

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
custode giudiziario:
avvocato Miki Luca Prisco

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

[REDACTED]



Premessa

La sottoscritta arch. [REDACTED] con studio in [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n. [REDACTED] è stata nominata esperto dal GE dott. Valerio Colandrea, giusta ordinanza del 10 ottobre 2022, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 311/2020 RGE, promossa dalla [REDACTED] in danno [REDACTED], [REDACTED].

Il giorno 14 ottobre 2022, secondo le modalità previste dal processo civile telematico, ha depositato l'accettazione dell'incarico, formulato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ed il giuramento di rito.

All'atto del conferimento d'incarico, in sostituzione degli esecutati, è stato nominato custode giudiziario del compendio pignorato l'avvocato Miki Luca Prisco con il quale si è coordinata per tutte le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

L'accesso ai beni è stato fissato per il giorno 21 novembre 2022 ed, a cura del custode giudiziario, sono state fatte le comunicazioni di rito agli esecutati ed alle parti costituite.

In quella data, alla presenza di uno degli esecutati, sig.ra [REDACTED], sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici dell'immobile, con la raccolta in loco di tutte le informazioni utili all'espletamento dell'incarico (*in allegato 1, verbale di accesso*).

Risposte ai quesiti

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

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

Essa consiste in una certificazione notarile del 28 settembre 2020 ed in una successiva integrazione del 7 settembre 2022, a firma del Notaio [REDACTED], sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari.

La certificazione identifica univocamente i soggetti esecutati, ne attesta il regime patrimoniale e la titolarità di ciascuno rispetto al bene staggito, alla data di trascrizione del pignoramento.

Attesta, senza soluzione di continuità, le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari con l'elenco delle formalità a favore e pregiudizievoli, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del pignoramento (*del 13/08/2020*) ed il ventennio precedente, fino al primo titolo derivativo rinvenibile (*atto di acquisto per notaio Salvatore Sica del 6 settembre 1969, in favore del primo dante causa*).



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

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

Con atto notificato il 27 giugno 2020, repertorio 6960, è stato sottoposto a pignoramento l'appartamento con annesso lastrico di copertura soprastante, sito nel comune di Pozzuoli (NA), località Licola, alla via del Mare n. 20, secondo piano, scala B, interno 6B, in Catasto Fabbricati del comune di Pozzuoli, al foglio 7, particella 128, sub 11.

I diritti reali pignorati dal creditore procedente sono la piena ed intera proprietà del bene, con trascrizione del 13 agosto 2020 ai nn. 31425/23140 contro:

- [REDACTED] per la quota di 9/12 di piena proprietà;
- [REDACTED] la quota di 1/12 di piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1/12 di piena proprietà;
- [REDACTED], per la quota di 1/12 di piena proprietà.

I diritti reali pignorati corrispondono ai diritti reali nella titolarità di ciascuno degli esecutati in virtù di:

- Atto di acquisto per [REDACTED] del 3 aprile 2001, trascritto il 24/04/2001 ai nn. 15261/11475, in favore di [REDACTED]), nella misura di 6/12 ciascuno;
- Successione legittima [REDACTED] Den. 573, vol. 9990 del 2/12/2010, trascritta il 16/02/2011 ai nn. 6439/4608, devolutasi in favore del coniuge per 2/12 e [REDACTED], per 1/12 ciascuno;
- Successione testamentaria di [REDACTED] con verbale di pubblicazione testamento olografo per Notaio [REDACTED] del 24/10/2017, con disposizione di legato (la quota di 1/12 spettante al *de cuius* in virtù della successione di cui sopra) in favore di [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 26/10/2017 ai nn. 46797/36448.

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

- I dati ipocatastali rilevati e verificati corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo d'ufficio.
- La descrizione sintetica dei beni ed i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono agli identificativi catastali attuali ed a quelli indicati nei titoli in favore degli esecutati e dei danti causa e consentono l'univoca identificazione dei beni.



- Vi sono “difformità sostanziali” dei dati di identificazione catastale, consistenti esclusivamente in alcune difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria di cui agli identificativi catastali.
- Per la corretta identificazione del bene pignorato, è stata acquisita anche la mappa catastale di zona. Dal confronto con l’aerofotogrammetria e le ortofoto satellitari reperite sul web, si conferma che la particella catastale identificativa dell’edificio e dell’immobile staggito è univocamente individuata.

Quesito n° 2. Descrizione materiale dei beni

Il bene pignorato è ubicato in Pozzuoli (NA), località Licola, via del Mare al civico n. 20.

Esso fa parte di un piccolo fabbricato posto all’interno di un complesso edilizio, costituito da tre edifici e denominato in origine “Parco Laudiero” dal nome del suo costruttore.

Il complesso edilizio è stato costruito alla fine degli anni Sessanta del secolo scorso, all’interno della lottizzazione dell’intero comprensorio posto in prossimità del litorale di Licola, con la costruzione di edifici residenziali di tipo economico, con pochi piani, posti ad est della strada che costeggia il litorale flegreo da Torregaveta fino al lago Patria. L’intera zona è servita da quest’asse viario principale, via del Mare, e dal reticolo di traverse di accesso ai vari edifici, che conservano il nome e la numerazione progressiva della strada principale.

Oggi la zona, sviluppatasi come agglomerato urbano di tipo economico per la villeggiatura estiva di residenti e non, si qualifica come la periferia estrema e degradata del comune di Pozzuoli (ai margini con il comune di Giugliano), con una scarsa presenza di servizi pubblici e privati e di attività commerciali, posti a servizio degli insediamenti residenziali e dei lidi balneari, poco distanti.

Il contesto è caratterizzato dall’assenza di una manutenzione programmata ed organica del tessuto edilizio presente, troppo spesso affidata alle iniziative dei singoli proprietari, con manomissioni delle costruzioni esistenti.

Il fabbricato in cui è allocato il bene pignorato è il primo dei tre edifici di “Parco Laudiero”, posti ortogonalmente alla strada principale e paralleli tra loro.

Esso è un edificio a schiera di due piani oltre il piano terra, con due corpi scala, A e B, dotati ciascuno di ingresso indipendente, che disimpegnano due alloggi per piano.

Lo stato di conservazione è mediocre, per l’assenza di manutenzione periodica da parte dei proprietari e degli occupanti.



Il bene in esame è ubicato nel corpo scala B, distinto con il civico n. 20, con ingresso da un portoncino in alluminio che immette direttamente nell'atrio della scala comune.

All'alloggio, distinto con l'interno 6B, si accede dalla posta sulla destra (per chi sale) del pianerottolo di sbarco della scala comune.

Esso confina con: via del Mare, ad est; proprietà Rimoli o aventi causa (int. 5B, scala B, sub 10) più cassa scale, a sud; via del Mare, ad ovest.

Da quanto rilevato, è composto da: ingresso-disimpegno, cucina con annessa veranda, soggiorno, una camera da letto, bagno, oltre ad un'ampia balconata, che si sviluppa su tre lati, con una piccola veranda-ripostiglio, sul lato est.

La veranda annessa alla cucina è stata realizzata con la chiusura della balconata prospiciente il viale ad ovest e con la demolizione di parte del muro perimetrale del prospetto.

Rientra nella consistenza del compendio pignorato la porzione di lastrico solare che copre interamente l'appartamento, privo di parapetto, non calpestabile e non praticabile, non collegato con l'alloggio e con un unico accesso dall'esterno, attraverso il prolungamento della scala comune.

Allo stato esso costituisce solo la copertura dell'appartamento e non è utilizzabile in alcun modo, visti i vincoli e la pianificazione vigente nella zona.

Lo stato di conservazione dell'alloggio è mediocre con finiture ordinarie: infissi in legno con tapparelle in plastica e cassonetti di ispezione in legno, a vista; porte in legno tamburato; soffitti e pareti rifiniti con pittura lavabile, con macchie di umidità ed erosione dello strato pittorico, localizzate sui soffitti di alcuni ambienti; pavimentazione in piastrelle di ceramica; rivestimento in piastrelle nella zona cottura della cucina e nel bagno. Gli impianti tecnologici (*elettrico, idrosanitario, approvvigionamento del gas*) sono normali ed allo stato funzionanti.

Per l'immobile non è stato rinvenuto alcun attestato di certificazione o prestazione energetica.

Consistenza del compendio pignorato

La superficie utile e calpestabile è di circa 64 mq, più la superficie della veranda annessa alla cucina di circa 10 mq, più la superficie della balconata di circa 29 mq, per un'altezza netta di circa 3.05 m.

La superficie commerciale è di circa 85 mq.

Essa è stata determinata come somma della superficie utile dell'alloggio, incrementata della superficie delle pareti divisorie e perimetrali, non eccedenti il 10% della superficie utile, più la superficie della veranda annessa, ragguagliata al 70% più quella della balconata ragguagliata al 30%.



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

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

L'immobile è riportato in catasto con i seguenti identificativi:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, via del Mare n.20, secondo piano, scala B, interno 6B, in Catasto fabbricati del comune di Pozzuoli (NA), foglio 7, particella 128, sub 11, categ. A/2, cl. 4, consistenza 4.5 vani, R.C. € 488,05, ancora intestato in ditta a:

- [REDACTED] la quota di 83/1000 di piena proprietà.
- [REDACTED] (NA) [REDACTED] la quota di 84/1000 di piena proprietà;
- [REDACTED], per la quota di 83/1000 di piena proprietà;
- [REDACTED], per la quota di 83/1000 di piena proprietà;
- [REDACTED], per la quota di 667/1000 di piena proprietà.

Gli intestatari e le rispettive quote di proprietà non corrispondono ai dati risultanti presso i RR.II., a causa del mancato aggiornamento catastale dopo il decesso [REDACTED] della voltura della sua quota in favore della legataria [REDACTED].

Del bene sono state reperite la visura attuale, storica, la planimetria attuale e di accatastamento, lo stralcio di mappa catastale (*in allegato 4*).

Vi è rispondenza formale tra gli identificativi catastali attuali (*sezione, foglio, particella, subalterno*) e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione e nei titoli in favore dei danti causa e degli esecutati.

I dati catastali attuali consentono l'univoca identificazione del bene e non sono stati mai variati, a partire dalla sua dichiarazione in catasto, avvenuta il 4 settembre 1969.

Agli stessi è abbinata una planimetria catastale dell'unità immobiliare, presentata con scheda P/939395, registrata il 4 settembre 1969 al n. 802.

Il grafico catastale non è mai stato aggiornato ed è difforme dallo stato di fatto accertato, in ordine: ad una piccola veranda realizzata sulla balconata lato est; ad una veranda ricavata sulla balconata lato ovest, con demolizione di parte del compagno del prospetto ed aumento della superficie coperta.

Le difformità riscontrate nel grafico non consentono l'univoca identificazione del bene ma non si ritiene opportuno, in questa fase, procedere ad alcuna denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto, tenuto conto di quanto si dirà nel paragrafo sulla regolarità urbanistica.



In ogni caso, ove ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva, su specifica autorizzazione del GE, la scrivente si dichiara disponibile ad eseguire tutti gli adempimenti occorrenti per la regolarizzazione e conformità catastale del compendio pignorato.

Infine per ciò che riguarda il lastrico di copertura annesso, soprastante l'appartamento (indicato nel titolo di proprietà), si precisa che si tratta di lastrico non calpestabile e non praticabile, non collegato direttamente all'alloggio ed accessibile solo dall'esterno, attraverso la scala condominiale.

Esso non è dichiarato in Catasto poiché è stato realizzato prima dell'entrata in vigore del DPR n. 650/1972, che ha statuito l'obbligo di iscrizione in Catasto Urbano anche per questa categoria di unità immobiliari (F/5 lastrico/solaio di copertura, privo di rendita).

Quesito n° 4. Formazione dei lotti e prospetto sintetico utilizzabile per l'avviso di vendita

Il bene pignorato costituisce una unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un Lotto unico di seguito descritto.

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di appartamento con annesso lastrico di copertura soprastante, sito in Pozzuoli (NA), località Licola, alla via del Mare n. 20, secondo piano, scala B, interno 6B, con la porta di ingresso posta sulla destra (per chi sale) del pianerottolo di sbarco della scala comune.

L'alloggio è riportato in Catasto fabbricati del comune di Pozzuoli (NA), foglio 7, particella 128, sub 11, categ. A/2, cl. 4, consistenza 4.5 vani, R.C. € 488,05. Confina con: via del Mare, ad est; proprietà Rimoli o aventi causa (int. 5B, scala B, sub 10) più cassa scale, a sud; via del Mare, ad ovest.

E' composto da: ingresso-disimpegno, cucina con annessa veranda, soggiorno, una camera da letto, bagno, oltre ad un'ampia balconata che si sviluppa su tre lati, con una piccola veranda-ripostiglio, sul lato est. La veranda annessa alla cucina è stata ricavata con la chiusura della balconata prospiciente il viale ad ovest e con la demolizione di parte del muro perimetrale del prospetto. La superficie utile calpestabile è di circa 64 mq, più la superficie della veranda annessa alla cucina di circa 10 mq, più la superficie della balconata di circa 29 mq, il tutto per una superficie commerciale di 85 mq.

Rientra nella consistenza del compendio pignorato la porzione di lastrico che copre interamente l'appartamento, privo di parapetto, non calpestabile e non praticabile, con un unico accesso dalla scala comune. Allo stato esso costituisce solo la copertura dell'appartamento e non è utilizzabile in alcun modo.

L'edificio di cui fa parte l'immobile fu costruito in virtù della Licenza edilizia n. 142 del 31/08/1968, non rinvenuta agli atti del SUE del comune di Pozzuoli.



Da cui per le verifiche di regolarità urbanistico-edilizia, l'unica documentazione tecnica reperita è la planimetria catastale del 1969.

Lo stato dei luoghi è difforme dal predetto grafico catastale (di accatastamento ed attuale), in ordine: alla realizzazione di una veranda annessa alla cucina, ricavata con la chiusura della balconata, lato ovest, e con la demolizione di parte del compagno del prospetto condominiale, con aumento di superficie residenziale; alla realizzazione di una piccola veranda esterna sulla balconata principale; il tutto con abusi edilizi non sanabili, da ridurre in pristino per la legittimazione del bene.

Pervenuto agli esecutati in virtù di:

- Atto di acquisto per Notaio [REDACTED] del 3 aprile 2001, repertorio 73894, trascritto il 24/04/2001 ai nn. 15261/11475.

- Successione legittima di [REDACTED], apertasi il 5/02/2010, Den. 573, vol. 9990 del 2/12/2010, trascritta il 16/02/2011 ai nn. 6439/4608.

- Successione testamentaria di [REDACTED] con verbale di pubblicazione testamento olografo per Notaio [REDACTED] del 24/10/2017, repertorio 1050, trascritto il 26/10/2017 ai nn. 46797/36448, con disposizione di legato in favore [REDACTED]

Prezzo base di vendita: € 70.000,00 (euro settantamila/00).

Quesito n° 5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Dalla documentazione ipocatastale agli atti del fascicolo di causa, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, si rilevano i seguenti passaggi traslativi.

La piena proprietà del bene, è pervenuta agli esecutati, nelle quote spettanti a ciascuno, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di acquisto per Notaio [REDACTED] del 3 aprile 2001, repertorio 73894, trascritto il 24/04/2001 ai nn. 15261/11475, con il quale [REDACTED] ed il coniuge [REDACTED], in comune ed in parti uguali, acquistavano da Viola Elda, nata a Monte San Giovanni (FR), l'11/01/1944, l'appartamento in Pozzuoli alla via degli Arenili (oggi via del Mare) civico n. 20, scala B, interno n. 6B, *“nonché il lastrico coprente l'appartamento stesso.” (in allegato 6, copia acquisita dalla scrivente presso lo studio del notaio).*

- Successione di [REDACTED] il 5/02/2010, Den. 573, vol. 9990 del 2/12/2010, trascritta il 16/02/2011 ai nn. 6439/4608, devolutasi per legge in favore del coniuge [REDACTED] per 2/12 e dei figli [REDACTED], per 1/12 ciascuno.



- Successione testamentaria di [REDACTED] con verbale di pubblicazione testamento olografo per Notaio [REDACTED] del 24/10/2017, repertorio 1050, trascritto il 26/10/2017 ai nn. 46797/36448, con disposizione di legato (diritti per 1/12 di proprietà spettanti al *de cuius* dall'eredità paterna) in favore di [REDACTED] e contestuale rinuncia espressa ad ogni azione di riduzione, nullità, inefficacia, ecc. da parte dei legittimari [REDACTED]

- Al primo dante causa [REDACTED], la piena ed intera proprietà del bene (*appartamento con annessa porzione di lastrico di copertura dell'appartamento*) era pervenuta in virtù di atto per Notaio [REDACTED] del 6 settembre 1969, repertorio 187112, trascritto il 22/09/1969 ai nn. 41844/30811, per l'acquisto da [REDACTED] [REDACTED] (*in allegato 7, copia acquisita dalla scrivente presso l'archivio notarile*).

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

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

I beni in esame ricadono in "Zona B8-Residenziale a prevalente uso stagionale di Licola mare." della Variante al P.R.G. vigente nel comune di Pozzuoli, approvata con Delibera del Consiglio Provinciale N.48 del 26.6.2001 e Decreto di approvazione del Presidente della Provincia di Napoli n. 69 del 23/01/2002.

La zona di interesse non è sottoposta a particolari vincoli archeologici, geomorfologici, idrogeologici, di pericolosità sismica imposti dal PRG vigente nel Comune di Pozzuoli.

Il compendio in esame rientra anche nel perimetro "SB-Zone sature private", definite dal Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei per i comuni di Pozzuoli, Bacoli e Monte di Procida.

Da cui, per la strumentazione urbanistica e di salvaguardia territoriale vigente, nella zona di interesse è prevista la ristrutturazione di attrezzature e servizi e la riqualificazione degli edifici residenziali esistenti, con divieto di incremento delle volumetrie. Sono consentiti interventi di risanamento conservativo e/o ristrutturazione urbanistico-edilizia sempre a parità di volume, previo rilascio di titolo abilitativo diretto.

La destinazione d'uso del bene pignorato è compatibile con la destinazione d'uso prevalente nella zona omogenea (residenziale anche di tipo saltuario e/o stagionale).

Per ciò che riguarda la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile:

Il compendio pignorato è porzione immobiliare del "Fabbricato A", interno al "Parco Laudiero", realizzato alla fine degli anni Sessanta dello scorso secolo, e costituito da tre edifici residenziali, con alloggi ad uso prevalente stagionale, posti alle propaggini del litorale di Licola.



Da quanto riportato nell'atto del 1969 in favore del primo dante causa, acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli, il detto edificio fu realizzato in virtù della Licenza edilizia n. 142 del 31 agosto 1968, rilasciata al sig. [REDACTED].

Dalle ricerche svolte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pozzuoli e da quanto certificato dal funzionario preposto, è risultato che (*in allegato 8, Risposta del SUE*):

- dai registri cartacei in possesso del Comune, risulta rilasciata la licenza edilizia n. 142 del 31/08/1968 a nome di [REDACTED] per la costruzione di un edificio per alloggi a mare in Licola alla via degli Arenili (oggi via del Mare).
- ciononostante non è possibile la consultazione degli atti tecnici (licenza e grafici), poiché il fascicolo della pratica edilizia non è reperibile, a causa di un incendio nell'archivio comunale che ha distrutto la maggior parte dei documenti in esso conservati.

Da cui l'unica documentazione tecnica reperita per le verifiche sulla legittimità urbanistica dei beni è quella catastale di primo impianto: la scheda n. 802 del 4/09/1969 (di accatastamento ed attuale), unico atto tecnico risalente all'epoca di costruzione del fabbricato.

Sul punto si precisa che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del novellato DPR 6 giugno 2001, n. 380, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo edilizio del quale non sia disponibile copia, lo stato legittimo dell'immobile è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, oppure da altri documenti probanti, quali rilievi fotografici, estratti cartografici, documenti d'archivio, o qualsivoglia atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.

Da ciò deriva che l'immobile in esame, nella consistenza e geometria rappresentata nella planimetria del 1969, è da ritenersi legittimo.

Ciò premesso, dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato ed il grafico catastale, risultano alcune difformità consistenti: nella chiusura della balconata prospiciente il viale privato (oggi via del Mare) lato ovest, con serramenti in alluminio apposti sul parapetto in muratura (veranda); nella demolizione di parte del compagno del prospetto condominiale per anettere questo spazio alla cucina, con aumento di superficie residenziale; nella realizzazione di una piccola veranda esterna sulla balconata principale, con la chiusura (sulla faccia interna della parete) della portafinestra che si affaccia all'interno della verandina.

Per le difformità edilizie accertate, agli atti del SUE del comune di Pozzuoli, Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Condono Edilizio, non risultano titoli edilizi abilitativi rilasciati anche in sanatoria e/o richieste di titoli



autorizzativi e/o istanze di condono e pertanto sono da ritenersi opere abusive (*in allegato 8 , certificazione dell'ente*).

Detto ciò, da quanto accertato presso l'ente, allo stato non vi sono provvedimenti sanzionatori e/o repressivi gravanti sull'immobile a carico dei proprietari.

Gli abusi edilizi riscontrati non sono sanabili ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i., poiché non vi è certezza sull'epoca di realizzazione degli abusi e le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 1° ottobre 2003, data di entrata in vigore del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito nella Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Le predette opere abusive non sono sanabili con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni poiché difformi dalla strumentazione urbanistica vigente nel comune di Pozzuoli.

Ciò posto, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario che voglia perseguire la legittimazione urbanistica dell'immobile dovrà procedere alla riduzione in pristino di tutte le manomissioni eseguite sulla balconata e sul prospetto lato ovest dell'edificio, per la costruzione della veranda annessa alla cucina (*rimozione dei serramenti, ricostruzione del tornante condominiale rimosso e riconfigurazione del prospetto e delle aperture originarie, ivi compreso la posa in opera di nuovi infissi*) oltre alla rimozione della veranda esterna sulla balconata lato est.

I costi occorrenti per la riduzione in pristino, sono stimati in via prudenziale in € 10.000,00, comprensivi di ogni magistero per il ripristino della funzionalità delle porzioni ripristinate e dei costi per le pratiche amministrative necessarie.

Il certificato di abitabilità/agibilità

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Pozzuoli, non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità, rilasciato in tempi recenti ai sensi delle normative vigenti.

Certificato di destinazione urbanistica

Non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzione immobiliare autonomamente utilizzabile di edificio urbano, censito presso il Catasto fabbricati.

La destinazione d'uso (residenziale) non è mai stata modificata e la stessa è congruente con le categorie funzionali ammesse dallo strumento urbanistico vigente nella zona in cui è ubicato l'edificio.



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

Da quanto dichiarato in sede di accesso, il compendio pignorato è occupato da uno degli esecutati,

██████████

Dal certificato di residenza storico, acquisito dal portale dell'anagrafe nazionale ANPR, si conferma che ella è residente nell'alloggio fin dal 5 ottobre 2016 (*in allegato 9, copia acquisita dalla scrivente*).

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

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sul bene pignorato:

- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici, paesaggistici o di indivisibilità opponibili a terzi.
- Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi.
- Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali (casa coniugale o altro) in favore di terzi che ne ostacolino il libero godimento e la commerciabilità.
- Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Non vi sono altre procedure esecutive pendenti, provvedimenti giudiziari o domande giudiziali trascritte.
- Non esistono altre formalità pregiudizievoli, successive alla trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.

Da cui ad oggi non risultano oneri e vincoli giuridici che restino a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sulla piena ed intera proprietà del bene, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie reperite all'attualità si conferma quanto indicato in certificazione notarile:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 23/07/2014 ai nn. 37167/2851, per € 100.000,00, derivante da concessione a garanzia di debito con atto per Notaio ██████████ del 24/06/2014, a favore di ██████████
██████████ eca, ciascuno per le rispettive quote di



proprietà), nonché contro la [REDACTED]
[REDACTED] (debitore non datore).

- Trascrizione di pignoramento del 13/08/2020 ai nn. 31425/23140, derivante da atto giudiziario del 27/06/2020, repertorio 6960, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], ciascuno per le rispettive quote di proprietà.

(in allegato 5, ispezioni ipotecarie aggiornate).

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Gli stessi non sono gravati da censo o livello o altri pesi in favore di terzi.

Essi non sono mai stati gravati da usi civici.

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

Da quanto verbalizzato dal custode in sede di accesso e dalle informazioni raccolte successivamente in loco, nell'edificio di cui fa parte il bene pignorato, non è costituito formalmente il Condominio con amministrazione condominiale.

Da cui le spese di gestione delle parti comuni vengono ripartite bonariamente tra i diversi proprietari.

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

Il bene pignorato è ubicato nel comune di Pozzuoli (NA), località Lido di Licola, in una zona posta alle propaggini del litorale, che si è sviluppata a partire dagli anni Sessanta, ai margini della strada provinciale (via degli Arenili, oggi via del Mare) che costeggia il litorale flegreo da Torregaveta fino alla zona del lago Patria.

Negli intenti delle amministrazioni locali e dei costruttori, questa doveva essere una zona di espansione ad uso residenziale, con alloggi di tipo economico da utilizzare per lo più durante la stagione estiva, data la vicinanza ai lidi balneari ed alle spiagge libere presenti lungo tutto il litorale.

L'intera zona, nata come zona di villeggiatura alternativa a quelle più rinomate di Baia e Bacoli, non si è mai sviluppata completamente a causa dell'assenza di sufficienti attrezzature e servizi, oltre



all'inquinamento ambientale e marino, legato allo sversamento pluridecennale di liquami che ha compromesso tutto il litorale, con divieti di balneazione ed altro.

Tutto ciò rende scarsamente appetibili gli immobili compravenduti in questa zona, che si conferma dopo anni dalla sua realizzazione, come periferia degradata, ancora in attesa di un programma organico di qualificazione urbana.

Tanto premesso, atteso che, nel caso di vendita forzata, lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, tenuto conto della dinamicità del mercato immobiliare e del fatto che il bene è fruibile e capace di produrre reddito nell'immediato, si è proceduto con la redazione di due diverse stime, poi confrontate e mediate, sulla scorta dei valori rilevati nella zona per le compravendite e per le locazioni di immobili simili.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso, trattandosi di vendita forzata, la mancata operatività della garanzia per vizi occulti.

Stima diretta per comparazione

Stima eseguita con il metodo sintetico-comparativo basato sulla comparazione dei beni da valutare con immobili simili, ubicati in zona o in quelle limitrofe, dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito al bene da valutare, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati. Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare attenzione a problematiche urbanistiche, stato di occupazione e conservazione dell'immobile e dell'edificio in cui è allocato.

Tutto ciò premesso, tenuto conto dei valori rilevati per immobili simili, oggetto di recenti compravendite, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice $V = 800,00/1.000,00$ € per mq di superficie commerciale (*forbice dovuta al diverso grado di finitura, stato di manutenzione, livello di piano, affaccio, esposizione, dotazioni condominiali, vetustà, occupazione ed altro*) e considerata l'incidenza di dette variabili rispetto allo stato di fatto accertato, si può attribuire al bene in esame un valore unitario di circa 900,00 € per mq di superficie commerciale.

Con un valore: $V = mq 85 \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 76.500,00$.



Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi

Criterio analitico di valutazione fondato sul principio economico che un bene vale in relazione al reddito che può produrre, con riferimento al reddito ricavabile all'attualità dalla locazione del cespite in esame. La capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula a/r si intende come l'accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito. Nella prassi si fa riferimento al reddito lordo annuo, poi depurato di tutte le spese a carico della proprietà (per manutenzione straordinaria, assicurazione, sfitti, oneri fiscali, ecc.) variabili tra il 10% ed il 35% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione "r" è fortemente influenzato da eventi positivi o negativi del mercato immobiliare dovuti a fluttuazioni monetarie, numero di transazioni positive o negative, forte mobilità o ristagno del mercato locale, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, dell'edificio e del contesto, eventuali regimi vincolistici.

Tenuto conto della dinamicità del mercato delle locazioni nella zona, si può ritenere che il reddito locatizio lordo di immobili simili a quello in esame possa essere:

$V = \text{€ } 500,00$ al mese con un reddito lordo annuo $R_l = \text{€ } 6.000,00$ con una detrazione del 30% per spese a carico della proprietà.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare e dell'edificio di cui fa parte, degli edifici circostanti e dell'intero contesto, l'accessibilità automobilistica alla zona, la disponibilità di parcheggio, la vetustà, le finiture, il reddito netto producibile ed il valore medio di mercato per gli immobili simili, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4.5%.

Con un valore: $V = \text{€ } 93.300,00$ in cifra tonda.

Da cui, nell'ipotesi di immobili commerciabili sul libero mercato, il valore di mercato è dato dalla media tra i due valori individuati in precedenza: $V = \text{€ } 85.000,00$, in cifra tonda.

Detto ciò e tenuto conto:

- Dei costi di riduzione in pristino per la legittimazione urbanistica dell'immobile, stimati in € 10.000,00;
- Dello stato di possesso dell'immobile detenuto da uno degli esecutati, non opponibile alla procedura;
- Del valore d'uso del bene;
- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, con un deprezzamento del valore di mercato nella misura del 7% in modo da rendere il valore del bene



maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia,

il Prezzo base di vendita del Lotto è V: € 70.000,00 (euro settantamila/00) in cifra tonda.

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

Il compendio immobiliare è stato pignorato per l'intero e quindi non rientra nel caso previsto dal quesito.

Quesito n° 13. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dalla documentazione depositata in atti dal creditore precedente e dai certificati di stato civile degli eseguiti, risulta che:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED].

(in allegato 9, copia certificati acquisiti).

Conclusioni

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

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di appartamento con annesso lastrico di copertura soprastante, sito in Pozzuoli (NA), località Licola, alla via del Mare n. 20, secondo piano, scala B, interno 6B, con la porta di ingresso posta sulla destra (per chi sale) del pianerottolo di sbarco della scala comune.

L'alloggio è riportato in Catasto fabbricati del comune di Pozzuoli (NA), foglio 7, particella 128, sub 11, categ. A/2, cl. 4, consistenza 4.5 vani, R.C. € 488,05.

E' composto da: ingresso-disimpegno, cucina con annessa veranda, soggiorno, una camera da letto, bagno, oltre ad un'ampia balconata che si sviluppa su tre lati, con una piccola veranda-ripostiglio, sul lato est. La veranda annessa alla cucina è stata ricavata con la chiusura della balconata prospiciente il viale ad ovest e con la demolizione di parte del muro perimetrale del prospetto. La superficie utile calpestabile è di



circa 64 mq, più la superficie della veranda annessa alla cucina di circa 10 mq, più la superficie della balconata di circa 29 mq, il tutto per una superficie commerciale di 85 mq.

Rientra nella consistenza del compendio pignorato la porzione di lastrico solare che copre interamente l'appartamento, privo di parapetto, non calpestabile e non praticabile, con accesso dalla scala comune.

Prezzo base di vendita: € 70.000,00 (euro settantamila/00).

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

Con osservanza.

Napoli, addì 17 aprile 2023

L'Esperto

Architetto [REDACTED]

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

ALLEGATO 1	VERBALE DI ACCESSO
ALLEGATO 2	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI
ALLEGATO 3	REPERTORIO FOTOGRAFICO
ALLEGATO 4	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 5	ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE
ALLEGATO 6	ATTO NOTAIO [REDACTED] O DEL 2001
ALLEGATO 7	ATTO NOTAIO [REDACTED] A DEL 1969
ALLEGATO 8	RISPOSTA SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA COMUNE DI POZZUOLI
ALLEGATO 9	CERTIFICATI UFFICIO ANAGRAFE-STATO CIVILE

