

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZ. CIVILE ESPROPRIAZIONE
G.E. DOTT. PICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
N° 772/06 R.G.E.

Ill. mo G.Es. dott. Pica della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli

I) PREMESSA

Con ordinanza il Giudice dell'Esecuzione dott. Pica nominava me sottoscritta dr. Arch. Marilena Spada, nata a Napoli ed ivi residente al viale Raffaello n° 80, iscritta all'albo dell'Ordine degli Architetti di Napoli al n° 4589, nonché all'albo dei C.T.U., Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento

, invitandomi a comparire all'udienza del 28/6/2007, per il giuramento di rito ed affidarmi il seguente:

MANDATO

Il G.E. visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seg. incarico:
1)verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2°comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti);

- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
- 5) proceda, ove necessario, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche);
- 8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 9) dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario alla identificazione dei nuovi confini e alla redazione

del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L 3 giugno 1940, n 1078;

10)accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

11)ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

12)indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

13)determini il valore dell'immobile con espresso e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento

successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Tramite avviso, il giorno 5/2/2008 alle ore 12.30, dopo aver effettuato ricerche e visure presso l'ufficio tecnico e il catasto, iniziavano le operazioni di rilievo per la procedura espropriativa in oggetto sul luogo della controversia sito in Pozzuoli, Napoli, via del Mare n 20. Recatasi sul posto la sottoscritta, dopo aver effettuati numerosi accessi presso l'Ufficio Provinciale di Napoli dell'Agenzia del Territorio per reperire i dati catastali aggiornati del bene in oggetto, trovava difficoltà nell'identificazione dell'immobile ed effettuare i rilievi del caso. Non potendo rilevare l'immobile la scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del comune per le indagini sul PRG e sulle norme tecniche di attuazione dell'area ove è sito l'immobile in oggetto. Il giorno 23/4/08 la sottoscritta ctu si recava nuovamente sul luogo per verifiche nella zona. Nel corso dell'accesso del 3/11/08 la sottoscritta eseguiva il sopralluogo in presenza della coniuge del sig. _____, sig.ra _____ e delle figlie. Alle ore 18.55, dopo aver effettuato rilievi metrici e fotografici dell'appartamento, si chiudevano le operazioni peritali sopralluogo. La sottoscritta ctu nel corso dei sopralluoghi notava la conformità della superficie alla planimetria catastale tranne per l'eliminazione della zona ingresso e la creazione della veranda dove era situato parte del balcone preesistente. Il giorno 5/11/2008 alle ore 14.30 la scrivente, assieme al proprio collaboratore, si è recata nuovamente sui luoghi oggetto della presente per proseguire le indagini presso gli uffici tecnici ed immobiliari di zona. Nel corso degli accessi la sottoscritta CTU prese atto delle condizioni dell'appartamento. Mi sono recata, inoltre, personalmente altre volte sia all'ufficio tecnico del Comune di Pozzuoli, sia al catasto terreni e fabbricati dove però non sempre ho ottenuto prontamente la documentazione richiesta. Sono state effettuate molte ricerche sull'immobile in oggetto per risalire ai dati aggiornati.

Comunque, alla fine, nonostante le difficoltà, ho raccolto tutti gli elementi necessari per rispondere senza alcun dubbio e con la massima serenità di giudizio ai quesiti postomi dalla S.V..

3) ESCUSSIONE DEL MANDATO

In questo paragrafo si farà riferimento, soprattutto, all'allegato n°1 rilievo fotografico e all'allegato n°2, rilievo grafico.

RISPOSTE AI QUESITI

1)verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

La sottoscritta CTU ha effettuato ricerche e visure presso gli uffici tecnici erariali ed accertamenti tecnici dai quali risulta che la documentazione agli atti risulta completa per quanto riguarda la certificazione notarile nel ventennio.

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti);

2) INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è il seguente: in Pozzuoli (NA), via del Mare n 20: appartamento di 3 vani ed accessori al piano secondo della scala B, int.5/b, con annesso il lastrico solare dell'appartamento stesso. Il tutto confina con: cassa scala B, appartamenti int 6 della scala B e int 5 della scala A; in NCEU partita 1149318 in ditta proprietà 1/1, dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 17.9.2004, nota presentata con Modello Unico n. 30836.1/2004 in atti dal 27.9.2004 rep. N. 64559, Rogante Barela Sergio, sede Battipaglia Compravendita.: fg 7, partic 128 sub 10, cat A/2 classe 4 cons.vani 5,5, RC euro 596,51 via del Mare, piano 2, int 5B scala B; Impianto meccanografico del 30.6.87.

2) PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile si evince che l'immobile pignorato è di proprietà di
e di tra loro coniugati in regime di comunione
legale dei beni

- in data 21.9.70 con atto per notaio Salvatore Sica trascritto il 19.10.70 ai nn. 43590-32398 e successiva rettifica della nota trascritta il 16.3.83 ai nn. 8005-6757

vende a la seguente unità immobiliare, facente parte del
fabbricato sito in Pozzuoli di Napoli, denominato fabbricato A del
precisamente il quartino di vani tre ed accessori sito al piano secondo scala
B n. int. 5; confinante con cassa scale B, app. int 6 sc B e int 6 sc A; non riportato in
catasto ma denunciato con scheda F/0939388 reg a Napoli il 20.1.70 al n. 97. La
vendita è comprensiva di proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato,
nonché della Proprietà assoluta della porzione di terrazza sovrastante il quartino.

- in data muore - denuncia di successione n 7 vol 9831 reg il
12.1.83 trascritta il 10.10.85 ai nn 22418-18164- devolutasi per legge nel modo
seguente: 48/72 alla moglie 4/72 ai 3 nipoti ex sore

3/72 ai 4 nipoti ex fratre

cespiti denunciati: partita 5195 fg 75 n. 244 sub 2 p. T cat. A/4 vani 2,5 via Dante
Alighieri 2 Pozzuoli - partita 5195 fg 75 n. 244 sub 3 p. T categ. A/4 via Dante
Alighieri 2 Pozzuoli - partita 5195 fg75 n. 244 sub 7 p. 2 categ A/4 vani 2,5 via
Dante Alighieri 2 Pozzuoli - partita 5195 fg75 n. 244 sub 8 p. 2 categ A/4 vani 3 via
Dante Alighieri 2 Pozzuoli - partita 5195 fg75 n. 244 sub 10 p. 3 categ A/4 vani 5 via
Dante Alighieri 2 Pozzuoli - partita 5196 fg75 n. 244 sub 4 p. 1 eateg A/4 vani 3,5 via
Dante Alighieri 2 Pozzuoli, l'immobile è per metà di e per metà della moglie
partita 7969. Proviene dalla partita 5524 fg 7 n. 128 sub 10 p. 2 sc
B int 5/B categ. A/2 vani 5,5 via degli Arenili 20, Licola di Pozzuoli; L'indicazione
degli eredi riportata in successione è superata dalla diversa distribuzione dei beni con
testamento pubblicato in data posteriore di cui è data menzione nell'atto per notar
Susanna Ingrosso. Da cui emerge che ha regolato la propria
successione con testamento depositato negli atti del notaio Giovanni Barracelli di
Benevento con verbale in data 17.12.90 reg a BN il 7.1.91 al n 21 vol 1, legando le
rendite dei suoi beni immobili alla moglie lasciando in eredità la

proprietà degli stessi per 1/2 a [redacted] e per l'altro 1/2 a [redacted]

In data 12.1.98 con atto per notaio Susanna Ingrosso trascritto il 19.1.98 n.ri 1346-1088 [redacted] (per quota 1/6) [redacted] (per quota 1/6), [redacted]

[redacted] (per quota 1/6) [redacted] (per quota 1/8) [redacted] (per quota 1/8) [redacted] (per quota 1/8) e [redacted] (per quota 1/8)

vendono per la quota di 1/1 di proprietà a [redacted] Pozzuoli Via del Mare n 20 sc B p 2 int 5B nel NCEU f 7 p 128 sub 10 cat A/2 vani 5,5.

In data 17.9.2004 con atto per notaio Sergio Barela trascritto il 24.9.2004 ai nn 44787-30836 [redacted] vende per quota 1/1 di propr. A

Via del Mare n 20 sc B p 2 int 5B nel NCEU f 7 p 128 sub 10 cat A/2 vani 5,5.

Trascrizione nn 41921/20420 del 6.6.2007 – Accettazione tacita di eredità a favore di

[redacted] (per quota 1/6) [redacted] (per quota 1/6), [redacted]

(per quota 1/6) [redacted] (per quota 1/8) [redacted] (per quota 1/8)

[redacted] (per quota 1/8) e [redacted] (per quota 1/8) e contro

[redacted] in dipendenza dell'atto ricevuto dal notaio Ingrosso in data 12.1.98 trascritto il 19.1.98 ai nn 1346-1088. Bene dichiarato: in Pozzuoli Via del Mare n 20 sc B p 2 int 5B nel NCEU f 7 p 128 sub 10 cat A/2 vani 5,5.

Formalità pregiudizievoli – Iscrizione del 24.9.2004 n.ri 44788-9013- ipoteca volontaria per atto notaio Sergio Barela del 17.9.2004 a favore

per euro 190.000,00 a garanzia di capitale di euro 90.000,00 contro

per quota 1/1 di proprietà sull'immobile in Pozzuoli Via del Mare n 20 sc B p 2 int 5B nel NCEU f 7 p 128 sub 10 cat A/2 vani 5,5.

Trascrizioni- nn 49644-24937 del 30.6.2006 Pignoramento immobiliare notificato il 25.5.2006 a favore [redacted] contro [redacted] per quota 1/1 di

proprietà sull'immobile in Pozzuoli Via del Mare n 20 sc B p 2 int 5B nel NCEU f 7 p 128 sub 10 cat A/2 vani 5,5.

3) acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti);

atto per notaio Sergio Barela trascritto il 24.9.2004 ai nn 44787-30836 con il quale

[redacted] vendeva per quota 1/1 di propr. a [redacted] l'immobile

sito in Pozzuoli Via del Mare n 20 sc B p 2 int 5B nel NCEU f 7 p 128 sub 10 cat A/2 vani 5,5. Si allega copia

4) **descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini, verificando i dati contenuti nel pignoramento ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

UBICAZIONE, CONFINI, DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:

UBICAZIONE: L'unità immobiliare come sopra individuata, si trova nel Comune di Pozzuoli (Napoli), e più precisamente in via Del Mare 20, l'appartamento, è composto da 3 camere ed accessori al piano secondo (5,5 catast.). L'area ove è ubicato l'immobile è nella zona di Licola mare connotata dalla presenza di servizi balneari e alcune attività commerciali. La zona è priva nelle vicinanze di attrezzature di interesse pubblico e di edifici di interesse storico-artistico, l'area ove è situato l'immobile è degradata e al contempo ricade in una zona molto frequentata soprattutto nei periodi estivi ma anche mal frequentata per la presenza di numerose famiglie disagiate o extracomunitari. Tutto ciò ovviamente rende meno appetibile commercialmente una zona potenzialmente bellissima come il litorale di Licola - Pozzuoli. Il tessuto edilizio presente è costituito da edifici a schiera di tipo residenziale economico. L'immobile è inserito in un viale al quale si accede dalla via del Mare. Il fabbricato in c.a. è composto da un piano terra, e tre piani fuori terra adibiti ad abitazione

CONFINI: L'immobile descritto confina con: cassa scala B, appartamenti int 6 della scala B e int 5 della scala A; in NCEU partita 1149318 in ditta proprietà 1/1, dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 17.9.2004, nota presentata con Modello Unico n. 30836.1/2004 in atti dal 27.9.2004 rep. N. 64559, Rogante Barela Scrgio, sede Battipaglia Compravendita: fg 7, partic 128 sub 10, cat A/2 classe 4 cons.vani 5,5, RC euro 596,51 via del Mare, piano 2, int 5B scala B; Impianto meccanografico del 30.6.87.

Descrizione dei beni

L'immobile situato al terzo piano del fabbricato, ha accesso dal viale privato posto su via del Mare. La disposizione tipologica della cellula abitativa dell'immobile in oggetto è costituita da: ingresso nella zona giorno cucina di e.ca 21 mq, che immette sulla sinistra nella prima camera di 14,90 mq e di fronte, per chi entra nell'appartamento, al corridoio di c.ca 4 mq dove si aprono le porte del bagno sulla destra (mq 8,5 c.ca) e della seconda camera di c.ca 15 mq sulla sinistra. Proseguendo in fondo al corridoio si accede alla terza camera di mq 17.5. L'altezza interna è di m. 3.00. Le camere sono provviste di finestre e di ampi balconi prospettanti sui viali privati. Gli infissi esterni sono in buone condizioni. I telai interni sono in legno. I pavimenti si presentano in discrete condizioni d'uso, gli impianti elettrico ed idraulico sono funzionanti. L'appartamento, si mostra in discreto stato di manutenzione ordinaria. La s.u. totale è di circa 80 mq. Le pareti delle camere sono pitturate. L'immobile in oggetto è inserito in un tessuto urbano del comune di Pozzuoli, caratterizzato da edilizia con conformazione morfologica a schiera. Il fabbricato, per la sua posizione, gode di buona luminosità. L'intero immobile con struttura portante in c.a. si presenta in discrete condizioni statiche e cattive di manutenzione ordinaria. Tutto quel che ho descritto è ampiamente illustrato nel rilievo fotografico e grafico da me svolto.

L'appartamento in parola ha una superficie utile (ovvero al netto di murature, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre) di complessivi 80 mq, oltre ai balconi per complessivi mq 20 c.ca. L'altezza interna è di 3 metri.

5)proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

La sottoscritta CTU ha provveduto a far rasterizzare la planimetria dell'immobile in oggetto presso l'NCEU (già esistente, ma non presente all'atto della richiesta sui terminali). Le variazioni rispetto alla planimetria catastale consistono nella eliminazione di tramezzi interni per la creazione di una zona giorno annessa alla cucina e nell'annettere allo stesso la zona veranda.

6)indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il comune di Pozzuoli ha in vigore il PRG, (Leggi 17.8.1942 N. 1150 e 6.8.67 N. 765, D.M. 2.4.1968 N. 1444)-Legge Regione Campania 20.3.1982 N.14; con le modifiche e integrazioni di cui alla delibera del consiglio provinciale n. 48 del 26.6.2001 e al decreto di approvazione del presidente della provincia di napoli n. 69 del 23.1.2002

Il P.R.G. interessa, ai sensi dell'art. 7 della legge Urbanistica 17.8.1942 n° 1150, l'intero territorio del Comune di Pozzuoli e, attraverso le norme e le allegate tavole di piano, fornisce le direttive per l'uso e lo sviluppo di esso, dettando indicazioni e prescrizioni sia per la stesura dei piani attuativi che per la disciplina delle iniziative connesse allo sviluppo edilizio e urbanistico. Settore Pianificazione Urbanistica e Ambiente

L'area ricade per il PRG di Pozzuoli nel fg 7 zoniz: M1-2 Parco archeologico-naturale di Cuma e del bosco di Licola; parco archeologico-naturale del lago d'Averno, del lago di Lucrino e del Monte Nuovo.

Norme di attuazione del PRG in vigore per l'area in oggetto:

Art. 58 - Zona M1-2. Parco archeologico-naturale di Cuma e del bosco di Licola.

Il parco archeologico di Cuma è costituito dal Monte di Cuma; dalle aree a nord delimitate da via della Colmata e ad est comprendenti le terme, il foro, la masseria del Gigante, le necropoli fino all'Arco Felice; dal bacino interrato dell'antico porto a sud.

L'area è soggetta a tutela in conformità alla normativa di Protezione Integrale del Piano Paesistico. Tutte le iniziative e gli interventi pubblici e privati nonché i progetti di qualsiasi tipo e livello che interessino l'area e che comportino modifiche dello stato dei luoghi sono soggetti al parere preventivo e vincolante della Soprintendenza Archeologica.

La tutela è estesa, oltre che alla manutenzione dei manufatti esistenti: alle rocce del Monte di Cuma, mediante eventuali opere di consolidamento e protezione dall'erosione con tecniche appropriate; alla vegetazione spontanea, con la ricostituzione e il rimboschimento mediante le specie autoctone originarie; alle coltivazioni agricole, in conformità alla normativa del Piano Paesistico.

I sentieri esistenti possono essere sistemati come percorsi pedonali e piste ciclabili utilizzando, ove opportuno per garantire la permeabilità dei terreni, pavimentazioni con materiali drenanti di colore intonato.

E' consentito, per singole unità immobiliari, l'intervento diretto per le opere di cui al precedente art. 2, 3° comma, punto 1.. Sono altresì ammessi la destinazione di volumi esistenti ad attività e servizi connessi alle funzioni istituzionali del parco, previa manutenzione straordinaria con eventuale adeguamento igienico-sanitario, nonché, nelle sole aree pianeggianti, gli interventi di cui al successivo art. 77.

Strumento esecutivo: P. di R., P.P.E.

Il bosco litoraneo di Licola è soggetto a tutela estesa all'avifauna. Allo scopo gli enti e le associazioni competenti possono realizzare ricoveri precari in legno e rete metallica per la cnra e il ripopolamento delle specie animali.

69

Art. 59 - Zona M1-2. Parco archeologico-naturale del lago d'Averno, del lago di Lucrino e del Monte Nuovo.

L'area è soggetta a tutela in conformità alla normativa di Protezione Integrata del Piano Paesistico. Tutte le iniziative e gli interventi pubblici e privati nonché i progetti di qualsiasi tipo e livello che interessino l'area, con esclusione del Monte Nuovo, e che comportino modifiche dello stato dei luoghi, sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

La tutela è estesa alla vegetazione spontanea, con obbligo di ricostituzione e rimboschimento mediante le specie autoctone originarie, in conformità alla normativa del Piano Paesistico.

I sentieri esistenti possono essere sistemati come percorsi pedonali, piste ciclabili ed equestri utilizzando, ove opportuno per garantire la permeabilità dei terreni, pavimentazioni con materiali drenanti di colore intonato.

Sono altresì ammessi la destinazione di volumi esistenti ad attività e servizi connessi alle funzioni istituzionali del parco, come luoghi di riunione e di documentazione, servizi, uffici e ricoveri per cavalli, punti di ristoro con servizi igienici per gli utenti, nonché gli interventi di cui al successivo art. 77.

- Per il Monte Nuovo è prevista la sistemazione dei sentieri esistenti come percorsi pedonali e ciclabili. Tali percorsi saranno pavimentati con materiali drenanti, di colore intonato, al fine di garantire la permeabilità dei suoli.

Per l'intera subzona è consentito, per singole unità immobiliari, l'intervento diretto per le opere di cui al precedente art. 2, 3° comma, punti 1 e 2, per l'allocazione di funzioni e attività connesse alla destinazione a nucleo di parco naturale, e cioè per case coloniche, centri di documentazione e luoghi di riunione per scolaresche, visitatori e studiosi, uffici, punti di ristoro con servizi igienici per gli utenti, alloggi per la guardiania o il presidio del nucleo di parco, depositi di attrezzi e biciclette.

Strumento esecutivo:

P. di R., P.P.E.

7)indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia,descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380 e 40, comma 6° della L 28 febbraio 1985, n 47 (e successive modifiche);

Ai sensi e per gli effetti delle leggi 28.2.1985 n. 47 e 23.12.1994 n. 724 e succ. modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n.142/1968 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzuoli;

non seguito da modifiche richiedenti provvedimenti amministrativi, nè oggetto di provvedimenti sanzionatori.

8)dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei

relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Trattandosi di un unico appartamento, con annesso lastrico, non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

9)dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario alla identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compintamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.587 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n 1078;

L'immobile, pignorato nella sua interezza, non è divisibile.

10)accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile è attualmente occupato dal proprietario signor _____ dalla moglie e dai figli; atto di compravendita per notaio Sergio Barela trascritto il 24.9.2004 ai nn 44787-30836.col quale il sig. _____ acquistava l'appartamento in oggetto.

11)ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile è occupato dal coniugi _____ c _____ .

12)indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici storici, di inalienabilità o indivisibilità. Esiste un vincolo da PRG sull'intera zona come sopra descritto. Non esistono vincoli di natura condominiale né diritti demaniali.

13)determini il valore dell'immobile con espresso e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

CONSISTENZA:Per la determinazione della consistenza del bene oggetto di stima la sottoscritta utilizzerà il metodo che si basa sul calcolo della superficie convenzionale, così come dettato dalla legge n.392 del 1978 sulle vendite per uso abitativo; l'appartamento in oggetto è stato considerato per la sua intera consistenza (ovvero al netto di murature, tramezzi, sguinci e varii di porte e finestre) virtualizzata ai sensi dell'art. 13 della citata legge. Quindi applicando alle superfici reali i coefficienti correttivi dettati dalla citata legge si ottiene, come calcolato nella seguente tabella, che la superficie convenzionale è pari a 85 mq;

tabella 1. Determinazione della superficie convenzionale

Immobile	coefficiente correttivo	superfici reale mq	superfici convenzionale mq
Appartamento	1	80,15	80,15
Balconi	0,25	21,5	5,375
TOTALE		101,65	85,525

Determinazione del valore di mercato tramite stima sintetica e stima analitica

Per la determinazione del valore venale del bene in oggetto la scrivente applicherà il **Metodo Comparativo Sintetico** ritenuto "di più logica formulazione", come definito da C. Forte ("Elementi di Estimo Urbano", Etas Kompas Libri, Ed.1973, pag.139).

Tale metodo consiste nell'individuare, in un mercato elementare omogeneo, il valore venale "V" di beni omologhi, in ordine di ubicazione e tempo, in funzione di un prefissato parametro di natura fisica o geometrica, ad esempio, il metro quadrato o il vano. Si costruisce poi una classe di beni economici, avente come elemento ordinatore uno o più parametri fisici comuni a tutti gli elementi della classe stessa. Si ottiene una scala dei prezzi riferiti all'unità di misura del parametro prescelto. L'operazione estimativa consiste quindi nello stabilire, con la dovuta e necessaria obiettività, il gradino della scala dei prezzi noti in cui va inserito, in virtù delle sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il bene in oggetto.

Vanno quindi recepiti i valori di beni omogenei a quello da stimare, confrontabili per caratteristiche posizionali, qualitative e quantitative del bene.

Come è noto sotto il profilo estimativo il più probabile valore di mercato del cespite oggetto della presente stima, è influenzato sia dalle condizioni intrinseche sia da quelle estrinseche. Tra le prime si sono considerate la rispondenza dell'immobile all'attuale destinazione d'uso, gli stati di finitura e di manutenzione così come originariamente realizzati, la consistenza complessiva e la dinamicità della domanda e dell'offerta per cespiti con caratteristiche tipologiche ed edilizie analoghe. Tra le estrinseche sono considerate l'ubicazione, l'accessibilità, la posizione di piano, le disposizioni del vigente PRG e la rispondenza della zona con esigenze socio economiche.

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima la sottoscritta ha acquisito i seguenti elementi di comparazione, effettuando un'indagine negli archivi dell' "Emeroteca Biblioteca Tucci" presso l'Ufficio delle Poste Italiane in p.zza Matteotti. Nello specifico, sono stati presi in esame gli annunci relativi ad immobili in vendita in Pozzuoli Licola con caratteristiche similari.

Considerando le condizioni interne e le rifiniture dell'immobile pignorato (ed inoltre applicando una media tra questi prezzi e la valutazione tramite la stima analitica, come in seguito si descriverà) si stima il valore dei beni in oggetto:

Identificazione	s.u.+25% s.n.r.	Vani catastali	Valutazione
Appartamento in Pozzuoli via del Mare 20 comprensivo di lastico solare.	Mq 85 H=3.00	5,5	Euro 102.000,00

Gli artt. 1117-1139 del codice civile e l'art. 68 delle disposizioni di attuazione fissano le norme da seguire per la ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio. Il problema fondamentale che deve risolvere il consulente riguarda la determinazione di questo valore, che non è un valore assoluto bensì un valore relativo perché si determina con riferimento all'edificio su cui insiste l'unità immobiliare e varia al variare della struttura condominiale dell'edificio stesso. Né coincide con il valore venale o di mercato - ed è pertanto un valore convenzionale - in quanto non varia con il variare delle condizioni di mercato e non tiene conto - come invece il valore commerciale - delle innovazioni apportate allo stato di manutenzione. Il fattore "dimensione" - ossia la superficie o il volume effettivi di ciascuna unità immobiliare - non è un dato sufficiente a determinare in maniera precisa il rapporto tra i valori delle proprietà di un condominio: ciascun appartamento si distingue dagli altri esistenti nello stesso edificio perché possiede, in misura maggiore o minore, quelle qualità (quali la luminosità, l'esposizione, la panoramicità, l'altezza dal suolo, la forma dei vani, etc.) che determinano il godimento ottimale del bene "casa". Il dato reale della superficie effettiva di ogni unità dovrà, quindi, essere modificato con l'introduzione di determinati coefficienti di riduzione, i quali definiscono numericamente (indicando come valore max 1) le particolari qualità e caratteristiche che diversificano le unità immobiliari tra loro.

Nel caso dell'appartamento in Pozzuoli via del Mare 20 di propr.

il coefficiente di quota è pari a 1; il coeff. di luminosità è 1; il coefficiente di prospetto è 0,90; il coeff. di orientamento è 0,98; il coeff. di forma dei vani è 1; il coeff. di funzionalità 1; il coeff. di destinazione è 0,75. Il corrispondente coeff. di

datt. arch. Marilena Spada

riduzione è 0,58060075 che moltiplicato per la differenza tra il minimo ed il massimo valore di alloggi simili nella zona ed in seguito sommato al min. ci dà la valutazione di euro 99.085,6 che ci riporta all'incirca al valore di mercato già dichiarato e pari a **euro 102.000,00.**

quindi il valore V è all'incirca lo stesso valore ricavato mediante l'applicazione della stima sintetica per confronto.

4) CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto stima l'appartamento in Pozzuoli (NA) via del Mare 20, in **euro 102.000,00.**

Nella certezza di aver assolto l'incarico affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare

Napoli, 2 novembre 2008

il C.T.U. dr. Arch. Marilena Spada

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rilievo fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Pracedura N° 772/06 R.G.Es. Unicredit Banca .

16