



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



RGE 408/2020

promossa da



contro



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
ed
Allegati



**La presente relazione è aggiornata relativamente ai mutati valori
commerciali e deve intendersi in sostituzione della precedente
relazione già depositata.**



LOTTO 2



1.	Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
2.	Risposte ai quesiti	pag. 6
a.	Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.....	pag. 7
b.	Identificare i beni oggetto del pignoramento.....	pag. 8
c.	Individuare i beni componenti ciascun lotto.....	pag. 10
	Prospetto sintetico.....	pag. 25
d.	Identificazione catastale del bene pignorato.....	pag. 26
e.	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	pag. 27
f.-g.	Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	pag. 32
h.	Regolarità edilizia ed urbanistica- opere abusive.....	pag. 38
i.	Dichiarazione di agibilità - APE.....	pag. 38
j.	Stato di possesso attuale dell'immobile.....	pag. 39
k.	Formalità, vincoli, oneri.....	pag. 39
l.	Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	pag. 40
m.	Censo, livello, usi civici.....	pag. 40
n.	Vincoli ed oneri giuridici.....	pag. 41
o.	Condominio.....	pag. 45
p.	Valutazione dei beni.....	pag. 46
q.	Valutazione della quota indivisa.....	pag. 54
r.	Certificato di Stato Civile, Certificato di matrimonio con annotazioni.....	pag. 54
s.	Esistenza di altre procedure esecutive	pag. 54



- "B" Atto di provenienza.....
- Atto Notaio N. Monda anno 1961.....
- Atto Notaio C. Rungi anno 1968.....
- Atto Notaio M. De Prisco anno 1991.....
- Atto Notaio E. Santangelo anno 1998.....
- Atto Notaio E. Santangelo anno 1999.....
- Atto Notaio E. Santangelo anno 2007.....
- Atto Notaio E. Santangelo anno 2008.....
- "C" Autorizzazioni edilizio-urbanistiche.....
- "D" Visura camerale.....
- "E" Preventivo di spesa.....





1 - Svolgimento delle operazioni peritali



Procedimento n ° 408/2020

contro



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



Svolgimento delle operazioni peritali



Con atto di pignoramento trascritto il 23/10/2020 ai nn. 39530/28748, il Sig.
(Lucera, 22/06/1954), sottoponeva ad esecuzione l'immobile di proprietà della
.....con sede in S. Potito Sannitico (CE).

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



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

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





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

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

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

Il creditore procedente:

- 1) ha depositato in data 06/11/2020 certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio C. Valentino che risale all'ultimo atto inter vivos che precede di venti anni la trascrizione del pignoramento.
- 2) i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono inseriti correttamente nella nota di trascrizione del pignoramento;
- 3) è stata prodotta la visura camerale della società esecutata. (cfr. Allegato D – Visura Camerale)
- 4) **La sottoscritta ha eseguito il controllo ipotecario sugli immobili oggetto di esecuzione e sulla società esecutata: non è emersa alcuna criticità.**

(cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie).

b. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

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

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

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

Parco Garden Village piano terra edificio E
nel NCEU foglio 30 p.lla 35 sub 265

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

Parco Garden Village piano terra edificio L

nel NCEU foglio 30 p.lla 35 sub 275

in ditta:

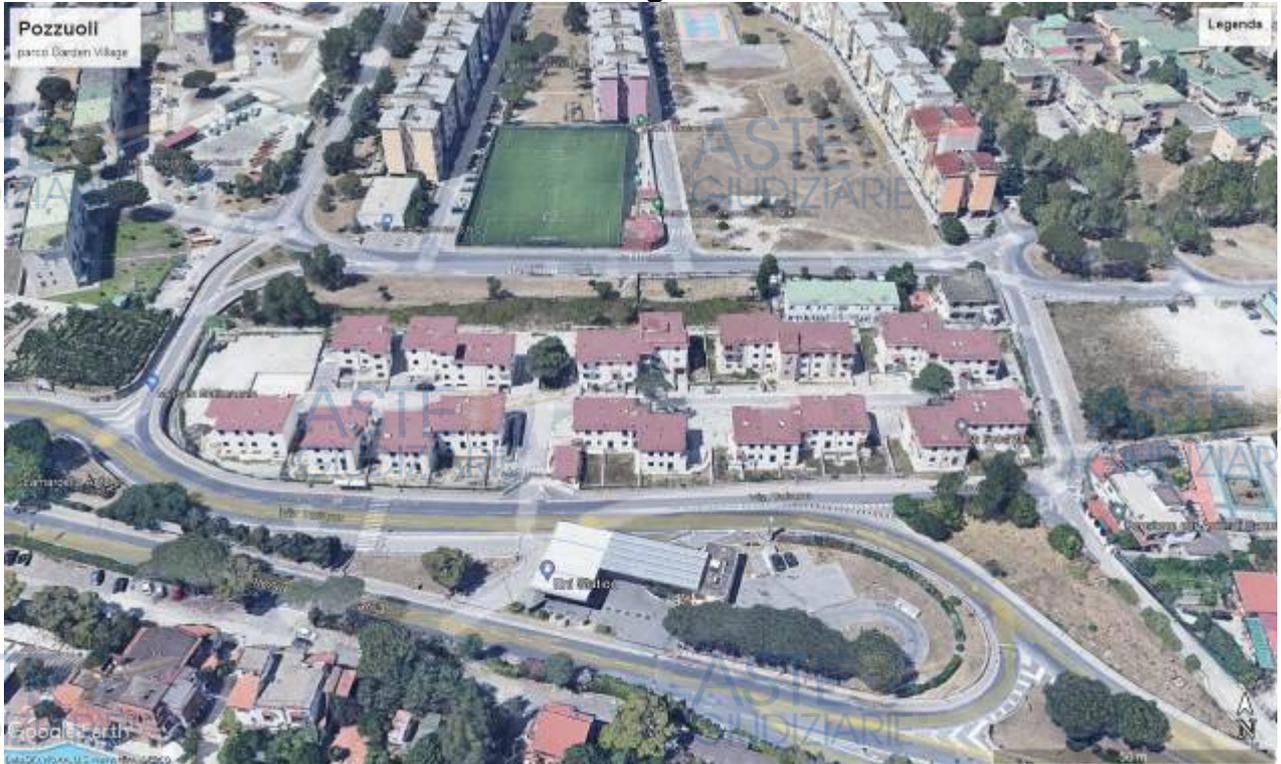
.....	sede San Potito Sannitico CF	Proprietà per 1/1
-------	---	--------------------------

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

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



Pozzuoli - via Toiano – Parco Garden Village



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

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

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

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: Lotto 1 (oppure lotto unico): piena ed intera (oppure quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____ piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____

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

Parco Garden Village piano terra edificio L

nel NCEU foglio 30 p.IIa 35 sub 275



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



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



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

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

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



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





Foto 1 - Il Parco Garden Village visto dall'alto



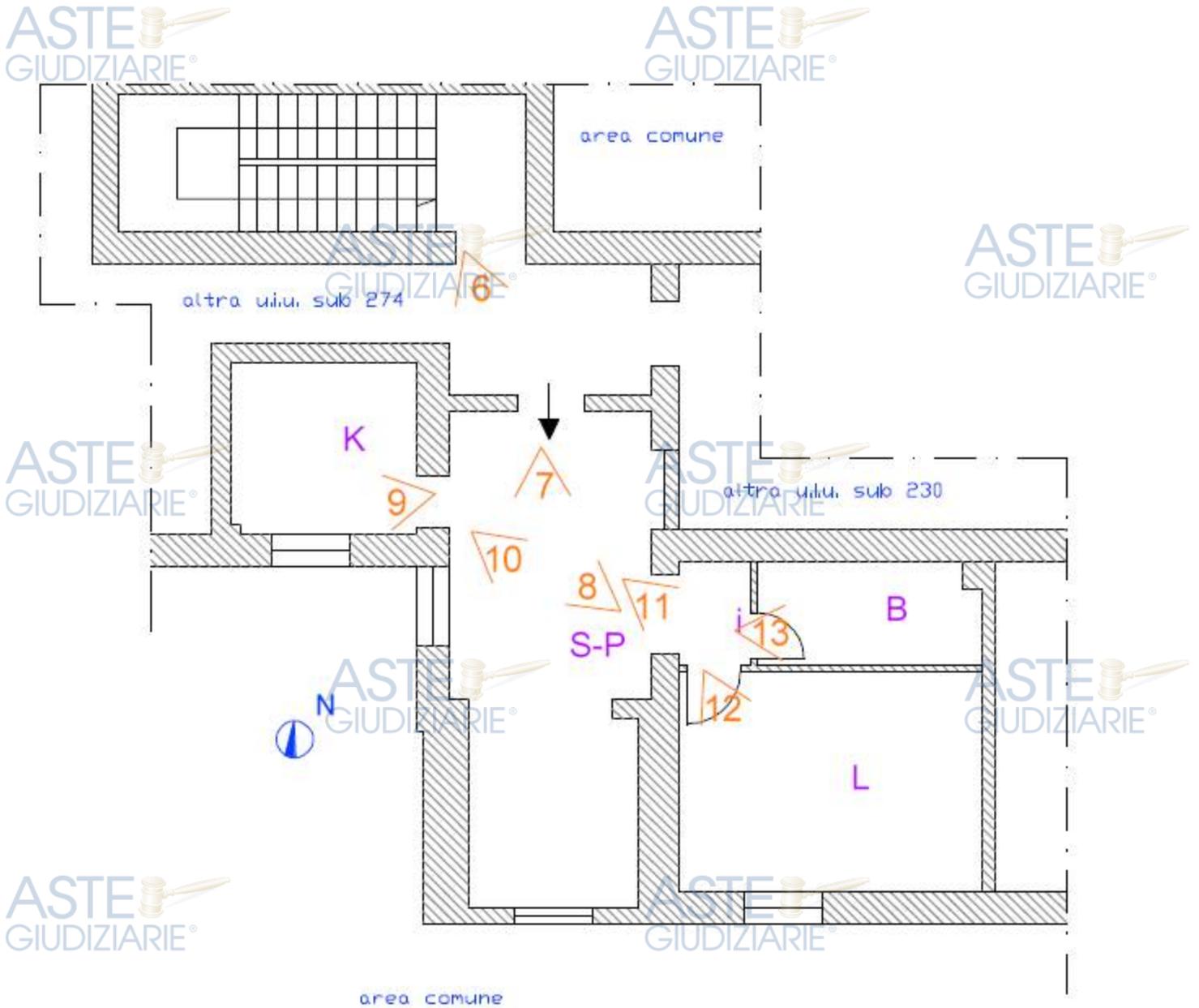
Foto 2 - L'accesso al complesso residenziale



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



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



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
Coni ottici

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Foto 5 – L'edificio L



Foto 6 – L'accesso al sub 275



Foto 7 – Soggiorno-Pranzo S-P



Foto 8 – Il soggiorno-pranzo S-P



Foto 9 – La cucina K



Foto 10 – Il disimpegno i dal soggiorno-pranzo



Foto 11 – Il disimpegno I



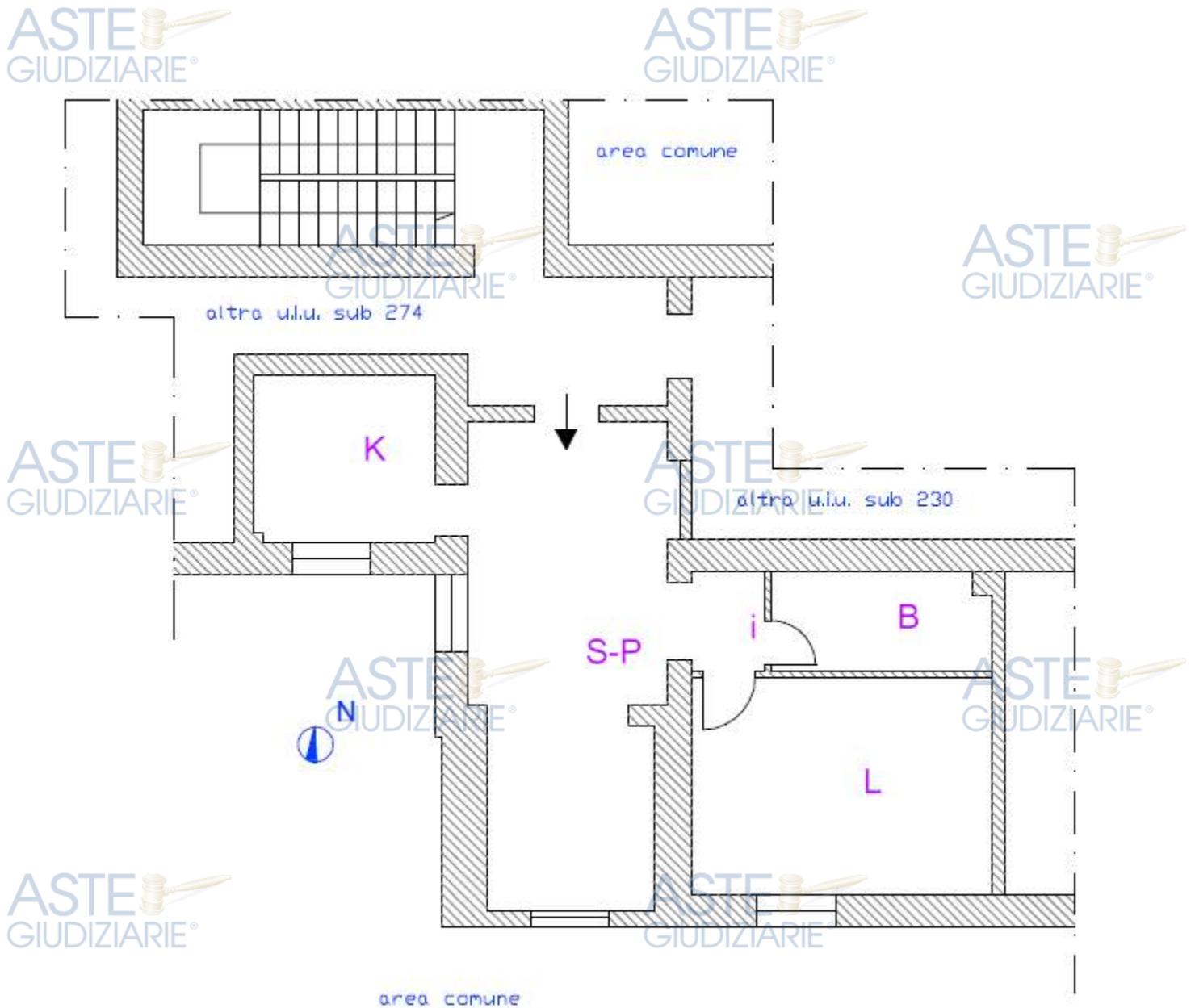
Foto 12 – La camera L



Foto 13 – Il bagno B

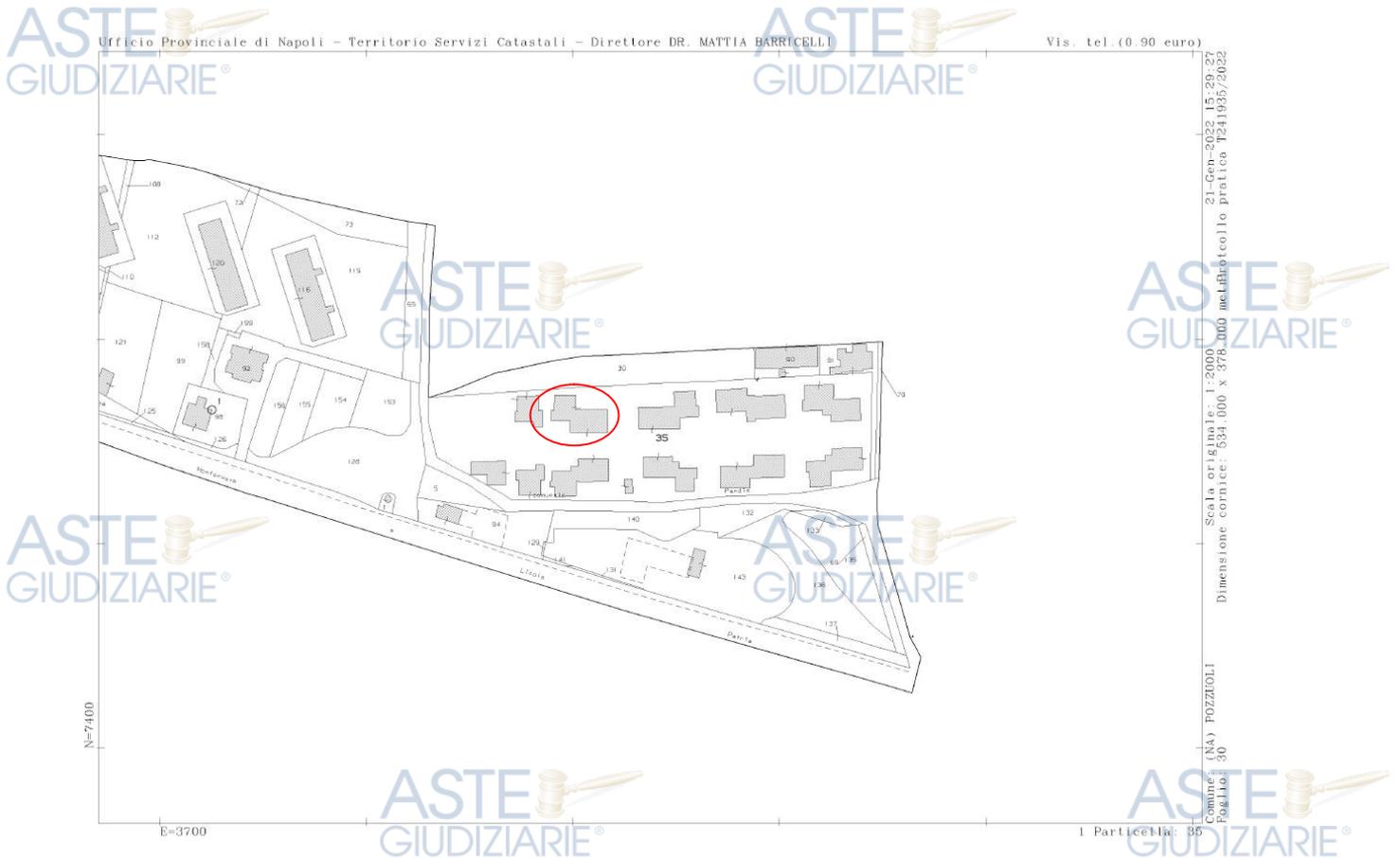
Superficie commerciale:

Superficie lorda (coeff. 1)	mq 67,35	mq 67,35			
Superficie commerciale		mq 67,35			
Esposizione	Sud				
Condizioni di manutenzione esterne	Ottimo x	Discreto	Buono	suffic.	Scarso
Caratteristiche strutturali	Struttura in muratura di tufo				
Caratteristiche interne	Ottimo x	Discreto	Buono	suffic.	Scarso
Impianti	Non risultano certificazioni				



Planimetria dello stato di fatto

L'immobile sub 275 si trova al piano terra o rialzato di un fabbricato – Edificio L -
che insite su particella 35 del foglio 30 del Catasto Terreni.



Mappa terreni con indicazione dell'edificio L

Di seguito l'elaborato planimetrico agli atti del 07/12/2020 (data successiva al pignoramento) con individuazione del sub 275.

L'elaborato planimetrico risulta attualmente aggiornato: si evidenzia che il sub 275 non ha mai subito variazioni.



ELABORATO PLANIMETRICO - Prof. Caserta X. 03105
 Inscritto all'albo dei geometri - Particella: 35
 Comune di Ivrea - Foglio: 30 - Sezione: 0711/300 - 541
 Disegnatazione grafica del fabbricato - Tipo Mappale n. 541 - Scala 1 : 500

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Comune di Napoli

data: 26/05/2021 - n. T414604 - Richiedente: Telematico
 tale scheda: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/05/2021 - Comune di POZZUOLI (G964) - < Foglio: 30 - Particella: 35 - Elaborato planimetrico >

Data: 26/05/2021 - n. T411199 - Richiedente

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0329682 del 26/11/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pozzuoli

Via Toliano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 35
Subalterno: 275

Compilata da:

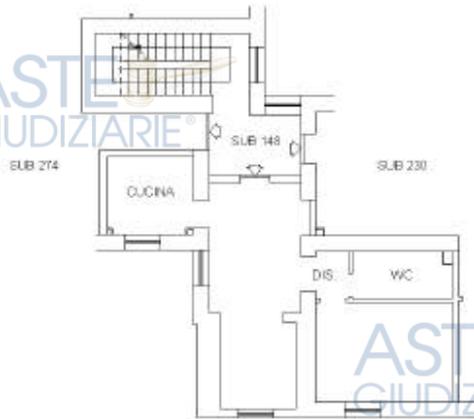
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Caserta

N. []

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H= 330



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/05/2021 - Comune di POZZUOLI (5964) - < Foglio: 30 - Particella: 35 - Subalterno: 275 >
VIA TOLIANO SNC piano: T interno: 5 edificio: L;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/05/2021 - n. T411199 - Richiedente

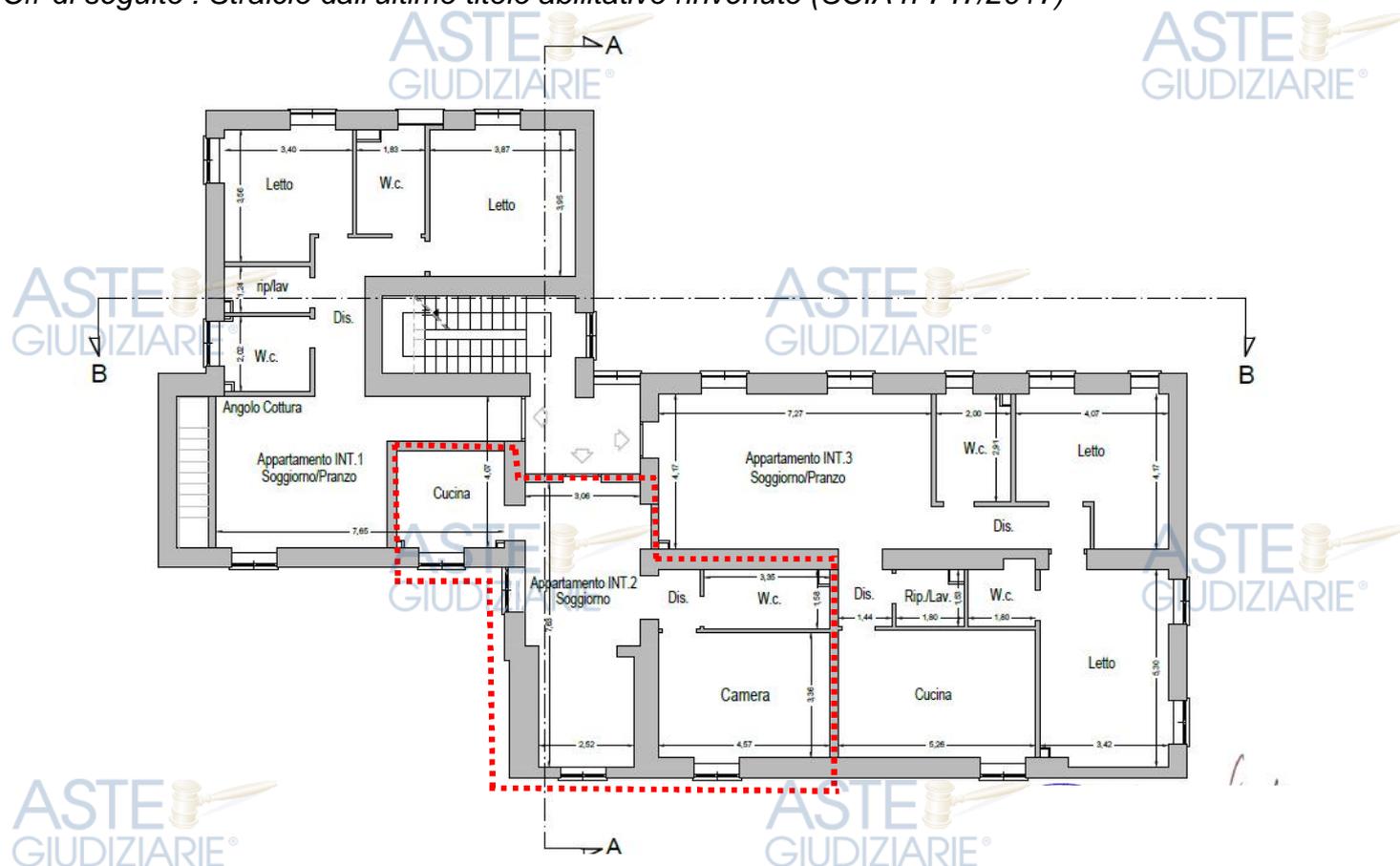
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale del sub 275

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

Considerati i grafici catastali e quelli allegati all'ultima autorizzazione edilizio-urbanistica si conviene nel considerare valida la planimetria ultima agli atti in quanto conforme con quanto autorizzato.

Cfr di seguito : Stralcio dall'ultimo titolo abilitativo rinvenuto (SCIA n 747/2017)



pianta piano terra / rialzato



PROSPETTO SINTETICO



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

Parco Garden Village piano terra edificio L

nel NCEU foglio 30 p.IIa 35 sub 275



- Proprietà di appartamento posto al piano terra o rialzato costituito da cucina, soggiorno-pranzo, camera da letto, disimpegno e bagno

- Confini: a Nord con altra uiu sub 274 e area comune, ad Est con altra uiu sub 230, a Sud con area comune e ad Ovest con area comune ed altra uiu sub 274;

- Riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli **foglio 30 p.IIa 35 sub 275** cat. A/2 cl. 3, 3,5vani, superficie catastale mq 69, rendita € 325,37.

- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale ultima agli atti datata 26/11/2018 ed ai grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizio urbanistica rinvenuta

(cfr. paragrafo f. - g. **Regolarità edilizia ed urbanistica** pag.32)

- Ricade in:

- zona G1 del PRG - ricettività turistica



PREZZO BASE D'ASTA €71.000,00 (valore immobile decurtato delle spese)



d. Identificazione catastale del bene pignorato.

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

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

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

Parco Garden Village piano terra edificio L

nel NCEU foglio 30 p.la 35 sub 275

1) sono stati acquisiti:

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

2) i dati rilevati all'attualità corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

3) A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 27/05/2021, e la planimetria catastale ultima agli atti **non sono state riscontrate delle difformità.**

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

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

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

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

nel NCEU foglio 30 p.IIa 35 sub 275

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

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

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

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

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

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

l'attuale Edificio E p.lla 35 sub 265 (oggi 300) corrisponde all'Edificio E censito al foglio 30 p.lla 47 , mentre l'attuale Edificio L p.lla 35 sub 275 corrisponde all'Edificio L censito al foglio 30 p.lla 49.

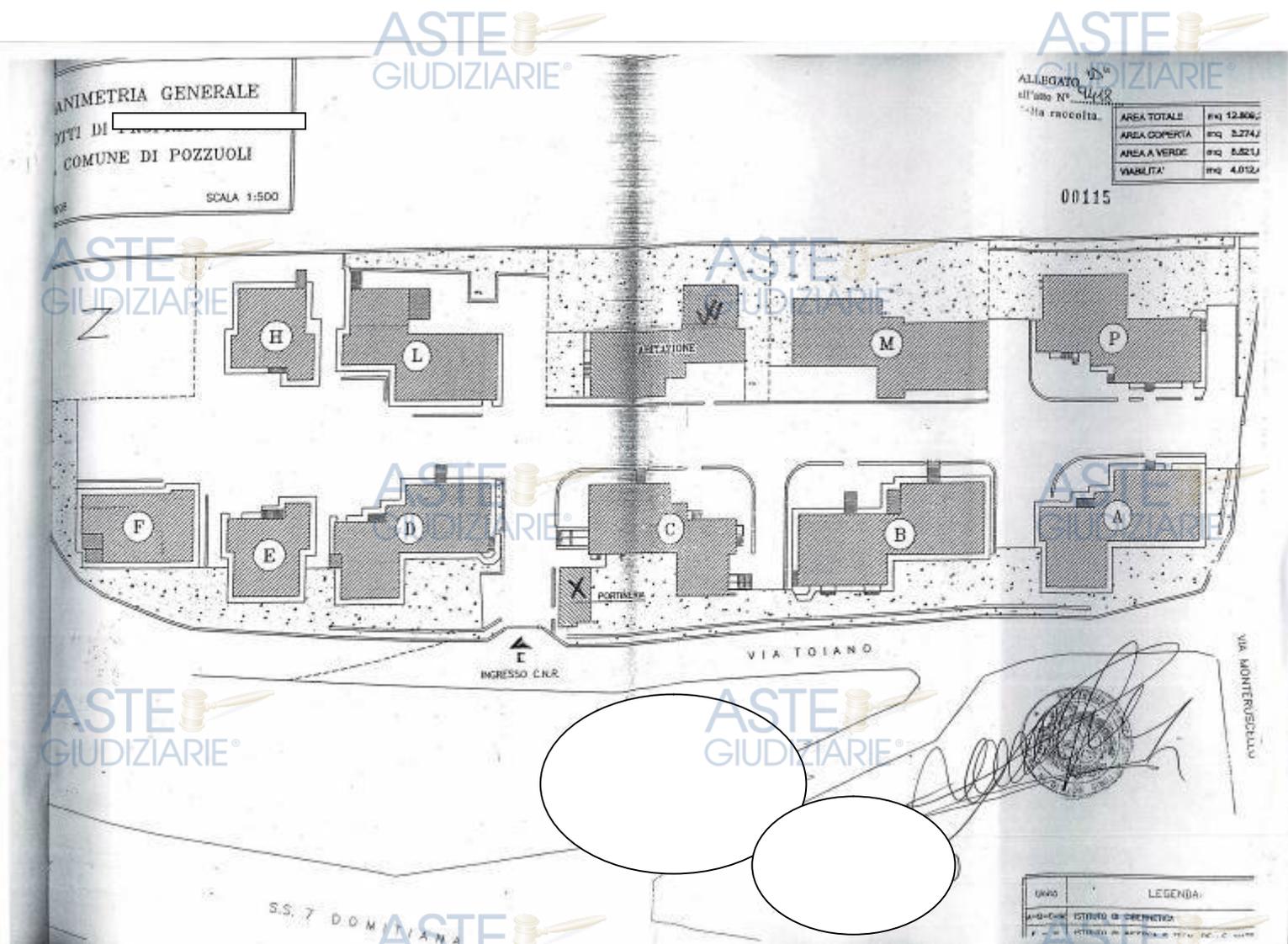
Di seguito si ricostruisce a ritroso il ventennio degli immobili oggetto di esecuzione.

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

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

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

immobili facenti parte del complesso immobiliare in Pozzuoli (NA) in località Arco Felice – via Toiano Monteruscello e precisamente le unità immobiliari individuate nella seguente planimetria (allegato D all'atto)



Ossia, tra le altre

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

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

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

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

Detto Atto è annotato di proroga con i seguenti atti:

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

15103/2727;

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

25754/4211;

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

50817/7796.

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

- Con atto **Notaio Enrico Santangelo** del **29 luglio 1998** rep. **21096/6467** trascritto il **27/11/1998** ai nn. **34867/26316** veniva costituita la in cui confluiscono gli immobili di proprietà della Sig.ra (Cagliari, 27/02/1925) tra i quali il complesso immobiliare denominato CNR sito in Pozzuoli alla località Arco Felice via Toiano via Monteruscello composto tra gli altri da intera palazzina distinta con la lettera E ed intera palazzina distinta con la lettera L.... individuate nella seguente planimetria (allegato 1 della perizia allegata all'atto)

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



- Con atto **Notaio Nicola Monda** del 28 gennaio 1961 rep. 50544/24757 trascritto il 21/02/1961 ai nn. 6719/4872 la Sig.ra (Cagliari, 27/02/1925) acquistava il terreno su cui in seguito saranno edificati i fabbricati del complesso immobiliare in cui si trovano gli immobili oggetto di esecuzione da(Pozzuoli, 08/09/1882), (Pozzuoli, 06/07/1884), (Pozzuoli, 08/11/1886), (Pozzuoli, 11/11/1900), (Capua, 22/01/1934), (Capua, 11/11/1935), (Pozzuoli, 19/03/1889), (Pozzuoli, 19/12/1903), (Pozzuoli, 16/12/1894), (Pozzuoli, 01/01/1891),Pozzuoli, 02/03/1896) (cfr. Allegato B – Atti di provenienza – Atto Notaio Monda anno 1961).

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





f. - g. Regolarità edilizia ed urbanistica



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

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



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



Parco Garden Village piano terra edificio L



nel NCEU foglio 30 p.la 35 sub 275

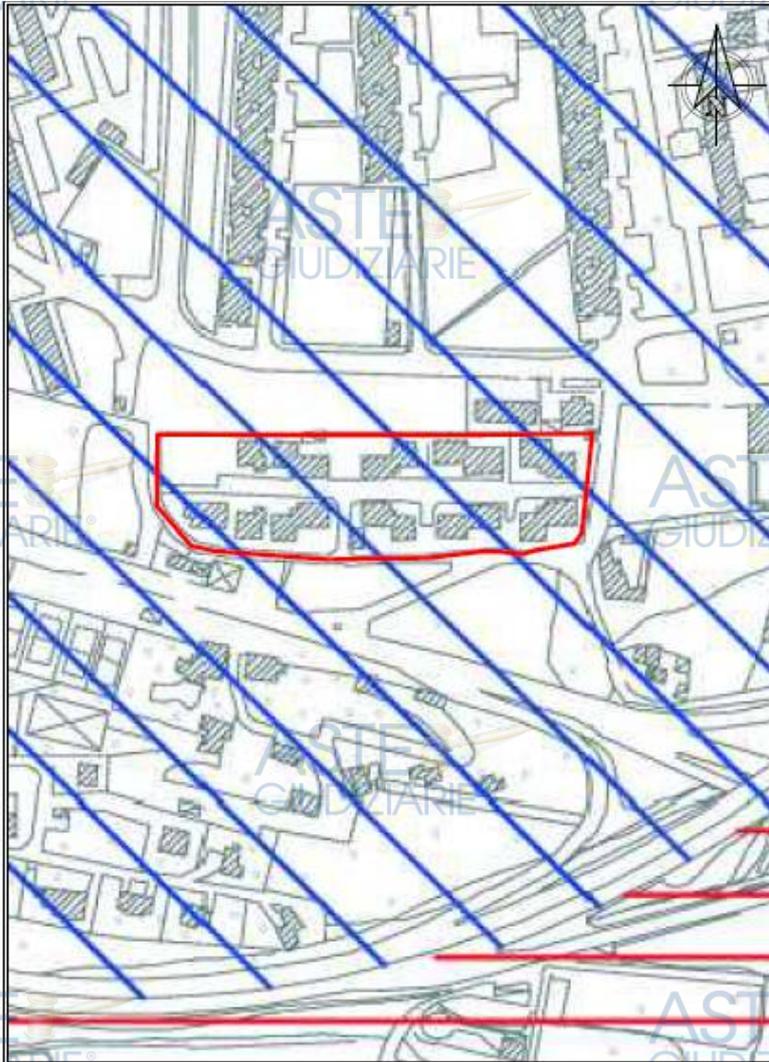
Dalle ricerche effettuate è emerso che:

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

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

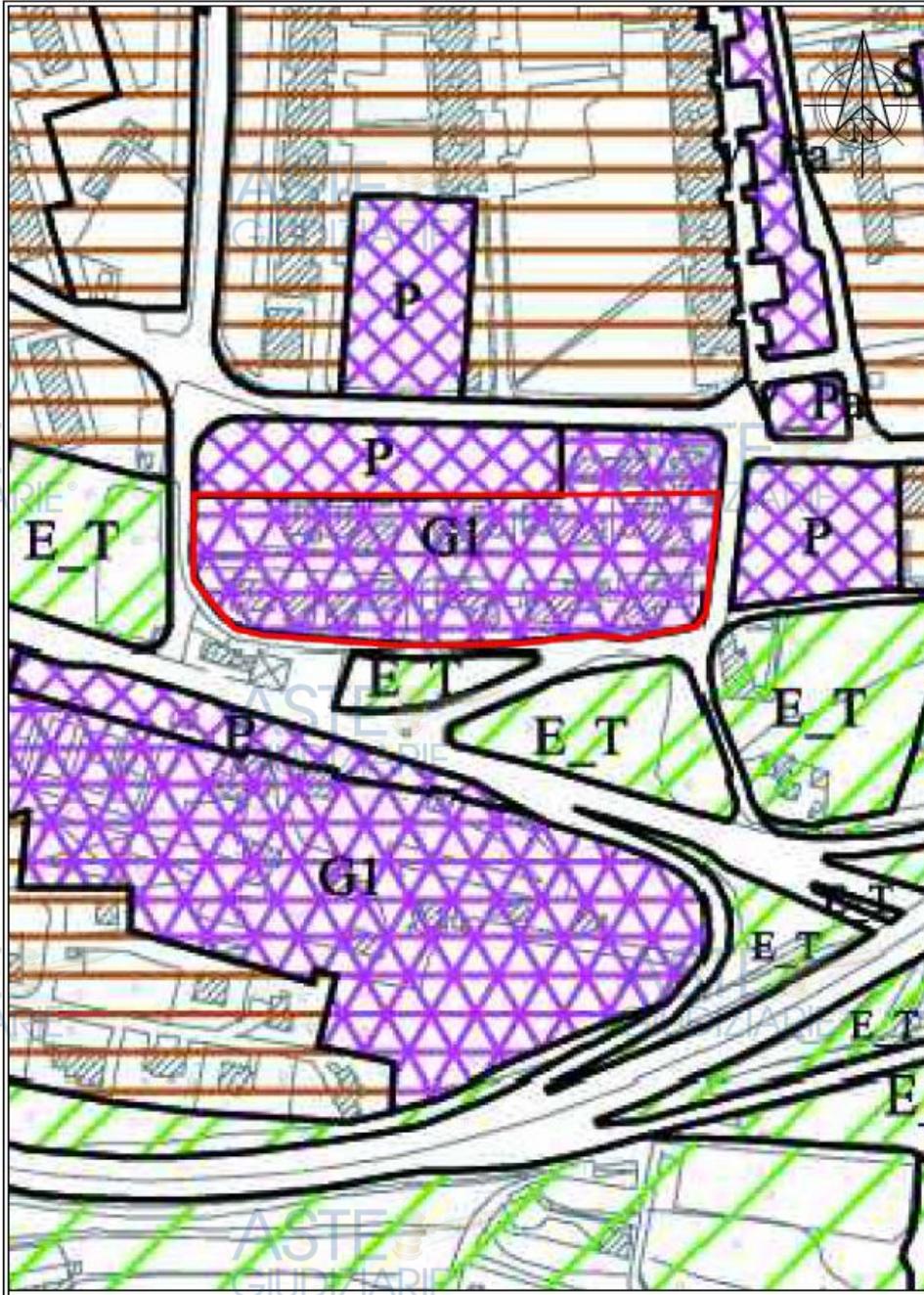


PIANO TERRITORIALE PAESISTICO



LEGENDA PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

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



ZONIZZAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE

Legenda

	A1	Centro antico Rione Terra
	A2_1	Centro Storico Borgo Vicerale
	A2_2	Centro Storico Zona Nord
	A2_3	Centro Storico Nucleo Centrale
	B1	Residenziale satira di corso Umberto I
	B1_f	Integrazione di attrezzature e servizi
	B2	Residenziale satira dell'altipiano centrale
	B2_f	Integrazione di attrezzatura e servizi
	B3	Residenziale satira di Arco Felice
	B4	Residenziale satira recente
	B5_1	Residenziale satira recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale
	B5_2	Residenziale satira recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale in zona P.I.R.
	B5_3	Residenziale satira recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale in zona P.I.
	B6_1	Residenziale satira di edilizia pubblica
	B6_2	Residenziale satira di edilizia pubblica recente
	B7	Residenziale, artigianale, industriale di ristrutturazione di Agnano - Piscarelli
	B8	Residenziale a prevalente uso stagionale di Licola mare
	B9	Residenziale satira su aree di interesse archeologico
	C1, C2, C3	Residenziale di progetto
	D1_1	Industriale, artigianale e commerciale esistente
	D1_2	Industriale, artigianale e commerciale di integrazione
	D2	Industriale di riconversione
	D3_1	Parco scientifico e tecnologico - area Ovest
	D3_2	Parco scientifico e tecnologico - area orientale
	D3_3	Parco scientifico e tecnologico - area occidentale
	D4_1	Artigianale e commerciale di progetto
	D4_2	Artigianale e commerciale di progetto
	D5_f	Attività terziarie e direzionali
	E1	Agricola semplice. Aree a bosco, a pascolo e incolte
	E2	Agricola semplice. Aree seminative, a frutteto e a vigneto
	E3	Agricola semplice. Aree seminative, irrigue e ad orti
	E_4	Agricola su aree di interesse archeologico
	E_f	Agricola di restauro paesistico ambientale e di consolidamento dei terreni nocivi, instabili e/o in dissesto
	E_t	Agricola tutelata
	G1	Ricettività turistica: complessi turistici, alberghi, pensioni e motel
	G2	Ricettività turistica: campeggi
	H	Attrezzature ed impianti per la convegnistica, la ricerca, la formazione e la cultura, etc.
	I	Istituzioni religiose, sociali ed assistenziali
	L1	Costa scoscesa balneabile
	L2	P fascia dei servizi stagionali annessi alla zona L1
	L3	Costa scoscesa tutelata
	L4	Costa scoscesa e a scogli
	M1_1	Nucleo di Parco naturale: M. Barbato, M. S. Angelo alla Corsara, Montagna Spaccata
	M1_2	Nucleo di Parco naturale: Fondi di Cigliano e cono circostante
	M1_3	Nucleo di Parco naturale: Solfatara
	M1_4	Nucleo di Parco naturale: Asroni
	M1_5	Nucleo di Parco naturale: Senga
	M1-2	Parco Archeologico - Naturale: Cuma, bosco di Licola, Parco Archeologico - Naturale: lago d'Averno, lago Lucrino e M. Nuovo
	M2	Parco Archeologico della via Campana antica
	*	Zona Bianca - art. 4 L.R. n°1782
	Attrezzature di quartiere	
	a.	Istruzione dell'obbligo
	S_Au	Aula Nido
	S_Ma	Scuola Materna
	S_El	Scuola Elementare
	S_Me	Scuola Media Inferiore
	b.	Attrezzature di interesse comunale
	IC_A	Amministrative
	IC_SAC	Sociali, assistenziali, commerciali
	IC_R	Religiose
	IC_C	Culturali
	c.	Verde attrezzato
	V_Pa	Verde pubblico attrezzato
	V_Pa	Impianti sportivi privati
	V_Ind	Verde attrezzato ed attrezzature pubbliche in zona D
	d.	Parcheggi
	P_I	Parcheggio intermodale
	CEN_T	Cinema - Teatro

	Attrezzature di interesse generale
	Istruzione superiore
	F1_1 Istituto Magistrale
	F1_2 Liceo Artistico
	F1_3 Istituto Professionale Alberghiero
	F1_4 Istituto Tecnico Industriale di Stato
	F1_5 Istituto Prof. per l'Industria e l'Artigianato
	F1_6 Istituto Tecnico Commerciale o per geometri
	F1_7 Istituto Prof. di Stato per il Commercio
	F1_8 Istituto Prof. di Stato per l'Agricoltura
	F1_9 Liceo Classico
	F1_10 I.T.C.G.
	Pubblica Amministrazione
	F2_1 Uffici comunali
	F2_2 Uffici finanziari statali
	F2_3 Autoparco comunale
	Ordine Pubblico ed Emergenza
	F3_1 Carabinieri
	F3_2 Vigili del Fuoco
	F3_3 Capitaneria di Porto
	F3_4 Commissariato di P.S. e/o Protezione Civile
	Giustizia
	F4_1 Carcere femminile
	F4_2 Pretura
	Attrezzature e servizi sanitari
	F5_1 Ospedale
	F5_2 Presidio socio-sanitario
	F5_3 Recupero tossico-dipendenti ed altri servizi
	F5_4 Servizi sanitari
	F6 Aree Archeologiche
	Attrezzature sportive
	F7_1 Piscina comunale
	F7_2 Campo sportivo
	F7_3 Complesso polisportivo
	F7_4 Palazzetto dello Sport
	F7_5 Centro tennis
	F7_6 Stadio Comunale
	F7_7 Centro sportivo universitario
	 Mercati Generali
	F8_1 Mercato ortofruticolo
	F8_2 Mercato ittico
	F9 Carrubo
	Uffici ed impianti degli enti di servizio
	F10_1 Centro Radio Telecom
	F10_2 Enel C.E.D.
	F10_3 Uffici Enel
	F10_4 Enel stazione
	Università
	F11 Facoltà di medicina veterinaria e servizi connessi
	Porti e approdi
	F12_1 Porto passeggeri e commerciali
	F12_2 Lido Augusto
	Impianti speciali
	F13 Depuratore
	Zone ed impianti militari
	F14_1 Accademia Aeronautica
	F14_2 U.S. Navy
	F14_3 S.M.O.M.
	Motorizzazione civile
	F15 Riparazione e controllo veicoli e automezzi
	Fivati
	F16_1 Vivavo del Corpo Forestale dello Stato
	F16_2 Vivavo comunale

• il fabbricato in cui è posto l'immobile oggetto di esecuzione, in base a quanto emerso, è stato realizzato in virtù di LE 177 del 22/10/1964 a cui ha fatto seguito Agibilità rilasciata in data 09/06/1971.

• Gli immobili che attualmente costituiscono il parco Garden Village sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione autorizzati con SCIA prot. 42567 del 01/12/2014 e successiva variante SCIA n. 747/2017 prot. n. 201740387 del 31/05/2017.

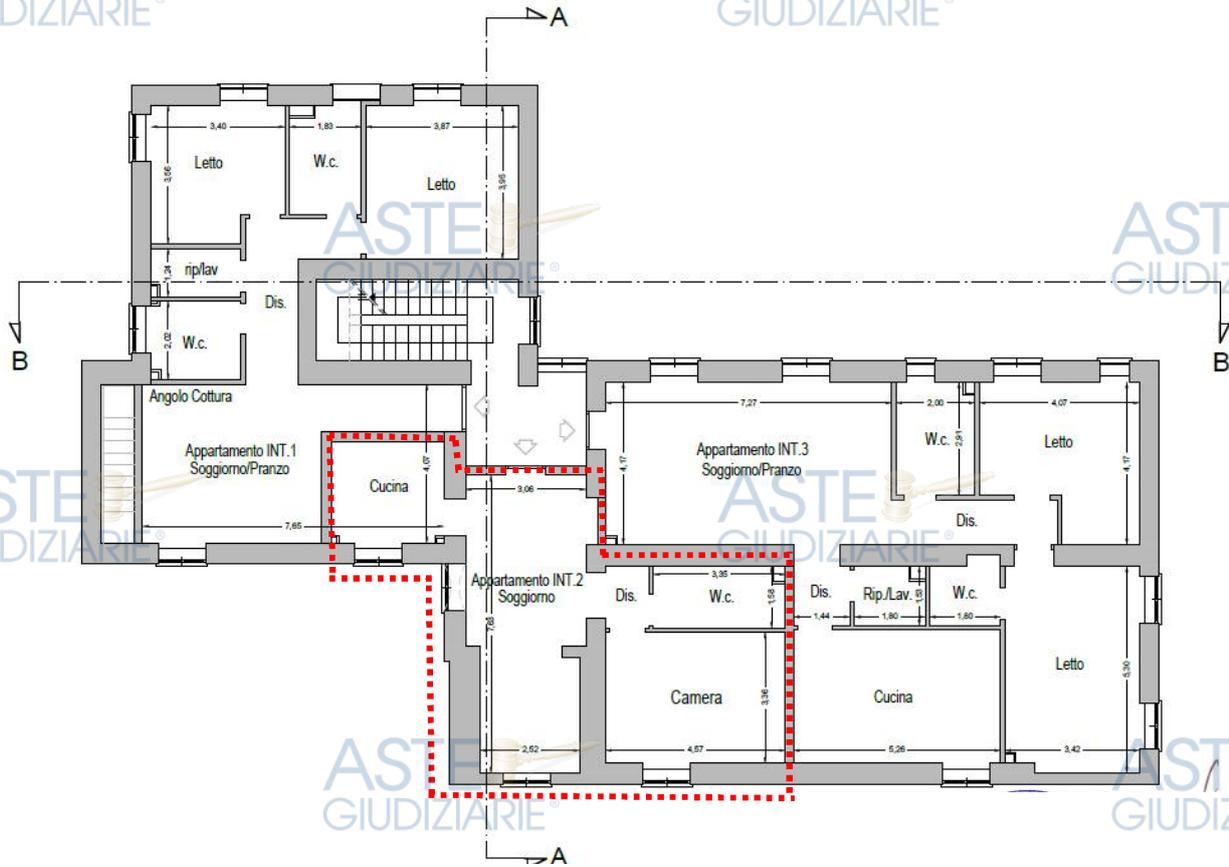
Per quest'ultima è stata presentata regolare chiusura lavori in data 01/11/2021.

• Lo stato di fatto riscontrato dalla sottoscritta durante l'accesso corrisponde alla planimetria catastale agli atti ed ai grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizio urbanistica rinvenuta.

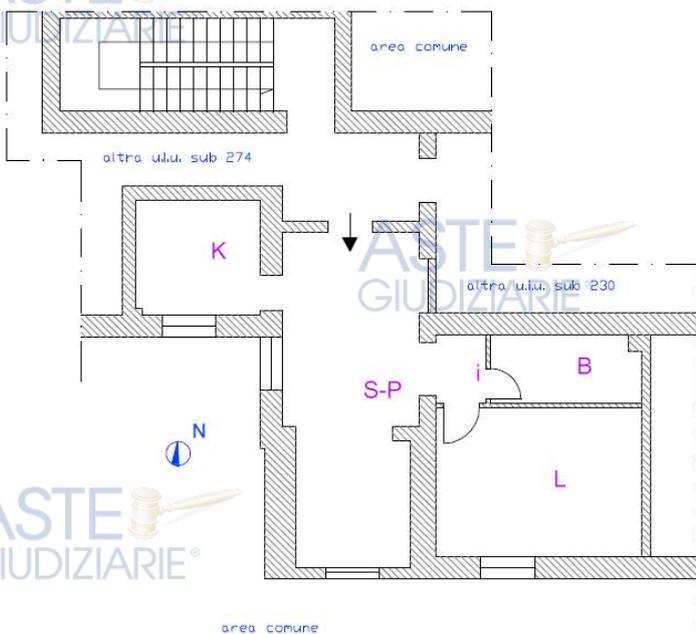
Cfr grafici di seguito allegati

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

Cfr di seguito :Stralcio dall'ultimo titolo abilitativo rinvenuto (SCIA n 747/2017)



pianta piano terra / rialzato



Planimetria dello stato di fatto

h. Regolarità edilizia ed urbanistica - opere abusive.

In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 06/06/2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al GE il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213cpc.

L'immobile pignorato non presenta degli abusi. Si rimanda al paragrafo **f. - g. Regolarità edilizia ed urbanistica** pag. 32.

i. Dichiarazione di agibilità - APE

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

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

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

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

TOT €634,40

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



j. Stato di possesso attuale dell'immobile



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



Come appurato in sede di accesso, l'immobile oggetto della procedura è libero.



K. Formalità, vincoli, oneri.

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



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



I. Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

m. Livello, censo, usi civici.

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

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

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



n. Vincoli ed oneri giuridici.



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

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale;

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



Difformità urbanistico-edilizie: nessuna



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

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



TOT € 634,40



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

Totale: € 634,40



ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

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

1. TRASCRIZIONE del 14/06/2019 - Registro Particolare 22795 Registro Generale 29045
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 10356 del 21/02/2019
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
2. TRASCRIZIONE del 23/10/2020 - Registro Particolare 28748 Registro Generale 39530
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 11525 del 11/09/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE®
Cfr immagini di seguito allegate

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI
V Sezione Civile
Area Esecuzioni

R.G.E. n. 651/2019

Verbale di udienza del 22/07/2020

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

Il Giudice dell'esecuzione

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

P.Q.M.

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

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

E' verbale, alle ore 11.12.

Il Giudice dell'esecuzione
(Dr. Mario Ciccarello)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

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

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



o. Condominio.

Fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- 4) eventuali cause in corso



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



(cfr. par. **k - formalità, vincoli, oneri** pag. 39)





p. Valutazione dei beni



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



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



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



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





Metodo sintetico - Market Comparison Approach

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





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



Parco Garden Village piano terra edificio L

nel NCEU foglio 30 p.la 35 sub 275



O.M.I. 1° semestre 2021	Borsino immobiliare di Napoli
Abitazioni di tipo economico Zona: Centro antico- corso Umberto €/mq 1.300,00 e €/mq 1.950,00	Abitazioni di tipo civile Zona: MONTERUSCIELLO ALTA €/mq 1.861,00

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



$$1.300,00 + 1.950,00 = 3.250,00/2 = 1.625,00 \text{ €/mq}$$

$$1.861,00 \text{ €/mq}$$



$$1.625,00 + 1.861,00 = 3.486,00/2 = 1.743,00 \text{ €/mq}$$





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

- 1) La superficie degli immobili viene considerata in ragione del 100%;
- 2) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;
- 3) La superficie dei balconi o terrazzi viene considerata in ragione del 30%



Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

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

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



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



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

COEFFICIENTI DI MERITO

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

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

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

$$\text{valore del coefficiente correttivo: } 1,00 \times 1,02 \times 1,03 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,10 \times 0,85 \times 1,00 \\ \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,20 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 = 0,680 = \mathbf{0,68}$$

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 1.743,00 Euro/mq x valore del
coefficiente correttivo 0,68 = 1.185,24 Euro/mq

Valore corretto = 1.185,00 Euro/mq

Superficie commerciale:

Superficie lorda (coeff. 1)	mq 67,35	mq 67,35
Superficie commerciale		mq 67,35

Il valore commerciale dell'immobile è pari a:

67,35 mq x €1.185,00 = **€79.809,75**

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

€79.809,75 – 10% = €71.828,775



Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare:

valore commerciale

€71.828,78



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

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

TOT €634,40



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

Totale: €634,40



€71.828,78 - €634,40 = €71.194,38 (valore immobile decurtato delle spese)



arrotondato €71.000,00 - prezzo a base d'asta





q. Valutazione della quota indivisa.

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



Il pignoramento non ha avuto ad oggetto quote indivise.



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

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



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



s. Esistenza di altre procedure esecutive.

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



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



A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 55 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

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

Napoli, li 20/09/2022

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)



Carmela Dipierri