

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

G.U. Dr. MARIO CICCARELLI

PROCEDIMENTO R.G.E 259/2022

promosso da

[REDACTED]
(Attore principale)

contro

[REDACTED]
(Esecutato)

Perizia tecnica



INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 3
3. QUESITI	pag. 4
4. OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
5. RELAZIONE	pag. 9
1° QUESITO – Verifica documentazione ipocatastale	
Formalità pregiudizievoli	pag. 09
2° QUESITO – Identificazione catastale beni	pag. 11
3° QUESITO – Stato di possesso.... ..	pag. 24
4° QUESITO – Formalità, vincoli, oneri.....	pag. 24
5° QUESITO – Regolarità edilizia ed urbanistica.....	pag. 28
6° QUESITO – Formazione lotti.....	pag. 30
7° QUESITO – Valore del bene e costi.....	pag. 30
6. ALLEGATI	pag. 34



1. PREMESSA

Con ordinanza del **27.09.2022**, comunicata al sottoscritto il 27/09/2022, il Giudice dell'Esecuzione Dr. MARIO CICCARELLI convocava il sottoscritto arch. Francesco Portoghese, con studio in Napoli alla Via Scarlatti n°89 Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Napoli al n°9216, per nominarlo Esperto Stimatore. In data 29.09.2022 prestato il giuramento di rito in modalità telematica, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'udienza del **22.02.2023 ora di rito** disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica. L'accesso al cespite è risultato complesso vista la difficile rintracciabilità dell'esecutato, ed è stato necessario di comune accordo con la Custode provare diverse attività in ore differenti e in più giorni per provare a reperire l'esecutato. (Cfr.All.3 verbali di accesso). E' stato quindi, necessario, chiedere due proroghe e relazionare al G.E. prima di poter accedere al cespite in data 28 Aprile 2023.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA E CONFERIMENTO INCARICO;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALI OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
 - 4.2) Visura storica per immobile Comune di Pozzuoli Foglio18 - Part. 70 SUB2/3;
 - 4.4) Istanza di reperimento ATTI DI FRAZIONAMENTO e Planimetrie Catastali;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Certificazione attestante l'esistenza di istanza di condono Legge 47/85;
 - 5.2) Certificazione attestante irreperibilità titoli edilizi;
 - 5.3) Certificazione attestante inesistenza pratiche CIL, SCIA, DIA, ecc.;
 - 5.4) Certificato della Soprintendenza Napoli di esistenza vincoli;
 - 5.5) Stralcio Norme di Attuazione del PRG e del PIANO PAESISTICO.;
 - 5.6) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici per Napoli;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificazione notarile notaio Carlo Biotti del 01.08.2022;
 - 6.2) - Atti di compravendita a firma del notaio ROMANA CAPALDO rep. 17008 del 22.03.2011; e rep. 15863 del 02.07.2009; Atto di donazione notaio GIACOMO PADULA rep.31071 del 30.10.66
 - 6.3) Visure ipotecarie per immobile alla data del 31/07/2023;
 - 6.4) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2 ;
 - 6.5) Certificati: estratto di matrimonio, residenza storico;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/INDAGINI DI MERCATO;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.
- 10) NOTA ED ALLEGATI FORNITI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.



3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (**cf. art.2**), qui sinteticamente riportato:

QUESITO 1: - A - Verifica della completezza di documenti di cui all.art.567c.p.c.

- verifichi la completezza della documentazione depositata ex art.567 2° comma c.p.c.;
- acquisisca copia del titolo di acquisto;
- acquisisca estratto di matrimonio, visura camerale;
- predisponga l'elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

QUESITO 2: - B - Identificazione e descrizione attuale / pregressa dei beni

- proceda all'identificazione dei beni pignorati; indichi le pertinenze;
- proceda all'identificazione catastale dei beni pignorati;
- confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze con i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati;
- segnali ogni difformità emersa dalle indagini;

QUESITO 3: - C - Stato di possesso

- accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione;
- verifichi se risultano registrati contratti di locazione;
- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

QUESITO 4: - D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

- accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri;
- accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
- accerti l'ammontare medio delle spese condominiali;

QUESITO 5: - E - Regolarità edilizia ed urbanistica

- accerti la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; verifichi l'eventuale esistenza di istanze di condono; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria;
- nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica;

QUESITO 6: - F - Formazione dei lotti

- dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
- dica, qualora gli immobili sono pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti;

QUESITO 7: - G - Valore del bene e costi

- determini il valore di mercato degli immobili; operi le opportune decurtazioni;
- procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 A) SOPRALLUOGO DEL 16.11.2022 ore 10:00

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Pozzuoli alla via Coste Sant'Angelo n°51 costituito dalle seguenti unità immobiliari: appartamento al piano terra, composto da due vani e accessori, censito nel Catasto Fabbricati in ditta concordante, **Foglio18, p.lla 70, sub 2** categoria A/2, Classe 3, vani 3,5, Via Coste Sant'Angelo, piano T; Locale ad uso deposito al piano seminterrato della superficie di circa metri



quadri quarantatre (43mq), censito nel Catasto Fabbricati in ditta concordante, al **Foglio 18, p.lla 70, sub.3** categoria C/2 cl.3 mq 43 Via Coste Sant'Angelo, piano S1. alla presenza dell'avv. Daniela Avallone, custode giudiziario nominato dal G.E., e dell'arch. Francesco Portoghese. " I presenti bussano più volte al campanello della porta di ingresso dell'appartamento sopra indicato, non ricevendo alcuna risposta. Stante l'assenza del debitore esecutato e/o di eventuali altri occupanti l'immobile pignorato, il custode e l'esperto non potendo accedere allo stesso al fine di porre in essere le operazioni di presa in custodia e quelle peritali rinviando le stesse ad altra data da stabilirsi. L'avvocato Avallone, tuttavia, al fine di rendere edotto il debitore e/o gli occupanti dell'esito negativo dell'odierno accesso e dell'inderogabile necessità di dare esecuzione alla citata ordinanza del G.E. dr. Mario Ciccarelli, immette copia dell'ordinanza di nomina del G.E. sotto l'uscio della porta dell'appartamento staggito, chiedendo, con poche e succinte parole scritte sul retro di detto provvedimento, di essere contattata a stretto giro al fine di concordare un appuntamento per consentire l'accesso all'immobile." Viene eseguito rilievo fotografico del compendio e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione.

4.1 B) SOPRALLUOGO DEL 16.01.2023 ore 11:00

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Pozzuoli alla via Coste Sant'Angelo n°50 così come da avviso di accesso notificato a mezzo ufficiale giudiziario in data 10.01.2023 (vista la irreperibilità dell'esecutato), gli ausiliari del G.E. si sono recati presso il compendio pignorato al fine di porre in essere le operazioni peritali.

" I presenti dopo aver bussato più volte al campanello della porta di ingresso dell'appartamento sopra indicato, non ricevendo alcuna risposta, da informazioni assunte in loco, il sig. ██████████ risulterebbe presente presso l'immobile pignorato. Stante l'assenza del debitore esecutato e l'impossibilità a reperire contatti dello stesso, il custode immette nuovamente copia dell'ordinanza di nomina del G.E. sotto l'uscio della porta di ingresso all'immobile, chiedendo di essere contattata con urgenza al fine di consentire l'accesso bonario all'immobile con espresso avvertimento che in occasione del prossimo accesso si procederà all'apertura forzata con l'ausilio della forza pubblica e al cambio delle serrature delle porte di accesso all'immobile. Vengono effettuati ulteriori rilievi fotografici dei luoghi. "



4.1 C) SOPRALLUOGO DEL 21.02.2023 ore 10:30

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Pozzuoli alla via Coste Sant'Angelo n°50 così come da avvisi di accesso notificati .

".....Non rinvenendo nuovamente la presenza di alcuno, gli ausiliari del G.E. rinviando le operazioni di accesso a data da destinarsi riservandosi di richiedere l'ausilio della Forza Pubblica per l'apertura forzata delle porte di ingresso al compendio staggito. Il custode immette nella cassetta della posta e sotto l'uscio della porta, ordinanza di nomina chiedendo di essere contattata con urgenza e con espresso avvertimento che in mancanza si procederà all'apertura forzata con l'ausilio della Forza pubblica."

4.1 D) SOPRALLUOGO DEL 28.04.2023 ore 16:00

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Pozzuoli alla via Coste Sant'Angelo n°50. Sono presenti, il Custode l'avv. Daniela Avallone, il ctu arch. Francesco Portoghese, il Sig. [REDACTED] [REDACTED] (esecutato). I presenti dopo aver convinto il debitore della necessità di accedere all'immobile pignorato, accedono visionandolo dall'interno. "Appartamento composto da veranda chiusa, cucina, camera da letto, bagno altra camera, bagno realizzato sul retro dell'area esterna, vano ripostiglio realizzato sull'area esterna il tutto come meglio descritto nella redigenda perizia da parte dell'esperto." E' stato visionato e rilevato, poi il sottostante locale deposito costituito da un unico vano utilizzato come ricovero delle proprie autovetture e moto, oltre che come deposito di propri beni mobili. Si è proceduto, in fine, con non poca difficoltà, al rilievo grafico e fotografico dei luoghi resi al limite della praticabilità, dalla numerosa quantità di materiale di ogni genere, accumulato dal debitore durante gli anni.

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE NAPOLI - CATASTO

In data 13.10.2022, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, la visura storica e la planimetria catastale relativi alle u.i. oggetto di pignoramento, nonché visura storica Catasto Terreni della p.lla 70 Sub. 2/3. In data 31/07/2023 si richiede verifica esistenza frazionamenti terreni.

4.3 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

- In data 05.12.2022, presso l'Archivio Notarile di Avellino, veniva inoltrata regolare istanza per la ricerca e il reperimento dell'atto di compravendita del 22/03/2011 n.17008/5940 di repertorio a firma



del **Notaio Romana Capaldo di Calitri (Av)** registrato a Sant'Angelo dei Lombardi il 01/01/2011 al n.1053 S1-T trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2^ il 07/04/2011 ai numeri 14159/10105, con quest'atto la proprietà immobiliare oggetto di esecuzione forzata passava dal - Sig. [REDACTED] al Sig. [REDACTED] (Esecutato) per la piena proprietà.

Comunicato al sottoscritto, che il notaio risultava ancora in attività, l'atto ricercato, è stato reperito, successivamente, a seguito di diverse richieste inoltrate presso lo studio del Notaio Romana Capaldo di Calitri (Av) in data **11/05/2023**.

- In data 05.12.2022, presso l'Archivio Notarile di Napoli, veniva inoltrata regolare istanza per la ricerca e il reperimento DI UN ATTO DI DONAZIONE del 30/10/1966 a firma del **Notaio Giacomo Padula di Quarto di Marano**, registrato a Pozzuoli il 17/11/1966 al numero 1639 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 06/12/1966 ai n.ri 58131/40321 per successione apertasi "ad intestato" il giorno 12/05/1984 in morte del Sig. [REDACTED] - [REDACTED] nato a [REDACTED]
- Presso il Comune di Pozzuoli in data 10/01/2023 è stato reperito ulteriore atto di compravendita presente nei fascicoli relativi alla pratica di condono Legge 47/1985 a forma del **Notaio Romana Capaldo di Calitri (Av)** repertorio n. 15863 Raccolta 5078 nel quale i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per i loro diritti di proprietà pari ad i/3 dell'intero ciascuno, vendono il compendio oggetto di esecuzione al Sig. [REDACTED] che acquista per intero l'immobile.

4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 2

In data 31.07.2023 sono state acquisite presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, visure ipotecarie sintetiche per immobile, Sub 2 e Sub 3

4.5 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO REGISTRO ATTI PRIVATI NAPOLI 2

Nel considerare che il Sig. [REDACTED] occupa da solo il compendio staggito da circa dodici anni, in data 06/12/2022 è stato comunque necessario inoltrare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, la richiesta di attestazione di inesistenza di contratti registrati a nome del debitore.

4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI POZZUOLI: UFFICIO CONDONO



In data 05.12.2022 presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Pozzuoli, viene acquisito certificato di inesistenza di domande di condono relative all'immobile in esame.

4.7 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: UFFICIO EDIZIA PRIVATA

In data 05.12.2022 presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pozzuoli, viene acquisito certificato di irreperibilità di licenza edilizia relativa al fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame; nella stessa data, viene acquisito certificato di inesistenza di pratiche CILA e SCIA relative all'immobile in esame.

4.8 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 06.12.2022, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene inoltrata regolare richiesta per il reperimento del certificato di inesistenza di vincoli insistenti sul bene in esame. In data 28/06/2023 viene evasa la richiesta con inoltro al sottoscritto di regolare certificazione.

4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI POZZUOLI: DIP. URBANISTICA

In data 10.01.2023, mediante servizio telematico dell'Ufficio del Dipartimento Urbanistica del Comune di Pozzuoli, viene rilasciato al sottoscritto certificazione della destinazione urbanistica dell'area su cui il cespite insiste, nonché delle relative Norme Tecniche d'Attuazione presenti.

4.10 INDAGINI PRESSO COMUNE DI POZZUOLI - ANAGRAFE

In data 18/01/2023 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pozzuoli, in collaborazione con il custode viene acquisita la seguente documentazione (relativa al debitore):

- Stato Civile;
- Certificato di residenza storico.

4.11 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 05.12.2022, vengono eseguite indagini per verificare l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.12 INDAGINI PRESSO AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

In data 29.07.2023, viene fornita dall'Amministratore del Condominio,



nota comprovante l'esistenza di oneri condominiali pregressi.

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito dalla piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Pozzuoli (Na) in via Coste Sant'Angelo n°50.

Trattasi di un piccolo fabbricato costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **Appartamento**, al piano terra, composto da due vani ed accessori, censito al Catasto Fabbricati in ditta concordante al **Foglio 18 P.IIa n.70 sub 2 categoria A/2** CL. 3 DI VANI 3,5
- **Locale ad uso deposito** al piano seminterrato della superficie di circa metri quadrati quarantatré (mq 43), censito al Catasto Fabbricati in ditta concordante, **Foglio 18 P.IIa n.70 Sub. 3 Cat. C/2**, cl.3 Mq 43 pignorato in danno del sig. [REDACTED] per la quota di piena proprietà pari ad 1/1.

Il sottoscritto, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

1° QUESITO

- A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

Dall'analisi della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., costituita da relazione notarile del notaio Carlo Biotti del 01.08.2022 (cfr.all.6.1), emerge che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'atto di donazione del terreno su cui insiste oggi il fabbricato oggetto di perizia a firma del notaio Giacomo Pudula di Quarto di Marano con l'atto del 30/10/1966, registrato a Pozzuoli il 17/11/1966 al n.1639 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 06/12/1966 ai n.ri 58129-34/40319-24, quindi antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento in esame. Il sottoscritto ha, poi, provveduto oltre a recuperare tale atto, ad acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore e ad effettuare visure ipotecarie sintetiche presso la Conservatoria Registri Immobiliari per immobile (cfr.all.6.3).

TITOLI DI PROVENIENZA

Il cespite in argomento è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita (cfr.all.6.2) recante data del 22/03/2011 n. di repertorio e raccolta 17008/5940 a firma del Notaio Romana Capaldo di Calitri (AV) registrato a Sant'Angelo dei Lombardi il 01/04/2011 al n.1053 S.IT e

ATTO
2011



trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 il 07/04/2011 ai n.ri 14159/10105, la proprietà della porzione immobiliare passava dal **Sig.** [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED] al **Sig.** [REDACTED] (ESECUTATO), nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] in stato Libero, per la piena proprietà del cespite.

Al Sig. [REDACTED], l'immobile era pervenuto in virtù di Atto di compravendita (**cf. all.6.2**) a firma del Notaio Romana Capaldo di Calitri (AV) in data 02/07/2009, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi il 03 luglio 2009, al numero 2244, trascritto in Napoli il 07/ luglio 2009 ai numeri 39008/27557. Con tale atto i Sig.ri

- [REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] (in stato Libera)
- [REDACTED] Nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] (in stato Libero)
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED] (in stato Libero)

Per i diritti di piena proprietà pari ad un terzo (1/3) dell'intero ciascuno, vendettero al Sig. [REDACTED], l'immobile oggetto di perizia.

Ai signori [REDACTED] quanto venduto pervenne in virtù dei seguenti titoli:

Successione legittima al Padre [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduto il [REDACTED] (dichiarazione di successione presentata presso L'Ufficio del Registro di Napoli, classificata al n.5481 del Vol. 2989, trascritta in Napoli il 2 Marzo 1988 ai numeri 9380/7029 e sua integrativa registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 10 Ottobre 2001 classificata al numero 7689 del Vol. 4350).

Successione legittima alla Madre [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduta l'8 Luglio 2004 (dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 03 Febbraio 2005, classificata al numero 81 del Vol. 20 e trascritta in Napoli il 27 Agosto 2005 ai n.ri 47804/27136).

TITOLO ULTRAVENTENNALE

A [REDACTED] il terreno su cui insite il detto immobile oggetto di perizia, pervenne giusta Atto di Donazione (**cf. all.6.2**) per Notaio Padula di Quarto di Marano in data 30 Ottobre 1966, registrato in Pozzuoli il 17 Novembre 1966 e trascritto in Napoli il 06 Dicembre 1966 ai n.ri 58131/40321. Si porta a conoscenza, che i dati catastali riportati sull'atto

ATTO
2009

Denunce di
successione

Titolo
ultravventennale



ultraventennale di donazione risultando diversi in quanto antecedenti all'impianto meccanografico del 30/06/1987 e riguardando una zona di "terreno di metri quadrati 300 (trecento) individuata all'epoca alla **partita 3264 del Foglio 18 particella 18** e formante in catasto una nuova particella **18/b**" su questa nuova particella verrà, costruito successivamente l'immobile oggetto di perizia in assenza di concessione edilizia al quale verranno dati gli attuali estremi catastali. (terza donazione **cf. all.6.2**)

ESTRATTO DI MATRIMONIO, VISURA CAMERALE

Da certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pozzuoli (**cf. all.6.5**), risulta che:

- Il Sig. ██████████ è stato residente nel Comune di ██████████ dalla nascita fino al 10/11/2020 e per emigrazione presso il Comune di ██████████ dal quale è stato cancellato dall'anagrafe per irreperibilità anagrafica dal 22.11.2022.
- Allo stato il Sig. ██████████ risulta CELIBE.

2° QUESITO

- B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE / PREGRESSA DEI BENI

Qui di seguito verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti l'u.i. concorrenti alla formulazione della stima.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il cespite pignorato consiste oggi, in un piccolo fabbricato costituito dalle seguenti unità immobiliari: **Appartamento**, ubicato al piano terra composto da un ingresso coperto da una tettoia in legno lamellare completamente chiuso con infissi in alluminio e rompagnature in muratura e vetrocemento, e da due vani ed accessori (nucleo originario), identificato nel catasto fabbricati al **Foglio 18, p.lla 70, sub 2** categoria A/2, Classe 3, vani 3,5, Via Coste Sant'Angelo, piano T;

Locale ad uso deposito al piano seminterrato della superficie di circa metri quadrati quarantatre (43mq), censito nel Catasto Fabbricati, al **Foglio 18, p.lla 70, sub.3** categoria C/2 cl.3 mq 43 Via Coste Sant'Angelo, piano S1. Il fabbricato di cui è composto il bene presenta impronta irregolare di forma pressoché sfalsata del tipo ad "L" ed insiste su una porzione di terreno identificata dalla particella n°70 del foglio 18 di circa 300 mq frutto di un precedente frazionamento così come indicato nell'Atto di donazione (**cf. all.6.2**) recante data 30/10/1966 nel quale una più ampia area agricola veniva divisa fra i legittimi eredi.





Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare (Fonte Mappe catasto.it)

Il piccolo fabbricato che costituisce l'u.i. si sviluppa su n°1 livello fuori terra (piano terra) e n°1 piani S/1 e presenta copertura completamente piana (**cf. all.9**). Il fabbricato presenta due accessi uno carrabile su fronte strada verso il locale deposito (S/1) oggi adibito ad autorimessa, ed uno pedonale dal civico 50 attraverso il quale, percorrendo una breve scalinata si arriva alla quota di accesso all'immobile (Prima porta). La struttura portante risulta prevalentemente, così come riportato nella relazione tecnica asseverata a corredo della concessione in sanatoria Legge 47/85 rilasciata dal Comune di Pozzuoli (Na) in muratura di tufo, fondata su travi in calcestruzzo armato in linea con le murature, mentre il solaio è realizzato in calcestruzzo armato alleggerito con laterizi non collaboranti. La distribuzione interna e le ulteriori caratteristiche del manufatto si possono, inoltre, evincere dai grafici architettonici prodotti dal sottoscritto (**cf. all.8**); le facciate sono per la maggior parte trattate ad intonaco tinteggiato di colore bianco; In merito agli infissi rilevati essi risultano di diverso tipo sia internamente che esternamente, sono presenti infissi in alluminio del tipo semplice, con profili essenziali (**cf. all.9**) cancelli e napoletane in ferro e porte interne in legno riverniciate. Lo stato di manutenzione delle facciate risulta **buono** (**cf. all.9**), ma si porta a conoscenza, che lo stato di manutenzione interno risulta alquanto precario, vista la difficile fruibilità dovuta alla numerosa quantità di oggetti ferrosi, mobili e rifiuti presenti intorno (aree esterne al cespite) e internamente all'appartamento. Al piccolo fabbricato si accede tramite un portoncino metallico posto fronte strada (civico 50) superato il quale percorrendo una breve scala esterna, si accede al livello dal quale è

Esterno



possibile entrare nell'immobile (prima porta di accesso **cf. all.9**) o percorrere attraverso un'area coperta da tettoia in legno lamellare arrivare alla parte retrostante del piccolo fabbricato. (**cf. all.9**);



Veduta esterna del fabbricato da Coste Sant'Angelo civico n°50

Il cespite non risulta allacciato alla fognatura pubblica per cui presenta, un pozzo di raccolta per le acque nere.

L'area scoperta che circonda per intero il piccolo fabbricato è in completo stato di degrado, di difficile fruibilità, completamente coperta da tettoie di diverso tipo e consistenza ed adibita a deposito di materiale di diversa natura. (**cf. all.9**).

Parti
Esterne



Foto aree esterne al Cespite

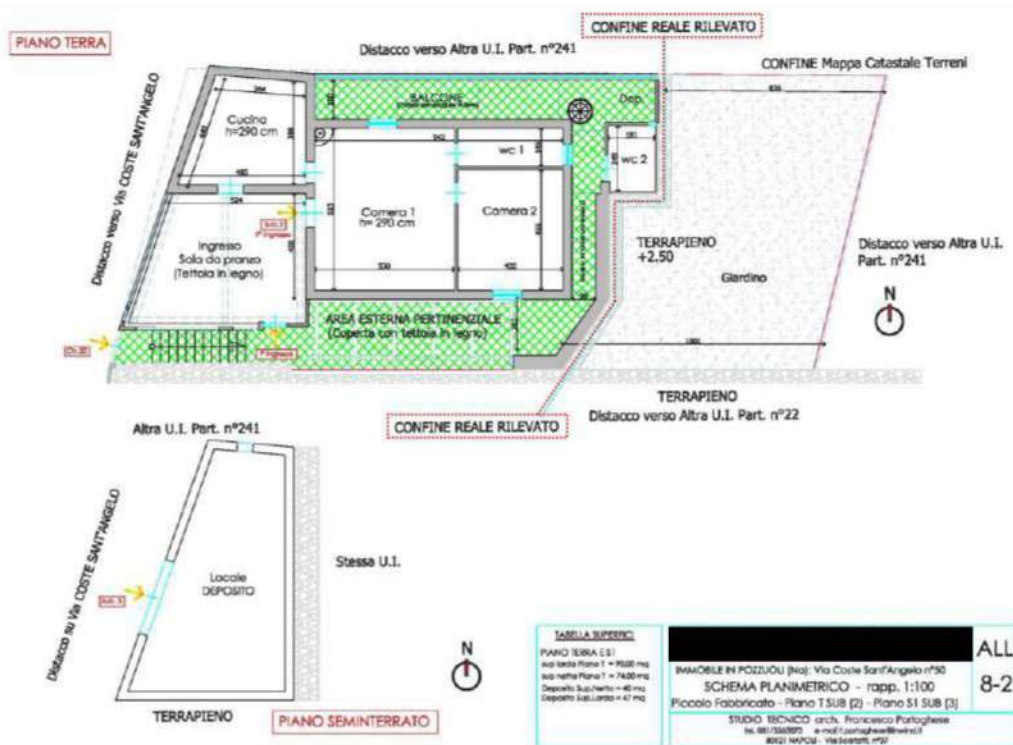
L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, a destinazione residenziale, ubicato al piano Terra e di un Locale deposito al Piano S1 con accesso dalla strada Via Coste Saant'Angelo; L'unità immobiliare, presenta una superficie netta calpestabile totale pari a **mq 114,00** e una

Descrizione
dell'u.i.



superficie commerciabile lorda complessiva pari a **mq 153,50**.

- ingresso-sala da pranzo (terrazza coperta), cucina, n°2 camere, un bagno interno ed uno esterno;
- balcone lato nord con affaccio su limitrofa p.lla 241.



Planimetria dell'appartamento pignorato (piano Terra e S1)

Dal certificato di attualità catastale (**cf. all.4.2**) reperito dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, il cespite in questione risulta contraddistinto come di seguito riportato:

Dati catastali

DATI CATASTALI

- Comune di **POZZUOLI** Foglio **18** p.lla **70** SUB **2**

Cat. **A/2** classe **3** consistenza **3,5 vani** Rendita **€ 325,37**

Indirizzo: Via Coste Sant'Angelo n°50 - Piano T

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] (Proprietà per 1/1)

- Comune di **POZZUOLI** Foglio **18** p.lla **70** SUB **3**

Cat. **C/2** classe **3** consistenza **43 MQ** Rendita **€ 124,36**

Indirizzo: Via Coste Sant'Angelo n°50 - Piano S1

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] (Proprietà per 1/1)

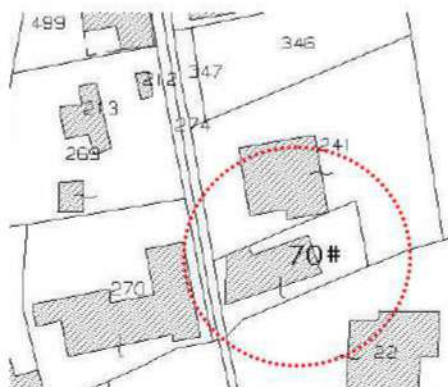
L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale non ha subito variazioni negli anni, e i dati catastali attuali derivano da impianto meccanografico del **30.06.1987**.

Le planimetrie catastali risultano essere quelle originarie e recano come data di presentazione la seguente: **21.03.1986** e risulta come ENTE URBANO. Si precisa che in visura è riportato il corretto indirizzo attuale senza indicazione però del numero civico; pertanto dovrà essere presentata pratica di rettifica al catasto inserendo il numero civico attuale, ovvero il civ. 50.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Catasto Terreni, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato in questione riporta la p.lla **70** del Foglio **18** (così censita al Catasto Terreni) con indicazione della sagoma del fabbricato. Si porta a conoscenza che è presente nella mappa terreni il simbolo “#” che sta a significare che la particella (ed il suo identificativo) è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per allineamento con quella dei terreni, ed ha bisogno di essere verificata dai competenti Uffici provinciali dell'Agenzia delle Entrate.

Da una ricerca eseguita, attraverso il servizio per la consultazione delle mappe catastali con sovrapposizione delle mappe satellitari, è stato possibile constatare che la superficie indicata nello stralcio di mappa catastale relativo alla p.lla **70** su cui insite oggi il cespite risulta conforme a quanto indicato nell'Atto di donazione a firma del Notaio Giacomo Padula in Quarto di Marano risalente al 1966, nel quale si parla di una superficie di 300 mq per la particella **18/b per are 3,00** generata a seguito di frazionamento di un più ampio appezzamento di terreno riportato in catasto alla partita 3264 foglio 18, particella 18.



Stralcio mappa catastale



Sovrapposizione della Mappa catastale con immagine satellitare (Fonte mappecatasto.it)

Superficie
totale 300 mq

Lo stato dei luoghi, però, non risulterebbe conforme a quanto indicato nello stralcio di mappa catastale si rileva una differenza di confini tra



quanto indicato nella mappa catastale e quanto visionato sul posto. Anche se non probatoria, la comparazione tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi, ci permette di rilevare una differenza tra i confini reali visionati sul posto e quelli catastali indicati in mappa. L'accesso alla parte retrostante, quella oggi adibita a terreno agricolo (area retrostante il fabbricato, posta al di sopra del terrapieno indicata con il colore verde e su altra quota) risulterebbe **inaccessibile** dal predetto fondo e **accorpata alla particella limitrofa la 241** di altra proprietà. L'attuale superficie esterna fruibile, risulterebbe quindi, più corta di circa 10/11 metri rispetto a quanto indicato nell'Atto di donazione del 1966. Tale atto, però, non risulta corredato da grafici ufficiali di frazionamento che possano confermare tali discrepanze, né sono state reperite mappe precedenti all'impianto meccanografico del **30.06.1987**. Per una più completa e precisa verifica, è stato quindi, necessario, provare a verificare se esistono presso i competenti uffici catastali i frazionamenti indicati nell'atto di donazione (verifica che ad oggi è in attesa di essere evasa). Una volta appurata la presenza o meno di tali grafici, sarà necessario, la rideterminazione corretta sul terreno dei confini in modo da renderli conformi a quanto indicato nei documenti ufficiali reperiti e procedere alla rettifica della situazione catastale ad opera dell'Agenzia del Territorio in merito al disallineamento.



Sovrapposizione della Mappa catastale con immagine satellitare (Fonte mappecatasto.it)



Il sottoscritto, si riserva di depositare un ulteriore integrazione al presente elaborato peritale non appena gli uffici competenti del Catasto forniranno l'eventuale documentazione presente in archivio sul frazionamento menzionato (al punto terza donazione) nell'Atto di donazione a firma del Notaio Giacomo Padula di Quarto di Marano del 1966. Ad oggi l'istanza risulta ancora inevasa.

CONFINI

Il cespite, come desunto dalla planimetria catastale, dal titolo di provenienza e riportato nello schema planimetrico redatto dal sottoscritto (**cf. all. 8**), risulta così confinante:

Confini

- a nord con fabbricato condominiale P.Illa 241;
- a sud con altra u.i. (terrapieno) P.Illa 22;
- ad est con terrapieno e altra u.i. (p.Illa 241);
- ad ovest con strada via Coste Sant'Angelo n° 50

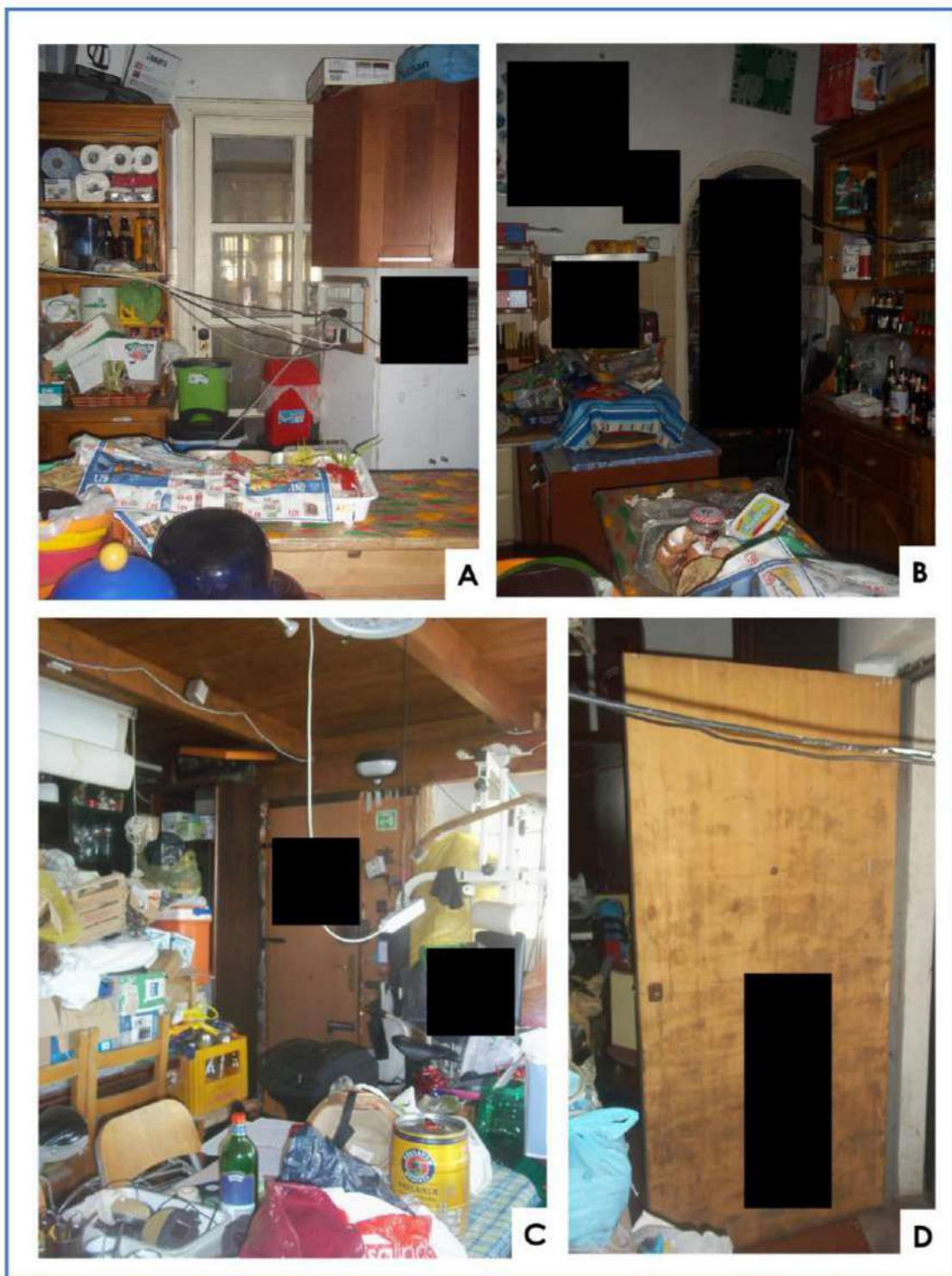
CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura dell'u.i., rilevate nel corso dell'ispezione effettuata (**cf. all. 9**):

Caratteristiche di finitura

- altezza utile interna misurata h = cm 290;
- pavimentazione interna in gress di tipo comune;
- pareti tinteggiate con pittura lavabile;
- 1° portoncino d'ingresso del tipo bindato con il riv. esterno in legno;
- 11° portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- pavimento e rivestimento dei servizi igienici in ceramica tipo comune;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- infissi esterni vetusti del tipo in alluminio anodizzato e legno ;
- impianto elettrico sotto traccia mal funzionante non a norma
Presenza di numerosi fili volanti e prese smontate;
- impianto di riscaldamento inesistente presenza di un piccolo camino;
- produzione di acqua calda inesistente;
- Dal 01/08/2023 distacco dalla rete idrica per perdita d'acqua così come riferito nella certificazione dall'Amministratore del Supercondominio.
- assenza di condizionatori.





A - B) Particolari dell'ambiente cucina

C) Particolare del I° INGRESSO (quello il cui accesso avviene salendo le scale esterne)

D) Particolare del II° INGRESSO (quello originale del Sub.2)



UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di Pozzuoli, in un'area definita "zona periferica". La posizione del bene risulta essere non particolarmente prestigiosa. L'immobile risulta ubicato lungo la strada che sale verso l'eremo di Monte Sant'Angelo, che domina il paesaggio flegreo e si sviluppa a ridosso di una collina rivolta sul litorale Domizio. Monte Sant'Angelo si presenta come un groviglio di strade strette che salgono verso l'eremo lungo le quali sono presenti diversi sentieri naturalistici.





Scatto fotografico panoramico ripreso dal lastrico solare del Cespite

ASPETTI POSITIVI

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

- La panoramicità.
Dalla collina su cui è ubicato il bene è possibile vedere il mare del litorale domitio ed in lontananza l'isola di Ischia e l'isola di Procida;
- La vicinanza a percorsi naturalistici ricchi di vegetazione.
- Presenza di percorsi MTB fra i quali quello denominato "Castagnaro" .
- In termini di accessibilità su gomma, la vicinanza ad un'importante arteria stradale quale: la TANGENZIALE – uscita Monteruscello SUD.
- In termini di accessibilità su rotaia a pochi chilometri si trovano le stazioni della linea Cumana di LICOLA e MARINA DI LICOLA dalle quali è possibile arrivare alla vicina Napoli. Queste sono le linee e i percorsi che hanno fermate nelle vicinanze - **L2** (Metro); **CUMANA** (Treno); **M1B** – (Bus).
- La vicinanza al presidio Ospedaliero di S. Maria delle Grazie munito di Eliporto e riferimento per l'intera area.
- La vicinanza all'importante Parco archeologico di CUMA e al Parco VIRGILIO posto sul Lago di Averno, entrambi di elevata attrattività turistica.



- Si è rilevata la presenza di un Ufficio Postale e di un Plessi scolastici.

ASPETTI NEGATIVI

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono:

- La lontananza dai servizi, vista la sua collocazione lungo la stretta e disagiata strada che costeggia Monte Sant'Angelo.
- La totale assenza di marciapiedi e zone di manovra e di parcheggio pubblico;
- La vicinanza all'impianto di depurazione della vicina CUMA;
- La vicinanza alla trafficata arteria stradale di Via Monteruscello Licola Patria molto trafficata nei periodi estivi;
- Scarsa presenza di attività commerciali della grande distribuzione;

Nonostante tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi e costanti nel tempo, per cui, le quotazioni assunte per il cespite saranno per lo più considerate **prudenziali**.

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, che si presentano in pessime condizioni, né è stato reperito **l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica**. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in circa **€5.000**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E. Inoltre si reputa necessario vista la normativa D.Lgs 152/2006 che per l'uso dell'immobile sia necessario adeguare gli scarichi dei reflui assimilati domestici alla normativa attuale e quindi inserire a valle della fossa imhoff sistema di trattamento idoneo e certificato. Si stima, presumibile un costo delle opere e della pratica di autorizzazione allo scarico pari a **€ 18.000,00**.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è risultato **mediocre**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (cfr.all.9).

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Come riportato precedentemente, e nell'elaborato grafico **8.2** l'u.i. individuata dai Sub. 2 e dal Sub. 3 distribuita tra i piani Terra e Seminterrato, presenta una superficie netta calpestabile totale pari a **mq 114,00** e una superficie commerciabile lorda complessiva pari a mq 153,50.



SUPERFICIE CALPESTABILE IN Mq (Tramezzature int. escluse)- (cfr. elab. grafico 8-2)

SUPERFICIE CALPESTABILI NETTE (al netto delle tramezze interne):		
Immobile: PICCOLO FABBRICATO - Via Coste Sant'Angelo n°50 – Pozzuoli (Na)		
Piano TERRA	mq 74.00	(sup. calpestabile netta assentita)
AREA ESTERNA DI PERTINENZA	mq 62.00	(compresa superficie non assentita)
INGRESSO SALA da pranzo	mq 28.00	(superficie coperta non assentita)
WC 2 (esterno)	mq 4.50	(superficie coperta non assentita)
Piano SEMINTERRATO	mq 40.00	superficie calpestabile netta

L'area esterna rilevata, pertinenziale dotata di pavimentazione, coperta con tettoie in legno e/o in ferro anche se non assentite da titoli autorizzativi, viene considerata comunque, come pertinenza di uso esclusivo e come tale, inclusa nella consistenza della superficie lorda computata. **Nel computo delle superfici esterne si considererà lo stato dei luoghi rilevato durante le operazioni peritali.**

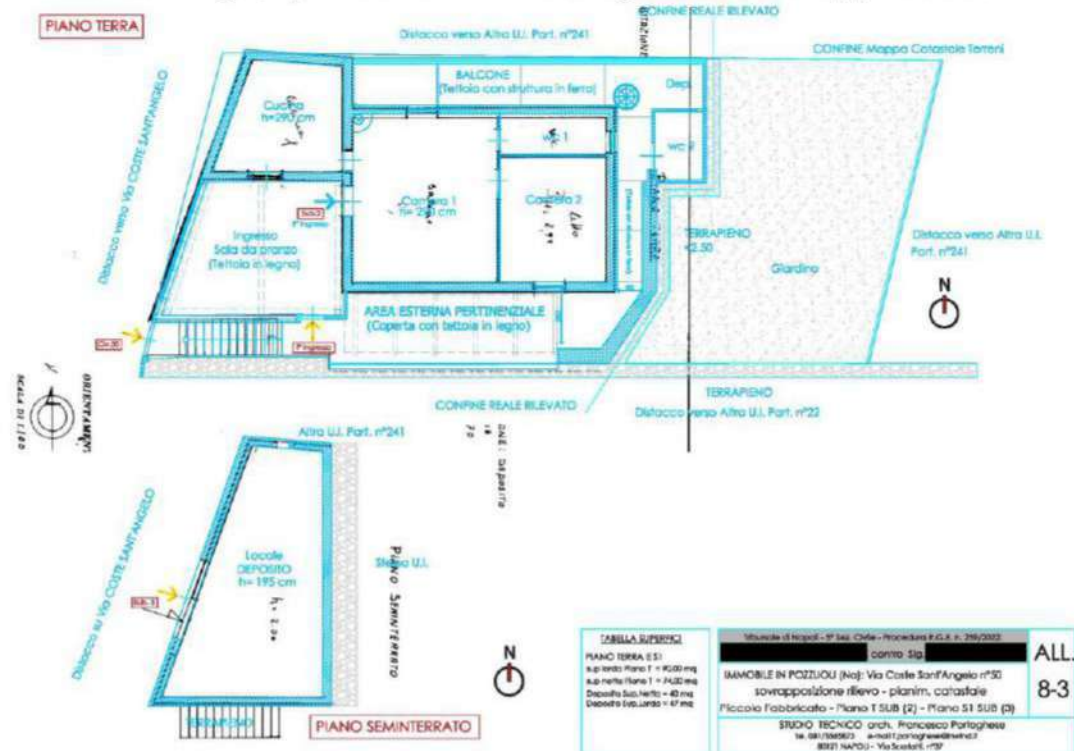
SUPERFICIE LORDA IN Mq (Calcolata considerando il 100% dei muri perimetrali, ad esclusione di quelli in comune con terzi fabbricati o altre proprietà considerati al 50%.

SUPERFICIE COMMERCIABILE LORDA (Compreso tramezzi interni):		
Piano TERRA	considerando il 100%	mq 90.00
AREA ESTERNA DI PERTINENZA	considerata al 20%	mq 12.40
INGRESSO SALA da pranzo	considerato al 10%	mq 02.80
WC 2 (esterno)	considerato al 5%	mq 01.17
Piano SEMINTERRATO	considerando il 100%	mq 47.00
SUPERFICIE LORDA TOTALE:		mq 153.37
TOTALE SUP. COMMERCIABILE (arrotondata)		mq.153.50

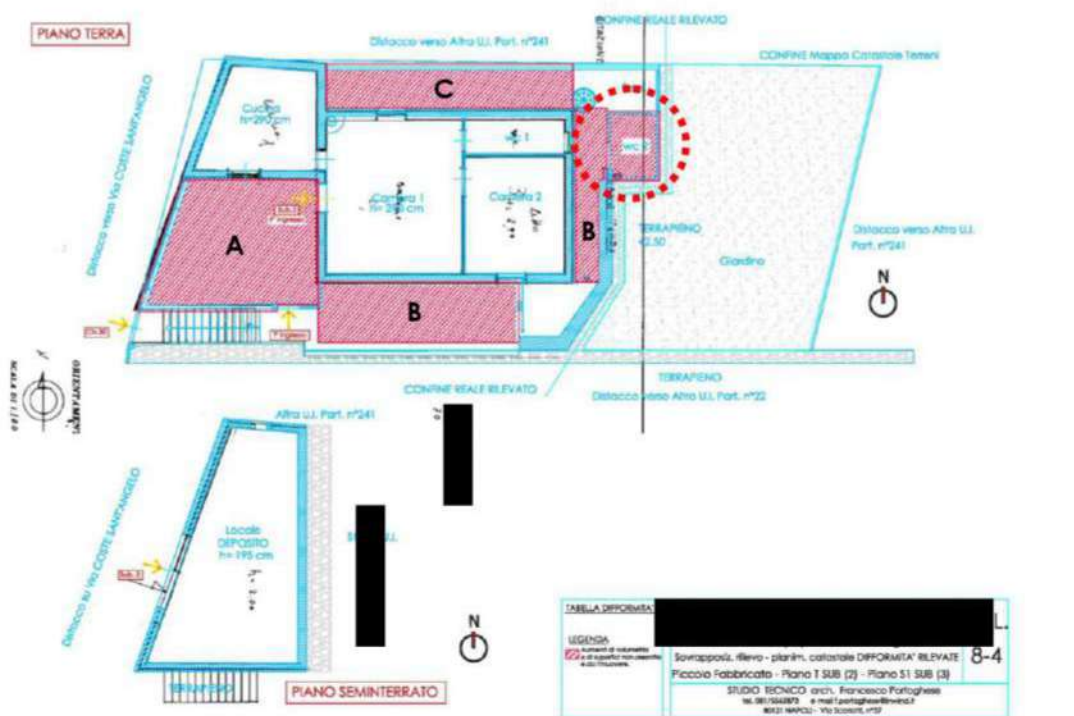


DIFFORMITÀ CATASTALI

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione



Sovrapposizione planimetrie catastali e rilievo dello stato dei luoghi



Sovrapposizione planimetrie catastali e rilievo dello stato dei luoghi indicazione delle difformità

redatto dal sottoscritto (**cf. all. 8.4**):

- Aumento di volumetria e di superficie:

Sono stati rilevati, diversi aumenti di volumetria (o apparentemente tali) rispetto a quanto indicato dalle originali piante catastali e l'istanza in sanatoria relativa alla Legge 47/85 recuperata dal sottoscritto e agli atti.

A - Chiusura dell'originario terrazzo, con l'ausilio di una tettoia in legno e opportune tramezzature dotate di finestre in alluminio del tipo scorrevoli, con la presenza di blocchi in vetrocemento e porta blindata d'ingresso (indicato in planimetria come 1° ingresso).

B - Chiusura di buona parte dell'area esterna pertinenziale perimetrale con tettoie aventi strutture in legno e in ferro e partizioni verticali.

C - Trasformazione di un terrapieno in balcone fruibile alla stessa quota dell'area esterna pertinenziale, lato distacco verso la **Part. 241**.



Creazione ex novo di un piccolo WC esterno a ridosso del terrapieno.

Il sottoscritto non ritiene si debba presentare presso l'Ufficio del Catasto pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) e presentare la planimetria con le modifiche accertate, perché non legittime, e ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, vedi paragrafo 5.

3° QUESITO

- C - STATO DI POSSESSO

STATO LOCATIVO

In data 06.12.2022, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti a nome del debitore (**cf. all. 6.4**).

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che il cespite in oggetto è occupato dalla sig. ██████████, celibe, che abita nell'immobile dalla data di acquisto; pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Si porta a conoscenza che durante le difficili operazioni peritali così come dai verbali allegati, è emerso che l'immobile risulta ai limiti di una normale fruibilità per la grande quantità di oggetti, mobili e materiali rilevati negli ambienti interni ed esterni.

4° QUESITO

- D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

VINCOLI

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi

Immobile
libero



Circa il regime vincolistico, è stato accertato (**cf. all. 5.4**) che l'immobile in esame è privo di qualsivoglia vincolo (storico, artistico, alberghiero di inalienabilità, di diritti demaniali), in quanto il fabbricato:

Vincoli

- **Non risulta** sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 42/2004 n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.
- **RIENTRA** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica e ambientale, di cui al D.L.vo del 29.10.1999 n°490 ex Titolo II, nonché alle procedure sanzionatorie per gli effetti dell'art.164 dello stesso D.L.vo 490/99
- **RIENTRA** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.M. 12.09.1957 ex L.1497/1939, nonché in forza del D.M. 28.03.1985 ex L. 431/1985, oggi sottoposte pertanto alle disposizioni di tutela dettate di cui alla Parte III del D.lgs 42/2004 dedicata ai Beni Paesaggistici. Rientra altresì nel Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei approvato con D.M. del 26.04.1999 pubblicato in G.U. n.167 del 19.07.1999
- **RICADE** nell'Area sottoposta a tutela idrogeologica, di cui al R.D. N°3267 DEL 30.12.1923
- **RIENTRA** in area sismica, Legge 64/74 e L.R. 9/83 e successive modifiche ed integrazioni;

Vincoli

ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda oneri di natura condominiale, da documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio [REDACTED] (**cf. all. 10**), emerge quanto segue:

Oneri di natura condominiale

L'Unità immobiliare censita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla Via Coste Sant'Angelo Foglio:18 Particella:70 Subalterno: 2/3, intestata al Sig. [REDACTED] [REDACTED] fa parte del più ampio CONDOMINIO denominato COSTE SANT'ANGELO avente CF: [REDACTED] che gestisce la sola comunione costituita dalla Condotta Idrica e della Fogna .

Su detta unità immobiliare grava la seguente morosità, così come da Certificazione allegata:

- periodo Luglio 2016/Giugno 2021 € 1.893,47 (oltre spese legali liquidat e ed indicate negli atti allegati) come da Decreto Ingiuntivo e relativo Precetto fornito dall'Amministratore;
- per il periodo da luglio 2021 a giugno 2022 € 281,45 di cui 42,09 per oneri condominiali ed € 239,36 per consumi idrici;
- per il periodo da luglio 2022 a giugno 2023, € 462,56 di cui € 36,82 per



oneri condominiali ed € 423,94 per consumi idrici.

Per un totale di morosità certificate al 30/06/2023 di **€ 2.637,48** oltre le spese legali pari a **€ 76,00** per spese vive e **€ 450** per competenze patrocinio oltre CPA e IVA.

Inoltre, nella certificazione si legge che vista l'alta morosità e soprattutto la presenza di una perdita a carico degli impianti interni all'immobile, vista l'incuranza del Sig. ██████████, a salvaguardia dei diritti dei condomini e soprattutto a garanzia della sicurezza, l'amministratore ha dato disposizione di provvedere alla sigillatura del sotto misuratore e relativa interruzione dell'erogazione idrica, pertanto l'immobile a partire dalla data del 01/08/2023 non sarà più servito dalla rete idrica condominiale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile, e verificato con indagini ipotecarie effettuate dal sottoscritto (**cfr.all.6.3**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

Formalità
pregiudizievoli

dal 01/06/1994 al 28/07/2023

SUB 2 – SUB 3 -----

TRASCRIZIONI:

- **TRASCRIZIONE del 27/08/2005** - Registro Particolare 27136 Registro Generale 47804 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 81/20 del 03/02/2005 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 07/07/2009** - Registro Particolare 27557 Registro Generale 39008 Pubblico ufficiale CAPALDO ROMANA Repertorio 15863/5078 del 02/07/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 07/07/2009** - Registro Particolare 27558 Registro Generale 39009 Pubblico ufficiale CAPALDO ROMANA Repertorio 15863/5078 del 02/07/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 07/07/2009** - Registro Particolare 27559 Registro Generale 39010 Pubblico ufficiale CAPALDO ROMANA Repertorio



15863/5078 del 02/07/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE del 10/06/2010** - Registro Particolare 18802 Registro Generale 27485 Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE UFFICIO DI NAPOLI 3 Repertorio 7689/4350 del 10/10/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE del 07/04/2011** - Registro Particolare 10105 Registro Generale 14159 Pubblico ufficiale CAPALDO ROMANA Repertorio 17008/5940 del 22/03/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE del 07/06/2022** - Registro Particolare 21517 Registro Generale 27984 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 846/2022 del 24/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONI:

- **ISCRIZIONE del 14/12/2005** - Registro Particolare 24500 Registro Generale 70705 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 179339/71 del 06/12/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione n. 6324 del 28/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)**

- **ISCRIZIONE del 07/07/2009** - Registro Particolare 6873 Registro Generale 39011 Pubblico ufficiale CAPALDO ROMANA Repertorio 15864/5079 del 02/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

2. **Comunicazione n. 1722 del 11/04/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2011.**
3. **Cancellazione totale eseguita in data 02/05/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)**

- **ISCRIZIONE del 07/04/2011** - Registro Particolare 2259 Registro Generale 14160 Pubblico ufficiale CAPALDO ROMANA Repertorio 17009/5941 del



22/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
 GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

5° QUESITO

- E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

Il Fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare stimata fu edificato senza titoli autorizzativi e in assenza di concessione Edilizia così come più volte evidenziato negli atti di compravendita allegati.

Dai registri in possesso del Comune di Pozzuoli, non risultano pratiche DIA/CIL/SCIA relativi al Fabbricato in oggetto. (cfr.all.5.1),

CONDONO EDILIZIO

Successivamente la sua edificazione, in data 27 marzo 1986 venne presentata dall'allora proprietario il [REDACTED] domanda di concessione in Sanatoria **Legge 47/85** assunta al protocollo generale del Comune di Pozzuoli al n°16202 pratica n°833. Nella certificazione rilasciata dai competenti Uffici si legge che risulta pagata per intero il contributo di concessione previsto ai sensi della Legge n°10/77 e L.R. n°38/85, dell'importo pari ad Euro 4'049,02 considerato congruo. Che tale istanza risulta inserita nell'elenco cronologico redatto a norma di legge per l'espressione del parere di competenza comunale attinente al comma 44 art. 2 Legge 662/96 di modifica ed integrazione dell'art. 32 della Legge 47/85 e art. 39 della Legge 724/94.

Che in data 11/05/2012 la Commissione preposta per il Paesaggio, letta l'istanza e gli allegati tecnici rilasciava parere favorevole per la Concessione in Sanatoria. Che ad oggi resta il solo parere Idrogeologico da richiedere con Istanza ai competenti Uffici per il completamento dell'iter relativo all'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria Legge 47/85.

Vengono altresì acquisiti dal sottoscritto e depositati agli atti la relazione tecnica asseverata, i grafici di progetto a corredo dell'istanza di Condono Legge 47/85 a firma del tecnico incaricato Geom. [REDACTED]

CORRISPONDENZA IMMOBILE: PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DEI LUOGHI

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dal sottoscritto (cfr.all.8.3):

Titoli
autorizzativi

Condono
edilizio



- Aumento di volumetria e di superficie:

Sono stati rilevati, diversi aumenti di volumetria (o apparentemente tali) rispetto a quanto indicato dalle originali piante catastali e l'istanza in sanatoria relativa alla Legge 47/85 recuperata dal sottoscritto e agli atti.

A - Chiusura dell'originario terrazzo, con l'ausilio di una tettoia in legno e opportune tramezzature dotate di finestre in alluminio del tipo scorrevoli, presenza di blocchi in vetrocemento e porta blindata d'ingresso (indicato in planimetria come 1° ingresso).

B - Chiusura di buona parte dell'area esterna pertinenziale perimetrale con tettoie aventi strutture in legno e in ferro e partizioni verticali.

C - Trasformazione di un terrapieno in balcone fruibile alla stessa quota dell'area esterna pertinenziale, lato distacco verso la **Part. 241**.



Creazione ex novo di un piccolo WC esterno a ridosso del terrapieno.

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi

Come accertato dal sottoscritto presso i competenti Uffici Comunali, per dette opere nessun titolo autorizzativo risulta rilasciato successivamente all'istanza di Condonò dall'Amministrazione comunale.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità rilevate, vista la situazione vincolistica presente nell'area in cui ricade il cespite, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che debba essere ripristinato lo stato dei luoghi così come riportato ed indicato nei grafici a corredo dell'istanza di concessione in Sanatoria Legge 47/85 prossima all'approvazione e i corrispondenti grafici catastali.

Si stima una spesa complessiva per lo smontaggio e l'accantonamento, escluso gli oneri trasporto, di smaltimento e costi di sgombero delle aree esterne, (allo stato non quantificabili) pari a circa **€10'000,00**.

Il sottoscritto non ritiene si debba presentare presso l'Ufficio del Catasto pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) e presentare la planimetria con le modifiche accertate, perché non legittime, e ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi indicati nell'istanza di Concessione in Sanatoria e conformi alle planimetrie catastali.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle indagini urbanistiche eseguite e dal certificato rilasciato dal Comune di Pozzuoli (**cfr.all.5.5**) si attesta che l'edificio oggetto di Perizia:

- ricade in "**ZONA B5_2**" **Residenziale satura recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio**

Variante
al PRG



ambientale. Manutenzione e restauro ambientale (Art. 24 delle Norme di Attuazione) – del **Piano Regolatore Generale**, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n.69 del 23.01.2002 pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale Campania n.1 dell'11/02/2002

- in “ **ZONA P.I.R.** “- Protezione integrale con restauro paesistico – ambientale (art.11 delle Norme di Attuazione) – del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26/04/1999, registrato alla Corte dei Conti il 26/06/1999 e pubblicato sulla G.U. n° 167 del 19/07/1999.
- in area soggetta a “**Vincolo Idrogeologico**” ai sensi del R.D. 30/12/1923 N. 3267.
- Al di fuori della perimetrazione **del Parco Regionale dei Campi Flegrei**, istituito con deliberazione di G.R. n. 2775 del 26/09/2003 e pubblicato sul B.U.R.C. n°54 del 17/11/2003, ai sensi della L.R. n°33 del 01/09/1993 e s.m.i.

6° QUESITO

- F - FORMAZIONE DEI LOTTI

VENDIBILITÀ DEL BENE IN LOTTO UNICO

Considerata la superficie e la conformazione del cespite pignorato, l'u.i. potrà essere venduta esclusivamente in unico lotto.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nei certificati ipotecari, atteso che l'intero cespite risulta di proprietà dell'esecutato, si procede alla stima dell'intera quota del cespite ricadente nella procedura in oggetto.

7° QUESITO

- G - VALORE DEL BENE E COSTI

DATI METRICI

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

Dati
metrici



- **coefficienti di destinazione** (C_{DEST}): murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%,
- **coefficiente di stato manutentivo** (C_{CONS}) - *stato di conservazione* buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

- APPARTAMENTO AL P.1° SUB 2 E DEPOSITO PSI

CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE						
ELENCO IMMOBILI		SUPERFICIE COMMERCIALE				
APPARTAMENTO		Superfici	Sc (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
Foglio 18 p.lla 70						
LOTTO UNICO	SUB.2	PIANO TERRA				
		Lorda coperta (netta 74,00 mq)	90,00	0,80	1,00	72,00
		AREA ESTERNA DI PERTINENZA	12,40	1,00	1,00	12,40
		INGRESSO SALA DA PRANZO	2,80	0,80	1,00	2,24
		BAGNO ESTERNO (WC2)	1,17	0,80	1,00	0,94
	Deposito SUB.3	PIANO SEMINTERRATO				
		Lorda coperta (netta 40,00 mq)	47,00	1,00	1,00	47,00
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					134,58	

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche area esterna di pertinenza) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, disponibilità di parcheggi esterni etc.), nella presente relazione si adotterà il un **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità e per livello di stato manutentivo. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio II° sem. 2022; BIN Borsino Immobiliare di Napoli - Camera di commercio 2° sem. 2022*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta ([REDACTED] etcc.); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:



VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE A2 (ABITAZIONE IN VILLINO) APPARTAMENTI IN POZZUOLI - ZONA PERIFERICA adiacenti Via Coste Sant' Angelo.			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
	Zona D17 -PERIFERICA (Castagnaro)	1.200,00	1.850,00
	Zona SEMIPERIFERICA Via Coste Sant'Angelo)	855,00	1.298,00
	Zona - Fabbri. in vendita adiacenti a Coste Sant'Angelo	1.050,00	1.150,00
		1.035,00	1.432,67
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq			1.230

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili di quelle oggettivamente rilevabili nella zona circostante, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica di diverse e aggiornate quotazioni registrate. In definitiva, quali quotazioni di riferimento verrà assunto il valore ottenuto pari a **€/mq 1.230** per la destinazione **Residenziale – Appartamenti pertinenze comprese.**

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - LUGLIO 2023 APPARTAMENTI IN POZZUOLI - ZONA PERIFERICA ADIACENTE via Coste Sant'Angelo				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
	Coste Sant'Angelo	€ 67.000,00	50	(Stato Buona)
	Coste Sant'Angelo	€ 185.000,00	166	(Stato al grezzo)
	Coste Sant'Angelo	€ 255.000,00	130	(Stato Ottimo)
	Coste Sant'Angelo	€ 100.000,00	200	(Stato Rustico)

STIMA DELL'APPARTAMENTO

La **stima** del bene sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Raggiungliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S_R**) precedentemente individuate e pari a:

$$S_R = \text{mq. } 134,58$$

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$\text{€/mq. } 1.230 \text{ destinazione residenziale (Q}_r\text{)}$$

il più probabile valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):



$$V_m = (S_R \times Q_r) = 134,58 \times 1.230 = \mathbf{\text{€ } 165'528,00.}$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per la redazione di pratica A.P.E., per l'adeguamento degli impianti elettrici rilevati in precario stato di manutenzione, per la presentazione di pratica presso i competenti Uffici del Catasto in merito all'allineamento Mappa fabbricato, per la presentazione di pratica per allaccio alle Fognature Pubbliche, per i Lavori di ripristino dello stato dei luoghi (smaltimento e sgombero esclusi), per gli oneri condominiali pregressi certificati, così come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi occulti (in cifra tonda).

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI:	REDAZIONE A.P.E.	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	Lavori di messa a norma FOGNATURE	Lavori di RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI	ONERI CONDOMINIALI	DIFFORMITÀ/ COSTI DI RIPRISTINO	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
Comune di POZZUOLI (Na); Via Coste San'angelo											
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_1 \times Q_r$									
LOTTO UNICO	PICCOLO FABBRICATO INDIPENDENTE	165.528,00		300,00	5000	18000	10000	3163,5		10%	116.158
	PIANO TERRA- S EMINTERRATO										
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)											116.000

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO INT.8 - SUB 21	€ 116.000,00
--	---------------------

Il sottoscritto invia alle parti il presente elaborato peritale composto da n°33 pagine evidenziando che non risultano pervenute osservazioni nei tempi disposti dal G.E., restando comunque, a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento.

Napoli 25.08.2023

L'Esperto Stimatore
(arch. Francesco Portoghese)