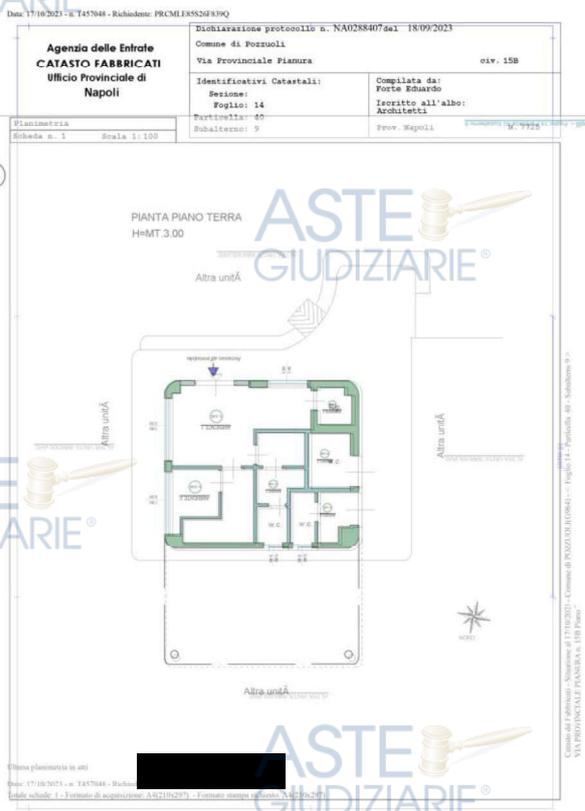
7. Atto del 02/08/2023 Pubblico ufficiale MORELLI PAOLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 149089 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32426.1/2023 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 04/08/2023



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 risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento dato l'atto di compravendita, già citato, che porta i cespiti del lotto a essere venduti dalle società esegutate a soggetto terzo, con ogni analisi e considerazione riposte all'attenzione della S.V.III.ma.

Non si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite,
Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale attuale per la dovuta verifica.





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



Quale premessa si tiene a precisare che oggetto di valutazione ai fini della vendita sono esclusivamente i beni immobiliari oggetto del pignoramento.

Lotto 12: piena proprietà di cespiti ubicati in via Provinciale Pianura n.15, in Pozzuoli dati catastali:

Comune di Pozzuoli – foglio 14-p.IIa 52-sub.8-e/3

Comune di Pozzuoli – foglio 14-p.IIa 40-sub.2-c/2

Comune di Pozzuoli – foglio 14-p.IIa 40-sub.6-c/2

Comune di Pozzuoli – foglio 14-p.IIa 40-sub.8-e/3

Comune di Pozzuoli – foglio 14-p.IIa 40-sub.9-c/1

Comune di Pozzuoli – foglio 14-p.IIa 293-sub.1-e/3





Si rappresenta, sin d'ora, che dalla verifica degli atti di provenienza e da ulteriori ricerche effettuate i subalterni (tranne il sub.2) derivano da pregressi subalterni e conformazioni catastali.

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 52-sub.8-e/3

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.8-e/3

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 293-sub.1-e/3



Trattasi di area complessiva di circa 3.600 mq, sulla cui superficie insistono impianti visibili ed interrati (si presume) afferenti alla funzione attuale quale distributore di carburante per utilizzo al pubblico, o comunemente detta pompa di benzina.

Confina a nord con via altra unità immobiliare, a sud con via Provinciale Pianura, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.2-c/2



Trattasi di cespite di 21 mq lo spazio risulta essere utilizzato con funzione di deposito.

Confina a nord con via altra unità immobiliare, a sud con via Provinciale Pianura, ad est con strada provinciale per pianura (traversa) ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.6-c/2



All'attualità il cespite potrebbe essere definito composto da 2 ambienti per superficie utile netta calpestabile di 326 mq e di circa 1.100 mq di area scoperta.



Confina a nord con via altra unità immobiliare, a sud con via Provinciale Pianura, ad est con strada provinciale per pianura (traversa) ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.9-c/1

Il cespite è un fabbricato interno all'area del lotto 12 avente funzione di bar-tabaccheria



All'attualità il cespite potrebbe essere definito composto da 3 ambienti + triplo servizio (per gestore struttura+utenza) per superficie utile netta calpestabile di 33 mq (con presenza all'esterno di parte coperta da tettoia aperta su tre lati che copre 28 mq).

Confina a nord con via altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.



Il descritto stato dei luoghi dei cespiti del lotto corrisponde alla consistenza catastale attuale, ovvero rispetto alle planimetrie catastali attuali, con le analisi ulteriori che sono indicate in premessa e nei quesiti di perizia, ma per quanto reperito, rispetto ad atti amministrativi, presso gli appositi uffici tecnici, risulta, da attestazione ricevuta dagli uffici preposti, esclusivamente documentazione rinvenuta per quanto a seguire:

- Permesso di costruire in sanatoria n.175/2023 rilasciato dal Comune di Pozzuoli afferente ai subalterni 9 e 6 (con controlli a seguito del rilascio del permesso in sanatoria a responsabilità della





Pubblica Amministrazione, ente preposto ad azioni di verifica preventiva al rilascio dell'atto amministrativo stesso).

- CILA n.492/2023 afferente al subalterno 9 (per come si evince dalla documentazione raccolta);
- SCIA n.27/2022 afferente al subalterno 1 (per realizzazione di muro suddivisorio di spazi all'interno dell'area);



Inoltre all'interno della documentazione relativa alla CILA 492/2023 risulta indicato che la struttura di erogazione e vendita di carburanti deriva da delibera di Commissario Prefettizio n.538 del 16.05.1989:

1. Struttura in cui si svolge l'attività di distribuzione e vendita carburanti ed accessori, da parte della [REDACTED]", realizzato a seguito delibera Commissario Prefettizio n. 538 del 16.05.1989;

Ciò viene indicato per dare tutte le informazioni necessarie, precisando che oggetto di possibile azione di vendita sono i beni immobiliari oggetto del pignoramento.



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

Per quanto concerne ulteriori 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 toponimi) non risultano depositate istanze relativamente ai beni oggetto di pignoramento.





Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL ulteriori rispetto a quelle indicate nelle certificazioni ottenute.

Tanto si segnala per quanto necessario.

Ricade in zona omogenea B5_3, E_T e P.I. dell'attuale Prg del Comune di Pozzuoli così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.



Prezzo	Base	Lotto	12	euro:	499.700,000
--------	------	-------	----	-------	-------------

(quattrocentonovantanovemilasettecento/00).

QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Per quanto concerne i cespiti del **Lotto 12:**

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 52-sub.8-e/3

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

- 1) Alla società esecutata [REDACTED] a seguito di atto di fusione di società per incorporazione rogato da notaio Concetta Palermi in data 09/05/2013 rep.243437/35133 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/05/2013 ai nn. 21504/16321 dalla [REDACTED]





2) Alla [redacted] a seguito di atto di compravendita (quale unità afferente edificata su area di corte) rogato da notaio Ludovico Mustilli in data 18/06/2003 rep.37103 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 19/06/2003 ai nn. 25210/18125 da [redacted]



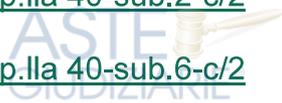
Si è reperita trascrizione di tale atto.



3) [redacted] a seguito di atto di compravendita rogato da notaio Pratico in data 07/02/1966 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 16/02/1966 ai nn. 7947/5627 da [redacted]



[redacted] Con tale atto veniva acquistato il terreno. Si è reperita copia di trascrizione di tale atto.



[Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.2-c/2](#)

[Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.6-c/2](#)

[Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.8-e/3](#)

[Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.9-c/1](#)

1) Alla società eseguita [redacted] a seguito di atto di compravendita rogato da notaio Paolo Morelli in data 28/03/2019 rep.140270/31674 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 23/04/2013 ai nn. 20797/16475 da [redacted]



[redacted] per i diritti di 1/5 di proprietà; [redacted]

[redacted] per i diritti di 1/5 di





proprietà; [REDACTED]

per i diritti di 1/5 di proprietà; [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/5 di proprietà (bene personale);

[REDACTED] per i diritti di 1/5 di proprietà (in regime di separazione dei beni)

Lo scrivente specifica che con tale atto la società esecutata

acquisiva la proprietà dei subalterni sopra indicati, insieme ad altri subalterni che non risultano più esistenti poiché demoliti

con provvedimento del Comune di Pozzuoli, ma per quanto concerne i sub.8 e sub.9 gli stessi venivano acquistati nella

loro originaria consistenza di unico subalterno identificato quale sub.7 (la cui soppressione ha generato gli attuali subalterni

oggetto del pignoramento)

2) A [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di denuncia di successione del 23/02/1995, trascritta presso la

C.R.I di Napoli 2 ai nn.45253/33480 l'11/12/2001 e successiva accettazione tacita di eredità con l'atto sopra citato rogato da

notaio Morelli del 28/03/2019, [REDACTED]

3) A [REDACTED]

su cui sono presenti i cespiti oggetto di pignoramento, nella sua iniziale configurazione catastale, è giunta a seguito di atto di divisione rogato da

notaio Amedeo Sica del 02/03/1936 e trascritto presso la



Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 3 il 07/02/1936
al numero particolare 3225.

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

- 4) Risulta inoltre trascritta l'accettazione tacita di eredità dell'atto
notarile sopracitato del 02/02/1936, con trascrizione presso la
C.R.I di Napoli il 13/02/2025 ai nn.7229/5572 dell'eredità di



pregresso proprietario dell'area su cui attualmente insistono i
cespiti con la loro identificazione catastale, deceduto il
06/12/1921.



Vengo riportate per conoscenza le quote divisorie:





(si rappresenta, inoltre, che in relazione notarile viene indicato che una porzione dell'area su cui insistono i cespiti oggetto di procedura viene ceduta da Maria Domenica Baiano con atto rogato da notaio Prattico del 07/02/1966. Tale atto corrisponde a quello già citato nella storia del sub.8 p.Ila 52).

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 293-sub.1-e/3

- 1) Alla società esecutata [REDAZIONE] a seguito di atto di compravendita rogato da notaio Adele Malatesta in data 22/05/2001 rep.13157 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 05/06/2001 ai nn. 20975/15672, da [REDAZIONE] [REDAZIONE]. In tale atto veniva comprato il terreno avente dati catastali foglio 14 – particella 42, che così come indicato nella certificazione notarile del

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

56



ventennio, risulta ad oggi soppresso ed unito alla particella 122 da cui “...costituiscono l'ente urbano riportato in NCT a foglio 14 particella 293 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura...”



Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

2) Alla [REDACTED], la citata particella 122,



giungeva per acquisto fatto con atto rogato da notaio Adele Malatesta del 14/06/2000 rep.11064 e trascritto presso la C.R.I. di Napoli2 il 05/07/2000 ai nn.23359/16461 da [REDACTED]



Tale atto è stato reperito dallo scrivente nella sua trascrizione in cui al quadro D:



Sezione D - Ulteriori informazioni

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



IL TRASFERIMENTO E' STATO EFFETTUATO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'IMMOBILE ATTUALMENTE SI TROVA, CON OGNI DIRITTO ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA, SERVITU' E COMUNIONE, NULLA ESCLUSO OD ECCETTUATO, IVI COMPRESO IL PASSAGGIO ATTRAVERSO LA STRADA PODERALE LARGA METRI TRE CHE DALLA VIA PROVINCIALE PIANURA CORRE LUNGO IL LATO OVEST DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO IN OGGETTO, PER RAGGIUNGERE PROSEGUENDO ATTRAVERSO LE PARTICELLE 123 E 31, GIÀ DESTINATE A STRADA, LA COLLINA, COSÌ COME MEGLIO LEGGESI NELL'ATTO PER NOTAR NICOLA DI GIOVINE DEL 20 LUGLIO 1978.

Lo scrivente, come già indicato in premessa, rappresenta che tutti i cespiti del **Lotto 12**, successivamente a quanto anche indicato nella certificazione notarile del ventennio e, quindi, successivamente all'atto del pignoramento risultano essere stato tutti venduti, dalle due società eseguite della procedura, a soggetto terzo con atti rogati da notaio Morelli del 02/08/2023 rep.149089 e da notaio Cogliandro del 20/10/2023 rep.4705.





Tanto viene riportato all'attenzione della S.V.Ill.ma per quanto necessario.



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 12:**



Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 52-sub.8-e/3



Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.2-c/2

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.6-c/2

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.8-e/3

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.9-c/1

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 293-sub.1-e/3



Vengo riportati i riscontri ottenuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli, dal quale risulta quanto indicato all'interno delle attestazioni ottenute dall'Ufficio stesso :



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.lla 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.lla 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.lla 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_g984 - REG_UFFICIALE - 0105441 - Uscita - 29/10/2024 - 11:41



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] Francesco il 14.01.1981 per fabbricato civile abitazione in via Celle;
- DIA prot. 35758 nr. 390 del 17.10.2012 rilasciata [redacted] per cambio d'uso senza opere in via Pergolesi n. 60;
- DIA prot. 35760 nr. 391 del 17.10.2012 rilasciata [redacted] per cambio d'uso senza opere in via Pergolesi n. 60;
- DIA prot. 12439 nr. 162 del 07.04.2008 rilasciata [redacted] per manutenzione ordinaria e straordinaria in via Pergolesi n. 66;
- SCIA prot. 5383 nr. 59 del 07.02.2013 rilasciata [redacted] 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] s.p.a. in persona del l.r.p.t. 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.

COMUNE DI POZZUOLI - c_g064 - REG_UFFICIALE - 0105441 - Uscita - 29/10/2024 - 11:41



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

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:

permesso 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 ditta [redacted], 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. *[Signature]*



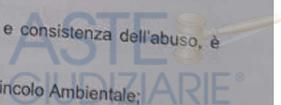
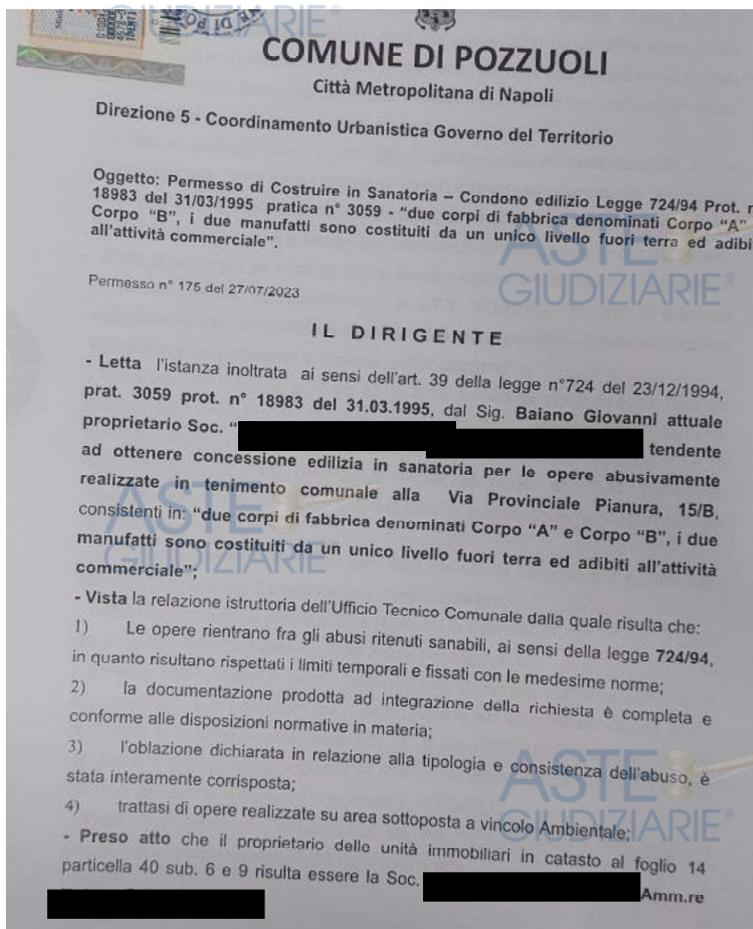
Il Funzionario EQ
Responsabile UOC
[redacted]



Non risultano, quindi, rispetto alle ricerche effettuate e dall'attestazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico di Pozzuoli, tipologia di titoli quali licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire, ma risultano solo le tipologie di atti amministrativi indicati nel certificato; gli stessi sono stati estrapolati dallo scrivente ed analizzati sono relativi a :



- Permesso di costruire in sanatoria n.175/2023 rilasciato dal Comune di Pozzuoli afferente ai subalterni 9 e 6 (con controlli a seguito del rilascio del permesso in sanatoria a responsabilità della Pubblica Amministrazione, ente preposto ad azioni di verifica preventiva al rilascio dell'atto amministrativo stesso).





- **Visto** il parere espresso dalla **Commissione locale per il Paesaggio**, Legge Regionale n° 16/2004 e d.lgs. 42/04, reso nella seduta del 11/02/2021, che qui si riporta: **FAVOREVOLE** " con la seguente motivazione: *Trattasi di due corpi di fabbrica costituiti uno da struttura prefabbricata e l'altro da struttura mista. Sono ubicati in zona a destinazione prevalentemente terziaria con eccezione di piccole unità residenziali. Non ostacolano libere visuali e soprattutto non ostacolano visuali panoramiche godibili da punti di belvedere*."

- **Letta** la richiesta pareri inviata alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli a firma del responsabile emessa in data 05/03/2021 prot. n° 21576, ai sensi e per gli effetti dell' art. 146 del d.lgs. n° 42 del 22/01/2004 e che la stessa Soprintendenza a tutt'oggi non ha dato riscontro;

- **Dato atto** che per gli effetti di quanto previsto dall'art.146 del d.lgs. n. 42/2004, in combinato disposto con quanto di cui al d.P.R. 139/2010, "in caso di mancata espressione del parere vincolante entro il termine previsto, l'Amministrazione competente ne prescinde e rilascia l'autorizzazione";

- **Visto** che con D.P.G.R. n°78 del 21.01.2002, è stato decretata la conformità del P.R.G. del Comune di Pozzuoli, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale del 23/01/2002 n°69, pubblicato sul B.U.R.C. n°10 dell'11/02/2002, al P.T.P. dei "Campi Flegrei" approvato con D.M. 26/04/1999 registrato alla Corte dei Conti il 26/06/1999 e pubblicato sulla G.U. n.167 del 19.07.1999;

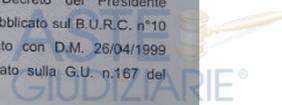
- **Vista** anche la nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali prot. n. 18883 del 18/10/2011 in materia di pareri resi per silenzio/assenso;

- **Letta** l'autorizzazione paesaggistica rilasciata in data 08/06/2021 n° 127 a firma del Dirigente della Direzione 8 (Ufficio Tutela Paesaggistica);

- **Letta** la certificazione a firma dell'ing. Paolo Sommella iscritto all'ordine degli ingegneri della prov. di Napoli col n. 4834, relativa alla idoneità statica dell' opera realizzata e redatta ai sensi della L.R. n° 9 del 07/01/1983 e 64/74, relativa all'esercizio delle funzioni regionali in materia di difesa del territorio dal rischio sismico, depositato al Comune di Pozzuoli il 18/10/2021;

- **Vista** la dichiarazione, acquisita agli atti, che nulla è cambiato nello stato dei luoghi e non ci sono provvedimenti repressivi in atto.

- **Viste:**
la legge 28/01/1977 n° 10;



la legge 05/08/1978 n° 457;
la L.R. 20/03/1982 n° 17;
la legge 28/02/1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni;
la legge 23/12/1994 n° 724 e successive modifiche ed integrazioni;
il d.P.R. 380/2001;
la Legge n.326/03 art.32 comma 25;
la Legge Regionale 22 dicembre 2004 n.16;
il d.lgs. 42/04;
la sentenza Corte di Appello di Napoli n.31955 anno 2015;

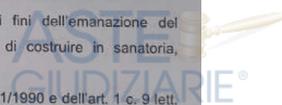
- **Visto** che l'istante ha provveduto al pagamento di un acconto del contributo di concessione previsto dalla L.R. n° 10/77 e L.R. n° 39/85, mediante versamento con bonifico bancario a favore della Tesoreria Comunale di Pozzuoli per un importo di € 3.313,87 a fronte di € 16.569,39 e che la restante somma pari ad € 13.255,52 è stato garantito il pagamento con polizza fidejussoria n. 112017848 della S. stipulata in data 27/09/2021, nonché al pagamento dell' indennità risarcitoria determinata ai sensi del D.M. del 26/09/1997, mediante versamento con bonifico bancario a favore della Tesoreria Comunale di Pozzuoli per un importo di € 2.334,19;

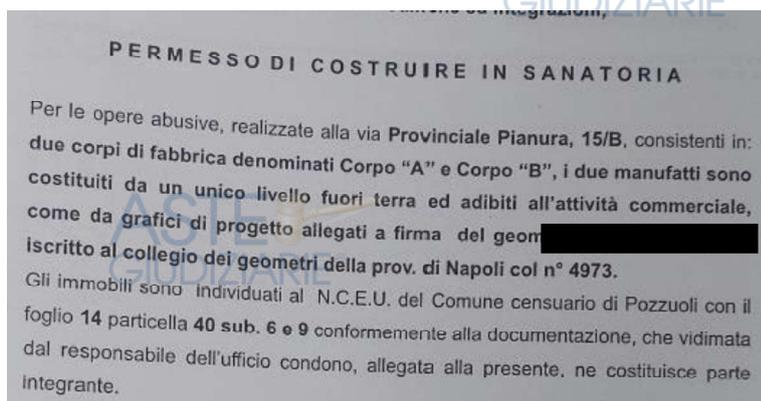
- **Considerato**, sulla base di tutto quanto sopra, che per la richiesta di cui trattasi si sono verificati i presupposti di fatto e di diritto di regolarità e completezza del procedimento istruttorio e che compete a questa Dirigenza, in esecuzione a quanto stabilito dalla legge ed in conformità alle direttive contenute nella deliberazione di G.M. n° 605 del 27/07/1997, la emanazione del provvedimento di concessione edilizia;

- **Vista** la sintesi istruttoria e proposta motivata ai fini dell'emanazione del provvedimento conclusivo del rilascio del permesso di costruire in sanatoria, acquisita in data 18/07/2023 prot.181/INT;

- **Dato atto**, altresì, ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/1990 e dell'art. 1 c. 9 lett. e della legge 190/2012 della insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale nei confronti del responsabile del presente procedimento,

RILASCIATA





- CILA n.492/2023 afferente al subalterno 9 (per come si evince dalla documentazione raccolta);



- SCIA n.27/2022 afferente al subalterno 1 (per realizzazione di muro divisorio di spazi all'interno dell'area);

Inoltre all'interno della documentazione relativa alla CILA 492/2023 risulta indicato che la struttura di erogazione e vendita di carburanti deriva da delibera di Commissario Prefettizio n.538 del 16.05.1989:



1. Struttura in cui si svolge l'attività di distribuzione e vendita carburanti ed accessori, da parte della [redacted], realizzato a seguito delibera Commissario Prefettizio n. 538 del 16.05.1989;



Tale delibera è stata reperita dallo scrivente con richiesta al Comune di Pozzuoli.

Inoltre, da lettura di atti notarile, risulterebbe anche quale informazione:



- l'impianto è legalmente autorizzato all'espletamento dell'attività di deposito di olii minerali con autorizzazione rilasciata dalla Prefettura di Napoli con decreto n. 300721/CARB - 1 SETT.B dell'1 settembre 1998 e successivo decreto n. 300361 - 1 SETT.A/CAB del 14 novembre 2000;



Che lo scrivente indica nel seguente elaborato peritale per completezza.





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

Per quanto concerne ulteriori 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 toponimi) non risultano depositate istanze.

Non risultano riscontrate, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL ulteriori rispetto a quelle indicate nelle certificazioni ottenute.

Tanto si segnala per quanto necessario.

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 Provinciale Pianura](#)



- 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;

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

64



SI CERTIFICA

Che l'area ubicata in Via Provinciale Pianura n.15, riportata in Catasto al foglio n. 14, particelle n.ri 40 e 293, ricadono:

- In riferimento al Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;

- la particella n.40 in:
 - in "Zona B5-3" Residenziale saturata recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale. Manutenzione e restauro ambientale -, del Piano Regolatore Generale - (art. 24 delle Norme di Attuazione);

- la particella n. 293 in:
 - in "Zona E_T" – Agricola a Tutela - (art. 37 delle Norme di Attuazione);

- le particelle n.ri 40 e 293:
 - in "Zona P.I." – Protezione Integrale (art. 11 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.

Ne consegue che debbano essere fatte ulteriori analisi per quanto concerne i subalterni appartenenti il lotto:

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 52-sub.8-e/3

Data la presenza di strutture su tale subalterno (che danno sì una corrispondenza catastale, ma non amministrativa) non essendoci riscontri diretti di atti amministrativi, anche per possibili trasformazioni pregresse anche di tipologia catastale, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si renderebbero necessari accertamenti di conformità.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari, verificando anche 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 cespite rispetto ad un possibile prezzo base d'asta, quale correttivo in possibile azione di ripristino.



Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.2-c/2

non essendoci riscontri di atti amministrativi che attestino la regolarità edificatoria, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si renderebbero necessari accertamenti di conformità o interventi demolitori, dato che alcuna informazione amministrativa è stata fornita allo scrivente.



Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando anche 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, ne essendo colui che instruirà una possibile istanza o pratica e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, nuovamente rappresentando che alcun riscontro di tipo amministrativo è stato fornito, quindi il cespite sarebbe da considerarsi privo di documentazione di regolarità, rispetto ad un possibile prezzo base d'asta con calcolo a farsi.

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.6-c/2

Lo scrivente fa riferimento alla documentazione amministrativa reperita, già citata, ed all'analisi precedentemente descritta. Rappresentando, nuovamente, che controlli di rilascio di atto amministrativo sono di esclusiva responsabilità della Pubblica Amministrazione, ente preposto ad azioni di verifica preventiva al rilascio dell'atto amministrativo stesso.

In aggiunta verrà applicata, essendovi presenza di elementi di varia natura tra cui automezzi, rifiuti di vario tipo, elementi di lavoro e presenza di capanno di 5 mq, già descritto, che non è presente nell'atto amministrativo, ed essendo struttura attualmente fissa andrebbe rimosso, una decurtazione di ripristino e liberazione dell'area, quale decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite rispetto ad un possibile prezzo base d'asta, quale correttivo in possibile azione di ripristino.



Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.8-e/3

Data la presenza di strutture su tale subalterno (che danno sì una corrispondenza catastale, ma non amministrativa) non essendoci riscontri diretti di atti amministrativi, anche per possibili trasformazioni pregresse anche di tipologia catastale, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si renderebbero necessari accertamenti di conformità.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando anche 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 cespite rispetto ad un possibile prezzo base d'asta, quale correttivo in possibile azione di ripristino.

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.9-c/1

Lo scrivente fa riferimento alla documentazione amministrativa reperita, già citata, ed all'analisi precedentemente descritta.

Rappresentando, nuovamente, che controlli di rilascio di atto



amministrativo sono di esclusiva responsabilità della Pubblica Amministrazione, ente preposto ad azioni di verifica preventiva al rilascio dell'atto amministrativo stesso.

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 293-sub.1-e/3

Data la presenza di strutture su tale subalterno (che danno sì una corrispondenza catastale, ma non amministrativa) non essendoci riscontri diretti di atti amministrativi, anche per possibili trasformazioni pregresse anche di tipologia catastale, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si renderebbero necessari accertamenti di conformità.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando anche 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 cespite rispetto ad un possibile prezzo base d'asta, quale correttivo in possibile azione di ripristino.



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

Lo scrivente, a seguito degli accessi effettuati, ha verificato che i
cespiti hanno la seguente situazione:

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 52-sub.8-e/3

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.8-e/3

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 293-sub.1-e/3

Occupati sine titolo.

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.2-c/2

Occupato sine titolo.

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.6-c/2

Occupato sine titolo.

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.9-c/1

Vi è presenza di contratto di locazione sino al 08/06/2028.



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.

Come descritto dalle ispezioni ipotecarie è risultata la presenza di atti
di compravendita effettuati successivamente alla data del
pignoramento.





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, non ha avuto informazioni relativamente a tanto, ma non se ne reputa presenza data la funzione di area di distribuzione carburanti.



L'area in cui insiste il **Lotto 12** oggetto del pignoramento non risulta essere sottoposta a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza apposita.

Rientra invece:

SI CERTIFICA

Che gli immobili in oggetto, così come individuati 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 gli immobili appartengano a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e **restano**, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto.

Tanto si segnala per quanto necessario.

Lo scrivente rappresenta, inoltre, che per quanto concerne l'area su cui sono presenti gli immobili comprendenti il **lotto unico** vi è presenza di area ed immobili, esterni al pignoramento, che risultano da analisi mappale, sia catastale, che satellitare, fondo intercluso con



passaggio tramite l'area del **lotto unico**, non avendo ulteriori vie di uscita, come da sopraluogo effettuato.

Si allega immagine satellitare di riferimento



Da ciò lo scrivente rappresenta che, in caso di vendita, dovrebbero essere fatte le dovute verifiche relative ad attività per realizzazione di servitù di passaggio con tutti gli oneri del caso in relazione ai professionisti incaricati e gli atti tecnici/giuridici/amministrativi del caso.



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 (facendo riferimento a quanto rappresentato rispetto al pignoramento) sia a favore delle società eseguite ,come già evidenziato nei quesiti precedenti e verificato tramite gli atti di proprietà, oltre che da ulteriore documentazione reperita.

Si segnala, nuovamente, presenza di atti di compravendita effettuati successivamente alla data di pignoramento con passaggio dei cespiti che compongono il lotto a soggetto terzo. Tale atto non è opponibile alla procedura.

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.

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.



Tale tipo di effettuazione di valutazione di immobili sarà utilizzato esclusivamente per i cespiti, che compongono il **Lotto 12**, che non hanno categoria catastale e/3.



Ciò dal fatto che tale categoria è definita "costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche" e per tale categoria sarà effettuata valutazione sulla base della rendita catastale.



Fatta, quindi, tale specifica andrà ad effettuarsi il valore di mercato dei beni che compongono il **Lotto 12** suddividendole per le relative categorie e modalità di valutazione.



Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 52-sub.8-e/3

Sarà utilizzata formula di calcolo



$(\text{Rendita catastale} + 5\% \text{ della rendita catastale}) \times \text{coefficiente moltiplicatore}$

Utilizzando il coefficiente moltiplicatore di riferimento per la categoria



E (immobili a destinazione particolare)

42,84

dal 04/07/2008 al 10/10/2023

Immobile attualeComune di **POZZUOLI (G964) (NA)**Foglio **14** Particella **52** Subalterno **8**Rendita: **Euro 4.113,00**Categoria **E/3^a**

Ne Consegue:

$$(4.113,00 + 5\% \cdot 4.113,00) \times 42,84 = 184.983,00$$

(centottantaquattromilanovecentottantatre/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 9.249,00 che comporta un valore di euro 175.734,00 (centosettantacinquemilasettecentotrentaquattro/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (accertamento di conformità con possibili azioni/ulteriori analisi sviluppate in perizia) che comporta



un'ulteriore decurtazione del 20% del valore, che ammonta a euro 35.146,00(trentacinquemilacentotrentasei/00)

che comporta un valore per l'immobile di euro 140.588,00 (centoquarantamilacinquecentottantotto/00), che può essere arrotondato ad euro 140.500,00 (centoquarantamilacinquecento/00).



Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.8-e/3



Sarà utilizzata formula di calcolo

(Rendita catastale + 5% della rendita catastale) x coefficiente moltiplicatore



Utilizzando il coefficiente moltiplicatore di riferimento per la categoria

E (immobili a destinazione particolare)

42,84

 dal 15/06/2021

Immobile attuale

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

Foglio 14 Particella 40 Subalterno 8

Rendita: Euro 1.660,26

Categoria **E/3^e**



Ne Consegue:

$$(1.660,26 + 5\% \cdot 1.660,26) \times 42,84 = 74.681,00$$

(settantaquattromilaseicentottantuno/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 3.734,00 che comporta un valore di euro 70.947,00 (settantamilanovecentoquarantasette/00).



A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi di decurtazione a farsi come già descritto (accertamento di conformità con possibili azioni/ulteriori analisi sviluppate in perizia) che comporta un'ulteriore decurtazione del 20% del valore, che ammonta a euro 14.189,00(quattordicimilacentottantanove/00) che comporta un valore per l'immobile di euro 56.758,00 (cinquantaseimilasettecentocinquantotto/00), che può essere arrotondato ad euro 57.000,00 (cinquantasettemila/00).



Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 293-sub.1-e/3

Sarà utilizzata formula di calcolo

(Rendita catastale + 5% della rendita catastale) x coefficiente moltiplicatore

Utilizzando il coefficiente moltiplicatore di riferimento per la categoria

E (immobili a destinazione particolare)

42,84

 dal 04/07/2008

Immobile attuale

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

Foglio **14** Particella **293** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 6.408,00**

Categoria **E/3^{b)}**





Ne Consegue:

$$(6.408,00 + 5\% 6.408,00) \times 42,84 = 288.227,00$$

(duecentottantottomiladuecentoventisette/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 14.411,00 che comporta un valore di euro 273.816,00 (duecentosettantatremilaottocentosedi i/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (accertamento di conformità con possibili azioni/ulteriori analisi sviluppate in perizia) che comporta un'ulteriore decurtazione del 40% del valore, che ammonta a euro 109.526,00(centonovemilacinquecentoventisei/00) che comporta un valore per l'immobile di euro 164.290,00 (centosessantaquatt romiladuecentonovanta/00), che può essere arrotondato ad euro 164.000,00 (centosessantaquattromila/00).

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.2-c/2



La fonte di ausilio alla determinazione del valore di mercato è la seguente:

1) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Pozzuoli in zona Montagna Spaccata un valore di mercato per magazzini con valore medio (tanto per lo stato del fabbricato) pari a 365,00 €/mq .



Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile pari a 365,00 €/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		
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9	0,9	328,00
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupata	0,75	0,75	273,00
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terreno	0,95	0,95	346,00
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7	0,7	255,00



Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9	0,9	328,00
SOLAI			
In latero-cemento o muratura	1	1	365,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguato	1,1		
Sufficiente	1		
Insufficiente	0,95	0,95	346,00
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	346,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9	0,9	328,00
Pessima (stato di cantiere)	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	328,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	346,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	328,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	328,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	365,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>		<u>Euro /mq</u>	<u>329,00</u>

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 329,00, 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:

Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile

al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne

Superficie u.n.c. : 21 mq

Superficie u.n.c al 10%: 2,1 mq -> 2 mq

21 mq+ 2 mq = 23 mq **Superfici Principali**



Superfici di Ornamento:



Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 23 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 329,00 x 23 cifra che arrotondata è pari a = Euro 7.567,00

(settemilacinquecentosessantasette/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 378,00 che comporta un valore di euro 7.189,00 (settemilacentottantanove/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto per lo stato amministrativo che non ha dato esito di riscontri per quanto concerne l'edificazione dell'immobile (accertamento di conformità/ azione di



demolizione/ripristino) che comporta un'ulteriore decurtazione del 80% del valore, che ammonta a euro 5.751,00



(cinquemilasettecentocinquantuno/00) che comporta un valore per l'immobile di euro 1.438,00 (millequattrocentotrentotto/00),

che può essere arrotondato ad euro 1.400,00 (millequattrocentomillequattrocento/00).



Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.6-c/2

La fonte di ausilio alla determinazione del valore di mercato è la seguente:



1) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Pozzuoli in zona Montagna Spaccata un valore di mercato per magazzini con valore medio (tanto per lo stato del fabbricato) pari a 365,00 €/mq.



Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile pari a 365,00 €/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		
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9	0,9	328,00
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupata	0,75	0,75	273,00
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terreno	0,95	0,95	346,00
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7	0,7	255,00
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9	0,9	328,00
SOLAI			
In latero-cemento o muratura	1	1	365,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			

Adeguato	1,1		
Sufficiente	1		
Insufficiente	0,95	0,95	346,00
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	346,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9	0,9	328,00
Pessima (stato di cantiere)	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	328,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	346,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	328,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			

Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	328,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	365,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>		<u>Euro /mq</u>	<u>329,00</u>

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 329,00, 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:

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

Superficie u.n.c. : 326 mq

Superficie u.n.c al 10%: 32,6 mq -> 32 mq

326 mq+ 32 mq = 358 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

area scoperta calcolata al 10% fino a 25mq, eccedenza calcolata al 2%



Superficie ornamento : 1.100,00 mq → 25 mq al 10% + 1075 mq al 2% = 24 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 358 mq + 24 mq = 382 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 329,00 x 384 cifra che arrotondata è pari a = Euro 125.678,00 (centoventicinquemilaseicentosettantotto/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 6.283,00 che comporta un valore di euro 119.395,00 (centodicianovemilatrecentonovantacinque/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (ripristino e liberazione area) che comporta un'ulteriore decurtazione del 20% del valore, che



ammonta

a



euro

23.879,00(ventitremilaottocentosettantanove/00) che comporta un valore per l'immobile di euro 95.516,00 (novantacinquemilacinquecentosedici/00), che può essere arrotondato ad euro 95.500,00 (novantacinquemilacinquecento/00).

Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.Ila 40-sub.9-c/1

La fonte di ausilio alla determinazione del valore di mercato è la seguente:

1) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Pozzuoli in zona Montagna Spaccata un valore di mercato per negozi con valore medio pari a 1.277,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile pari a 1.277,00 €/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		
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9	0,9	1.149,00
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		

Occupata	0,75	0,75	957,00
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terreno	0,95	0,95	1.213,00
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05	1,05	1.340,00
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1	1,1	1.404,00
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o muratura	1	1	1.277,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1	1	1.277,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	1.213,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1		

Media	0,9	0,9	1.149,00
Pessima (stato di cantiere)	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	1.149,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	1.213,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	1.149,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	1.149,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	1.277,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>		<u>Euro /mq</u>	<u>1.208,00</u>



Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.208,00, 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:

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

Superficie u.n.c. : 33 mq

Superficie u.n.c al 10%: 3,3mq -> 3 mq

33 mq+ 3 mq = 36 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 36 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.208,00 x 36 cifra che arrotondata è pari a = Euro 43.488,00

(quarantatremilaquattrocentottantotto/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 2.174,00 che comporta un valore di euro 41.314,00 (quarantunomilatrecentoquattordici/00).

Lo stesso può essere arrotondato ad euro 41.300,00 (quarantunomilatrecento/00).

Da Tanto deriva un **Prezzo base** d'asta per il **lotto 12** sommando i valori dei cespiti:

140.500,00 + 57.000,00 + 164.000,00 + 1.400,00 + 95.500,00 +
41.300,00 = 499.700,00
(quattrocentonovantanovemilasettecento/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 eseguite





CONCLUSIONI



Lotto 12: Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 52-sub.8-e/3

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.2-c/2

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.6-c/2

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.8-e/3

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 40-sub.9-c/1

Comune di Pozzuoli –foglio 14-p.IIa 293-sub.1-e/3



Prezzo base d'asta immobile: 499.700,00 euro



In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

