



TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa Maria Ludovica Russo

Procedura esecutiva immobiliare N. 626/2017 R.G.E.



Promossa da:

██████████ creditore procedente.

In danno di:

██████████ più ██████████ e ██████████ esecutati.

Esperto stimatore:

Architetto Francesca Palomby

Custode giudiziario:

dott. Giovanni Esposito



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ex art. 173 bis disp.att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132



Architetto Francesca Palomby

Viale della Liberazione, 101- Napoli

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Premessa

La sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n. 101, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n. 5083, è stata nominata esperto ES con decreto del GE dott.ssa Maria Ludovica Russo, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 626/2017 RGE, promossa dalla società [REDACTED] in danno dei signori [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Secondo le modalità previste dal processo civile telematico, la scrivente ha depositato l'accettazione dell'incarico, formulato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ed il giuramento di rito.

Inoltre si è coordinata con il custode giudiziario, dott. Giovanni Esposito, nominato in sostituzione degli esecutari, per predisporre le operazioni di rito.

L'accesso ai beni è stato fissato per il giorno 10 luglio 2024 e ne è stata data comunicazione ai debitori ed alle parti costituite, a cura del custode giudiziario.

Nella data stabilita, alla presenza degli esecutari, sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto della presente relazione, con la raccolta in loco delle informazioni utili all'espletamento dell'incarico (in allegato 1, verbale di accesso).

Risposte ai quesitiVerifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata in atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

Essa consiste in una certificazione notarile del giorno 31.08.2017, a firma del Notaio [REDACTED], sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari.

La certificazione identifica univocamente i soggetti debitori e ne attesta il regime patrimoniale e la titolarità rispetto ai beni staggiti, alla data di trascrizione del pignoramento (29.08.2017).

Attesta le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari con l'elenco delle formalità a favore e pregiudizievoli, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del pignoramento in favore del creditore procedente ed il ventennio precedente, senza soluzione di continuità.



Quesito n. 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali accertati con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nei titoli di provenienza.

Dall'esame della documentazione depositata in atti dal creditore procedente, si rileva che:

Con atto notificato il 23.05.2017, repertorio 16836, è stato sottoposto a pignoramento il compendio immobiliare, sito in Pozzuoli (NA), alla via Contrada Pisciarelli n. 69/A, costituito dai seguenti immobili:

- Terreno del tipo Ente Urbano, di estensione 11 are, identificato in Catasto terreni di Pozzuoli (NA), foglio 45, particella 1224 (ex particella 1049).
- Locale deposito (C/2) al piano terra, di superficie catastale di 150 mq, identificato in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA), foglio 45, particella 1224, sub 1.
- Locale deposito (C/2) al piano terra, di superficie catastale di 150 mq, identificato in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA), foglio 45, particella 1224, sub 2.

I diritti reali pignorati sono la piena ed intera proprietà dei beni, con trascrizione del giorno 29.08.2017 ai nn. 38411/29970 dei RR.II. di Napoli 2, contro i seguenti soggetti:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale.
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] Piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] Piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale.

Da quanto accertato presso l'Archivio del Catasto ed i RR.II. competenti, risulta quanto segue:

- I diritti reali pignorati corrispondono a quelli nella titolarità degli esecutati, in virtù dell'atto per Notaio [REDACTED] del 2 agosto 2001, repertorio 26479, trascritto il giorno 3.08.2001 ai nn. 31616/23744 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto del lotto di terreno (p.lla 1049, poi p.lla 1224) da parte di [REDACTED] e [REDACTED] (all'epoca già coniugati in regime di comunione legale) sul quale successivamente sono stati realizzati gli immobili in esame (*in allegato 8, copia acquisita presso l'archivio notarile*).
- I dati ipocatastali disponibili e verificati alla data di trascrizione del pignoramento corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata dal creditore procedente.
- I dati catastali contenuti nel pignoramento e nella nota di trascrizione del 2017 sono difforni da quelli attuali, a causa della denuncia di variazione catastale presentata dagli esecutati nel 2022



per la soppressione dei subalterni 1 e 2 con costituzione di nuovi subalterni 3,4,5 (si veda a tal proposito, quanto scritto nel paragrafo sull'identificazione catastale dei beni).

Su questo punto si precisa che gli identificativi indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo ai dati catastali attuali, hanno in precedenza identificato univocamente ciascuno dei beni in esame, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.

- Infine, per la corretta identificazione dei beni pignorati, è stata acquisita la relativa mappa catastale di zona. Dal confronto dello stralcio cartografico digitalizzato, con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, si conferma che la particella catastale (p.lla 1224) identificativa del lotto di terreno e dei beni in esame è univocamente individuata.



Quesito n° 2. Formazione dei lotti e descrizione materiale dei beni

Il compendio pignorato, oggetto della presente relazione, è costituito da un lotto di terreno su cui sono state realizzate due abitazioni unifamiliari, dotate di distinti identificativi catastali ed autonomamente utilizzabili, con la porzione residuale del lotto (aree scoperte, porzioni di terreno incolto, ecc.), pertinenziale e comune alle due abitazioni, dotata di autonomo identificativo catastale, il tutto vendibile in un lotto unico di seguito descritto.

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare sito in Pozzuoli (NA), alla via Contrada Pisciarelli n. 69/A, costituito da un lotto di terreno, a giacitura inclinata, con due terrazzamenti intermedi su cui insistono due abitazioni unifamiliari, con un unico ingresso dalla strada, servito da una scala scoperta di collegamento tra le varie porzioni immobiliari (abitazioni, aree scoperte, terreni, ecc.), in particolare:

1. Abitazione unifamiliare ad un solo piano, con circostante area scoperta e terrazzo esclusivi, riportata in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA), foglio 45, p.lla 1224, sub 3 (ex sub 1), categ. A/2, cl. 5, consistenza 5 vani, R.C. € 632,66.
2. Abitazione unifamiliare ad un solo piano, con circostante area scoperta e terrazzo esclusivi, riportata in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA), foglio 45, p.lla 1224, sub 4 (ex sub 2), categ. A/2, cl. 5, consistenza 5 vani, R.C. € 632,66.
3. Unità immobiliare del tipo bene comune non censibile, costituita dalla porzione residuale dell'ex particella di terreno 1224, circostante le due unità immobiliari di cui sopra, composta da una scala di passaggio, terreni, aree scoperte, ecc., riportata in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA), foglio 45, p.lla 1224, sub 5.

Confini generali del Lotto unico: proprietà [REDACTED] o aventi causa (p.lla 496), ad ovest; via Contrada Pisciarelli, a sud; proprietà [REDACTED] o aventi causa (p.lla 1284), ad est.

Si segnala che:

I dati indicati nel pignoramento corrispondono ad un'identificazione catastale pregressa dei beni pignorati, in particolare (in allegati 5 e 6, documentazione catastale particella di terreno e pregressa):

- Terreno del tipo Ente urbano, identificato in Catasto terreni di Pozzuoli (NA), foglio 45, particella 1224 (ex particella 1049), di superficie di 1.100 mq.
- Unità immobiliare ad uso deposito, piano terra, identificato in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA), foglio 45, particella 1224, sub 1, categ C/2, cl. 4, consistenza 150 mq, R.C. € 511,29.
- Unità immobiliare ad uso deposito, piano terra, identificato in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA), foglio 45, particella 1224, sub 2, categ C/2, cl. 4, consistenza 150 mq, R.C. € 511,29.

Gli identificativi catastali di cui sopra sono stati soppressi in data successiva (7.03.2022) alla trascrizione del pignoramento (29.08.2017) con la costituzione delle unità immobiliari attuali (subalterni 3,4,5) ed hanno in precedenza identificato univocamente gli immobili in esame, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.

Descrizione materiale dei beni.

Il contesto di riferimento è ubicato in una zona suburbana ai margini del comune di Pozzuoli, in località Pisciarelli e nell'area a valle del cratere degli Astroni ad Agnano.

Esso è posto a monte della strada extraurbana A56 (più nota come tangenziale) ed è caratterizzato da un tessuto edilizio rado che si è sviluppato sulle pendici del cratere di Agnano, con palazzetti plurifamiliari di due o tre piani ed abitazioni o villette unifamiliari, costruiti negli ultimi decenni, alternati ad insediamenti di tipo agricolo (masserie, aziende agricole o vinicole, florovivaistiche, ecc.), il tutto completamente immerso nel verde che rappresenta la principale caratteristica di questa zona, di origine vulcanica.

L'intera zona ha un'accessibilità automobilistica sufficiente, con la via Contrada Pisciarelli che costituisce l'asse viario generale, di collegamento con le zone limitrofe, dal quale si dirama il reticolo di stradine a tornanti che si sviluppano sulle pendici del cratere, fino ai diversi fondi agricoli ed ai vari agglomerati edilizi.

In particolare, ai beni in esame si accede da una strada sterrata ed in pendio, che si dirama dalla via contrada Pisciarelli all'altezza del civico 69.

Il compendio pignorato è l'ultimo dei lotti di terreno ed è posto sul fondo, sulla destra, con ingresso da un ampio cancello carrabile.

Il terreno ha una forma regolare ed è a giacitura inclinata con una forte pendenza; per questo motivo nella zona centrale del lotto sono stati realizzati due ampi terrazzamenti, sfalsati tra loro in altezza di circa 4 m, con muri di sostegno e contenimento in blocchi di tufo a facciavista, sui quali sono state costruite le due abitazioni unifamiliari. Le due aree libere a valle ed a monte dei due terrazzamenti sono terreni incolti e di uso comune, con una rudimentale scala di pietrame realizzata nella zona a valle, di collegamento tra il cancello di ingresso ed una scala scoperta posta sulla sinistra del lotto. Questa scala disimpegna l'intera consistenza immobiliare, con due pianerottoli intermedi, di forma allungata, che consentono l'ingresso alle due abitazioni.

Lo stato di conservazione degli esterni è mediocre, con caratteristiche costruttive e finiture di tipo ordinario ed economico.

La superficie complessiva delle parti scoperte comuni sopra descritte, ed identificate con il subalterno 5, è di circa 540 mq, determinata sullo stralcio cartografico catastale e sull'elaborato planimetrico, a causa dell'impossibilità di accesso alla porzione di terreno posta sul fondo del lotto.

Immobile 1-sub 3.

Trattasi di abitazione unifamiliare ad un solo piano, con circostante area scoperta esclusiva, con ingresso dal primo pianerottolo della scala comune, attraverso una porta che immette direttamente nel primo ambiente.

Da quanto rilevato, l'abitazione è composta da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, tre camere. Completano la consistenza un ampio terrazzo antistante la costruzione, più una striscia di terreno, posta alle spalle.

Lo stato manutentivo è complessivamente discreto, con le seguenti finiture: infissi in alluminio con persiane napoletane di ferro; pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica; porte interne in legno ad essenza; tinteggiatura su soffitti e pareti.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici, idrosanitario ed elettrico, allo stato funzionanti.

(In allegato 2, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 3, repertorio fotografico).

La superficie utile calpestabile è di circa 72 mq, con una superficie lorda di circa 85 mq ed una superficie scoperta complessiva di circa 185 mq, per un'altezza netta di circa 2.85 m.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile 2-sub 4.

Trattasi di abitazione unifamiliare ad un solo piano, con circostante area scoperta esclusiva, con ingresso dal secondo pianerottolo della scala comune, coperto da una tettoia in legno lamellare.

Da quanto rilevato, l'abitazione è composta da: soggiorno-living, cucina, disimpegno, bagno, due camere. Completano la consistenza un terrazzo antistante la costruzione, più un'area scoperta, posta alle spalle.

Lo stato manutentivo è complessivamente discreto, con le seguenti finiture: infissi in alluminio con persiane napoletane di ferro; pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica; porte interne in legno ad essenza; tinteggiatura su soffitti e pareti.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici, idrosanitario ed elettrico, allo stato funzionanti.

(In allegato 2, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 3, repertorio fotografico).

La superficie utile calpestabile è di circa 72 mq, con una superficie lorda di circa 85 mq ed una superficie scoperta complessiva di circa 134 mq, per un'altezza netta di circa 2.85 m.

Consistenza del Lotto unico

La consistenza complessiva del lotto è di seguito riassunta.

Immobile 1-sub 3.

Superficie lorda: circa 85 mq.

Superficie scoperta esclusiva: circa 185 mq, con una superficie ragguagliata di circa 11 mq in cifra tonda *(il 15% per i primi 25 mq più il 5% per la residua parte).*

Immobile 2-sub 4.

Superficie lorda: circa 85 mq.

Superficie scoperta esclusiva: circa 134 mq, con una superficie ragguagliata di circa 9 mq in cifra tonda *(il 15% per i primi 25 mq più il 5% per la residua parte).*

Da cui la superficie commerciale vendibile delle due abitazioni con aree scoperte annesse e pertinenziali è di circa 191 mq.

Superficie aree libere comuni (terreni, scala scoperta, ecc.): circa 540 mq.

Quesito n° 3. Identificazione catastale attuale e pregressa dei beni pignorati.

I beni oggetto della presente relazione sono attualmente riportati in Catasto fabbricati del comune di Pozzuoli, via contrada Pisciarelli n. 69/A, con i seguenti identificativi:

Architetto Francesca Palomby

Viale della Liberazione, 101- Napoli

Pagina 7 di 22

1. Unità immobiliare ad uso abitazione, piano terra, in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA), foglio 45, p.lla 1224, sub 3 (ex sub 1, categ. C/2), categ. A/2, cl. 5, consistenza 5 vani, R.C. € 632,66.
2. Unità immobiliare ad uso abitazione piano terra, in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA), foglio 45, p.lla 1224, sub 4 (ex sub 2, categ. C/2), categ. A/2, cl. 5, consistenza 5 vani, R.C. € 632,66.
3. Unità immobiliare del tipo Bene comune non censibile, in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA), foglio 45, p.lla 1224, sub 5.

Intestati in ditta a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale.
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale.

Per ciascuno dei beni è stata reperita la visura attuale e storica, la planimetria attuale, l'elaborato planimetrico, lo stralcio di mappa catastale (in allegati 4,5,6).

Gli attuali identificativi derivano dalla denuncia di variazione catastale presentata il 3.03.2022, con prot. 65697 (per la soppressione del sub 1 di categoria C/2 e costituzione del sub 3), prot. 65698 (per la soppressione del sub 2 e costituzione del sub 4), prot. 65699 (con costituzione del sub 5).

La denuncia di variazione è stata presentata dagli intestatari, ai fini della corretta dichiarazione della categoria, classe catastale, consistenza, per l'esatta rappresentazione grafica e la corretta attribuzione di rendita catastale per ciascuna unità immobiliare più la redazione di idoneo elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni, variati o neocostituiti.

Con riferimento ai subalterni 3 e 4, identificativi delle unità immobiliari ad uso abitazione, a ciascuno di essi è abbinata una planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi accertato, a meno di differenze minime che non incidono sull'univoca identificazione degli immobili.

Per il subalterno 5, trattandosi di porzione costituita come bene comune non censibile, non esiste una scheda catastale di riferimento, ma la consistenza, conformazione e posizione accertati sono coerenti con quanto indicato nell'elaborato planimetrico presentato all'atto della denuncia di variazione del 3.03.2022. In particolare, l'elaborato planimetrico è rappresentativo in modo schematico del lotto di terreno (particella 1224) suddiviso nei tre subalterni, i sub 3 e 4 (le due abitazioni con le aree scoperte annesse e pertinenziali) più il sub 5 (la porzione residuale scoperta, circostante i sub 3 e 4, composta da una scala di passaggio, terreni, aree scoperte, ecc.).

Detto ciò si precisa che:

Architetto Francesca Palomby

Viale della Liberazione, 101- Napoli

Pagina 8 di 22



Non vi è rispondenza formale tra i dati catastali contenuti nel pignoramento e nella nota di trascrizione del 2017 e gli attuali identificativi, essendo intervenuta la predetta variazione catastale in pendenza della procedura esecutiva.

In ogni caso gli identificativi indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo ai dati catastali attuali, hanno in precedenza identificato univocamente i beni in esame, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.

Per ciò che riguarda l'identificazione catastale indicata nel pignoramento e pregressa, dagli atti catastali reperiti, si rileva che:

- Le due unità immobiliari ad uso deposito, in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA) al foglio 45, particella 1224, sub 1 e sub 2, erano state costituite con dichiarazione del 3.02.2012, prot. 1387.1/2012.

Ai rispettivi identificativi non era abbinata alcuna planimetria catastale ed anche la rendita attribuita a ciascun subalterno (R.C. € 511,29) era "presunta" ai sensi delle normative vigenti, come si rileva dalle schede rinvenute presso la banca dati del Catasto (in allegato 5).

- L'unità immobiliare del tipo ente urbano, in Catasto terreni di Pozzuoli (NA) al foglio 45, particella 1224, di superficie di 1.100 mq, era stata costituita con presentazione di Tipo Mappale del 10.04.2014, prot. 38677.1/2014, con soppressione della particella 1049, di qualità seminativo-arboreo, di superficie 1.100 mq.

A sua volta la particella 1049 era derivata dal frazionamento della particella 898, di qualità seminativo arboreo, di superficie 18.688 mq, in virtù di Tipo frazionamento del 24.07.2001, prot. n.4041.1/2001 (in allegato 6).

Infine, per la corretta identificazione dei beni pignorati, è stata acquisita la relativa mappa catastale di zona. Dal confronto dello stralcio cartografico digitalizzato, con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, si conferma che la particella catastale (p.lla 1224) identificativa del lotto di terreno e dei beni in esame è univocamente individuata.

Quesito n° 4. Prospetto sintetico del Lotto unico utilizzabile per l'avviso di vendita



Lotto unico

Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare sito in Pozzuoli (NA), alla via Contrada Pisciarelli n. 69/A, costituito da un lotto di terreno, a giacitura inclinata, con due terrazzamenti intermedi su cui insistono

Architetto Francesca Palomby

Viale della Liberazione, 101- Napoli

Pagina 9 di 22

due abitazioni unifamiliari, con un unico ingresso dalla strada, servito da una scala scoperta di collegamento tra le varie porzioni immobiliari (abitazioni, aree scoperte, terreni, ecc.), in particolare:

1. Abitazione unifamiliare ad un solo piano, con circostante area scoperta e terrazzo esclusivi, con ingresso dal primo pianerottolo della scala comune. Riportato in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA), foglio 45, p.lla 1224, sub 3 (ex sub 1), categ. A/2, cl. 5, consistenza 5 vani, R.C. € 632,66.
Composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, tre camere, più terrazzo antistante ed una striscia di terreno alle spalle, il tutto con una superficie utile calpestabile di circa 72 mq ed una superficie lorda di circa 85 mq, più una superficie scoperta complessiva di circa 185 mq.
2. Abitazione unifamiliare ad un solo piano, con circostante area scoperta e terrazzo esclusivi, con ingresso dal secondo pianerottolo della scala comune, coperto da una tettoia in legno lamellare.
Riportato in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA), foglio 45, p.lla 1224, sub 4 (ex sub 2), categ. A/2, cl. 5, consistenza 5 vani, R.C. € 632,66.
Composto da: soggiorno-living, cucina, disimpegno, bagno, due camere. Completano la consistenza un terrazzo antistante la costruzione, più un'area scoperta alle spalle, il tutto con una superficie utile calpestabile di circa 72 mq ed una superficie lorda di circa 85 mq, più una superficie scoperta complessiva di circa 134 mq.
3. Unità immobiliare del tipo bene comune non censibile, costituita dalla porzione residuale dell'ex particella di terreno 1224, circostante le due unità immobiliari di cui sopra, composta da una scala di passaggio, terreni, aree scoperte, ecc., riportata in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA), foglio 45, p.lla 1224, sub 5.

Da cui la superficie commerciale vendibile delle due abitazioni con aree scoperte annesse e pertinenziali è di circa 191 mq.

La superficie delle aree libere comuni (terreni, scala scoperta, ecc.) è di circa 540 mq.

Confini generali del Lotto unico, proprietà [REDACTED] o aventi causa (p.lla 496), ad ovest; via Contrada Pisciarelli, a sud; proprietà [REDACTED] o aventi causa (p.lla 1284), ad est.

Lo stato dei luoghi accertato è conforme alla consistenza rappresentata nelle schede catastali di riferimento e nell'elaborato planimetrico del 2022, a meno di differenze minime non rilevanti o significative.

Lo stato dei luoghi accertato è stato realizzato in totale assenza di titoli edificatori autorizzativi, rilasciati dalla p.a. ed i beni in esame sono completamente abusivi con abusi edilizi non sanabili in alcun modo, vista la disciplina urbanistico-edilizia vigente, nazionale e territoriale ed il restrittivo regime vincolistico vigente nella zona di interesse.

Per i beni sono stati emessi provvedimenti repressivi e sanzionatori:

- in sede penale, con ordinanza di demolizione pronunciata nella sentenza di primo grado n. 17981/2010 del 30.11.2010, revocata definitivamente con sentenza in appello n. 1436 del 10.03.2015, divenuta irrevocabile il 9.06.2022.
- in sede amministrativa, con ordine di demolizione n. 23376 del 20.06.2006 della p.a., disatteso e mai più messo in esecuzione.

Non è stato possibile rintracciare presso l'ente alcuna revoca del provvedimento sanzionatorio, eventualmente formalizzata dal comune a seguito della sentenza della Corte d'Appello di Napoli del 2015, divenuta irrevocabile dal 2022.

Pertanto, atteso che l'ordine di demolizione, in quanto provvedimento repressivo di tipo amministrativo, è imprescrittibile, il comune potrebbe sempre chiedere agli aventi causa l'ottemperanza al provvedimento, anche a distanza di tanti anni.

Infine, non sono stati rinvenuti agli atti della p.a. provvedimenti di acquisizione gratuita al patrimonio comunale né si rilevano in tal senso trascrizioni presso i RR.II. o vulture presso il Catasto fabbricati, che possano ritenersi consequenziali all'ordine di demolizione del Comune.

Il suolo su cui è stato costruito il compendio immobiliare oggetto della presente relazione pervenne agli esecutati in virtù di atto per Notaio [REDACTED] del 2 agosto 2001, repertorio 26479, trascritto il giorno 3.08.2001 ai nn. 31616/23744 dei RR.II. di Napoli 2.

Prezzo base di vendita: € 120.000,00 (eurocentoventimila/00).

Quesito n° 5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Dalla documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo d'ufficio e verificata con il reperimento degli atti disponibili, si rilevano i seguenti passaggi traslativi nel periodo ultraventennale.

Agli esecutati, la piena proprietà del terreno e dei beni in esame, è pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio [REDACTED] del 2 agosto 2001, repertorio 26479, trascritto il giorno 3.08.2001 ai nn. 31616/23744 dei RR.II. di Napoli 2, con il quale i [REDACTED] (coniugato in comunione legale dei beni con [REDACTED]) e [REDACTED] (coniugato in comunione legale dei beni con [REDACTED]) acquistavano da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] l'appezzamento di terreno agricolo di estensione di circa 11 are, sito in Pozzuoli, contrada Agnano in località denominata "Pisciarelli sotto gli Astroni", riportato in Catasto terreni del

detto comune al foglio 45, particella 1049 (in allegato 8, copia acquisita dalla scrivente presso l'archivio notarile).

Ai dante causa, la piena proprietà del suolo agricolo di cui sopra era pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio [REDACTED] del 6 ottobre 1950, trascritto il giorno 10.10.1950 ai nn. 20309/14562 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto da [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] dell'appezzamento di terreno agricolo di estensione di circa 2 ettari e 58 are, sito in Pozzuoli, contrada Agnano in località denominata "Pisciarelli sotto gli Astroni", riportato in Catasto terreni del detto comune al foglio 45, particella 11 (da cui è derivata a seguito di diversi frazionamenti la particella 1049, di cui al punto precedente).

Quesito n° 6. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio, con particolare riferimento al dettato dell'art. 173 bis disp. att. del c.p.c.

Per ciò che riguarda la strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento:

I beni in esame ricadono in "Zona E-Zona agricola speciale" della Variante al P.R.G. vigente nel comune di Pozzuoli, approvata con Delibera del Consiglio Provinciale N.48 del 26.6.2001 e Decreto di approvazione del Presidente della Provincia di Napoli n. 69 del 23/01/2002. In particolare, essi ricadono in parte nella sottozona "E_r-Agricola di restauro paesistico ambientale e di consolidamento dei terreni acclivi, instabili e/o in dissesto" ed in parte nella sottozona "E_t-Agricola a tutela".

Essi rientrano nel perimetro della zona "PIR-Protezione integrale con restauro paesistico ambientale", definita dal Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei per i comuni di Pozzuoli, Bacoli e Monte di Procida.

Ricadono in Zona Rossa della mappa di rischio dei Campi Flegrei.

Premesso tutto ciò, in quest'area sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli insediamenti esistenti, con divieto assoluto di realizzare nuove costruzioni.

Infine la zona di interesse non è sottoposta a particolari vincoli archeologici, idrogeologici, militari, imposti dal PRG vigente nel Comune di Pozzuoli.

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistico-edilizia dei beni in esame:

Dagli accertamenti eseguiti presso il SUE del comune di Pozzuoli, ufficio edilizia privata, ufficio condono ed antiabusivismo edilizio (in allegato 10, si veda la documentazione fornita dal SUE), è risultato che:



I beni oggetto della presente relazione furono costruiti in totale assenza di titoli edificatori autorizzativi, rilasciati dalla p.a.

In particolare:

- Con sopralluogo del 24.01.2005, veniva accertata dalla Polizia Municipale di Pozzuoli l'esecuzione di lavori edili abusivi sul lotto di terreno in questione, consistenti nella realizzazione di *"muri di tufo di contenimento di due terrazzamenti di 100 mq ciascuno, con realizzazione di opere in c.a. allo stato costituite da fondazioni in c.a. di dimensioni m 6.00x12.00"*. Dai VV.UU. veniva redatto apposito verbale di sopralluogo con apposizione di sigilli, sequestro e denuncia d'ufficio a carico di [REDACTED], prot. 1432 del 25.01.2005, trasmessa agli enti preposti, Ufficio Edilizia Privata-Nucleo Abusivismo del comune di Pozzuoli e Procura della Repubblica, per gli adempimenti d'ufficio.
- Con successivi sopralluoghi del 10.02.2005, 19.02.2005, 21.05.2005 e seguenti, dal Nucleo di P.G. competente veniva accertata la violazione dei sigilli e la prosecuzione dei lavori sottoposti a sequestro penale, con: *"realizzazione di due manufatti edilizi di superficie circa 70 mq ciascuno per un'altezza di circa 3.00 m, con tetti a spiovente nonché realizzazione di due buche adibite a pozzo per lo scarico fogne oltre alla costruzione di una scala in pietre di tufo e c.a. di m 5.00 di lunghezza per m 1.00 di larghezza, per 1.00 m di altezza con n.4 gradini ed 1 pianerottolo. Predisposizione impianto elettrico, scalini, vasca da bagno, ecc."* L'accertamento della violazione dei sigilli di immobili soggetti a sequestro penale e la presenza degli ulteriori abusi veniva formalizzato a carico di [REDACTED], con verbali C.N.R. 2288/05, 2902/05, 7207/05, 6440/06, rimessi d'ufficio al Dirigente dell'ufficio edilizia privata ed alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli.
- Successivamente con dispositivo n. 23376 del 20.06.2006, il Dirigente del Dipartimento Gestione e Tutela del Territorio del comune di Pozzuoli ordinava la demolizione di tutte le opere abusivamente realizzate alla via Contrada Pisciarelli n. 69, con recupero in danno a [REDACTED] della spesa sostenuta dall'ente. L'intervento era da effettuarsi il giorno 11.09.2006 a mezzo di impresa idonea, sotto la diretta sorveglianza della Polizia Municipale e del Direttore della Sezione Abusivismo edilizio. Da quanto si legge nel Verbale di demolizione opere abusive redatto in quella data, si rendeva necessario soprassedere ad ogni demolizione a causa di gravi problemi di salute di alcuni degli occupanti, rinviando a data da stabilirsi ogni ulteriore tentativo (finora mai eseguito).
- Successivamente, nell'ambito del procedimento penale presso il Tribunale di Napoli, Sezione distaccata di Pozzuoli, n. 3640/2005 R.G.N.R. e N. 1440/2006 R.G. Dib., promosso contro [REDACTED] e [REDACTED], imputati dei seguenti reati: *"di aver realizzato in assenza di permesso di costruire, in zona sottoposta a vincolo paesistico ambientale, una muratura di tufo di contenimento"*

oltre a due manufatti di circa 70 mq ciascuno, uno sovrastante all'altro, completati e destinati a civile abitazione; di avere eseguito le predette opere in assenza della prescritta autorizzazione rilasciata dall'ente competente; di aver eseguito le dette opere con strutture in c.a., in zona sismica, in assenza della preventiva denuncia al genio civile e senza la direzione lavori da parte di un tecnico competente; di aver violato i sigilli apposti alle opere abusive sottoposte a sequestro", il G.M. dott.

██████████ con Sentenza n. 17981/2010 del 30.11.2010, disponeva il dissequestro degli immobili ai sensi dell'art. 323 c.p.p. ed ordinava la demolizione di tutte le opere edili e di completamento realizzate abusivamente ed il ripristino dello stato dei luoghi, a spese ed in danno degli imputati, oltre alla condanna ad una pena pecuniaria e detentiva (sospesa).

- Avverso la sentenza di primo grado, ██████████ e ██████████, ricorrevano in appello con ricorso n. 12263/11 APP. La Corte di Appello di Napoli, VII Sezione Penale, in camera di consiglio del 10.03.2015 pronunciava la seguente sentenza: *"il non doversi procedere nei confronti degli imputati per i reati loro ascritti in quanto estinti per prescrizione con revoca dell'ordine di demolizione e di rimessione in ripristino dello stato dei luoghi."*
- La sentenza predibattimentale della Corte di Appello di Napoli n. 1436 del 10.03.2015 è divenuta irrevocabile il 9.06.2022 (in allegato 9, copia a stralcio fornita dagli esecutari).

Pertanto, sulla base di tutto quanto esposto, si evidenzia che:

- I beni in esame sono completamente abusivi.
- Per gli stessi sono stati emessi provvedimenti repressivi e sanzionatori:
 - in sede penale, con ordinanza di demolizione definita nella sentenza di primo grado n. 17981/2010 del 30.11.2010 e revocata definitivamente con sentenza in appello n. 1436 del 10.03.2015, divenuta irrevocabile il 9.06.2022.
 - in sede amministrativa, con ordine di demolizione n. 23376 del 20.06.2006 della p.a., disatteso e mai più messo in esecuzione.
- Su questo punto si precisa che non è stato possibile rintracciare presso l'ente alcuna revoca del provvedimento sanzionatorio, eventualmente formalizzata dal comune a seguito della sentenza della Corte d'Appello di Napoli del 2015, divenuta irrevocabile dal 2022.
- Pertanto, atteso che l'ordine di demolizione, in quanto provvedimento repressivo di tipo amministrativo, è imprescrittibile, il comune potrebbe sempre chiedere agli aventi causa l'ottemperanza al provvedimento, anche a distanza di anni.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Infine, non sono stati rinvenuti agli atti della p.a. provvedimenti di acquisizione gratuita al patrimonio comunale né si rilevano in tal senso trascrizioni presso i RR.II. o volture presso il Catasto fabbricati, che possano ritenersi consequenziali all'ordine di demolizione del Comune.
- Per gli immobili non è mai cessata la situazione di illegittimità ed illiceità, non essendo mai stato richiesto ed ottenuto dagli aventi diritto alcun titolo edilizio in sanatoria.

Sulla base della disciplina urbanistico-edilizia vigente, nazionale e territoriale, del restrittivo regime vincolistico vigente nella zona di interesse, e tenuto conto della complessa storia urbanistica sopra descritta, si rappresenta che:

Le opere abusive non sono sanabili ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i., poiché si tratta di opere non suscettibili di sanatoria essendo in contrasto con i vincoli di cui all'art. 33 della Legge 28.02.1985, n. 47, oltre ad essere state eseguite in epoca successiva al 1° ottobre 2003, data di entrata in vigore del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito nella Legge 24 novembre 2003, n. 326.

- Le dette opere abusive non sono sanabili per le vie ordinarie con l'inoltro di un'istanza ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n.380 (*accertamento di conformità*), poiché si tratta di opere totalmente abusive eseguite in difformità dalla disciplina urbanistica territoriale e nazionale vigente nella zona di riferimento, con abusi edilizi per i quali sono stati già emessi provvedimenti repressivi e sanzionatori (anche se mai eseguiti).

Tutto ciò premesso, nella quantificazione del prezzo base di vendita del lotto unico, si terrà conto della particolare storia urbanistica e di tutte le problematiche descritte.

Il certificato di abitabilità/agibilità

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Pozzuoli non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità, trattandosi di immobili completamente abusivi.

Certificato di destinazione urbanistica

Non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di unità immobiliari autonomamente utilizzabili, censite presso il Catasto urbano.



Quesito n° 7. Indicare lo stato di possesso degli immobili

L'immobile 1-Abitazione unifamiliare con area scoperta e terrazzo esclusivi, in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA) al foglio 45, particella 1224, sub 3 (ex sub 1) è occupato dagli esecutati [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e da [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) assieme ai loro figli.

L'immobile 2-Abitazione unifamiliare con area scoperta e terrazzo esclusivi, in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA) al foglio 45, particella 1224, sub 4 (ex sub 2) è occupato dagli esecutati [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e da [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) assieme ai loro figli (in allegato 1, verbale di accesso).

Le aree scoperte ed i terreni incolti più la scala di accesso alle due abitazioni (il tutto identificato in catasto con il sub 5, bene comune) costituiscono una porzione residuale del lotto di terreno, da ritenersi di uso comune alle due unità immobiliari.

Quesito n° 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sui beni pignorati:

- Non sono stati rilevati pesi ed oneri giuridici che ne possano pregiudicare il libero godimento o la commerciabilità.
- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici o di inalienabilità assoluta opponibili a terzi.
- Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi.
- Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non risultano trascritti o disposti attualmente provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
- I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale né sono gravati da servitù pubbliche.
- Non sono gravati da usi civici, censo o livello.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali in favore di terzi che ne ostacolino il libero godimento e la commerciabilità.
- Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Non vi sono altre procedure esecutive precedenti o successive alla data di trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.

- Non risultano procedimenti giudiziari o domande giudiziali trascritte sui beni in esame.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sulla piena ed intera proprietà dei beni in esame, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie aggiornate reperite dalla sottoscritta (si veda in allegato 7) si confermano le seguenti già indicate in certificazione notarile:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 22.07.2015 ai nn. 27289/3540, derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Napoli del 12.09.2014, repertorio 5718/2014, a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] contro [REDACTED] (½ di piena proprietà in comunione legale), [REDACTED] (½ di piena proprietà in comunione legale), [REDACTED] (½ di piena proprietà in comunione legale), [REDACTED] (½ di piena proprietà in comunione legale). Capitale di € 19.345,35. Totale di € 30.000,00.
- Trascrizione di pignoramento del 29.08.2017 ai nn. 38411/29970, derivante da atto di pignoramento del 23.05.2017, repertorio 16836, a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] contro [REDACTED] (½ di piena proprietà in comunione legale), [REDACTED] (½ di piena proprietà in comunione legale), [REDACTED] (½ di piena proprietà in comunione legale), [REDACTED] (½ di piena proprietà in comunione legale), gravante sul suolo in Catasto terreni di Pozzuoli (NA) al foglio 45, particella 1224 (ex 1049) e sugli immobili in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA) al foglio 45, sub 1 più sub 2.

Infine, in relazione alle seguenti formalità indicate in certificazione notarile, ne risulta la cancellazione totale:

- Iscrizione del 28.02.2006 ai nn. 12456/4165, di ipoteca legale derivante da atto amministrativo del 20.02.2006, repertorio 114732/71, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] gravante su ½ di piena proprietà del suolo in Catasto terreni di Pozzuoli (NA), foglio 45, particella 1049 (poi 1224), con cancellazione totale annotata ai nn. 4562/463 del 3.02.2022.
- Iscrizione del 25.10.2010 ai nn. 46193/8639, di ipoteca legale derivante da atto amministrativo del 14.10.2010, repertorio 114119/71, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] gravante su ½ di piena proprietà del suolo in Catasto terreni di Pozzuoli (NA), foglio 45, particella 1049 (poi 1224), con cancellazione totale annotata ai nn. 6301/1083 del 6.02.2023.

Quesito n° 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o siano gravati da censo, livello o uso civico.

I beni oggetto della presente relazione non ricadono su suolo demaniale.

Essi non sono mai stati gravati da censo, livello o altri pesi in favore di terzi.

La particella di terreno attuale e le particelle pregresse da cui essa è derivata per successivi frazionamenti non sono mai state gravate da usi civici.

Quesito n° 10. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

I beni pignorati non sono soggetti ad amministrazione condominiale e le spese di gestione delle parti comuni sono ripartite in modo bonario tra gli esecutati.

Quesito n° 11. Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.

Per la valutazione dei beni pignorati, atteso che si tratta di immobili non suscettibili di produrre reddito a lungo termine (*per tutte le problematiche ampiamente descritte*) non è possibile esperire alcuna ipotesi estimativa con i metodi analitici basati sulla capitalizzazione dei redditi o metodi simili.

Pertanto si è proceduto ad una stima diretta, eseguita con il metodo sintetico-comparativo, basato sulle analisi di mercato e la comparazione dei beni da valutare con un certo numero di immobili ricadenti in zone limitrofe dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito al caso specifico da valutare, previa adozione di correttivi che permettano di "apprezzare" o "deprezzare" i beni, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati.

Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e del contesto in cui sono ubicati, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche presenti ed allo stato di conservazione.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato, trattandosi di vendita forzata, è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso la mancata operatività della garanzia per vizi occulti, in modo da rendere il valore dei beni maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia.

Nella determinazione del valore di mercato, si è tenuto conto della natura composita del compendio immobiliare, costituito da porzioni distinte, con caratteristiche diverse e quindi non equiparabili, da un punto di vista estimativo, con:

- due costruzioni ad uso abitativo di tipo unifamiliare, con circostanti aree scoperte, verdi e pavimentate, inscindibili valutativamente dalle abitazioni, in quanto pertinenziali alle stesse.
- aree libere e terreni incolti con scale di accesso dalla strada e di collegamento tra le diverse porzioni immobiliari (suolo a vocazione agricola e non edificabile).

Sulla base di queste considerazioni, sono stati rilevati, presso gli operatori accreditati del settore immobiliare e presso i borsini immobiliari, i valori unitari attribuiti a consistenze immobiliari similari oggetto di trattative in corso o di recenti compravendite nella zona o in zone limitrofe, con un'oscillazione di prezzo, contenuta nella forbice:

$V=1.000,00/1.400,00$ € per mq di superficie lorda vendibile (commerciale) di Abitazioni unifamiliari.
(forbice dovuta al diverso grado di finitura, vetustà, consistenza, ecc.).

$V=20,00/50,00$ € per mq di superficie commerciale di Terreni e Suoli agricoli non edificabili.
(forbice dovuta al diverso tipo di giacitura, forma, coltura, tipo di irrigazione, ecc.).

Tenuto delle caratteristiche dei singoli beni, si possono attribuire i seguenti valori:

- $V=1.200,00$ € per mq di superficie commerciale per le due abitazioni unifamiliari con aree scoperte annesse, di superficie commerciale 191 mq.
- $V=35,00$ € per mq di superficie commerciale per le aree scoperte residuali del lotto, di superficie 540 mq.

Inoltre, in relazione al valore unitario individuato per le porzioni costruite, tenuto conto:

- della particolare storia urbanistica dei beni e della totale illegittimità in cui si trovano, non sanabile in alcun modo in base alla disciplina urbanistica ed alle normative vigenti alla data odierna;
- dell'eventualità che, sulle dette costruzioni (realizzate in totale assenza di titoli edilizi), in futuro possano essere disposti da parte della pubblica amministrazione nuovi provvedimenti repressivi di natura demolitiva oppure che, nel caso in cui non fosse stato revocato, possa essere messo in esecuzione l'originario ordine di demolizione del 2006;
- del valore d'uso dei beni;

- si ritiene che il valore virtuale in precedenza individuato per costruzioni legittime e commerciabili, in condizioni di libero mercato, debba essere deprezzato nella misura del 50%.

Da cui deriva:

$$V = (1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,50 \times 191 \text{ mq}) + (35,00 \text{ €/mq} \times 540 \text{ mq}) = \text{€ } 133.500,00$$

In aggiunta a ciò, tenuto conto:

- Dello stato di possesso, non opponibile alla procedura esecutiva;
- Della presenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Dello stato di conservazione di tutte le porzioni immobiliari;
- Del valore d'uso dell'intero compendio;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata e per la quale si ritiene applicabile un deprezzamento del valore di mercato nella misura del 10% in modo da rendere il valore del lotto unico maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia;
-

Il prezzo base di vendita del Lotto unico è di € 120.000,00 (eurocentoventimila/00), in cifra tonda.

Quesito n° 12. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni oggetto della presente relazione sono stati pignorati per l'intero e quindi non rientrano nel caso previsto dal quesito.

Quesito n° 13. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio o la certificazione della Camera di Commercio in caso di società.

Dalla documentazione depositata in atti dal creditore pignorante, si rileva che:

I signori [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

I signori [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Conclusioni

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e nelle condizioni attuali di mercato, per il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, la descrizione ed il prezzo base di vendita sono di seguito indicati:

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare sito in Pozzuoli (NA), alla via Contrada Pisciarelli n. 69/A, costituito da un lotto di terreno, a giacitura inclinata, con due terrazzamenti intermedi su cui insistono due abitazioni unifamiliari, con un unico ingresso dalla strada, servito da una scala scoperta di collegamento tra le varie porzioni immobiliari (abitazioni, aree scoperte, terreni, ecc.), in particolare:

1. Abitazione unifamiliare ad un solo piano, con circostante area scoperta e terrazzo esclusivi, con ingresso dal primo pianerottolo della scala comune. Riportato in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA), foglio 45, p.lla 1224, sub 3 (ex sub 1), categ. A/2, cl. 5, consistenza 5 vani, R.C. € 632,66.
Composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, tre camere, più terrazzo antistante ed una striscia di terreno, posta alle spalle, il tutto con una superficie utile calpestabile di circa 72 mq ed una superficie lorda di circa 85 mq, più una superficie scoperta complessiva di circa 185 mq.
2. Abitazione unifamiliare ad un solo piano, con circostante area scoperta e terrazzo esclusivi, con ingresso dal secondo pianerottolo della scala comune, coperto da una tettoia in legno lamellare.
Riportato in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA), foglio 45, p.lla 1224, sub 4 (ex sub 2), categ. A/2, cl. 5, consistenza 5 vani, R.C. € 632,66.
Composto da: soggiorno-living, cucina, disimpegno, bagno, due camere. Completano la consistenza un terrazzo antistante la costruzione, più un'area scoperta, posta alle spalle, il tutto con una superficie utile calpestabile di circa 72 mq ed una superficie lorda di circa 85 mq, più una superficie scoperta complessiva di circa 134 mq.
3. Unità immobiliare del tipo bene comune non censibile, costituita dalla porzione residuale dell'ex particella di terreno 1224, circostante le due unità immobiliari di cui sopra, composta da una scala di passaggio, terreni, aree scoperte, ecc., riportata in Catasto fabbricati di Pozzuoli (NA), foglio 45, p.lla 1224, sub 5.

Da cui la superficie commerciale vendibile delle due abitazioni con aree scoperte annesse e pertinenziali è di circa 191 mq.

La superficie delle aree libere comuni (terreni, scala scoperta, ecc.) è di circa 540 mq.

Prezzo base di vendita: € 120.000,00 (eurocentoventimila/00).

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, addì 4 gennaio 2025

L'Esperto

Architetto Francesca Palomby

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

ALLEGATO 1	VERBALI DI ACCESSO
ALLEGATO 2	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO UNICO
ALLEGATO 3	REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO UNICO
ALLEGATO 4	DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 35
ALLEGATO 5	CARTOGRAFIA CATASTALE PARTICELLA 28
ALLEGATO 6	ISPEZIONI IPOTECARIE SU IMMOBILE
ALLEGATO 7	ESTRATTO DI MATRIMONIO ESECUTATO
ALLEGATO 8	STRALCIO DI OMOLOGA SEPARAZIONE
ALLEGATO 9	ATTO NOTAIO [REDACTED] DEL 2003 IN FAVORE DEL DEBITORE
ALLEGATO 10	ATTO NOTAIO [REDACTED] DEL 1988 IN FAVORE DEL DANTE CAUSA
ALLEGATO 11	DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
ALLEGATO 12	RISPOSTE SUE COMUNE DI NAPOLI