
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palombella Maria Giella, nell'Esecuzione Immobiliare
479/2016 del R.G.E.

contro

OMISSIS

Cespite ubicato a Pozzuoli (Na)

alla Via Mollusco- P.T

SOMMARIO	
INCARICO.....	3
PREMESSA	3
OPERAZIONI PERITALI.....	3
INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO CATASTO	3
INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE -CONTRATTI DI FITTO	4
INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI.....	4
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI E CIVILI DEL COMUNE DI COMPETENZA	4
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI COMPETENZA	4
INDAGINI PRESSO UFF. USI CIVICI	4
INDAGINI PRESSO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO	5
SOPRALLUOGO DEL 09.05.2019 ORE 10.30	5
SOPRALLUOGO DEL 21.01.2020 ORE 11.30	5
DESCRIZIONE.....	5
LOTTO UNICO	6
TITOLARITÀ.....	6
PROVENIENZE VENTENNALI	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	8
NORMATIVA URBANISTICA	9
REGOLARITÀ EDILIZIA	9
SANABILITA' DELLE OPERE	10
CERTIFICATO DI ABITABILITÀ	10
VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DEI BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE	11
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	11
DATI CATASTALI	11
CRONISTORIA DATI CATASTALI	13
CONFINI	13
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	13
DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA	14
RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POZZUOLI(NA)-TRAVERSA MOLLUSCO, 3- P.T.....	14
CONSISTENZA.....	17
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	18
RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POZZUOLI(NA)-TRAVERSA MOLLUSCO, 3- P.T.....	18
IL VALORE DI STIMA	19
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	21
LOTTO UNICO	21
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 479/2016 DEL R.G.E.	22
LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00.....	22

INCARICO

Con udienza del 26/03/2018, la sottoscritta Arch. Palombella Maria Giella, con studio in Via M. Piscicelli, 44 - 80128- Napoli (NA), email giellapalombella@gmail.com; info@architettura-design-napoli.it, PEC arch.palombella@pec.architettura-design-napoli.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. dal GE. Dott.ssa Di Martino Caterina del Tribunale di Napoli nella procedura indicata in oggetto_ e in data 26/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito telematico, come per legge.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Bene N° 1 - Cespite ubicato a Pozzuoli (Na), alla via Mollusco- P.T, censito nel catasto fabbricati del predetto Comune di Pozzuoli F. - p.IIa. - sub. -cat. A/3-cl.2-cons.5- -rend. 413,17 €

OPERAZIONI PERITALI

Esaminato il fascicolo relativo, si è provveduto ad effettuare comunicazioni alle parti circa la data fissata per il primo accesso, tramite invio di raccomandata A.R./posta elettronica certificata del custode giudiziario. Il CTU, unitamente a custode giudiziario, fissa il primo accesso in data 09.05.2018 alle ore 10.30 al fine di periziare il cespite sito Pozzuoli (Na)- alla via Mollusco- P.T, come indicato negli atti della procedura.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.

In esito all'incarico ricevuto, la sottoscritta ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Agli atti del Tribunale risulta depositato il certificato notarile, notaio in Pagani Avv. Gustavo Trotta del 22/02/2016, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate sul cespite in oggetto, relative al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Dai certificati catastali attuali (vedi all.to) reperiti dal CTU presso l'Ufficio del Territorio di Pozzuoli, l'unità immobiliare in questione sita alla via Mollusco, P.T, risulta contraddistinta al NCEU del Comune di Pozzuoli F. - p.IIa. sub. cat. A/3-cl.2-cons.5 vani- Sup. Cat. Tot. 125 mq totale escluse aree scoperte 117 mq - rend. Euro 413.17 di proprietà di:

- OMISSIS-Proprietà per 1000/1000

Si precisa che nell'atto di pignoramento sono riportati i dati catastali attuali anche se nella descrizione viene riportato l'indicativo toponomastico privo di civico.

Si è proceduto ad acquisire ed allegare alla presente la documentazione mancante:

la documentazione catastale e tecnica, l'atto di provenienza, le interrogazioni ipocatastali attuali relative al bene, il certificato di residenza dell'esecutato nonché di matrimonio con annotazioni.

INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO CATASTO

In data 21.01.2019 presso il Dipartimento del Territorio di Lettere, l'Esperto verifica e completa tutti i documenti catastali. Vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa, la visura e la planimetria catastale relativa all'immobile in argomento, identificato al NCEU Comune di Pozzuoli (Na),

- F. - p.IIa. - sub. -cat. A/3-cl.2-cons.5 vani- Sup. Cat. Tot. 125 mq totale escluse aree scoperte 117 mq - rend. Euro 413.17 VIA MOLLUSCO piano: T;

intestato catastalmente a

- OMISSIS-Proprietà per 1000/1000

INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE -CONTRATTI DI FITTO

Durante l'accesso, il cespite è risultato abbandonato.

INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI

È stato ricercato l'atto di provenienza l'atto di compravendita, mancante agli atti, del Notaio in Pagani () il 08/03/2006 rep. n. () Racc. () trascritto a Napoli 2 il () , ()
sulla base della quale è stato accertato l'esistenza di un atto di compravendita con cui OMISSIS.

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI E CIVILI DEL COMUNE DI COMPETENZA

In data 27/01/2020 viene richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Bacoli il certificato di residenza nonché di matrimonio integrale con annotazioni dell'esecutata.

In data 28.01.2020 si riceve dal Comune di Bacoli la certificazione di residenza, nonché il certificato di matrimonio con annotazioni. (vedi all.ti).

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI COMPETENZA

In data 27/03/2019 si è presentata istanza per richiedere ricerca e copia di documentazioni tecnico urbanistiche relative al bene pignorato sito nel Comune di Pozzuoli.

In data 09/05/2019 il CTU si è recata presso gli uffici Comunali, previ accordi telefonici, dove ha provveduto al versamento dei costi delle relative istruttorie per consentire la ricerca e il rilascio degli atti.

In data detta data, 09/05/2019 il CTU presso gli uffici tecnici di competenza ha ricercato personalmente la documentazione mancante e ne ha estratto copia.

INDAGINI PRESSO UFF. USI CIVICI

In data 29/03/2019, presso gli uffici di usi civici della Provincia di Napoli, vengono svolte le indagini inerenti all'esistenza di usi civici.

Il Comune di Pozzuoli non presenta usi civici a seguito di Regio Decreto del 11/06/1936.

INDAGINI PRESSO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Vi è una gestione individuale delle parti comuni (vedi all.to).

SOPRALLUOGO DEL 09.05.2019 ORE 10.30

Le operazioni peritali continuano presso l'immobile oggetto del procedimento, sito nel Comune di Pozzuoli presso via Mollusco, il 09.05.2019 alle ore 10.30. Il Ctu, unitamente al custode giudiziario, si è recato presso i luoghi di causa alle ore 10.30. *L'indirizzo riportato negli atti catastali non risulta corrispondere al bene pignorato.* Il CTU ha provveduto ad effettuare un confronto planivolumetrico del bene, come riportato sulla mappa catastale, in rapporto alle mappe satellitari e a quelle catastali, addivenendo all'individuazione univoca del bene che risulta essere identificato alla toponomastica di **TRAVERSA MOLLUSCO, 3- P.T.** Inoltre si è svolta una ricerca in loco, interpellando gli abitati della zona per la corretta individuazione del bene. Si è venuti a conoscenza che il bene, individuato in Traversa MOLLUSCO, 3, risulta essere abbandonato e delimitato da un muretto in tufo. Le finestre visibili dall'esterno e poste sul lato mare risultano divelte.

È stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi esterni, sono state individuate le caratteristiche salienti e lo stato manutentivo, evidenziati nel repertorio fotografico a corredo della presente relazione peritale. Il cespite ad uso abitativo si presenta in cattivo stato di manutenzione privo di infissi esterni e abbandonato. (vedi all.ti).

SOPRALLUOGO DEL 21.01.2020 ORE 11.30

Le operazioni peritali continuano presso l'immobile oggetto del procedimento, sito nel Comune di Pozzuoli presso Traversa Mollusco, P.T. il 20.02.2020 alle ore 11.30, fissata in accordo con il custode giudiziario, dopo aver ricevuto autorizzazione a procedere con l'accesso forzoso e successivamente all'accettazione da parte del creditore delle spese indispensabili alla chiusura dei vani aperti. Il Ctu si è recato presso i luoghi di causa alle ore 12.00 alla presenza dal custode giudiziario ha potuto procedere con il sopralluogo all'interno del cespite. Durante l'accesso, il cespite è risultato libero e abbandonato. Si sono rinvenuti materiali da pesca e rifiuti di vario genere: il bene essendo posizionato in diretto contatto con la spiaggia, è stato utilizzato come deposito dai pescatori della zona. Si è proceduto chiudendo le aperture fronte mare con infissi in ferro.

Si è subito riscontrata la sommaria corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastali, determinata unicamente da una parziale difformità distributiva interna. È stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, sono state individuate le caratteristiche salienti degli stessi e il loro stato manutentivo, evidenziati nel repertorio fotografico a corredo della presente relazione peritale. Il cespite ad uso abitativo si presenta in mediocre stato di manutenzione. (vedi all.ti).

DESCRIZIONE

Trattasi cespite di n.5 vani catastali inserito in un edificio di un unico livello di edificazione risalente alla seconda metà del secolo scorso.

Il fabbricato è ubicato a Pozzuoli (Na), Traversa Mollusco, 3- P.T. sorge in una zona periferica della città di Pozzuoli nelle immediatezze della linea di costa, al confine con il Comune di Giugliano in Campania.

La zona non è fornita di adeguati servizi pubblici.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Cespite ad uso abitativo ubicato a Pozzuoli (Na), Trav. Mollusco, 3- P.T.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta di proprietà di:

- OMISSIS

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- OMISSIS

Dopo aver verificato tutta la documentazione presente nel fascicolo, il CTU ha provveduto a reperire ed allegare alla presente copia dell'atto di compravendita del Notaio _____ Rep. _____ Racc. _____ del _____ trascritto a Napoli 2 ai n. _____

L'Esperto ha acquisito altresì il certificato di matrimonio con annotazioni dell'esecutata che risulta essersi coniugata in data 22/10/2005, in regime di separazione dei beni. Con Sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data _____ n. _____ è stato proclamato lo scioglimento del matrimonio (vedi all.ti).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/1956	OMISSIS acquista suolo da OMISSIS	Atto di compravendita SUOLO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nota			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II Napoli 1			
		Registrazione			
Dal 05/01/1994	OMISSIS	Denuncia di Successione di OMISSIS			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Di Napoli			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Napoli			
		Registrazione Modifica			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Napoli			
Dal 25/01/1994	OMISSIS	Testamento olografo OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ischia			
Dal 23/10/1995	OMISSIS	Sorteggio come da Testamento olografo OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar.			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ischia			
Dal 08/03/2006	OMISSIS	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II Napoli 2			
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- L'accettazione tacita dell'eredità di OMISSIS risulta trascritta in data 03/03/2016 n.ri 88714/6885;
- La situazione della proprietà risulta immutata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 aggiornate al 29/03/2019, sul cespite pignorato sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio del
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio del
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio del
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale NOTAIO Repertorio del
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. C/O CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio del

Si rimanda alle Ispezioni telematiche Ipotecarie effettuate oggetto l'immobile oggetto di consulenza e la certificazione notarile, allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini urbanistiche effettuate e da copia delle norme tecniche d'attuazione reperite, è stato possibile ottenere le informazioni di seguito riportate:

l'area, su cui insiste il cespite in questione, ricade secondo la zonizzazione del P.R.G del Comune di Pozzuoli, in **zona B8- Residenziale a prevalente uso stagionale di Licola mare**. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi_ art. 27- Norme di Attuazione;

l'area, su cui insiste il cespite in questione, ricade secondo la zonizzazione del **P.T. P.** dei Campi Flegrei in zona **S. B.- Zone Sature Private**_ art. 18 Norme di Attuazione;

l'area, su cui insiste il cespite in questione, **ricade al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei**.

Su di essa non insiste alcun vincolo archeologico.

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che il cespite sito nel territorio di Pozzuoli non è gravato da vincolo di cui al D.lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Si rimanda alla certificazione urbanistica allegata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui è inserito il bene pignorato è stato realizzato in epoca antecedente al 1967, da quanto riportato nell'atto di provenienza allegato.

L'accatastamento del bene è avvenuto in data 27/05/1975.

Secondo quanto riscontrato nella provenienza ventennale, il terreno su cui è stato edificato il bene fu acquistato in data **18 ottobre 1956**. Stando a quanto riportato negli atti, quindi, il bene risulterebbe di edificazione compresa tra il 1956 e il 1975, data dell'accatastamento del bene.

Il fabbricato, in cui è inserito il bene pignorato, è stato edificato dal sig. OMISSIS - sul suolo dallo stesso acquistato in data 18/10/1956 dalla U.V.A.R. Organizzazione Immobiliare S.p.A. con sede in Torino.

Da accertamenti svolti presso gli uffici comunali competenti è stata riscontrata la presenza di **licenza edilizia n. 49 del 20/04/1959 a nome di OMISSIS**. Purtroppo non è stato possibile visionare ed acquisire la documentazione relativa, in quanto tutti gli atti ante 1980 del Comune di Pozzuoli sono andati smarriti durante il cambio di sede.

A seguito di ulteriori indagini svoltesi presso gli uffici preposti del Comune di Pozzuoli, sulla verifica datazione del cespite, in relazione alla perimetrazione dei "*Centri Abitati*", così come definiti ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (cosiddetta legge Ponte), in aggiunta a tutto quanto già riportato, si riporta che:

- l'area in oggetto rientra all'interno della perimetrazione del "centro abitato" di cui sopra, come si evince dalle allegate planimetrie;

- con la legge 6 agosto 1967, n. 765, l'obbligo della licenza edilizia venne esteso a tutto il territorio comunale (nel centro abitato e fuori);
- dalle planimetrie aerofotogrammetriche, poste a base degli elaborati del "Centro Abitato", risalenti all'anno 1959, si rileva che l'edificio pignorato già viene riportato in esse.

Si allegano stralci planimetrici relativi alle indagini di cui sopra, esperite presso gli Uffici competenti.

Dalle analisi svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Pozzuoli, non sono state ritrovate documentazioni tecniche relative a richieste di condono né a Dia-Scia-Cila a nome dell'esecutata né dei precedenti proprietari.

SANABILITA' DELLE OPERE

Esaminando le valutazioni relative all'epoca di costruzione del bene, si indica che:

- **si fa risalire l'edificazione del fabbricato negli anni compresi tra il 1956, anno di acquisto del terreno, e il 1975, data dell'accatastamento del cespite**, in un'area del Comune di Pozzuoli interna alla perimetrazione suo Centro Abitato.
- dalle planimetrie aerofotogrammetriche, poste a base degli elaborati del "Centro Abitato", risalenti all'anno 1959, si rileva che l'edificio pignorato già è ivi riportato;
- **è stata riscontrata la presenza di licenza edilizia n. 49 del 20/04/1959**, rilasciata a nome del primo proprietario OMISSIS, che può verosimilmente ritenersi attribuibile al bene pignorato.
- **dal 1969 il Comune di Pozzuoli si forniva di un Programma di Fabbricazione;**
- il Comune di Pozzuoli si adottava di P.R.G nel 1977.

Si ritiene che il fabbricato in base a tutte le informazioni in possesso dell'Esperto, è da ritenersi di edificazione lecita: è certamente stato edificato tra il 1956, anno di acquisto del terreno, e il 1959, data di riferimento dell'aerofotogrammetria del Comune di Pozzuoli, quindi in epoca precedente all'entrata in vigore del primo strumento urbanistico comunale del 1969; non è altresì da escludere che per la sua edificazione sia stata rilasciata regolare licenza edilizia, n. 49/59, oggi smarrita.

Il CTU, dopo aver ricercato ed acquisito le planimetrie catastali, ha effettuato un confronto tra i grafici e lo stato attuale dei luoghi dal quale è risultata lieve difformità tra lo stato dei luoghi e i grafici catastali determinata da differenti distribuzioni interne determinata dall'eliminazione di tramezzature interne.

Tali difformità sembrano non aver modificato la volumetria del fabbricato.

Trattandosi di un fabbricato che insiste in una zona urbanistica denominata "Zona di espansione- B8- Residenziale a prevalente uso stagionale di Licola Mare", risultando le opere rispondenti sia alle normative urbanistiche relative all'epoca di edificazione che quelle attuali, rispettando quindi la doppia conformità urbanistica, secondo le normative oggi vigenti. - sussistono i presupposti di cui all'art.46 comma 5 D.P.R.380/01.

Si può ritenere di richiedere che tali variazioni possano essere **suscettibili di sanatoria** in base a quanto previsto all'art.36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 comma 4.

Per la presentazione della pratica edilizia e l'ottenimento della sanatoria si presumere necessario un costo complessivo non inferiore a circa € 3.000,00.

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

Non è stato riscontrato inoltre alcun certificato di abitabilità relativo al fabbricato in oggetto.

VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DEI BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

Da indagini urbanistiche svolte presso gli uffici tecnici di competenza, non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da indagini urbanistiche svolte non sono stati rinvenuti servitù, censo, livello.

In data 29/03/2019, presso gli uffici di usi civici della Provincia di Napoli, vengono svolte le indagini inerenti all'esistenza di usi civici.

Il Comune di Pozzuoli non presenta usi civici a seguito di Regio Decreto del 11/06/1934.

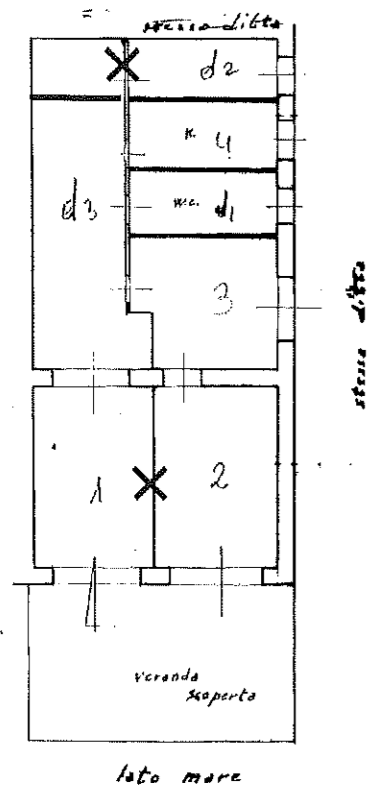
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) Napoli											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
					A3	2	5 vani	Totale 125 mq Totale escluse aree scoperte 117 mq	€ 413,17	T	

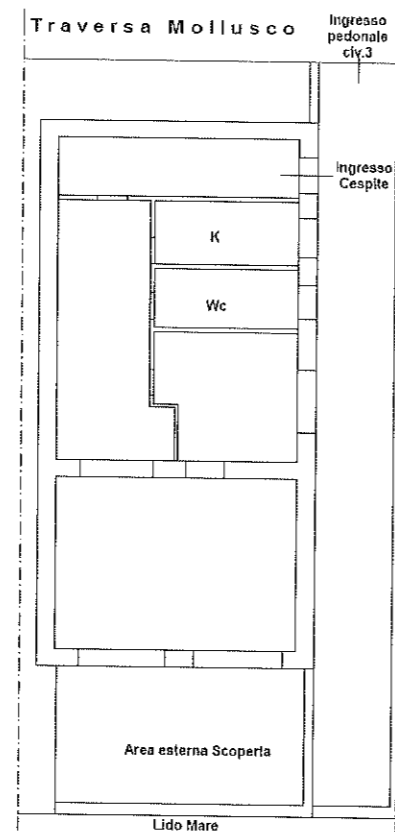
Corrispondenza catastale

La planimetria catastale datata 27/05/1975 rappresenta senza alcun dubbio il cespite descritto nell'atto di pignoramento, fatta eccezione per alcune modifiche di distribuzione interna riscontrate all'atto dell'accesso.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi: la sottoscritta ha verificato che il cespite presenta modeste variazioni di distribuzione interna.



Stato di fatto al 21/01/2020



Planimetria catastale al 23/04/2018

Ai paragrafi che seguono verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti la u.i.u. concorrenti alla formulazione della stima (vedi all.ti).

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Il bene pignorato è situato nella zona periferica del Comune di Pozzuoli, al limite con il Comune di Giugliano in Campania. Trattasi di un appartamento posto al piano Terra di un edificio di un unico livello di edificazione risalente alla seconda metà del novecento con una struttura portante in c.a., inserito in un contesto formato da diversi corpi di fabbrica similari ad uso abitativo. I dati catastali che identificano il bene, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il cespite in oggetto è ubicato precisamente in "**Traversa Mollusco, 3 - P.T- Pozzuoli**" ed è riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli F. - p.lla. - sub. -cat. A/3-cl.3-cons.5 vani- R. € 413,17- via Mollusco piano T.

Dopo l'acquisizione dei certificati e della planimetria catastale, è stato effettuato un confronto della detta pianta con lo stato attuale dei luoghi: è risultata la rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. **Unica difformità è rappresentata dall'eliminazione di una partitura interna e la realizzazione di un tramezzo murario. Il bene corrisponde alla documentazione catastale.**

Si specifica che l'identificativo catastale relativo all'ubicazione del bene non risulta perfettamente aggiornato all'attualità: **l'indirizzo attuale corretto completo è "Traversa Mollusco, 3 - P.T- Pozzuoli".**

La descrizione presente nell'atto di pignoramento riporta indica correttamente i dati catastali completi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
all'impianto meccanografico 30/06/1987	OMISSIS Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati F' P.Illa Sub · Cat. A/3 cl.2-cons. 5- L. 1.500 Indirizzo, VIA MOLLUSCO piano: T
Dal 05/11/1994	OMISSIS	Catasto Fabbricati F' P.Illa Sub · Cat. A/3 cl.2-cons. 5- €413.17 L. 800.000 Indirizzo, VIA MOLLUSCO piano: T
Dal 08/03/2006	OMISSIS	Catasto Fabbricati F' P.Illa Sub · Cat. A/3 cl.2-cons. 5- €413.17 L. 800.000 Indirizzo, VIA MOLLUSCO piano: T
Dal 07/11/2015	OMISSIS	Catasto Fabbricati F' P.Illa Sub · Cat. A/3 cl.2-cons. 5- €413.17 Indirizzo, VIA MOLLUSCO piano: T

CONFINI

Il bene risulta così confinante a:

- Nord Trav. Mollusco;
- sud lato mare;
- est passaggio esterno stessa proprietà;
- ovest altra U.IU.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite è identificato con il civico 3 di Traversa Mollusco, ha accesso da un cancelletto esterno in tavole di legno e filo di ferro che dalla pubblica via permette, tramite il vialetto privato annesso al cespite, di giungere alla porta di ingresso al bene.

Il fabbricato è realizzato con una struttura in c.a, ad un unico livello e di tre unità abitative complessive. L'immobile si presenta abbandonato, in cattivo stato di manutenzione, le pareti interne sono intonacate in cattivo stato di manutenzione in tutti gli ambienti; nel locale igienico sono presenti pavimentazioni e rivestimenti; la cucina presenta un rivestimento in gres nella zona cottura in parte divelto, non sono presenti gli arredi né gli accessori utili alla funzionalità del bene a destinazione abitativa, come da repertorio fotografico allegato; l'appartamento risulta pavimentato in graniglia di marmo tipica degli anni 50 di mediocre qualità. Gli infissi interni ed esterni stono stati divelti. Il cespite è fornito di impianto elettrico ed impianto idrico. Cattivo lo stato di manutenzione. All'interno del cespite abbandonato sono stati riscontrati attrezzi da pesca accatastamento nel vano a diretto contatto con la spiaggia con cui confina.

Il bene risulta quindi di medie dimensioni, fornito dei soli impianti essenziali atti alla fruibilità del bene, caratterizzato da assenza di infissi e rifiniture, in cattivo stato di conservazione. E' necessaria un'adeguata ristrutturazione per rendere abitabile e vivibile il bene.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il fabbricato sorge in una zona costiera, denominata Licola mare, della città di Pozzuoli, nelle immediate vicinanze del Comune di Giugliano in Campania, a carattere principalmente residenziale e stagionale. L'area è dotata di servizi essenziali, si trova nelle immediate vicinanze dei principali collegamenti su gomma, risulta essere poco servita dalle principali infrastrutture di trasporto cittadino, nonché ai collegamenti di trasporto pubblico.

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA Suburbana/LICOLA MARE" con riferimento a "abitazioni di tipo economico".

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di ubicazione, la immediatezza rispetto al litorale marittimo;
- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza alla strada principale;

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- in termini di servizi, la assenza di attività commerciali nell'immediate vicinanze;
- in termini di ubicazione, la non centralità rispetto alla città di Pozzuoli;
- in termini di vivibilità, bassa qualità della vita.

L'edificio, in cui risulta essere ubicato il cespite oggetto di consulenza, è situato nella zona suburbana a carattere stagionale della città di Pozzuoli, al Residenziale saturo a prevalente uso stagionale di Licola mare. È sita a nord-ovest del territorio comunale, sulla costa di Licola, al confine col Comune di Giugliano. È caratterizzata dalle tipologie a "villa" risalenti ai primi anni sessanta. Le opere di urbanizzazione primaria sono da riqualificare. È anche prevista come da indicazioni del PRG del Comune di Pozzuoli, la ristrutturazione urbanistica a mezzo di Piani di Recupero sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata con le modalità e i limiti fissati dalle Norme di Attuazione. **È ammesso il cambio di destinazione d'uso, mediante la ristrutturazione edilizia, per la realizzazione di impianti ricettivi a rotazione d'uso (alberghi e pensioni).**

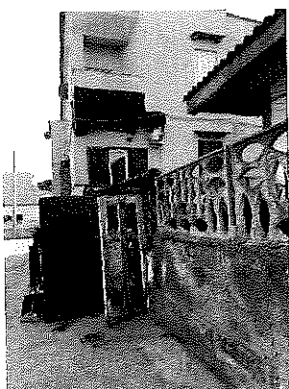
Trattasi di edificio con struttura portante in cemento armato. L'edificio si sviluppa a blocco unico con affaccio sul litorale e di un unico livello fuori terra, con copertura piana (piano terra, oltre il solaio di copertura).

La facciata principale è intonacata in color chiaro e con una fascia centrale rivestita con graniglia policrome tipiche degli anni 50-60. Il fabbricato verte in cattivo stato di manutenzione.

La zona è fornita dei principali servizi ed è posizionato nelle immediatezze della fascia costiera.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare in questo momento si è attestato su valori medio-bassi.

RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POZZUOLI(NA)-TRAVERSA MOLLUSCO, 3- P.T



Si accede all'edificio di un unico livello dalla traversa di via Mollusco, dove sulla sinistra, lato mare, si trova il civ. 3.

Un portone in legno in cattive condizioni introduce in un vialetto privato che delimita il fabbricato sul lato est. La prima apertura che si incontra funge da porta di accesso al cespite pignorato. Non è fornito di servizio portierato.



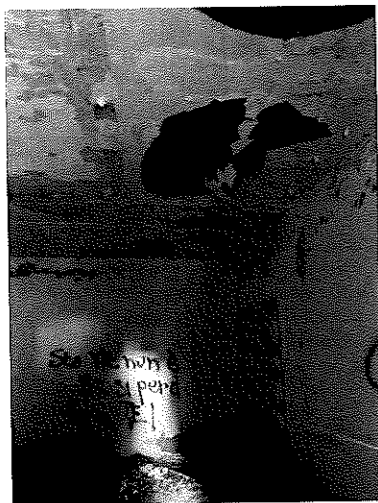
L'indirizzo riportato sulla planimetria catastale corrisponde in parte a quello attuale, trattasi di Traversa Mollusco, e non via

Mollusco.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene si sviluppa su un unico livello ed è costituito da:

1. n. 1 ingresso;
2. n.1 corridoio;
3. n.1 cucina;
4. n.1 locale igienico;
5. n. 1 vano;
6. n.1 vano doppio;
7. n.1 zona esterna con accesso diretto alla spiaggia.



L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, abbandonato. Entrando si accede ad uno primo ambiente abbandonato, con intonaci deteriorati e segni di infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura e dove è possibile riscontrare materiale di risulta e calcinacci. È presente un'apertura cieca sulla parete di destra, ed un'apertura sulla sinistra che consente di raggiungere il corridoio sul quale si aprono tutti i vani.



Sulla sinistra del corridoio, vi sono due aperture che permettono di accedere ad altrettanti vani, probabilmente cucina e locale igienico, oggi privi di arredi e servizi e in parte divelti.

L'ultimo vano, oggi di dimensioni doppie, è caratterizzato da due ampie balconate che danno accesso direttamente allo spazio esterno antecedente alla spiaggia con cui confina. Il cespite si presentava utilizzato come deposito attrezzature da pesca, a cui si accedeva tramite i due ampie passaggi aperti verso la spiaggia. Sono stati rinvenute nasse, reti, resti di pesci e un supporto in ferro atto a fare leva per tirare le imbarcazioni all'interno del cespite.

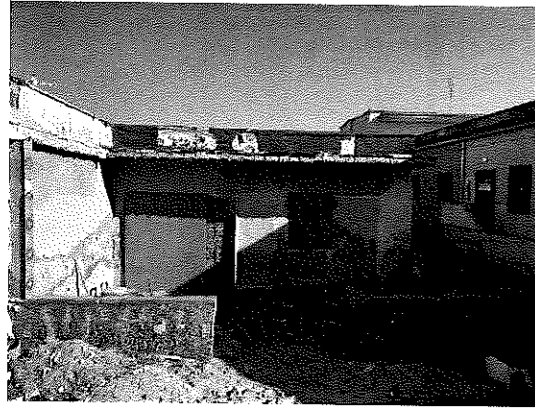


Tutte Le porte e gli infissi esterni sono state divelte ad eccezione della porta di accesso al cespite.

Sono presenti segni di infiltrazioni di acqua meteorica dal solaio di copertura. In alcuni punti la struttura in ferro del cespite è a vista, priva degli intonaci di protezione. I pavimenti sono in graniglia di marmo di fattura degli anni 50. Il cespite presenta un impianto elettrico e un contatore funzionante posto all'esterno sulla parete sinistra adiacente al vano di accesso.

Internamente il bene risulta privo di manutenzione, in parte danneggiato, non arredato. Tutto il cespite dovrà essere ristrutturato per ripristinarne l'abitabilità.

Lo spazio esterno ad esso annesso risulta delimitato da un muretto in muratura, e permette di raggiungere la battigia nelle sue immediatezze.



Si è provveduto a chiudere le aperture con strutture metalliche per non consentire ad eventuali estranei l'accesso al bene.

CONDIZIONI

Il cespite è caratterizzato quindi da una cubatura media, da pavimenti e rifiniture di scarsa qualità, le rifiniture sono mediocri e risulta ancora non abitato. Gli impianti non sono a norma. Risultano essere state divelte porte e finestre. Sono evidenti segni di infiltrazioni del solaio di copertura non mantenuto. Cattivo lo stato di conservazione. Si rimanda al rilievo fotografico allegato.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non si è a conoscenza della esistenza del certificato energetico dell'immobile, il cui costo ammonta a circa € 250,00.

- Non si è a conoscenza della esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è a conoscenza della esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si è a conoscenza della esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone ed occupato solo da elementi di risulta.

PARTI COMUNI

Dalle indicazioni ricevute in loco non vi è una gestione condominiale delle parti comuni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle indicazioni ricevute in loco non vi è una gestione condominiale delle parti comuni.

CONSISTENZA

Al principale scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell' immobile in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)**, , così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (grafici in all.to), confrontati con le planimetrie catastali (vedi all.to), tenendo conto che, nel calcolo sono state computate, come consuetudinarmente adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%, i patii, balconi e terrazze coperti al 35%, balconi e terrazzi al 25% e spazi a giardino al 10%. A detta superficie verranno poi applicati idonei coefficienti di adeguamento ed in particolare il coefficiente di deprezzamento che tiene conto della vetustà della struttura e del suo stato di conservazione, nonché dell'eventuale stato di locazione, per pervenire in tal modo alla definizione della Superficie Commerciale sulla base della quale verrà effettuata la stima.

❖ Coefficiente Di Stato Manutentivo (Ccons)

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

stato di conservazione qui applicato è :0.6

gli spazi esterni scoperti saranno calcolati al 25%

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq	125,00 mq	0,60	75,00 mq	3,00 m	T
patio	34,00 mq		0,25	8,50 mq		

Totale superficie convenzionale:			83,50 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			83,50 mq		

Il cespite è pignorato per l'intero.

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

Il bene verte in ottimo stato di manutenzione.

L'appartamento da ristrutturare è costituito da ingresso- corridoio- n. 3 camera -n.1cucina- n. 1 servizio igienico-n.1- n.1 patio scoperto lato mare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima degli immobili sarà riferita alla Superficie Commerciale Totale appena individuata nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle singole unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, salubrità della zona, etc.), nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali - International Valuation Standard IVS. European Valuation Standard EVS- nella presente relazione si adotterà il Metodo di stima sintetico comparativo, che consiste nel confrontare gli immobili oggetto della stima con transazioni effettuate nel mercato immobiliare di beni consimilari per caratteristiche intrinseche e localizzazione, per la definizione del più probabile valore di mercato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato, quindi, sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Esso sarà così dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da osservatorio del mercato immobiliare ("Quotazioni Immobiliari" all.to) e mediante indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.). Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, concorrono a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POZZUOLI(NA)-TRAVERSA MOLLUSCO, 3- P.T

QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Cespite: Pozzuoli- Suburbana/LICOLA MARE - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (Vedi All.To)

- Quotazioni Immobiliari OMI 2/2019- €/mq. 580,00+ 870,00

- Quotazioni Immobiliari BIN 1/2018 - €/mq.800,00
- INDAGINI DI MERCATO (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.) €/mq. 450,00 ÷ 900,00
- borsinoimmobiliare.it €/mq. 642,00 ÷ 803,00 ÷ 963,00

La quotazione per il cespite ad uso abitativo in oggetto, tenuto conto dei luoghi, delle rifiniture, dell'accessibilità, dei servizi, del piano, degli spazi accessori del mercato attualmente in calo nonché che la valutazione effettuata è sempre prudentiale, e che trattasi di immobile da ristrutturato, libero, con accesso diretto alla spiaggia, è da ritenersi pari a **€/mq 600,00**.

IL VALORE DI STIMA

Si procede di seguito all'identificazione del PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO dei beni in esame, ottenuto applicando alle superfici commerciali calcolate le quotazioni parametriche assunte.

Trattasi di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** -Appartamento ubicato a Pozzuoli (Na)- Traversa Mollusco, 3- P.T.

Trattasi appartamento di n.5 vani catastali inserito in edificio di unico livello di edificazione risalente alla seconda metà del Novecento.

Identificato al catasto Fabbricati

F. P.lla , sub. , Categoria A3- cl. 2- cons. 5vani- Totale: 125,00 m²-Totale escluse aree scoperte 117,00 m²- R. €. 413,17.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Pozzuoli (Na) - Trav. Mollusco, 3	83,50 mq	600,00 €/mq	€ 50.100,00	100,00	€ 50.100,00
Totale lotto:					€ 50.100,00

Valore di Stima dell'intero: **€ 50.100,00**

DECURTAZIONI

Considerando, relativamente al cespite ad uso abitativo con annessa area esterna confinante con il lido, la mancanza della certificazione energetica, il sottoscritto CTU, riporta i costi da dover decurtare al valore di mercato su indicato:

- Per certificazione energetica- **€ 250,00**
- per la regolarizzazione delle opere, previa presentazione di una richiesta di autorizzazione a sanatoria, un costo non inferiore a **€ 3.000,00**
- Per rettifica catastale DOCFA- **€ 300,00**

COSTI TOTALI DA DECURTARE, come su specificati: € 3.550,00

Valore di Stima: € 50.100,00

Costi da decurtare: € 3.550,00

Valore stima decurtato: € 46.550,00

DEPREZZAMENTI

Si ritiene effettuare, altresì, per eventuali vizi occulti un deprezzamento pari al 10% del valore stimato.

Valore di Stima decurtato: € 46.550,00

Deprezzamento: 10%

Valore stima deprezzato: € 41.895,00

VALORE FINALE BASE D'ASTA

Si riportano di seguito gli importi relativi al valore di stima del bene e il valore a base d'asta, al netto delle dovute decurtazioni e deprezzamenti

Valore finale di stima: € 50.100,00

Valore a base d'asta: € 41.895,00

Valore Base d'Asta dell'intero cespite, in cifra tonda: € 42.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 16/05/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Palombella Maria Giella

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Trattasi di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** -Appartamento ubicato a Pozzuoli (Na)- Traversa Mollusco, 3- P.T.

Trattasi appartamento di n.5 vani catastali inserito in edificio di unico livello di edificazione risalente alla seconda metà del Novecento.

Identificato al catasto Fabbricati

F. , P.lla , sub. Categoria A3- cl. 2- cons. 5vani- Totale: 125,00 m²-Totale escluse aree scoperte 117,00 m²- R. €. 413,17.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica:

l'area, su cui insiste il cespite in questione, ricade secondo la zonizzazione del P.R.G del Comune di Pozzuoli, in zona B8- Residenziale a prevalente uso stagionale di Licola mare. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi_ art. 27- Norme di Attuazione;

l'area, su cui insiste il cespite in questione, ricade secondo la zonizzazione del P.T. P. dei Campi Flegrei in zona S. B.- Zone Sature Private_ art. 18 Norme di Attuazione;

Prezzo base d'asta dell'intero cespite: € 42.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 479/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pozzuoli (Na) - Traversa Mollusco, 3- P.T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati F. P.lla , sub Categoria A3- cl. 2- cons. 5vani- Totale: 125,00 m ² -Totale escluse aree scoperte 117,00 m ² - R. €. 413,17.	Superficie	125,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile, posto al piano terra, verte in cattivo stato di conservazione		
Descrizione:	Trattasi appartamento di n.5 vani catastali inserito in edificio di unico livello di edificazione risalente alla seconda metà del Novecento.		
Vendita soggetta a IVA:			