



TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Stefania Cannavale**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Antonino Magliulo**



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



R.G.E. 79 / 2022



PROMOSSO DA : in qualità di procuratore di

CONTRO :



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



C.T.U.

ARCH. VALERIA FERRARA



**TRIBUNALE DI NAPOLI**

V SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Stefania Cannavale**CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Antonino Magliulo**PROCEDIMENTO N° **R.G.E. 79 / 2022****PROMOSSO DA** : i in qualità di procuratore di
CONTRO :**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****PREMESSA**

La sottoscritta arch. Valeria Ferrara – iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 12158 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 13418, con studio in San Giorgio a Cremano alla via Manzoni, 106 – nominata esperto stimatore con provvedimento del 24.01.2023 nella procedura esecutiva immobiliare promossa da in qualità di procuratore di contro i sig.ri , il giorno 26.01.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento in modalità telematica ai sensi dell'art. 193 co.2. c.p.c.. Con il medesimo provvedimento il G.E. fissava l'udienza alla data del 06.06.2023.



Successivamente e in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Antonino Magliulo, è stato comunicato alle parti a mezzo raccomandata A/R, la data e l'ora del primo accesso fissato per il giorno venerdì 23.02.2023 presso il compendio pignorato.

Come descritto nel Verbale di primo accesso, la sottoscritta, congiuntamente al Custode Giudiziario, si è recata presso gli immobili pignorati nel giorno stabilito, ma non rinvenendo nessuno presso i luoghi di causa e dopo accordi intervenuti per le vie brevi con i debitori esecutati, veniva fissata una seconda data per l'accesso al compendio pignorato al giorno 03.03.2023. In tale data, alla presenza del Custode Giudiziario e dei debitori esecutati, venivano acquisite informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico e venivano altresì effettuati i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi degli immobili posti al primo piano del fabbricato, individuati al N.C.E.U. del Comune di Bacoli, foglio 12, p.lla 55, subalterni 4 e 5, mentre per l'immobile contraddistinto dal sub. 12 della medesima particella, che individua un cespite posto al piano terra del fabbricato, occupato da terzi, l'accesso veniva differito al giorno 03.04.2023 poiché il conduttore non risultava ivi presente. Nel giorno stabilito, pertanto, veniva effettuato l'accesso all'immobile posto al piano terra, come indicato dal debitore esecutato, e venivano effettuati i rilievi metrici e fotografici. (Cfr. All. 1_Verbali).

A seguito delle varie difficoltà incontrate dall'esperto per il compiuto espletamento dell'incarico ed



essendo stata richiesta proroga dalla sottoscritta per il deposito dell'elaborato peritale, l'udienza veniva rinviata e, infine, fissata al 12.12.2023.

In particolare, come è stato relazionato nel documento introduttivo prodotto dalla scrivente a seguito delle rilevate incertezze in ordine all'esatta individuazione dell'immobile contraddistinto dal subalterno 12 e presente agli atti (Cfr. All. 8 _ Relazione introduttiva per l'individuazione dell'immobile - del 06.07.2023), le discordanze emerse dalle risultanze dei dati acquisiti nel corso delle operazioni peritali, hanno reso necessario ulteriori approfondimenti presso gli uffici competenti e ulteriori sopralluoghi presso il compendio pignorato per produrre rilievi metrici e fotografici esterni, riguardanti anche unità immobiliari estranee al pignoramento ma derivanti dal frazionamento dell'unità immobiliare che ha generato l'attuale subalterno 12.

La presente relazione, preceduta dal controllo relativo alla completezza dei documenti ex art. 567 comma 2 c.p.c., risponde ai quesiti riportati nel verbale di giuramento dell'esperto presente agli atti, seguendo la successione numerica degli stessi in esso contenuta. Essa è completata dalla documentazione allegata, cartacea, grafica nonché fotografica, di cui all'elenco riportato in calce alla presente.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data **04.02.2022** ai nn. **4810/3706**

a favore

qualità di procuratore della sig.ra

contro

)

affidente gli immobili di cui si riporta la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento:

“unità immobiliari riportate in Catasto Fabbricati del Comune di Bacoli (NA) e precisamente:

a) *Fol. 12, p.lla 55, sub. 5, cat. A/5, Classe 4, consistenza 2 vani, sup. cat. mq. 44, r.c. € 88,83, sito in Bacoli (NA), alla Via Castello n°3, piano primo, intestato a*

b) *Fol. 12, part.lla 55, sub. 4, cat. N4, cl. 2, consistenza vani 4, sup. catast. mq. 100, totale escluse aree scoperte mq. 93 r.c. € 173153, sito in Bacoli (NA), alla Via Castello n°3, piano 1, intestato a nato a:*

)

c) *Fol. 12, p.lla 55, sub. 12, cat. A/4, cl 3, vani 1, consistenza vani 1, sup. catast. mq.22, r.c. € 50,61, sito in Bacoli (NA), alla Via Castello n°3, piano terra, intestato a)".*

Con riferimento alle unità immobiliari di cui alle lettere a) e b), i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli attuali identificativi catastali delle u.i. oggetto di pignoramento e, sebbene il rilievo dello stato dei luoghi abbia evidenziato significative difformità rispetto alla rappresentazione catastale, ne consentono univocamente la loro individuazione.

In ordine all'individuazione dell'immobile sopra descritto alla lettera c), vale evidenziare sin da subito, che i dati acquisiti emergenti dagli atti presentano irregolarità tali da rendere equivoca e non certa l'individuazione materiale del bene, per le ragioni che saranno analizzate nella "Nota sull'individuazione dell'unità immobiliare identificata dal sub. 12" fornita in risposta al primo quesito del mandato peritale.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato**

civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

A seguito della verifica preliminare della documentazione presente nel fascicolo telematico, ex art. 567 c.p.c., l'esperto ha rilevato quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile redatta dal Notaio. Paolo Morelli, Notaio in Napoli, ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c.;
- in detta certificazione, datata 27.04.2022, gli accertamenti eseguiti si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo traslativo anteriore al ventennio.

Dalle verifiche effettuate risulta continuità nel trasferimento dei beni.

- per la procedura di cui trattasi, il titolo ante ventennali a cui fare riferimento, acquisito dalla scrivente, è il seguente:

Atto di compravendita per notaio Renato Ferrara del 03/11/1999, rep. 19471, con il quale:

- la sig.ra , acquistava dai sigg.
il cespite riportato nel Catasto Fabbricati di Bacoli al **Fol.12, p.IIa 55, sub 5**, Via Castello n. 3, piano 1°, Categ. A/5, classe 4, vani 2, R.C. Euro 88,83.
- trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 05/11/1999 ai nn. 38499/26798
- il sig. acquistava dai sigg.
il cespite riportato nel Catasto Fabbricati di Bacoli al **Fol.12, p.IIa 55, sub 4**, Via Castello n. 3, piano 1°, Categ. A/4, classe 2, vani 4, R.C. Euro 173,53 e dai sigg.
e il cespite riportato nel
Catasto Fabbricati di Bacoli al **Fol.12, p.IIa 55, sub 12**, Via Castello n. 3, piano 1°, Categ. A/4, classe 3, vani 4, R.C. Euro 50,61.
- trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 05/11/1999 ai nn.38498/26797
- CERTIFICAZIONE CATASTALE – Per quanto rilevabile telematicamente, non risulta depositata dal creditore procedente alcuna documentazione catastale concernente i beni staggit, alla cui acquisizione ha provveduto la scrivente (cfr. All.4 – Documentazione catastale).
I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella menzionata certificazione notarile sostitutiva.
- CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA – La scrivente ha verificato che nella documentazione agli atti del fascicolo, fossero stati depositati dal creditore procedente sia i certificati anagrafici di

Stato civile, che il Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio. (cfr. All. 13 _ Certificazioni anagrafiche). Dai certificati prodotti si riscontra che la sig.ra e il sig.

sono coniugati il e che, con atto del 03.09.2096, del notaio Renato

Ferrara del distretto notarile di Napoli, i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Inoltre, con provvedimento n. 452/2010 del Tribunale di Napoli, in data 08.06.2010, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

La scrivente ha provveduto ad integrare le certificazioni, acquisendo presso l'ufficio Anagrafe

- Area VIII del Comune di i, l'atto di matrimonio e i certificati di residenza dai quali

emerge che, nel Comune di , il sig. risiede presso l'indirizzo di via

e la sig.ra risulta residente in via .

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato),

l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere *meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.l.la e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – **di uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via, strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al

G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà 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 deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

I diritti reali pignorati consistono nella quota di 1000/1000 dell'intera proprietà del compendio immobiliare pignorato e corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore (Cfr. Ispezioni ipotecarie e Atto di compravendita in capo agli esecutati - All. 2, All. 3).

Il compendio pignorato non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Gli immobili staggiti, nel N.C.E.U. di Bacoli, sono inseriti nella particella p.la 55 del foglio 12, mentre risultano nel Catasto Terreni identificati dalla particella 1624 del foglio 12.

Come può osservarsi nelle figure che seguono (figg. 1 e 2) il fabbricato è riportato nella VAX ma si rileva una errata correlazione della particella 55 con la particella 1624 del fol. 12. La scrivente ha presentato un'istanza al catasto per la rettifica della predetta correlazione del tipo mappale (Cfr. All. 4 _ Documentazione catastale) onde assegnare correttamente il fabbricato alla particella in mappa.



Fig. 1 - Confronto tra foto satellitare desunta da Google Maps (a sinistra) ed estratto di mappa catastale (a destra) foglio 12 Catasto Terreni Comune di Bacoli.

L'immagine satellitare (foto a sinistra) dell'area nella quale ricade il fabbricato a cui appartengono le u.i. staggite (evidenziato in rosso), mostra chiaramente che detto fabbricato corrisponde nel foglio di mappa (immagine a destra) alla particella 435 del catasto terreni e non alla particella 1624 (evidenziata in giallo) a cui è erroneamente associato.

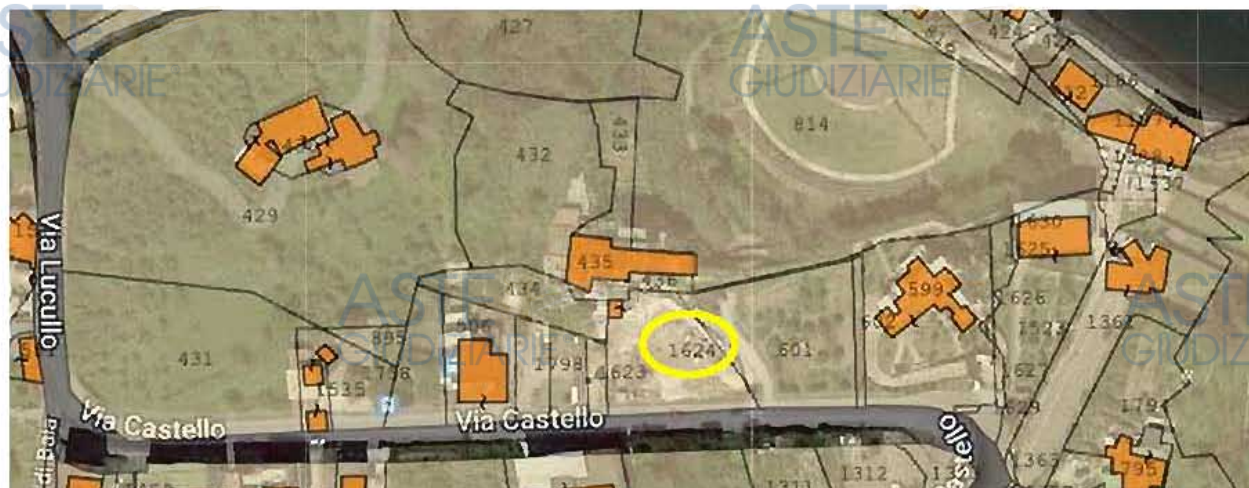


Fig. 2 - Sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI (catasto terreni): in evidenza (giallo) la particella 1624, foglio 12 del Catasto Terreni, erroneamente associata alla particella 55 foglio 12 del Catasto Fabbricati. La sovrapposizione grafica della foto satellitare con l'estratto di mappa, rende evidente che il fabbricato in esame corrisponde, per posizione e sagoma (Cfr. *Elaborato Planimetrico* in Fig. 3), alla particella 435.

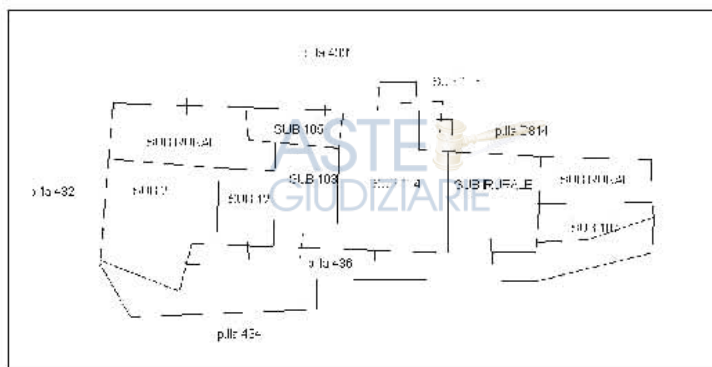


Fig. 3 - Elaborato Planimetrico N.C.E.U. Comune di Bacoli, Fol. 12 P.la 55 (a sinistra)

L'elaborato planimetrico rappresenta graficamente la sagoma dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari. L'elaborato grafico evidenzia, attraverso la sagoma e le riportate particelle confinanti, che il fabbricato corrisponde alla p.la 435 riportata nel foglio di mappa (Cfr. Fig. 2).

I dati catastali fondamentali indicati nell'atto di pignoramento e sopra riportati corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Riguardo alle planimetrie catastali, esse rappresentano i beni nella loro presumibile consistenza originaria e, dal confronto con l'attuale consistenza come rilevata nel corso dei sopralluoghi, emerge, quale primo dato, che gli immobili hanno subito nel corso degli anni ampliamenti e trasformazioni rilevanti, come meglio specificato in risposta al quesito n. 6.

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO 1: Appartamento piano primo formato da n.2 unità immobiliari, via Castello n. 17 (ex n. 3), Bacoli

- Intera proprietà dell'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del Comune di Bacoli, Foglio 12, p.la 55, sub 5, categ. A/5, cl. 4; consistenza 2 vani; R.C. € 88,83, intestata a (CF

- Intera proprietà dell'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del Comune di Bacoli al Foglio 12, p.lla 55, sub 4, categ. A/4, cl. 2; consistenza 4 vani; R.C.€ 173,53, intestata a

Confini Lotto 1: Nord: P.lla 433, Est: proprietà o aventi causa; Sud: corte comune (p.lla 436); Ovest: fondo agricolo (p.lla 432).

Destinazione d'uso prevista: n. 2 appartamenti

I beni costituenti il primo lotto di vendita, sebbene siano individuati da due distinte unità catastali, non possono essere venduti singolarmente poiché, allo stato, sono uniti sul piano fisico per formare un appartamento destinato ad unica abitazione, dotato di unico ingresso e pertanto non divisibile prima che siano eseguite rilevanti opere edili necessarie alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi, attraverso la rimozione di quanto risulta costruito in violazione delle norme urbanistico – edilizie ed il ripristino della originaria scala di accesso che conduceva alle due distinte unità immobiliari.

Si precisa che l'attuale unione delle due unità immobiliari è stata realizzata esclusivamente sul piano fisico attraverso la creazione di un corridoio posto esternamente alle stesse. Non si esclude che, ripristinato il legittimo stato dei luoghi, possa essere assentito un eventuale intervento di manutenzione straordinaria (SCIA), richiesto nell'eventualità l'acquirente voglia unire le due unità costituenti il "Lotto 1" attraverso la realizzazione di un vano di passaggio interno tra le due unità immobiliari (mediante taglio della muratura portante che separa le due unità e posa della cerchiatura) e consentire, quindi, la fusione catastale delle stesse in un unico subalterno, ferma restando la necessaria legittimazione dell'intervento da parte della Soprintendenza.



Fig. 4 – Individuazione Lotto 1: Il lotto è costituito dalle due unità immobiliari individuate al N.C.E.U. del Comune di Bacoli al Foglio 12, p.lla 55, dal sub 4 (rosa) e sub. 5 (azzurro). Le due u.i. sono unite di fatto dal corridoio (giallo) realizzato esternamente mediante la chiusura dell'originario ballatoio di accesso e costituiscono un unico appartamento con accesso dalla scala posta sul lato ovest del fabbricato.

LOTTO 2: Appartamento piano terra, via Castello n. 17 (ex n. 3), Bacoli.

- Intera proprietà dell'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del Comune di Bacoli, Foglio 12, p.lla 55, **sub 12**, categ. A/4, cl. 3; consistenza 1 vano; R.C.€ 50,61, intestata a

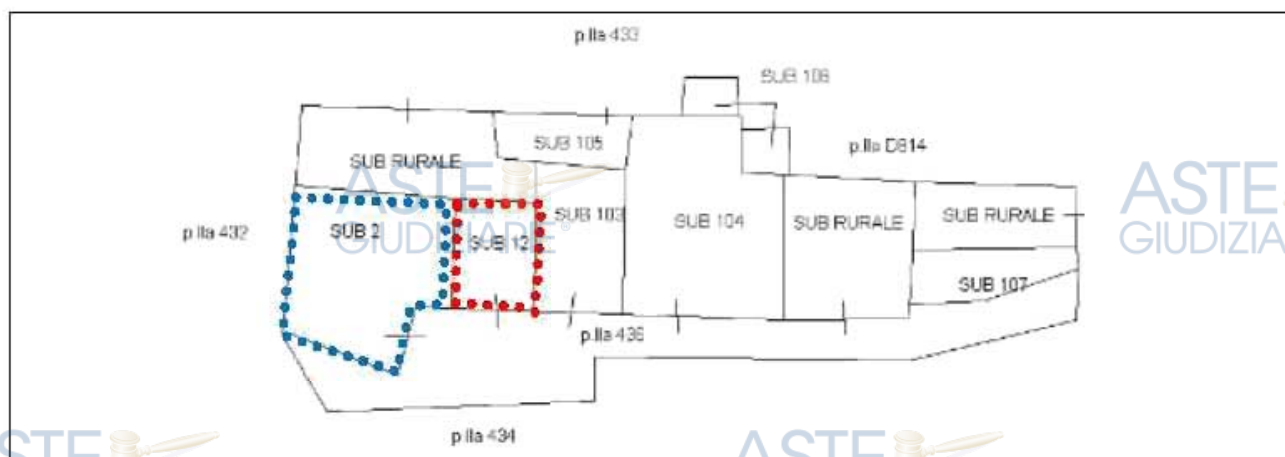
Confini Lotto 2: Nord: terrapieno, sub rurale; Est: proprietà o aventi causa; Sud: corte comune (p.lla 436); Ovest: fondo agricolo (p.lla 432).

Destinazione d'uso prevista: Deposito

Il lotto 2 individua l'originario "locale box" ad uso deposito, come pervenuto al debitore esecutato (cfr. Atto di compravendita del 03/11/1999 per notaio Renato Ferrara) che, a seguito di rilevanti trasformazioni succedutesi nel tempo, non assentite da alcun titolo abilitativo, è stato trasformato in abitazione e dotato dei necessari servizi. Tuttavia, una volta ripristinata la consistenza catastale originaria, ai fini della regolarizzazione urbanistico – edilizia, non sussistendo più i requisiti minimi dimensionali necessari a consentire l'abitabilità del cespite, dovrà essere ripristinata altresì l'originaria destinazione d'uso catastale, corrispondente a C/2 - *deposito*.

NOTA SULL'INDIVIDUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IDENTIFICATA DAL SUB. 12 (LOTTO 2)

Vale al riguardo chiarire in premessa che il bene costituente il "Lotto 2", individuato dal subalterno 12 della particella 55, alla luce delle risultanze emerse dall'elaborato planimetrico catastale, è risultato essere collocato in una posizione difforme rispetto a quella individuata dal debitore esecutato che ha reso accessibile un cespite corrispondente, nel medesimo documento catastale, al subalterno 2 estraneo al pignoramento e attualmente nella proprietà del Comune di Bacoli (Cfr. Figura 5).



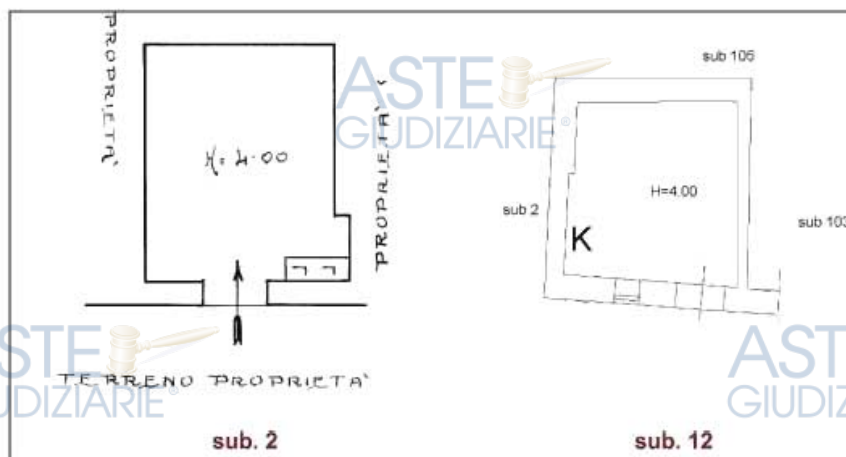
Nel primo sopralluogo effettuato, si è proceduto all'ispezione dell'immobile indicato e reso accessibile dal debitore esecutato e lo si è confrontato con la rappresentazione planimetrica catastale del subalterno 12, oggetto del pignoramento, allo scopo di accertarne l'eventuale corrispondenza.

Da tale confronto è emerso, quale primo dato, che l'immobile ha subito nel corso degli anni un rilevante ampliamento; la sua presumibile conformazione originaria, antecedente al ridotto ampliamento appare, tuttavia, del tutto simile alla rappresentazione grafica catastale dell'immobile contraddistinto dal sub. 12, come risulta dal confronto dall'elaborato grafico che di seguito si riporta.



Fig. 6 _ Sovrapposizione per individuazione dell'immobile:
Stralcio planimetria catastale
N.C.E.U. Comune di Bacoli, fol. 12, p.la 55, **sub. 12**
e rilievo dello stato di fatto
dell'immobile ispezionato (in rosso) con individuazione della presunta area di ampliamento (campitura tratteggiata).

Si è proceduto successivamente a confrontare la rappresentazione planimetrica catastale del sub. 12 con quella del sub. 2 e ne è emersa un'assoluta similitudine nella forma e nella consistenza, tale da far ritenere che le unità contraddistinte dai due subalterni fossero del tutto analoghe, come emerge dalle rappresentazioni grafiche riportate nella figura che segue:



Si noti, in particolare, che nella planimetria catastale del sub. 12, l'u.i. ivi rappresentata sembrerebbe occupare la posizione d'angolo del fabbricato, così come effettivamente riscontrato nell'immobile ispezionato nel corso del sopralluogo, benché tale posizione sia individuata dal sub. 2 nell'elaborato planimetrico in precedenza

Fig. 7 _ Confronto planimetrie catastali: sub. 2 (sinistra) e sub.12 (destra)

Si evidenzia inoltre che l'atto di compravendita per Notaio Ferrara Renato del 03.11.1999, con il quale il cespite pignorato pervenne al debitore esecutato, fornisce una descrizione imprecisa e approssimativa dei confini dell'immobile individuato dal subalterno 12 e non apporta alcun elemento concreto utile alla corretta individuazione del cespite.

A seguito di più approfondite indagini condotte confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione grafica catastale storica, si perviene alla conclusione che l'immobile oggetto di ispezione possa corrispondere, con ogni verosimiglianza, a quello nella titolarità dell'esecutato benché contrassegnato, nell'elaborato planimetrico, dal sub. 2 e tanto in ragione di un probabile errore che ha determinato un'inversione nella rappresentazione grafica degli elaborati planimetrici dei due subalterni confinanti, (sub 2 e sub 12).

Tuttavia, a parere dell'esperto, non vi sono elementi sufficienti per verificare in modo certo la concreta individuazione dell'immobile posto al piano terra. Per una più approfondita analisi si rimanda alla *"Relazione introduttiva per l'individuazione dell'immobile"* che si allega alla presente (Cfr. All._8).

Tanto premesso, si precisa che la descrizione fornita in risposta ai quesiti che seguono concerne il locale ispezionato in sede di sopralluogo, indicato dal debitore esecutato quale sua proprietà.



Fig. 8 – Individuazione Lotto 2: Il lotto è costituito dall'unità immobiliare posta al piano terra e individuata al N.C.E.U. del Comune di Bacoli al Foglio 12, p.la 12. In figura è rappresentato il cespite ispezionato che, conformemente alle dichiarazioni del debitore esecutato, corrisponde all'unità immobiliare individuata catastalmente dal detto subalterno 12.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate 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 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), 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.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Caratteristiche estrinseche del contesto urbano

Il fabbricato nel quale sono inseriti i cespiti pignorati è ubicato lungo la costa del Golfo di Pozzuoli, a Baia, frazione del Comune di Bacoli e si colloca nelle immediate vicinanze del Castello Aragonese di Baia. Situato in un'area di altissimo pregio paesaggistico, naturalistico ed archeologico, dista circa 23 km dal centro di Napoli e 8 km dal centro di Pozzuoli. Nella zona sono presenti beni culturali ed archeologici di primaria importanza ed interesse storico, raggiungibili in 15 minuti di auto, tra cui: Anfiteatro Flavio Neroniano di Pozzuoli, Parco Archeologico di Cuma, Parco Archeologico Sommerso di Baia, Complesso Archeologico delle Terme di Baia, Casina Vanvitelliana e Rione Terra di Pozzuoli.

Ulteriori attrattori ad alto pregio naturalistico e paesaggistico dell'area sono: spiagge di Miseno e Miliscola, panorami da Monte di Procida, Faro di Capo Miseno, Lago d'Averno, Lago di Lucrino,

Lago Fusaro, Laghetto di Torrefumo, Porticciolo di Baia, Oasi Naturalistica Monte Nuovo e Pontile di Torregaveta.

Il fabbricato *de quo* inoltre confina con il compendio denominato "Villa Ferretti", costituito da una villa di fine Ottocento che sorge sui resti di una dimora di epoca romana, oggi in parte sommersa, dal parco e da una spiaggia. Il compendio fu oggetto di confisca nel 1997, e dal 2001 ufficialmente affidato al Comune di Bacoli. A partire dal 2019, l'intera area è stata trasformata in un luogo di formazione, studi e ricerca archeologica marina (polo dell'Università Federico II di Napoli) e in una villa comunale dotata di un ampio parco adibito a teatro all'aperto nella stagione estiva, con annessa spiaggia libera attrezzata a disposizione dei cittadini e dei turisti.

L'intera zona, dotata di tutti i servizi primari (rete idrica, fognaria telefonica e di energia elettrica), è densamente popolata durante il periodo estivo ed è caratterizzata prevalentemente da attività terziarie tipiche della vocazione turistica dell'area (attività culturali, balneazione, cantieri nautici e servizi per la nautica da diporto, pesca ecc.). Lo scenario urbano è caratterizzato da fabbricati di remota costruzione in muratura di tufo di due o tre livelli fuori terra che si sviluppano lungo la strada principale di collegamento, la via Castello e lungo i viali di penetrazione laterali.

Il fabbricato entro cui sono inseriti gli immobili pignorati è di antica edificazione, sebbene siano evidenti numerose trasformazioni succedutesi nel tempo. Esso presenta caratteristiche tipiche dell'architettura tradizionale rurale dell'area, con struttura in muratura di tufo, volte a gavetta e a botte, scale rampanti in muratura e copertura con volte estradossate.

Il fabbricato ha forma pressoché rettangolare e altezza variabile, adattandosi all'orografia del suolo, si sviluppa su due livelli - oltre il piano seminterrato - sul lato prospiciente Via Castello, mentre consta di un solo livello fuori terra sul lato prospiciente il mare. Solo una parte del fabbricato, nella parte centrale, è interessata da una sopraelevazione realizzata mediante l'edificazione di un ulteriore livello.

Il fabbricato nel suo complesso appare in mediocri condizioni manutentive e necessita di interventi di ripristino degli intonaci e delle tinteggiature.

L'accesso al fabbricato avviene percorrendo una stradina in terra battuta (via Comunale del Pozzo), raggiungibile da via Castello.



Fig. 9 - Inquadramento area: foto stellare (04.08.2014) dell'area d'interesse all'interno del Comune di Bacoli. In evidenza l'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari staggite, raggiungibile da via Castello n.17. L'area, nel suo complesso è caratterizzata da un elevato pregio paesaggistico e archeologico.



Fig. 10 - Vista aerea (04.08.2014) Le unità immobiliari staggite sono collocate nel lato ovest (parte sinistra) del fabbricato in evidenza.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 11 - Vista esterna del fabbricato (da via Castello) Si individua la posizione degli immobili pignorati sul prospetto sud del fabbricato. Al primo piano vi è l'appartamento formato dalle due distinte unità immobiliari (sub. 4 e sub. 5 della p.la 55, foglio 12, NCEU del Comune di Bacoli) unite di fatto, che costituiscono il LOTTO 1. Al piano terra, in corrispondenza del sub. 4 posto al primo piano, si colloca l'immobile ispezionato, individuato dal debitore esecutato in sede di sopralluogo quale sub. 12 e che costituisce un distinto lotto di vendita (LOTTO 2).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 12 - Vista del fabbricato da viale d'accesso

Fig. 13 - Corte pertinenziale

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO:**Caratteristiche intrinseche degli immobili****a) Appartamento primo piano - fusione di fatto di due distinte unità immobiliari (LOTTO 1)**

Diritti reali pignorati: Quota di 1/1 delle intere proprietà.

Descrizione sintetica: Appartamento ubicato al piano primo dell'edificio sito in Bacoli alla Via Castello n.17 (ex n. 3).

Indicazioni catastali: l'appartamento è composto da due unità immobiliari fuse sul piano fisico:

- Comune censuario di Bacoli, Foglio 12, p.la 55, sub 4, categ. A/4, cl. 2; consistenza 4 vani; R.C.€ 173,53.

Intestatario:

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

- Comune censuario di Bacoli, Foglio 12, p.la 55, sub 5, categ. A/5, cl. 4; consistenza 2 vani; R.C.€ 88,83.

Intestatario:

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Confini dell'appartamento (formato dalle due unità immobiliari): nord: p.la 433; est: Proprietà ; sud: p.la 436 (corte comune), ovest: fondo agricolo proprietà (p.la 432).

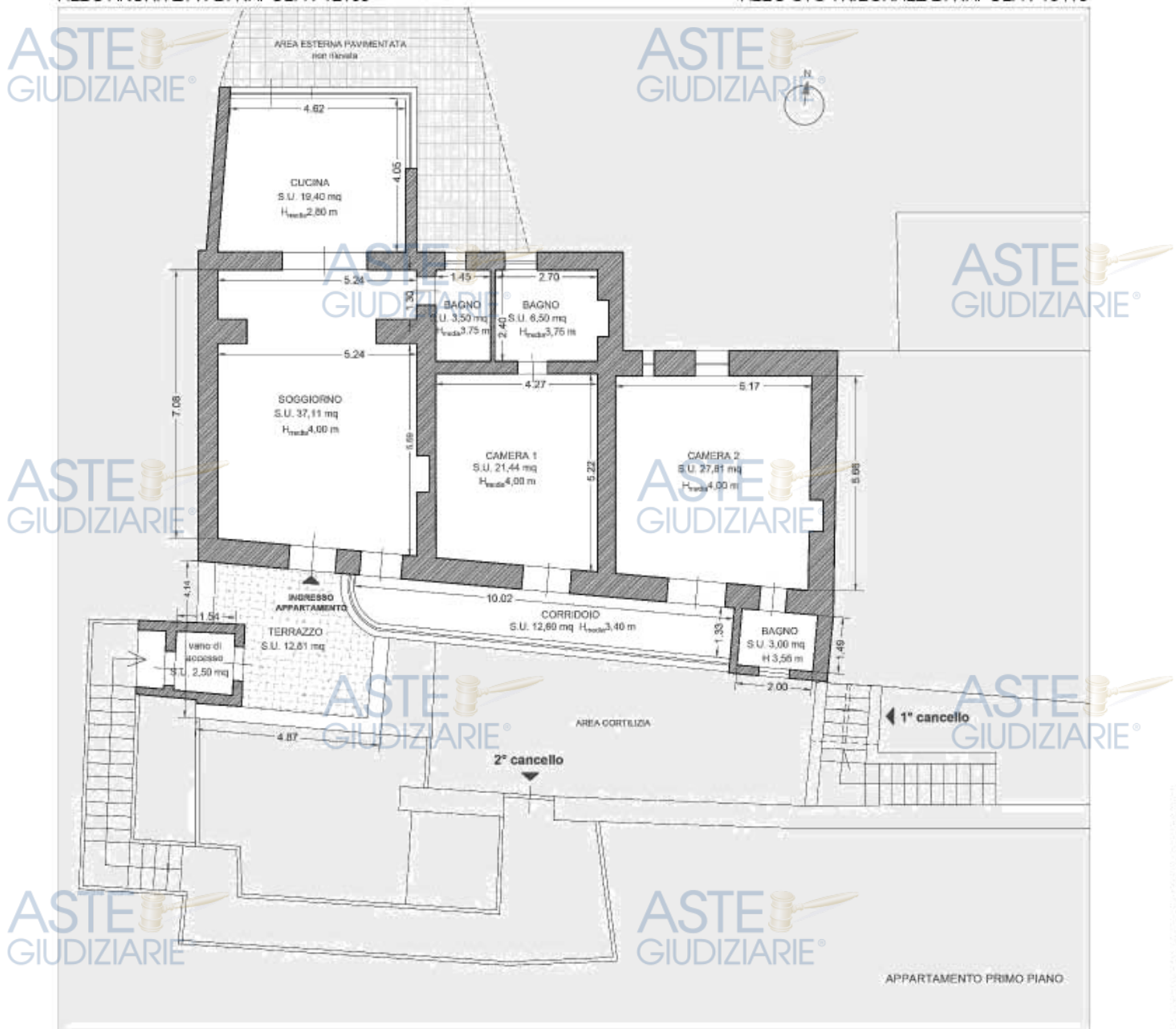


Fig. 14 - Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento al primo piano (Lotto 1)
(data del rilievo: 03.03.2023)

L'appartamento al primo livello deriva dalla fusione di fatto di due distinte unità immobiliari originariamente aventi accesso autonomo dal ballatoio comune raggiungibile dalla scala esterna in muratura che, allo stato dei luoghi, risulta demolita.

L'appartamento attualmente ha accesso da un cortiletto antistante le abitazioni da cui si diparte una scala con struttura in acciaio e pedate in graniglia realizzata sul lato ovest del fabbricato e in posizione sovrastante una preesistente scala in ferro dismessa. La scala conduce ad un piccolo vano coperto, chiuso da cancello in ferro, che immette sul terrazzino su cui prospetta la porta di ingresso ai locali dell'appartamento sito al primo piano.

L'appartamento, che occupa il primo piano della parte ovest del fabbricato, è costituito da:

- un (1) un locale esterno d'accesso (Cfr. Foto 4)
- un (1) un terrazzo (Cfr. Foto 2 - 3)
- un (1) un soggiorno (Cfr. Foto 5 - 6)
- una (1) cucina (Cfr. Foto 8 - 9)
- un (1) corridoio (Cfr. Foto 3 - 10)
- due (2) camere da letto (Cfr. Foto 11 - 13)
- tre (3) servizi igienici (Cfr. Foto 7 - 12 - 15)

All'interno dell'appartamento, varcata la porta d'ingresso, si accede direttamente ad un ampio soggiorno (S.U. 37,10 m², H_{media} 4,00 m) con soffitto voltato dal quale, oltrepassando un arco in muratura, si raggiunge sulla destra un bagno posto a servizio della zona giorno (S.U. 3,50 m², H_{media} 3,75 m) dotato di lavabo, vaso e bidet e piccola apertura verso l'esterno. All'interno del soggiorno vi è la traccia, rilevabile nel salto di quota della pavimentazione, di una botola che in precedenza collegava tramite una scala elicoidale interna l'appartamento posto al primo piano con i locali terranei. Proseguendo oltre l'arco ed un ulteriore vano di passaggio realizzato nell'originaria muratura perimetrale, si raggiunge un ambiente verandato, posto esternamente sul lato nord del fabbricato, al cui interno si colloca la cucina abitabile (S.U. 19,40 m², H_{media} 2,80 m), dotata di caminetto. Il vano realizzato in ampliamento presenta una copertura con struttura lignea a falda inclinata costituita da travetti e tavolato; l'involucro è in muratura sulla parete ovest, e le restanti pareti nord ed est sono realizzate in massima parte da superfici vetrate. La parete nord è dotata di porta-finestra che conduce ad una porzione di giardino pavimentato con mattonelle di graniglia per esterno.

La zona notte dell'appartamento si raggiunge da un vano di passaggio realizzato nella muratura perimetrale alla destra della porta di ingresso all'appartamento, che immette nel lungo corridoio (S.U. 12,60 m², H_{media} 3,40 m) risultante dalla chiusura dell'originario ballatoio che collegava gli accessi alle due unità. La trasformazione del ballatoio in corridoio funzionale all'appartamento e l'eliminazione della scala preesistente ha di fatto escluso la possibilità di accedere direttamente all'unità immobiliare contrassegnata dal sub. 5, annullandone l'autonomia funzionale. Il corridoio percorre circa metà del lato sud del fabbricato, presenta copertura a falda inclinata con struttura lignea in travetti e tavolato ed è chiuso su lato sud dalla preesistente muratura del parapetto sormontata da finestratura continua.

La prima camera a cui si accede (*camera 1* - S.U. 21,40 m², H_{media} 4,00 m) non ha illuminazione diretta ed è dotata di bagno ad uso esclusivo della stessa provvisto di lavabo, vaso, bidet e vasca idromassaggio angolare (S.U. 6,50 m², H_{media} 3,75 m). Il bagno è provvisto di finestra orientata sul lato sud e presenta copertura voltata.

Tutto quanto descritto fin ora risulta individuato, a meno di modifiche ed ampliamenti, dal

subalterno 4 della p.lla 55, ma proseguendo lungo il corridoio si raggiunge la seconda camera da letto (*camera 2* - S.U. 27,80 m², H_{media} 4,00 m) che, insieme all'attuale bagno di pertinenza, costituisce l'unità immobiliare individuata dal subalterno 5 della medesima particella. L'ampio vano è dotato di apertura sull'esterno affiancata da un secondo finestrino. Il bagno, ad uso esclusivo della camera, è posto sul lato sud del fabbricato ed occupa la posizione che, verosimilmente, era destinata in origine alla cucina (Cfr. Planimetria Catastale sub. 5). Esso è fornito di lavabo, vaso e bidet ed è dotato di una finestra (S.U. 3,00 m², H_{media} 3,56 m). Le due camere da letto e il soggiorno presentano copertura voltate cd. "a *gavetta*", caratteristiche dell'antica edilizia popolare campana, mentre il bagno posto a servizio della zona giorno e quello realizzato ad uso esclusivo della *camera 2* sono stati realizzati all'interno di un vano, originariamente indiviso, coperto da una volta a botte.

L'alloggio è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile, della corrente elettrica, ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico; l'immobile non è allacciato alla rete del gas metano e per nella cucina è utilizzato gas GPL. Non è presente impianto di riscaldamento, ma è installato impianto di climatizzazione del tipo a pompa di calore, con split interno e macchina esterna.

Gli impianti, per quanto rilevabile dagli elementi visibili e a meno di ulteriori e più approfondite verifiche, appaiono nel complesso in buone condizioni.

Finiture e stato di conservazione: La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato rustico effetto cotto; in quasi tutti gli ambienti, porzioni delle pareti non sono intonacate per rendere visibile la tessitura della muratura sottostante in blocchi di tufo; l'inserimento di numerosi elementi decorativi in cotto e l'utilizzo del colore nella tinteggiatura delle pareti contribuiscono a connotare il carattere rustico degli ambienti. I bagni sono dotati di rubinetteria e apparecchi igienico sanitari di buon livello; gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE: nel complesso l'immobile si presenta in **buono stato di conservazione**.

b) Appartamento piano terra (LOTTO 2)

Diritti reali pignorati: Quota di 1/1 delle intere proprietà.

Descrizione sintetica: Appartamento ubicato al piano terra dell'edificio sito in Bacoli alla Via Castello n.17 (ex n. 3).

Indicazioni catastali: Comune censuario di Bacoli, Foglio 12, p.lla 55, **sub 12**, categ. A/4, cl. 3; consistenza 1 vano; R.C.€ 50,61.

Intestatario:

- Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Confini dell'immobile ispezionato: nord: terrapieno - sub. rurale; est: sub. 2 (proprietà Comune

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

di Bacoli); sud: p.lla 436 (corte comune); ovest: p.lla 433 (fondo agricolo proprietà



Fig. 15 - Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento al piano terra (Lotto 2) e il relativo soppalco (nel riquadro). Data del rilievo: 03.04.2023.

L'appartamento ispezionato è posto al piano terra ed è collocato in corrispondenza dell'estremità ovest del fabbricato contrassegnato dalla particella n. 55. Dal viale antistante l'edificio, oltrepassando il primo cancello in ferro, si raggiunge l'area cortilizia a servizio della parte ovest del fabbricato e, oltrepassando un ulteriore cancello, si accede ad un'area esterna antistante l'ingresso dell'appartamento, parzialmente coperta da tettoia realizzata con telaio in ferro e pannelli in policarbonato e delimitata da ringhiera in ferro, reticolato in legno ed alcuni elementi in muratura.

L'area esterna recintata è inoltre arredata con divano, tavolo e un capanno per attrezzi di modeste dimensioni.

Tale delimitazione fisica dell'area comune ha comportato, di fatto, l'uso esclusivo della porzione di corte antistante l'appartamento, utilizzata impropriamente come parte ad esso integrante.

Per tale ragione è opportuno specificare che la parte eccedente a sud l'originaria perimetrazione della p.lla 436, che contraddistingue detta area comune antistante il fabbricato, ed in parte è, come descritto, delimitata ed utilizzata in modo esclusivo dall'appartamento posto al piano terra, corrisponde al solaio di copertura dell'immobile posto al piano seminterrato (sub. 11) estraneo alla procedura, che è stato ampliato abusivamente e sui cui pende ordinanza di demolizione n. 65/2011 adottata dal Comune di Bacoli (Cfr. All.7). Il provvedimento, pertanto, non riguarda in modo diretto l'unità immobiliare in descrizione ma incide su una porzione dell'area ad essa prospiciente compresa nel perimetro di recinzione abusivamente realizzato (Cfr. Fig.16).

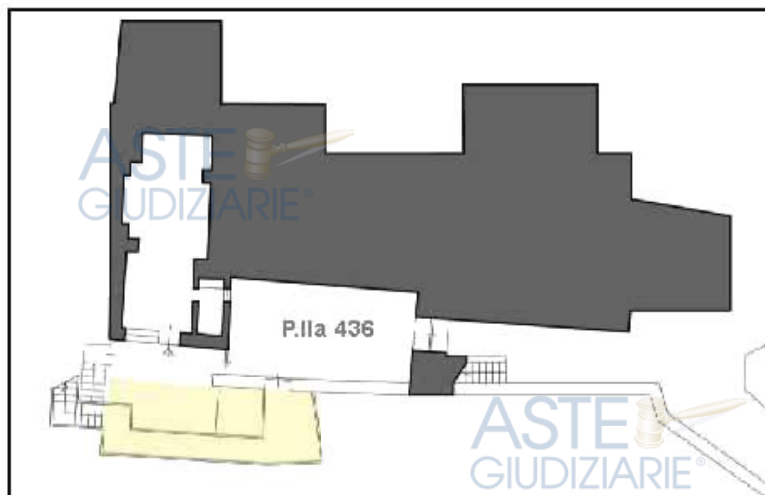


Fig. 16 – Individuazione area esterna (in giallo)
oggetto di provvedimento di demolizione n. 65/2011

L'appartamento, internamente, è costituito da:

- un (1) cucina abitabile (Cfr. Foto 19 -20)
- un (1) soggiorno (Cfr. Foto 21)
- un (1) bagno (Cfr. Foto 22)
- una (1) camera da letto su soppalco (Cfr. Foto 23 – 24)

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale appare evidente che la superficie dell'unità immobiliare ha subito un considerevole ampliamento, derivante per la maggiore consistenza da operazioni di scavo eseguite lungo la parete nord e l'aggregazione al vano originario di una cisterna interrata preesistente (Cfr. *Relazione di sopralluogo del 12.06.2000 _ All.7*).

Varcata la porta-finestra d'ingresso, si accede all'interno dell'appartamento formato dall'unione di due vani, posti in continuità: il primo a cui si accede (S.U. 14,70 m², H_{media} 4,00 m), è sormontato da

volta a botte e dotato di una cucina in muratura che occupa la parete ovest fino all'imposta di un arco in muratura che delimita parzialmente l'ambiente unico. Proseguendo, si raggiunge l'ambiente successivo - ricavato da una ex cisterna interrata al cui interno è stato realizzato un soppalco con struttura in ferro e legno.

La parete sud, dalla quale si ha accesso, presenta una superficie quasi interamente vetrata (porta-finestra, finestra e finestrino posto in alto) con serramenti in legno ed inferriate esterne di protezione. Il bagno, realizzato in ampliamento, ha accesso dalla porta posta sulla parete est, nel primo vano, ed occupa la posizione della preesistente scala esterna in muratura, successivamente demolita, che in origine conduceva al primo piano. Il bagno è fornito di lavabo, vaso, bidet e doccia a pavimento ed è dotato di finestra.

Nell'area sottostante il soppalco, in continuità con il vano principale, è collocato il soggiorno (S.U. 25,60 m², H sotto soppalco 2,00 m). Da una scala in ferro posta a ridosso della parete ovest e parzialmente nascosta dall'arco in muratura, si raggiunge la quota del soppalco adibito a camera da letto (S.U. 20,00 m², H sopra soppalco 2,10 m). La camera è dotata di porta d'accesso ed è separata dall'ambiente sottostante da una parete realizzata con pannelli di legno, dotata di finestra a vasistas. L'alloggio è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile, della corrente elettrica, ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico; l'immobile non è allacciato alla rete del gas metano e la cucina è pertanto dotata di impianto a gas GPL. Non è presente impianto di riscaldamento ed è installato impianto di climatizzazione del tipo a pompa di calore, con split interno e macchina esterna.

Gli impianti, per quanto rilevabile dagli elementi visibili e a meno di ulteriori e più approfondite verifiche, appaiono nel complesso in buone condizioni.

Finiture e stato di conservazione: La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato rustico *effetto cotto*; il vano principale è intonacato e tinteggiato fino all'imposta della volta a botte, la cui compagine muraria è lasciata *faccia vista*. Sono inseriti elementi decorativi di rivestimento simil laterizio in cotto. Nella camera da letto sul soppalco, ampie porzioni della muratura non sono state intonacate per lasciare a vista la tessitura muraria degli originari materiali costruttivi.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE: nel complesso l'immobile si presenta in **buono stato di conservazione**.

Calcolo della superficie commerciale dei lotti di vendita

La superficie commerciale delle unità in oggetto, necessaria per la valutazione economica degli immobili, è stata determinata secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98 Allegato C (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria): essa è data, per ciascun lotto di vendita individuato, dalla somma delle **superfici dei vani principali e**

degli accessori diretti comprensive del 100% delle superfici occupate dai muri interni e quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm e del 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25, e delle **superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo**, ovvero terrazzi e/o balconi, nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente.

Si precisa che per il calcolo delle superfici commerciali, si terrà conto delle sole consistenze regolari dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, di cui alle planimetrie catastali, escludendo le superfici afferenti consistenze ricavate da superfetazioni ed ampliamenti realizzati abusivamente.

Più precisamente, si terrà conto dei seguenti documenti catastali:

- planimetria catastale del 09.02.1940 – NCEU Bacoli Fl. 12, p.lla 55, sub. 4
- planimetria catastale del 27.01.1940 – NCEU Bacoli Fl. 12, p.lla 55, sub. 5
- planimetria catastale del 05.12.2013 – NCEU Bacoli Fl. 12, p.lla 55, sub. 12

Sulla scorta di tali disposizioni si determina la superficie commerciale delle unità immobiliari costituenti di fatto l'appartamento al primo piano (Lotto 1), e dell'unità immobiliare al piano terra (Lotto 2) secondo i prospetti che seguono:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1: APPARTAMENTO PRIMO PIANO

N.	Descrizione (stato dei luoghi)	Sup. utile netta [mq]	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm. [mq.]
1	Soggiorno	37,11	1.0	37,11
2	Cucina	19,38	0.0	0,0
3	Bagno	3,50	1.0	3,50
4	Corridoio	12,60	0.0	0,0
5	C. letto 1	21,44	1.0	21,44
6	Bagno camera 1	6,50	1.0	6,50
7	C. letto 2	27,81	1.0	27,81
8	Bagno camera 2	3,00	1.0	3,00
9	Vano esterno d'accesso	2,50	0.0	0,0
10	Terrazzo (consistenza originaria)	15,85	0.3	4,75
11	Tramezzi e muratura interna	10,31	1.0	10,31
12	Muri divisorii esterni in comune	5,01	0.5	2,51
13	Muri perimetrali	24,02	1.0	24,02
Totale Superficie Commerciale S_C mq				140,95

Superficie Commerciale in c.t.: 141,00 mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2: APPARTAMENTO PIANO TERRA

N.	Descrizione (stato dei luoghi)	Sup. utile netta [mq]	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm. [mq.]
1	Area esterna	29,60	0.0	0,00
2	Cucina abitabile*	14,70	1.0	14,70
3	Soggiorno	25,60	0.0	0,00
4	Bagno	3,26	0.0	0,00
5	C. letto (soppalco)	20,00	0.0	0,00
7	Tramezzi e muratura interna*	0,00	1.0	0,00
8	Muri divisorii esterni in comune*	3,00	0.5	1,50
9	Muri perimetrali*	6,50	1.0	6,50
Totale Superficie Commerciale S_C mq				22,70

Superficie Commerciale in c.t.: 23,00 mq

(*): per gli elementi contraddistinti dall'asterisco, le superfici riportate nello schema di calcolo sono state ricavate dalla rappresentazione grafica catastale dalla quale è possibile verosimilmente dedurre la configurazione originaria dell'immobile.

APE: Le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica (APE), che dovrà essere acquisito solo per le unità immobiliari di cui al LOTTO 1. Il costo stimato per l'acquisizione dello stesso, una volta ripristinato lo stato legittimo degli immobili, per ciascuna unità, è pari a Euro 400,00.

Per il cespite che forma il secondo lotto di vendita, ripristinato lo *status quo ante* e la relativa destinazione d'uso di deposito (C/2), non è obbligatorio produrre l'Attestazione di Prestazione Energetica, non costituendo locale destinato alla permanenza prolungata di persone.

Amministrazione condominiale: non vi è amministrazione condominiale per il fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggiti.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL COMPENDIO PIGNORATO
(per la documentazione fotografica completa si rimanda all'Allegato 5)

LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO



Foto 1 – Scala di accesso posta sul versante ovest del fabbricato



Foto 2 – Terrazzo Vista panoramica sul Castello di Baia



Foto 3 – Corridoio (esterno) realizzato in ampliamento sull'originario ballatoio



Foto 4 – Vano esterno posto sul terrazzo



Foto 5 – Soggiorno



Foto 6 – Soggiorno



Foto 7 – Bagno zona giorno



Foto 8 – Cucina realizzata in ampliamento



Foto 9 – Cucina



Foto 10 – Corridoio (interno)



Foto 11 – Camera 1



Foto 12 – Bagno camera 1



Foto 13 – Camera 2



Foto 14 - Camera 2



Foto 15 - Bagno camera 2

LOTTO 2: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA



Foto 16 - Area esterna

Foto 17 - Cancello di accesso all'
area esterna



Foto 18 – Ingresso all'appartamento dall'area esterna



Foto 19 – Interno dell'appartamento. All'ingresso, sulla sinistra, è posta la cucina in muratura. Sulla base della documentazione acquisita, è presumibile ritenere che il vano che si trova oltre l'arco visibile in alto, derivi da un ampliamento abusivo (accorpamento dell'ex cisterna).



Foto 20 – Soggiorno posto oltre l'arco visibile nella foto n. 19



Foto 21 – Soppalco (visto dalla cucina)



Foto 22 – Bagno (originario sottoscala)



Foto 23 – Camera da letto realizzata sul soppalco



Foto 24 – Camera da letto

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono distinti al catasto fabbricati del Comune di Bacoli con i seguenti dati:

a) Comune censuario di Bacoli, Foglio 12, p.lla 55, sub 4, categ. A/4, cl. 2; consistenza 4 vani; R.C.€ 173,53.

Intestatario:

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

b) Comune censuario di Bacoli, Foglio 12, p.lla 55, sub 5, categ. A/5, cl. 4; consistenza 2 vani; R.C.€ 88,83.
Intestatario: I

- Diritto di: Proprietà per 1000/1000

c) Comune censuario di Bacoli, Foglio 12, p.lla 55, sub 12, categ. A/4, cl. 3; consistenza 1 vano; R.C.€ 50,61.
Intestatario:
11/11/1960 - Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Particella corrispondente catasto terreni: Comune di Bacoli, Foglio 12, Particella 1624.

Nella visura storica per unità immobiliare la particella del catasto fabbricati 52 del Fg 12 è erroneamente correlata alla p.lla 1624 del fg 12 del Catasto terreni invece che alla p.lla 435 dello stesso fg. 12 come ben evidenziato nell'ortofoto sotto riportata. La scrivente ha pertanto presentato al Catasto istanza di correzione, presa in carico dall'Ufficio preposto (Cfr. All.4)

Elaborato Planimetrico

Nell'elaborato planimetrico (rappresentazione grafica della suddivisione di un fabbricato in subalterni che riporta il dettaglio della sagoma dell'edificio, di tutti i subalterni e di tutte le parti comuni che lo compongono) viene individuato il confine dell'intero fabbricato (sub. 55) e della relativa area comune pertinenziale (sub. 436), ma si evidenziano due rilevanti anomalie che riguardano gli immobili staggiati: in primo luogo, nell'elaborato planimetrico presentato in data 05.12.2013 (ultima planimetria in atti – cfr. All. 4) e nei precedenti (Elaborato planimetrico P.lla 55 del 20.12.2011 - , Elaborato planimetrico P.lla 55 del 03.06.2002) non vi è alcuna rappresentazione dei subalterni costituenti il primo piano, secondariamente il bene posto al piano terra del fabbricato, catastalmente individuato dal subalterno 12 e sottoposto a pignoramento, risulta essere collocato in una posizione difforme rispetto a quella individuata dal debitore esecutato che, all'atto del sopralluogo, ha reso accessibile il cespite corrispondente al subalterno 2 nel medesimo elaborato planimetrico, estraneo al pignoramento (attualmente nella proprietà del Comune di Bacoli).

STORIA CATASTALE DEI BENI

a) Comune di Bacoli, Fol. 12, part.lla 55, sub. 4, cat. A/4, cl. 2, consistenza vani 4, sup. catast. mq. 100, totale escluse aree scoperte mq. 93 r.c. € 173153, sito in Bacoli (NA), alla Via Castello n°3, piano 1.

Data di presentazione della planimetria d'impianto: 09.02.1940 prot. n.3660562 (ultima planimetria in atti).

Le variazioni registrate sono le seguenti:

I dati fondamentali di foglio, particella e subalterno attuali corrispondono a quelli d'impianto

Intestato attuale (dal 03.11.1999 ad oggi):

Derivante da: atto di compravendita del 03/11/1999 Pubblico ufficiale Ferrara Renato con sede in Napoli (Na) Repertorio n. 19471 - Voltura n. 2566.1/2000 in atti dal 28/01/2000.

Precedenti intestati (dall'impianto al 03/11/1999)

-
-
-

b) Comune di Bacoli, Fol. 12, p.IIIa 55, sub. 5, cat. A/5, Classe 4, consistenza 2 vani, sup. cat. mq. 44, r.c. € 88,83, sito in Bacoli (NA), alla Via Castello n°3, piano primo.

Data di presentazione della planimetria d'impianto: 27/01/1940, prot. n.3660569 (ultima planimetria in atti)

I dati fondamentali di foglio, particella e subalterno attuali corrispondono a quelli d'impianto

Intestato attuale (dal 03.11.1999 ad oggi):

-

Derivante da: atto di compravendita del 03/11/1999 Pubblico ufficiale Ferrara Renato con sede in Napoli (Na) Repertorio n. 19471 - Voltura n. 2566.1/2000 Pratica n. 278845 in atti dal 07/12/2000

Precedenti intestati (dall'impianto al 03/11/1999)

-
-

c) Comune di Bacoli, Fol. 12, p.IIIa 55, sub. 12, cat. A/4, cl 3, vani 1, consistenza vani 1, sup. catast. mq.22, r.c. € 50,61, sito in Bacoli (NA), alla Via Castello n°3, piano terra.

Intestato attuale (dal 03.11.1999 ad oggi):

-

Derivante da: atto di compravendita del 03/11/1999 Pubblico ufficiale Ferrara Renato con sede in Napoli (Na) Repertorio n. 19471 - Voltura n. 2566.1/2000 in atti dal 28/01/2000.

Da una ricognizione dei dati catastali l'unità immobiliare, attualmente contraddistinta dal sub. 12, deriva da variazioni catastali (fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento) di unità attualmente soppresse, come di seguito descritto:

19.04.1999) VARIAZIONE del 19/04/1999 in atti dal 20/04/1999 (Unità edificate al piano terra afferenti a 12/55/6 n. 8559.1/1999):

Comune di Bacoli (Na) Foglio 12 Particella 55 Subalterno 102, via Castello n. 3 Piano T

Rendita: Euro 40,49 Rendita: Lire 78.400 Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 14 m²,
Partita: 1467

In origine il cespite si costituisce catastalmente come unità edificata su area cortilizia "affidente" al subalterno 6, che identifica un appartamento al primo piano del fabbricato e, come emerge dalla visura storica catastale dell'immobile, era individuato dal Subalterno 102, di cui non è stata rinvenuta la planimetria d'impianto presso gli archivi catastali.

Precedenti intestati (dal 19/04/1999 al 03/11/1999):

-
-
-

03.11.1999) COMPRAVENDITA Atto del 03/11/1999 per notaio Ferrara Renato con sede in Napoli (Na)

Repertorio n. 19471 - Voltura n. 2566.2/2000 in atti dal 28/01/2000.

Comune di Bacoli (Na) Foglio 12 Particella 55 **Subalterno 102**, via Castello n. 3 Piano T

Rendita: Euro 40,49 Rendita: Lire 78.400 Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 14 m²,

Partita: 1467

Precedente intestato:

-

Non è stata rinvenuta alcuna planimetria catastale associata alla p.lla 102.

20.12.2011) VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 20/12/2011, pratica n. NA1066568, in atti dal

20/12/2011 - VARIAZIONE - FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.138665.1/2011).

La dichiarazione di Variazione ha soppresso i subalterni 102 e 110 (Particella 55, Foglio 12) e ha costituito il seguente subalterno:

Comune di Bacoli (Na), Foglio 12, Particella 55, **Subalterno 111**, Rendita: Euro 253,06

Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,0 vani, via Castello n. 3 Piano S1-T

Precedenti intestati:

dal 20/12/2011 al 21/12/2011:

-

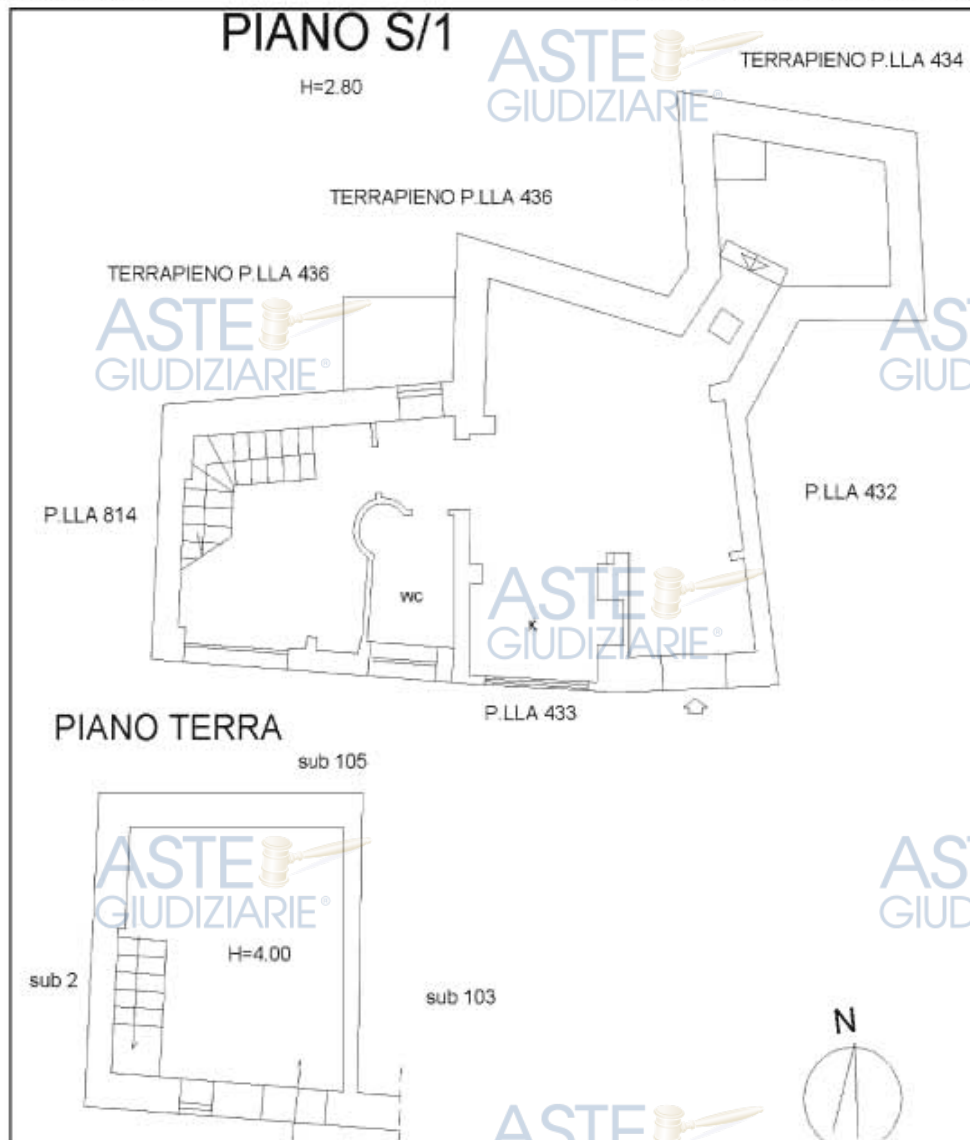


Fig. 17: Planimetria catastale P.Illa 55 del **20.12.2011** N.C.E.U. Comune di Bacoli, fo. 12, p.Illa 55, **sub. 111** (Unità immobiliare soppressa)

Dall'esame della planimetria catastale presentata in data 20.12.2011, Fig.17 è possibile evincere la consistenza dell'unità immobiliare al momento della "variazione per fusione" determinata dall'accorpamento al vano originario posto al piano terra (ex sub. 102), dell'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato (ex sub.110). La fusione delle due unità sopra citate ha determinato la costituzione del nuovo subalterno 111.

21.12.2011) COMPRAVENDITA Atto del 21/12/2011 per notaio Grosso Giuseppe con sede Pozzuoli (Na) Repertorio n. 11357, nota presentata con Modello Unico n. 37785.1/2011 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 13/07/2012.

Comune di Bacoli (Na), Foglio 12, Particella 55, **Subalterno 111**, Rendita: Euro 253,06 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,0 vani, via Castello n. 3 Piano S1-T

Precedenti intestati:

dal 20/12/2011 al 21/12/2011



(deriva da VARIAZIONE del 20.12.2011)
dal 21/12/2011 al 05/12/2013:

•

(deriva da ATTO DI COMPRAVENDITA del 21.12.2011)

Attuale intestato sub. 11:

dal 05/12/2013

•

05.12.2013) VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 05/12/2013, pratica n. NA0559881, in atti dal 05/12/2013 - DIVISIONE (n.135362.1/2013)

La dichiarazione di Divisione ha costituito i seguenti immobili:

- Comune di Bacoli (Na) Foglio 12, Particella 55, **Subalterno 12** Rendita: Euro 50,61 Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 1 vani, Totale superficie: 22 m2 Totale escluse aree scoperte b): 22 m2, via castello n. 3 Piano T (piano terra)
 - Comune di Bacoli (Na) Foglio 12 Particella 55 **Subalterno 11** Rendita: Euro 202,45 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,0 vani, Totale superficie: 67 m² Totale escluse aree scoperte: 67 m², via Castello n. 3 Piano S1 (piano seminterrato)
- e ha soppresso il seguente immobile:

- Foglio 12 Particella 55 Subalterno 111

Precedenti intestati del sub. 12:

dal 20/12/2011 al 21/12/2011 (deriva da VARIAZIONE del 20.12.2011):

•

dal 05/12/2013 al 06/12/2013 (deriva da ATTO DI COMPRAVENDITA del 21.12.2011):

• T



ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 18: Planimetria catastale
P.la 55 del 05.12.2013
N.C.E.U. Comune di Bacoli,
fol. 12, p.la 55, sub. 12
PIANO TERRA
(Ultima planimetria in atti)



Fig. 19: Planimetria catastale P.la 55 del 05.12.2013
N.C.E.U. Comune di Bacoli, fol. 12, p.la 55, sub. 11
PIANO SEMINTERRATO
(Ultima planimetria in atti)

06.12.2013) VOLTURA D'UFFICIO del 06/12/2013 - PER ERRATA ACQUISIZ. DV N.37785/2011
Voltura n. 54701.1/2013 -Pratica n. NA0562747 in atti dal 06/12/2013
Attuale intestato del sub. 12:
dal 06.12.2013:

•

RISPONDENZA DELLO STATO DEI LUOGHI CON LE PLANIMETRIE CATASTALI:

Dal punto di vista planimetrico, a seguito dei sopralluoghi tecnici effettuati, sono state rilevate modifiche sostanziali rispetto le planimetrie catastali.

Di seguito sono analizzate, per ciascun subalterno, le modifiche riscontrate:

a) N.C.E.U. di Bacoli, Foglio 12, p.la 55, sub 4

Dal confronto tra la *planimetria catastale* e la *planimetria di rilievo dello stato attuale* per la porzione di planimetria individuata dal sub.4 (cfr. Figg. n. 20 e 21) si rilevano le seguenti difformità:

- realizzazione della scala posta esternamente sul lato ovest del fabbricato;
- creazione del torrino d'accesso e del vano coperto realizzato su una porzione del terrazzo;
- ampliamento del vano di passaggio nel setto murario presente nel soggiorno (arco);
- apertura del vano nel muro perimetrale per il collegamento dell'ambiente realizzato in ampliamento (cucina) con il soggiorno;

- realizzazione del vano che ospita la cucina abitabile che copre una superficie di circa 23 mq sul versante nord del fabbricato;
- creazione del locale igienico a servizio della zona giorno;
- realizzazione di una finestra nel muro perimetrale in corrispondenza del locale igienico
- apertura del vano nella muratura per il collegamento tra soggiorno e locale igienico;
- chiusura del vano di passaggio tra i due ambienti principali;
- apertura del vano d'accesso al corridoio nella muratura perimetrale;
- demolizione dell'originaria scala d'accesso;
- realizzazione del corridoio mediante chiusura del ballatoio e di una porzione del terrazzo;
- realizzazione di un ulteriore bagno a servizio della camera.

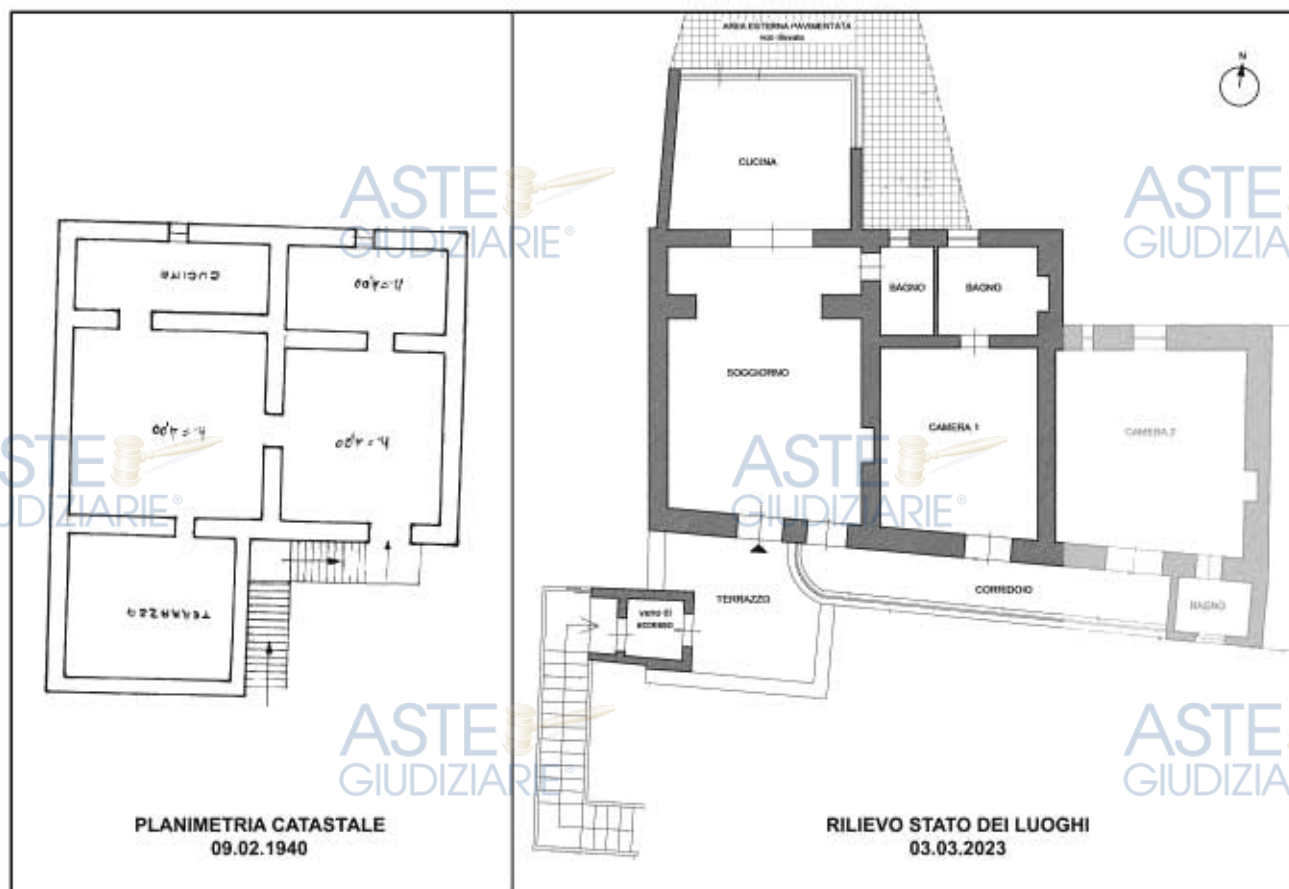


Fig. 20 – Confronto tra stralcio della planimetria catastale N.C.E.U. di Bacoli, Foglio 12, p.la 55, sub 4 e il rilievo dello stato dei luoghi.

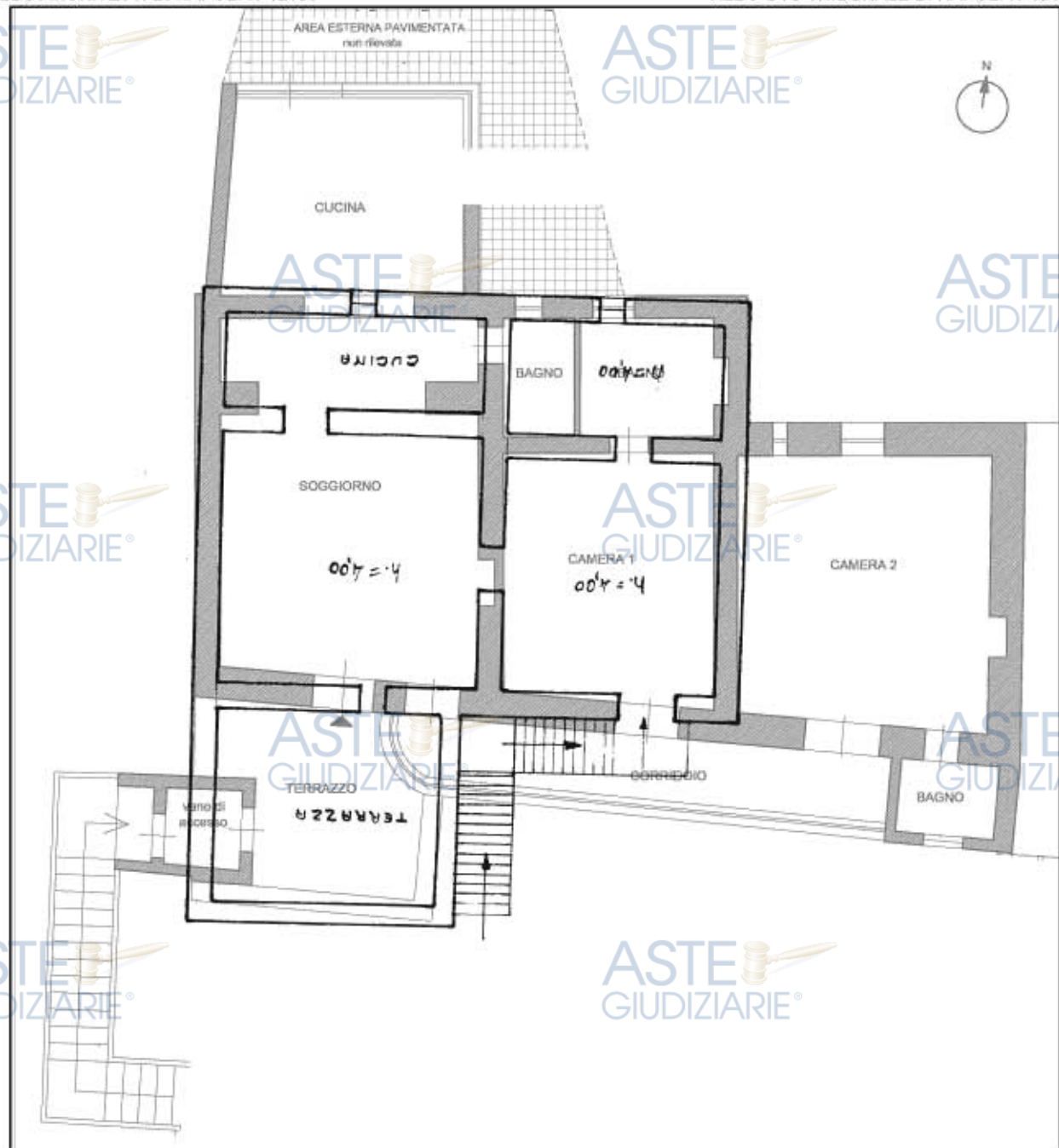


Fig. 21– Sovrapposizione tra stralcio della planimetria catastale N.C.E.U. di Bacoli, Foglio 12, p.lla 55, sub 4 e rilievo stato dei luoghi (rosa)

b) N.C.E.U. di Bacoli, Foglio 12, p.lla 55, sub 5

Dal confronto tra la *planimetria catastale* e la *planimetria di rilievo dello stato attuale* per la porzione di planimetria individuata dal sub.5 (cfr. Figg. n. 22 e 23) si rilevano le seguenti difformità:

- apertura della piccola finestra nel muro perimetrale;
- realizzazione del bagno nel vano originariamente occupato dalla cucina.

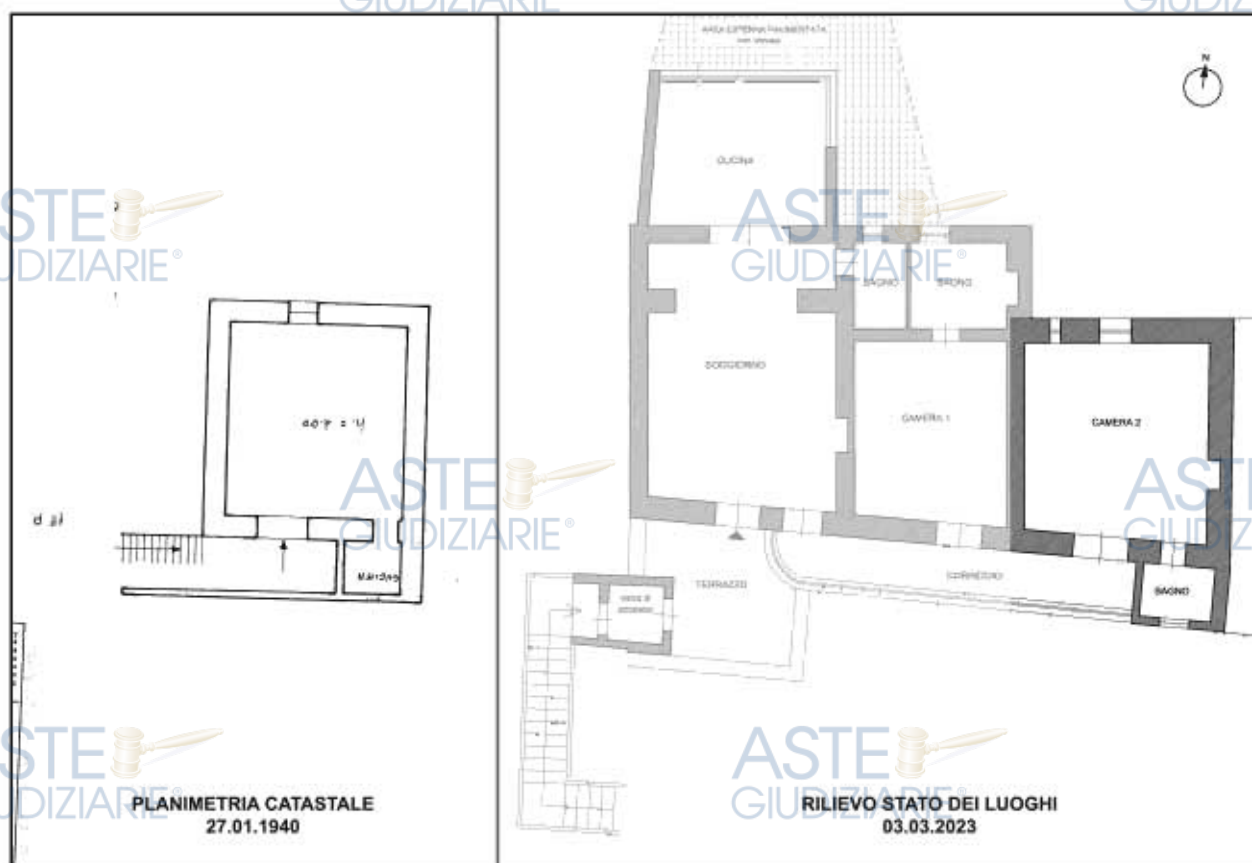


Fig. 22 – Confronto tra stralcio della planimetria catastale N.C.E.U. di Bacoli, Foglio 12, p.la 55, sub 5 e rilievo stato dei luoghi

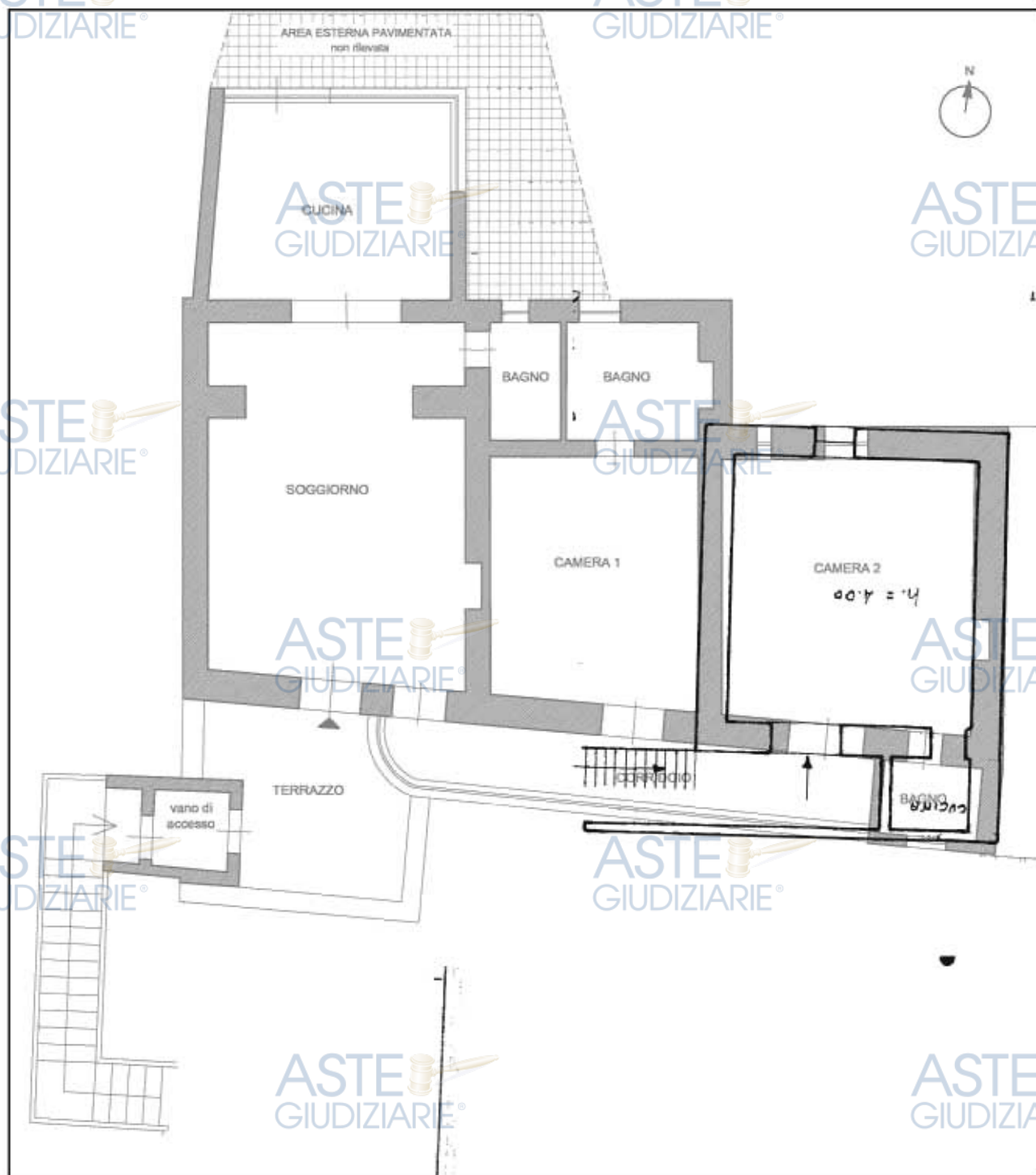


Fig. 23 – Sovrapposizione tra stralcio della planimetria catastale N.C.E.U. di Bacoli, Foglio 12, p.lla 55, sub 5 e rilievo stato dei luoghi (rosa)

c) N.C.E.U. di Bacoli, Foglio 12, p.lla 55, sub 12

Dal confronto tra la *planimetria catastale* e la *planimetria di rilievo dello stato attuale* (cfr. Figg. 24 e 25) si rilevano le seguenti difformità:

- variazione del prospetto sud mediante ampliamento della finestra;
- trasformazione del preesistente vano sottoscala posto esternamente all'immobile, nella corte comune, per la realizzazione del bagno con finestra e apertura del vano di passaggio per accedervi;
- rimozione della parete in muratura che delimitava a nord il cespite;
- ampliamento dell'unità immobiliare mediante aggregazione di locale individuato dai funzionari del Comune di Bacoli come "*cisterna preesistente*" nella Relazione di sopralluogo del 12.06.2000, ricadente nell'unità immobiliare identificata nell'elaborato planimetrico da *subalterno rurale*;
- esecuzione di un soppalco in legno e ferro di circa mq 11 a cui si accede mediante scala in ferro a chiocciola realizzato nella nel vano incorporato a seguito di ampliamento.

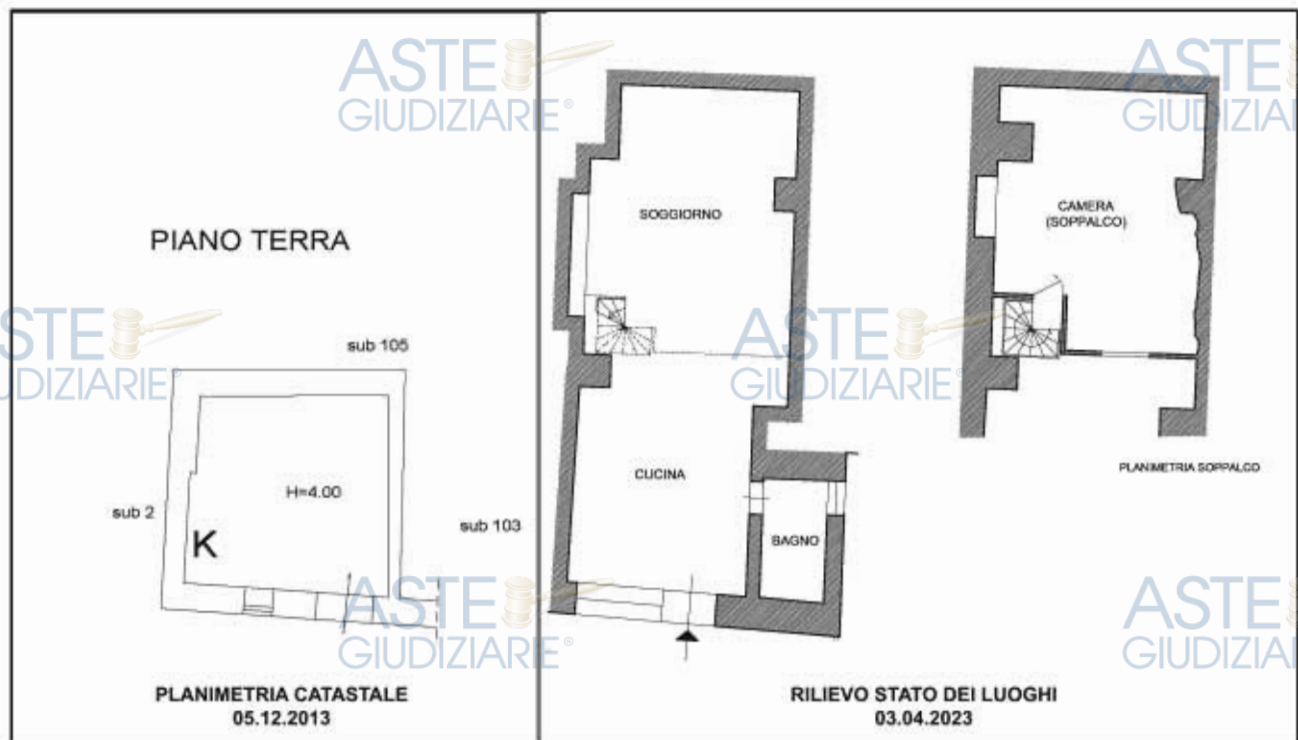


Fig. 24 – Confronto tra stralcio della planimetria catastale N.C.E.U. di Bacoli, Foglio 12, p.lla 55, sub 12 e rilievo stato dei luoghi dell'immobile ispezionato al piano terra.

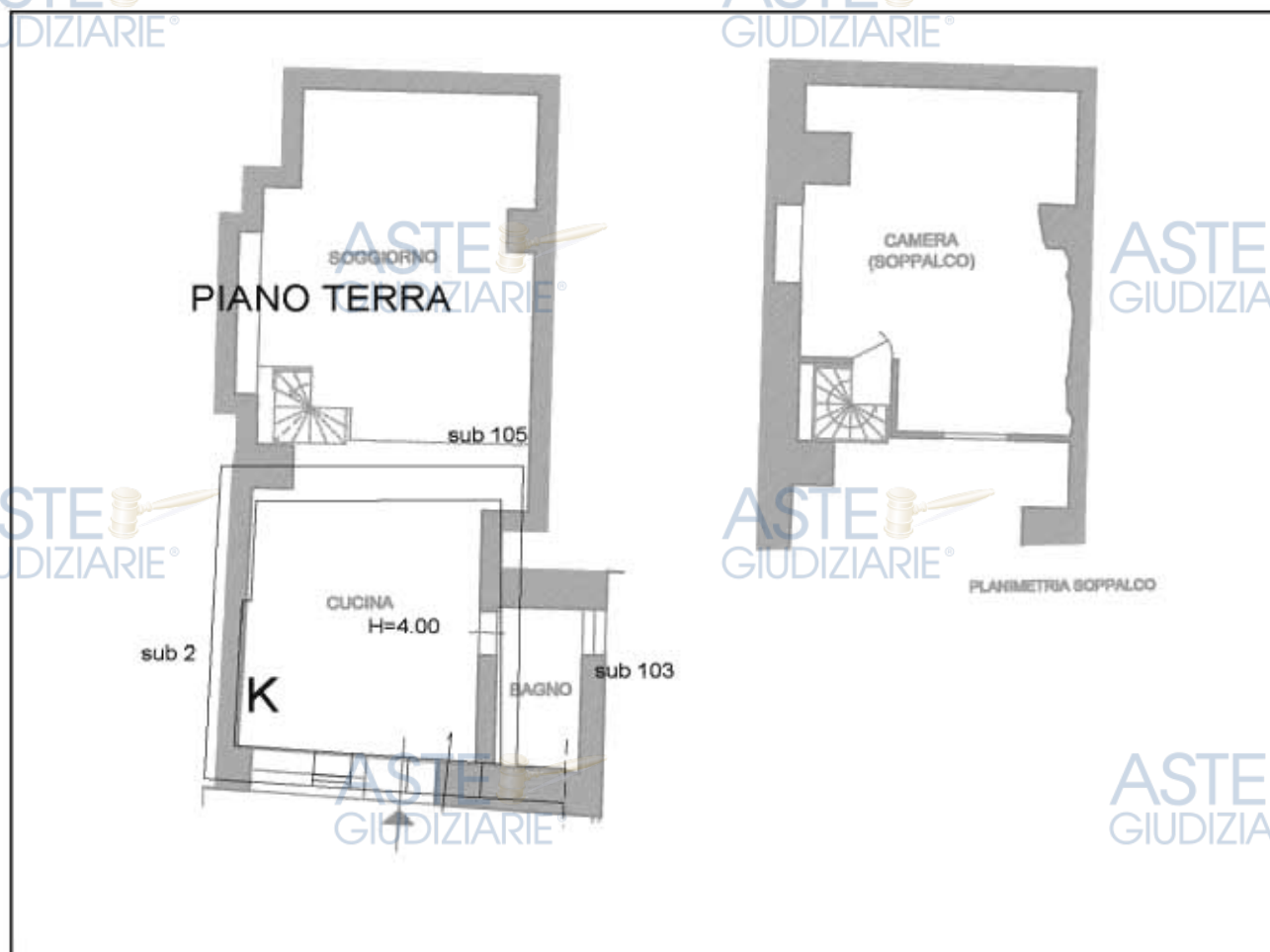
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 25 – Sovrapposizione tra stralcio della planimetria catastale **N.C.E.U. di Bacoli, Foglio 12, p.IIa 55, sub 12** e rilievo stato dei luoghi (rosa) dell'immobile ispezionato al piano terra.

AGGIORNAMENTO CATASTALE: Per gli immobili individuati dai subb.4 e 5 (unità immobiliari poste al primo piano), si potrà procedere alla variazione catastale mediante procedura DOCFA che sarà presentata da tecnico abilitato contestualmente alla regolarizzazione del cespite sotto il profilo edilizio. Il costo dell'aggiornamento catastale previsto si stima in € 300,00 per ciascun subalterno. Per l'immobile individuato dal sub. 12 (unità immobiliare posta al piano terra) all'esito della riduzione in pristino dell'originaria consistenza, il costo dell'aggiornamento catastale per il cambio di destinazione d'uso, si stima in € 500,00.

Tale costi saranno detratti dal valore di mercato dei beni stimati.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®