

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA

Oggetto:

R. G. E. N°205/2006

Giudice E. l.:

Dott. Michele DI MARTINO

C. T. U.:

Arch. Carmine LANZETTA

Promossa da:

BANCA ARDITI GALATI S.p.a

Contro:

Sig. [REDACTED]

e Sig. [REDACTED]

Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA



Dott. Arch. Lanzetta Carmine

Corso Vittorio Emanuele III n°374 - 80058 Torre Annunziata (Na)
Tel./Fax 081.3621215 - Cell. 347.4563316
E.mail: arch.lanzetta@gmail.com - P.e.c. cormine.lanzetta@archiworldpec.it



**ECCELLENTISSIMO TRIBUNALE DI
TORRE ANNUNZIATA**

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio alla Procedura esecutiva n. RGE
205/2006 - G.E. Dott. DI MARTINO Michele - Causa: BANCA
ARDITI GALATI S.p.a. , contro Sig. [REDACTED] e Sig.
[REDACTED]**

All'Ill.mo G.E.: Dott. Di Martino Michele - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del
Tribunale di Torre Annunziata





Dott. Arch. Lanzetta Carmine - Consulenza tecnica d'ufficio alla Procedura esecutiva n. RGE 205/2006 Pagina 2



Indice

PREMESSA:.....	4
DESCRIZIONE SINTENTICA DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
ESPLETAMENTO INCARICO- RISPOSTE AI QUESITI NUMERATI:.....	8
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO:	10
QUESITO N.1:.....	10
QUESITO N.2:.....	21
QUESITO N.3:.....	22
QUESITO N.4:.....	45
QUESITO N.5:.....	51
QUESITO N.6:.....	53
QUESITO N.7:.....	56
QUESITO N.8:.....	57
QUESITO N.9:.....	58
QUESITO N.10:.....	61
QUESITO N.11:.....	64
QUESITO N.12:.....	70
QUESITO N.13:.....	71
QUESITO N.14:.....	72
QUESITO N.15:.....	73
QUESITO N.16:.....	75
QUESITO N.17:.....	75
QUESITO N.18:.....	76
QUESITO N.19:.....	77
QUESITO N.20:.....	122



PREMESSA:

La presente relazione tecnica di stima immobiliare è stata redatta dal sottoscritto Arch. Carmine LANZETTA, con studio professionale in Torre Annunziata (NA) al Corso Vittorio Emanuele III n°374, iscritto all'Ordine degli Architetti Paisaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n°6054 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Torre Annunziata, in qualità di ESPERTO ESTIMATORE.

Nominato dal G.E. Dott. Michele Di Martino, in merito alla procedura esecutiva 205/2006, promossa dalla Banca Arditi Galati S.p.A. contro Sigg. [REDACTED]

Il materiale documentale redatto è stato prodotto a conclusione delle operazioni di rilievo degli immobili oggetto di pignoramento, delle indagini e delle analisi della documentazione relativa agli immobili pignorati iscritti nella p.e. 205/2006.

Lo scopo principale della seguente relazione è la ricerca del più probabile valore di mercato sotto forma di prezzo da porre a base d'asta per gli immobili pignorati, oltre che accertare l'alienabilità dei medesimi in termini di conformità urbanistica, opponibilità verso terzi del pignoramento de quo.

DESCRIZIO SINTETICA DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Il sottoscritto C. T. U., Arch. Carmine Lanzetta, a seguito della nomina in qualità Esperto Estimatore nella procedura esecutiva 205/2006, in data 08 giugno 2016, ha prestato il giuramento di rito alla presenza del cancelliere di turno e del G.E. Dott. Di Martino Michele.

Lo scrivente esperto estimatore ha proceduto, contestualmente all'incarico conferito, in data 8 giugno 2016, a ritirare, in copia semplice, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata la seguente documentazione:

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, notificato il 02.11.2006, per credito vantato pari a EURO 131.485,62 notificato agli esecutati il giorno 2 novembre 2006, brevi manu, dall'addetto ufficiale giudiziario.

La banca Creditrice ha dichiara di voler sottoporre, fino alla soddisfazione del



- K. 1/1 piena proprietà magazzino, Via Nolana, Pompei, fg.4, part.56, sub.7, catg.C/2, mq. 60
- L. 1/1 piena proprietà magazzino, Via Nolana, Pompei, fg.4, part.56, sub.8, catg. C/2, mq.60
- M. 1/1 piena proprietà fondo, Pompei, fg.4, part.542, part.544 e part.2405 graffiati. are 1984.

- Documentazione depositata dal precedente C.T.U., Arch. Umberto Ricciardi, relativo alle CERTIFICAZIONI IPOCATASTALI.
- Altri documenti: RELAZIONE NOTARILE UTILIZZATA DALLA BANCA ARDITI GALATI AI FINI DELLA PROCEDURA

Lo scrivente ESPERTO ESTIMATORE, dopo aver esaminato la documentazione ritirata in copia e pedissequamente elencata, ne ha fatto un confronto con il fascicolo informatico di cui al Processo Civile Telematico, constatando la perfetta corrispondenza dei documenti.

Si è proceduto dunque, a seguito della sopracitata analisi, ad una seconda fase di investigazione, volta ad individuare informazioni ulteriori, relativamente al patrimonio immobiliare, che potrebbero incidere sulla stima dei beni economici e sull'alienabilità degli stessi.

A tal proposito sono state realizzate ISPEZIONI CATASTALI a mezzo sistema informatico SISTER del sito dell' Agenzia delle Entrate, dal quale è stato reperito la seguente documentazione:

- Visura storica catastale per ogni immobile esecutato;
- Scheda catastale per ogni immobile esecutato;
- Estratto di mappa catastale foglio 4 della città di Pompei.



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Si è proceduto poi con le ISPEZIONI IPOTECARIE, relativamente ai soggetti eseguiti, ritenute necessarie al fine di accertare l'eventuale trascrizione e/o iscrizione di formalità ulteriori rispetto a quanto presente in atti: Ispezione , n. T. del

- ASTE GIUDIZIARIE.IT
- A nome di Ispezione n.
 - A nome di Ispezione n. del 12/07/2016,

Dopo 15 gg. dalla presa dell'incarico sono stati depositati i moduli contenuti le verifiche della documentazione.

Nonché è stata avviata la corrispondenza con gli esecutati e i legali rappresentanti dei creditori affinché si realizzassero i primi accessi sui luoghi.

All'esame dei luoghi è stata rilevata la discrepanza tra gli immobili oggetto di rilievo e i grafici di base realizzate dal precedente C.T.U.. Dunque si è provveduto ad un puntuale rilievo completo degli stessi.

In data 12/07/2016 è stata inoltrata la richiesta ufficiale di accesso agli atti URBANISTICO/EDILIZIO degli immobili presso gli uffici del comune di Pompei, Piazza Bartolo Longo, 36.

Sono stati ritirati i Certificati di Destinazione Urbanistica ai fini di un riesame della legittimità urbanistica degli immobili nelle attuali conformazioni rilevate.

Inoltre sono stati ritirati le copie stralcio della documentazione relativa ai permessi di costruire e concessione edilizia per i seguenti immobili elencati:

- o Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.1 cat.D/I;
- o Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4 cat.A/7, vani 5,5;
- o Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo



riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.5 cat.A/7, vani 5,5;

- o Locale, sito in Pompei alla via Nolana.430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.6 cat.C/2, mq.150;
- o Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.7 cat.C/2, mq.60;
- o Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.8 cat.C/2, mq.60.

E inoltre sono state ritirate le copie stralcio della documentazione relativa alla richiesta di condono degli immobili ai sensi della legge n.47 del 1985, per i seguenti immobili:

- o Opificio, sito in Pompei alla via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.672 sub.2 cat.D/1
- o Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1278 ,cat.D/1, graffata con la part.1275;

Inoltre durante le attività peritali è venuto a mancare il giorno [REDACTED] il Sig. [REDACTED] soggetto esecutato nella procedura, come certificato dall'Estratto per riassunto dell'atto di morte, registrato presso il Comune di Pompei al n. [REDACTED]. 1 anno 2016 e rilasciato il [REDACTED] (Allegato 8)

ESPLETAMENTO INCARICO- RISPOSTE AI QUESITI NUMERATI:

Così come disposto dal preg.mo Giudice Esecutore dott. Michele Di Martino, nell'ambito del verbale di giuramento ed affidamento incarico, lo scrivente esperto estimatore relaziona l'esito delle attività peritali svolte secondo la numerazione dei quesiti posti nel verbale medesimo.

Il sottoscritto per reperire documenti sulla pratica relativa all'immobile in oggetto, ha richiesto due proroghe: una prima proroga di 90 giorni in data 10/01/2017 e la seconda di 180 giorni in data 4/05/2017.

Per il deposito degli elaborati il giudice dell'esecuzione ha concesso al C.T.U. le



proroghe richieste e il deposito della perizia a 45 giorni dall'udienza fissata per il 19/10/2017, accordando all'esperto anche un acconto di euro 600,00 per le spese che ha posto a carico del creditore procedente per le operazioni di consulenza.

Il C.T.U., come da incarico ricevuto:

- Ha avvisato per la costituzione come C.T.U :
 - ✓ a mezzo P.E.C. Avv. Luca Vitale, custode giudiziario dei beni oggetto di procedura (ALLEGATO 1)
 - ✓ a mezzo P.E.C, l'Avv. Giuseppe Andreotta, legale rappresentante della Banca Arditi Galati S.p.a. (ALLEGATO 1)

- Ha immediatamente avviato le indagini conoscitive ed iniziato le azioni peritali sui luoghi; (ALLEGATO 2)
- Ha, contestualmente, provveduto al rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto di pignoramento restituendoli graficamente; (ALLEGATO 3)
- Ha acquisito, durante le azioni peritali, la seguente documentazione:
 - Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili pignorati; (ALLEGATO 4)
 - Ispezioni Ipotecarie telematiche a nome del debitore esecutato presso la Conservatoria Napoli 2 per i periodi: 1973 - 17/02/2016 (ALLEGATO 5)
 - Note di trascrizioni e relativi titoli di proprietà dei beni oggetto di pignoramento; (ALLEGATO 5)
 - Visura catastale storica per soggetto; (ALLEGATO 6a e6b)
 - Visure catastali storiche sugli immobili oggetto di pignoramento; (ALLEGATO 6a e6b)
 - Stralci planimetrici di: mappe catastali, mappa P.R.G., mappa P.T.P dei paesi Vesuviani., immagini aeree. con indicazione degli immobili oggetto di causa; (ALLEGATO 6a e6b)
 - Allegati grafici al tipo mappale del Catasto di Pompei relativi agli immobili oggetto di causa; (ALLEGATO 6a e6b)
 - Sovrapposizione grafici Stato di fatto e Stato di progetto per



- l'individuazione degli abusi; (ALLEGATO 7)
- Atti relativi al titolo di proprietà; atto di pignoramento; certificato di morte (ALLEGATO 8)
 - Attestazione prestazione energetica (ALLEGATO 9)



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore precedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio*



nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

E' noto che ai sensi dell'art.567 del c.p.c., secondo comma, l'istanza di vendita presuppone il deposito dell'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati effettuati nei venti anni alla trascrizione del pignoramento; tuttavia tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, come di fatto è stato riscontrato nel fascicolo esaminato.

Si procederà elencando i certificati ipocatastali afferenti, in ordine, al Sig. [REDACTED] e al Sig. [REDACTED].

PROPRIETÀ [REDACTED]

- CERTIFICATO NOTARILE IPOCATASTALE ex art.567 c.2, redatto dal Dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce. Il riscontro ipocatastale ventennale della proprietà sino a tutto il 16.12.2006. Rilasciato il 25.02.2016.

Immobile oggetto di pignoramento

- Terreno in Pompei alla contrada Spinelle nel NCT al fg.4 part.182 di are 5.16
- Unità immobiliare in Pompei nel NCT al fg.4 part.182 di are 8.72

CERTIFICA

Quanto segue:

STORIA CATASTALE- IPOTECARIA

1. In origine l'immobile oggetto della presente procedura così come indicato in premessa era già intestato a [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] per la piena proprietà a lui pervenuto in virtù di atto a rogito notar Notar [REDACTED] del 05.07.1974 trascritto a Napoli 2 il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare. Si precisa che in base a



revisione catastale del 31.03.965 ma in atti dal 31.12.1980 il foglio catastale 1 del Comune di Scafati viene accorpato al foglio 4 del comune di Pompei; e che l'immobile indicato in premessa risulta intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero e che sullo stesso a far tempo dal 16.12.1986 al 16.12.2006.

GRAVANO

Le seguenti formalità:

1. Ipoteca Giudiziale N. [REDACTED] del [REDACTED] - a favore Banca Arditi Galati spa con sede a Lecce e contro [REDACTED] per la piena Proprietà - Decreto ingiuntivo del Tribunale di [REDACTED] sezione distaccata di [REDACTED] del [REDACTED] per Euro 105.000,00 di cui Euro 102.589,00 per sorte capitale.
 2. Ipoteca Giudiziale N. [REDACTED] del [REDACTED] - a favore Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede a Siena e contro [REDACTED] per la piena proprietà - Decreto ingiuntivo Tribunale di [REDACTED] del [REDACTED] per Euro 547.000,00 di cui Euro 414.000,00 per sorte capitale . Grava su NCT al fg. 1 part.182.
 3. Pignoramento immobiliare N. [REDACTED] del [REDACTED] a favore Banca Arditi Galati spa con sede in Lecce domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Giuseppe Andreotta sito in Salerno al Corso Garibaldi n.131 e contro [REDACTED] per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Torre Annunziata del [REDACTED]
- CERTIFICATO NOTARILE IPOCATASTALE ex art.567 c.2, redatto dal Dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce . Il riscontro ipocatastale ventennale della proprietà sino a tutto il 16.12.2006. Rilasciato il 25.02.2016.
Immobile oggetto di pignoramento
 - Opificio in Pompei alla Via Nolana n.150 nel NCEU al fg.4 part.672/2 graffata con la part.1275/1 categoria D/1;
 - Opificio in Pompei alla via Nolana n.150 nel NCEU al fg.4 part.1278/1 categoria D/1;



Attuale identificazione catastale dell'immobile

- Unità urbana in Pompei alla Via Nolana n.250 nel NCEU fg.4 part.672/2 categoria D/1 piano terra con rendita catastale di Euro 3.3433,41 in ditta [REDACTED] n.22.02.1902 per l'usufrutto e [REDACTED] n.30.09.1943 per la nuda proprietà;
- Unità urbana in Pompei alla via Nolana n.250 nel NCEU al fg.4 part.1275/1 graffata con la 1278/1 categoria D/1 piano terra con rendita catastale di EURO 4.080,00 in ditta [REDACTED] n.30.09.1943 per la piena proprietà;
- Unità immobiliare in Pompei nel NCT al fg.4 part.1275 AA di are 2.00 e part. 1275 AB di are 0.90 in ditta [REDACTED] n.22.02.1902 per l'usufrutto e [REDACTED] n.30.09.1943 per la nuda proprietà;
- Unità immobiliare in Pompei nel NCT al fg.4 part.1278 di are 3.54 ente urbano;

CERTIFICA

Quanto segue:

STORIA CATASTALE- IPOTECARIA

1. In origine i terreni distinti nel NCT al fg.1 part.1275 (con Insistente fabbricato den. Ute n.612 del 02.08.1973), part.1278 e part.1281 della sezione [REDACTED] erano già intestati a [REDACTED] nato il [REDACTED] per la quota di 17/108 della nuda proprietà ed a [REDACTED] nata il [REDACTED] per l'usufrutto per la stessa quota, in virtù di donazione per atto a rogito notar Notar [REDACTED] del [REDACTED] trascritta il [REDACTED] del registro particolare, con ulteriore atto di divisione tra i germani [REDACTED] per atto a rogito a stesso Notar [REDACTED] del [REDACTED] trascritto a Napoli 2 il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare si rileva che detti immobili vengano assegnati al Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ma senza precisa indicazione di quota di proprietà. Si precisa che in base alla revisione catastale del 31.03.1965 ma in atti dal 31.12.1980 il foglio catastale I del comune di Scafati viene accorpato



all'attuale foglio 4 del Comune di Pompei.

2. In base alla nota di Variazione n.66. 1/1986 ma in atti dal 11.04.2002 si rileva che la originaria part.1281 del fg.4 viene unita e soppressa alla part.672 sulla quale con nota di variazione n.8807.1/2002 in atti dal 19.12.2002 (prot. n.729676) si rileva accatastato fabbricato urbano distinto nel NCEU al fg.4 part.672/2 così come meglio descritto in premessa;
3. In base al nota di variazione del 30.10.1986 A 4614/19 86 ma in atti dal 04.01.1993 su porzione della originaria part.1278 si rileva accatastato fabbricato urbano distinto nel N.C.E.U. al fg.4 part.1278 cat. C/2 e con successiva variazione del 12.11.1996 n. 560.554/1986 ma in atti dal 18.05.1999 la restante porzione della stessa part.1278 si rileva portata in carico a partita 1 così come già meglio descritto in premessa;
4. In base a nota di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni n. 28493.1/2002 in atti dal 19.12.2002 (prot. n.729489) la part.1278 del fg.4 part.1278 viene variata nella definitiva ed ultima part.1278/1 graffata con la part.1275/1 dello stesso foglio 4 e regolarmente classata così come già meglio descritto in premessa;

e che sugli stessi dal 16.12.1986 al 16.12.1986

GRAVANO

Le seguenti formalità:

1. Ipoteca Volontaria [redacted] del [redacted] a favore di Banca di Napoli spa con sede in Napoli e contro [redacted] per la piena proprietà -- atto [redacted] del [redacted] per Lit. 1.114.500.000 di cui Lit. 608.400.000 per sorte capitale. Durata anni 5 grava su immobile distinto con denuncia Ute [redacted] del 02.08.1973
2. Ipoteca volontaria [redacted] del [redacted] a favore Banca Intesabci Mediocredito spa con sede in Milano e contro [redacted] per la piena proprietà- atto [redacted] del [redacted] per Euro 3.675.000,00 di cui Euro 2.100.000,00 per sorte capitale. Grava su NCEU al fg.4 part.1278/1 e part. 672/2 graffata con la part.1275/1
3. Ipoteca Giudiziale [redacted] del [redacted] a favore Banca Arditi Galati



spa con sede in Lecce e contro [REDACTED] per la piena proprietà- Decreto ingiuntivo Tribunale di [REDACTED] sezione distaccata di [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED] per Euro 105.000,00 di cui Euro 102.589,00 per sorte capitale.

4. Ipoteca giudiziale N. [REDACTED] de [REDACTED] – a favore Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede a Siena e di contro [REDACTED] per la piena proprietà- Decreto ingiuntivo Tribunale di [REDACTED] del [REDACTED] per Euro 547.000,00 di cui Euro 414.000,00 per sorte capitale.
5. Pignoramento Immobiliare n.45142 del 16.12.2006 – a favore Banca Arditi Galati spa con sede in Lecce domiciliata presso e nello studio dell'avv. [REDACTED] sito in Salerno al corso Garibaldi n.131 e contro [REDACTED] per la Piena Proprietà – Notifica Ufficiale Giudiziario di Torre Annunziata del [REDACTED]

- CERTIFICATO NOTARILE IPOCATASTALE ex art.567 c.2, redatto dal Dott. Fulvio Carcinelli, notaio in Maglie . Il riscontro ipocatastale ventennale della proprietà sino a tutto il 16.12.2006. Rilasciato il 04.02.2015.

Immobile oggetto di pignoramento

- Opificio in Pompei alla Via Nolana n.150 nel N.C.E.U. al fg.4 part.672/2 graffata con la part.1275/1 e 1278/1 categoria D/1;

Attuale identificazione catastale dell'immobile

Unità immobiliare in Pompei alla via Nolana N.250 nel NCEU al fg.4 part. 672/2 categoria D/1 piano terra con rendita catastale di Euro 3.433,41;

CERTIFICA

Quanto segue:

STORIA CATASTALE- IPOTECARIA



1. Al ventennio l'immobile oggetto della procedura indicato in premessa era già intestato a [REDACTED] per la nuda proprietà ed a [REDACTED] per l'usufrutto in virtù di donazione a rogito Notar Veronica Carofalo del [REDACTED] trascritto a Napoli 2 il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare mediante il quale fu trasferito il terreno distinto nel NCT al fg.1 part.248 che in base a nota di variazione n.579 del 11.02.1979 viene soppressa per dare origine alla part.128i del fg.4 che in base ad ulteriore nota di variazione del 11.03.1986 n.66.1/1986 ma in atti dal 11.04.2002 viene nuovamente soppressa ed unita alla part. 672 dello stesso fg.4 la quale viene portata in carico a Partita I;
2. In base alla nota di variazione n.8807.1/2002 in atti dal 19.12.2002 (prot. n.729676) si rileva che sul terreno distinto nel NCT al fg.4 part.672 viene accatastato fabbricato urbano di cui l'unità della presente procedura ne fa parte con il conseguente identificativo catastale nel NCEU al fg.4 part.672/2 così come meglio descritta in premessa;

e che pertanto l'immobile indicato in premessa risulta intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED] per la nuda proprietà ed a [REDACTED] a [REDACTED] per l'usufrutto e che sullo stesso a far tempo dal 16.12.1986 al 16.12.2006

GRAVANO

Le seguenti formalità:

1. Ipoteca Volontaria N. [REDACTED] del [REDACTED] – a favore Banca Intesabci Mediocredito spa con sede in Milano domiciliata in Napoli alla via Santa Lucia n.20 e contro [REDACTED] per la piena proprietà – atto [REDACTED] del [REDACTED] per Euro 3.675.000,00 di cui Euro 2.100.00,00 per sorte capitale. Grava su NCEU fg.4 part.672/2 graffata con le part. 1275/1 e 1278/1.
2. Ipoteca giudiziale N. [REDACTED] del [REDACTED] – a favore Banca Arditi Galati spa con sede in Lecce e contro [REDACTED] per la piena proprietà – Decreto Ingiuntivo Tribunale di [REDACTED] sezione distaccata di [REDACTED] del [REDACTED] per Euro 105.000,00 di cui Euro 102.589,00 per



sorte capitale. Grava su NCEU fg.4 part.672/2 graffata con le part. 1275/1 e 1278/1.

3. Ipoteca giudiziale N. [redacted] de [redacted] - a favore Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede a Siena e di contro [redacted] per la piena proprietà- Decreto ingiuntivo Tribunale di [redacted] ta del [redacted] per Euro 547.000.00 di cui Euro 414.000,00 per sorte capitale.

Grava su NCT fg.1 part.482. Grava su NCEU fg. 672/2 graffata con le part.1275/1 e 1278/1.

4. Pignoramento Immobiliare n. [redacted] del [redacted] - a favore Banca Arditi Galati spa con sede in Lecce domiciliata presso e nello studio dell'avv. Giuseppe Andreotta, sito in Salerno al corso Garibaldi n.131 e contro [redacted] per la Piena Proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di [redacted] ta del [redacted]

[redacted]

- CERTIFICATO NOTARILE IPOCATASTALE ex art.567 c.2, redatto dal Dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce . Il riscontro ipocatastale ventennale della proprietà sino a tutto il 16.12.2006. Rilasciato il 25.02.2016.

Immobile oggetto di pignoramento

- Appartamento in Pompei alla via Nolana nel N.C.E.U. al fg. 4 part.56/3 catg. A/7 di vani 7,5;
- Appartamento in Pompei alla via Nolana nel N.C.E.U. al fg. 4 part.56/4 catg. A/7 di vani 5,5;
- Appartamento in Pompei alla via Nolana nel N.C.E.U. al fg. 4 part.56/5 catg. A/7 di vani 5,5;
- Locale in Pompei alla via Nolana nel N.C.E.U. al fg. 4 part.56/6 catg. C/2 mq.150;
- Locale in Pompei alla via Nolana nel N.C.E.U. al fg. 4 part.56/7 catg. C/2 mq.60;



- Locale in Pompei alla via Nolana nel N.C.E.U al fg. 4 part.56/8 catg. C/2 mq.60;
- Terreno in Pompei nel N.C.T. al fg.4 part.542 di are 19.84, part. 544 e 2405;

Attuale identificazione catastale dell'immobile

- Unità urbana in Pompei alla via Nolana n.430 nel NCEU al fg.4 part.56/3 catg. A/7 classe I di vani 7,5 piano terra con rendita catastale A/7 classe I di vani 7,5 piano terra con rendita catastale di Euro 1.181,40 in ditta [REDACTED] per la piena proprietà;
- Unità urbana in Pompei alla via Nolana N.430 nel NCEU al fg.4 part. 56/4 catg. A/7 classe I di vani 5,5 piano terra e piano primo con rendita catastale di Euro 886,36 in ditta [REDACTED] per la piena proprietà;
- Unità urbana in Pompei alla via Nolana N.430 nel NCEU al fg.4 part. 56/5 catg A/7 classe I di vani 5,5 piano terra e piano primo con rendita catastale di Euro 886,36 in ditta [REDACTED] per la piena Proprietà;
- Unità urbana in Pompei alla via Nolana N.430 nel NCEU al fg.4 part.56/6 catg. C/2 classe I di mq 150 piano seminterrato I con rendita catastale di Euro 728,20 in ditta [REDACTED] per la piena proprietà;
- Unità urbana in Pompei alla via Nolana N.430 nel NCEU al fg. 4 part.56/7 categoria C/2 classe I di mq.60 piano seminterrato I con rendita catastale di Euro 291,28 in ditta [REDACTED] per la piena proprietà;
- Unità urbana in Pompei alla via Nolana N.430 nel NCEU al fg.4 part.56/8 catg. C/2 classe I di mq.60 piano seminterrato I con la rendita catastale di Euro 291,28 in ditta [REDACTED] per la piena proprietà;
- Unità immobiliare in Pompei nel NCT al fg.4 part.542 di are 8.99, part.544



di are 9,34 e part.2405 di are 8,40;

CERTIFICA

Quanto segue:

STORIA CATASTALE- IPOTECARIA

1. In origine i terreni distinti nel NCT al fg.1 part.542 e 543 così come già descritti e part. 56,540 e 543 della sezione Scafati erano già intestati a [REDACTED] per la quota di 17/108 della nuda proprietà ed a [REDACTED] per l'usufrutto per la stessa quota, in virtù di donazione per atto a rogito a notar [REDACTED] [REDACTED] trascritta il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, con ulteriore atto di divisione tra i germani [REDACTED] a per atto a rogito stesso Notar [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED] trascritto a Napoli 2 il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare si rileva che i detti immobili vengono assegnati al Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ma senza precisa indicazione della quota di proprietà. Si precisa che in base a revisione catastale del 31.03.1965 ma in atti dal 31.12.1980 il foglio catastale 1 del Comune di Scafati viene accorpato all'attuale fg.4 del comune di Pompei;
2. In base alla nota di variazione n.6053.1/2003 in atti dal 05.12.2003 in atti dal 05.12.2003 (prot. n.872245) le originarie part.540 e 543 del foglio 4 vengono soppresse per dare origine alla part.2405 dello stesso foglio 4 così come già meglio descritta ed alle part. 934,02402 e 2404 dello stesso foglio 4. Con successiva variazione n.6053.2/2003 in atti dal 05.12.2003 si rileva che le part.934, 2402 e 2404 del fg.4 vengono unite alla part.56 la quale viene portata in carico a Partita 1, e sullo stesso terreno con nota di costituzione n.2544.1/2004 in atti dal 07.04.2004 (prot. n.NA0185791) si rileva accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui anche le unità oggetto della presente procedura ne fanno parte con i seguenti identificativi catastali nel NCEU al fg. 4 part. 56/3, 56/4, 56/5, 56/6, 56/7 e part. 56/8 regolarmente classate così



come già meglio descritte in premessa;
e che sugli stessi dal 16.12.1986 al 16.12.2006

GRAVANO



Le seguenti formalità:

1. Ipoteca Volontaria N. [redacted] del [redacted] – a favore Banca di Napoli spa con sede in Napoli e contro [redacted] per la piena proprietà- atto De Sio del 17.06.1992 per Lit. 1.114.500.000 di cui Lit. 608.400.000 per sorte capitale. Durata anni 5.
Grava su NCEU al fg. 4 part.56 e 540 con sovrastante fabbricato.
2. Ipoteca giudiziale N.10534 del 13.12.2003 – a favore Banca Arditi Galati spa con sede in Lecce e contro [redacted] per la piena proprietà – Decreto Ingiuntivo Tribunale di Salerno sezione distaccata di Cava Dè Tirreni del 28.11.2003 per Euro 105.000,00 di cui Euro 102.589,00 per sorte capitale. Grava su NCT al fg. 4 part.56,540,542.544 e su NCEU al fg.4 part.56 e 540.
3. Ipoteca Giudiziale N.1530 del 03.03.2004 – a favore Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena e contro [redacted] per la piena proprietà – Decreto Ingiuntivo Tribunale di Torre Annunziata del 18.02.2004 per Euro 547.000,00 di cui Euro 414.000,00 per sorte capitale. Grava su NCT al fg.4 part.56, 540, 542 e part. 544.
4. Ipoteca Legale N.27272 del 03.10.2006 – a favore di Gest Line spa con sede in Napoli e contro [redacted] per la piena proprietà – Decreto Gest Line dei 20.09.2006 per Euro 5.182,94 di cui Euro 2.591,47 per sorte capitale. Grava su NCEU al fg.4 part. 56/3, 56/4, 56/5, 56/6, 56/7 e part. 56/8.
5. Pignoramento immobiliare N.45142 del 16.12.2006 – a favore Banca Arditi Galati spa con sede in Lecce e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Giuseppe Andreotta sito in Salerno al Corso Garibaldi n.131 e contro [redacted] per la piena proprietà – Notifica Ufficiale Giudiziario di Torre Annunziata del 03.11.2006.



Nell'ambito delle ISPEZIONI IPOTECARIE espletate dallo scrivente (Ispezione . T. 316539 ; T319128; T288551; T.311928; T.340917; tutte del 12/07/2016) si è constatato la congruenza delle iscrizioni e trascrizioni rispetto ai certificati ipocatastali sopra elencati.

2° QUESITO: *Segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario.*

In occasione del primo accesso ai luoghi, avvenuto di concerto con l'Avv. Luca Vitale, custode giudiziario dei beni staggiti e oggetto esecutivi di pignoramento, si è potuto constatare che le unità immobiliari, di seguito elencate, e oggetto della procedura, sono nelle disponibilità esclusiva dei Sigg. [REDACTED] ed altresì i proprietari e i relativi eredi non hanno opposto e frapposto ostacoli all'accesso.

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- o Terreno, sito in Pompei alla contrada Spinelle, riportato al NCT: foglio 4- part. 182, are 8,72
- o Opificio, sito in Pompei alla via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.672 sub.2 cat.D/1
- o Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.1 cat.D/1

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- o Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.3 cat.A/7, vani 7,5
- o Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4 cat.A/7, vani 5,5
- o Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.5 cat.A/7, vani 5,5
- o Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U,



foglio 4- part.56 sub.6 cat.C/2, mq.150

- o Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.7 cat.C/2, mq.60
- o Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.8 cat.C/2, mq.60
- o Terreno, sito in Pompei alla Via Nolana, 430 in NCT, foglio 4 – part. 542-544-2405, sup. tot. Mq 2.673,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

3° QUESITO: *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: [...]

Il seguente prospetto elenca le proprietà immobiliari staggite rispetto ai proprietari

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



nonché soggetti eseguiti.



Proprietà del Sig. ██████████

- Terreno, sito in Pompei alla contrada Spinelle, riportato al N.C.T.: foglio 4- part. 182, are 8,72
- Opificio, sito in Pompei alla via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.672 sub.2 cat.D/1
- Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.1 cat.D/1



Proprietà del Sig. ██████████

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.3 cat.A/7, vani 7,5
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4 cat.A/7, vani 5,5
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.5 cat.A/7, vani 5,5
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.6 cat.C/2, mq.150
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.7 cat.C/2, mq.60
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.8 cat.C/2, mq.60
- Terreno, sito in Pompei alla Via Nolana, 430 in N.C.T., foglio 4 – part. 542-544-2405, sup. tot. Mq 2.673,00

Di seguito, in ordine al soggetto eseguito, saranno descritti puntualmente tutti i cespiti staggiti e pignorati.

Proprietà del Sig. ██████████

- Terreno, sito in Pompei alla contrada Spinelle, riportato al NCT: foglio 4- part. 182, are 8,72



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è un terreno di tipo seminativo irriguo locato presso Contrada Spinelle in Pompei. L'accesso al terreno avviene da Via Traversa Sardone, strada di campagna che di immette ad ovest su Via Nolana.

Il lotto confina a nord con la proprietà individuata al N.C.E.U di Pompei al foglio 4 part.181, a sud con la proprietà individuata al N.C.E.U. di Pompei al foglio 4 part. 946, ad est con via Androni ed ovest con la proprietà individuata al N.C.E.U. di Pompei al foglio 4 part. 1298.

Il terreno presenta una forma rettangolare, stretta e lunga, con consistenza pari a 8,72 are. L'orientamento prevalente secondo il lato lungo.

Dalla visione in situ non risulta in stato di abbandono.

L'intorno urbano- rurale nel quale è individuato il terreno oggetto di pignoramento non presenta particolari emergenze urbanistico-architettonico. Il terreno è inserito in un assetto territoriale di tipo rurale e rispetta le caratteristiche di queste zone.

Secondo l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pompei, il bene ricade:

→ Secondo il P.R.G., in Zona Territoriale E1 "agricola normale" ed è esclusa dalla zonizzazione del P.T.P., non ricade in area a pericolosità idraulica, non ricade in area a rischio idrogeologico R3 e R4, non ricade in area a rischio idraulico e in area a vulnerabilità idraulica a carattere topografico.

E' inserita nell'area vesuviana a rischio vulcanico, ai sensi della L.R. n.21 del 10/12/2003, pubblicata sul B.U.R.C. n°59 del 15.12.2003 e vincolata ai sensi del D.M. 27.10.61 con dichiarazione di notevole interesse pubblico sulla G.U. n.286 del 18.11.1961.

SCHEDA

LOTTO n. 1 - Quota di 1/1 della proprietà di terreno ubicato in Pompei presso Contrada Spinelle in via Traversa Sardone; l'immobile è esteso per mq.872, are 8.72 .

Il terreno confina a nord con la proprietà individuata al N.C.E.U di Pompei al foglio 4 part.181, a sud con la proprietà individuata al N.C.E.U. di Pompei al



foglio 4 part. 946, ad est con via Androni ed ovest con la proprietà individuata al N.C.E.U. di Pompei al foglio 4 part. 1298.

E' riportato nel N.C.T del Comune di Pompei in ditta: [REDACTED]
[REDACTED], Foglio 4 part.182. qualità Seminativo irriguo, reddito domenicale 22,74€, reddito agrario 10,36€, .

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Opificio, sito in Pompei alla via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.672 sub.2 cat.D/1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un capannone industriale di 850,00 mq.

La struttura in carpenteria metallica e muratura è coperta da tettoia rettilinea realizzata con pannelli in lamiera zincata e travi reticolari. Essa è chiusa lungo il confine, con muratura terminante con finestroni. In tale zona sono localizzati i bagni di sterilizzazione dei pomodori e i nastri elevatori nonché le vasche di distribuzione del sugo.

Il capannone è accessibile unicamente da Via Sardone, attraversando le particelle 1280 e 1291 di proprietà del sig. [REDACTED]. Infine sulla stessa particella è alloggiato un locale cabina Enel.

Il capannone è confinante a sud con proprietà [REDACTED] a nord con proprietà [REDACTED], ad est con Via Sardone e a ovest con proprietà [REDACTED] e [REDACTED].

La condizione del capannone dei paramenti esterni sono precari. Esso risulta essere aperto per un lato e dunque esposto direttamente agli agenti atmosferici. Anche la partizione verticale sul muro sul confine est non garantisce protezione dalle azione degli agenti atmosferici. Dikasi lo stesso per la copertura in lamiera grecata che non garantisce tenuta all'acqua né al relativo isolamento.

Queste condizioni determinano un degrado diffuso nella struttura, che risulta essere infestata da vegetazione spontanea. Il degrado delle strutture è verificabile per la diffusa presenza ruggine sulle membrature portanti in acciaio nonché fenomeni diffusi

ASTE
GIUDIZIARIE.it



di instabilità delle colonne portanti.

Non secondaria la maldestra azione di asportazione dei macchinari industriali, a seguito di pignoramento, hanno determinato una ulteriore crisi delle strutture portanti.

Dunque le opere descritte necessitano di una urgente azione di messa in sicurezza.

Il capannone realizzato nel 1983, anch'esso per il ricovero dei macchinari conservieri, fu realizzato del tutto abusivamente senza di alcuna autorizzazione comunale, ma come anche per gli altri capannoni, è stato oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentata il 01.04.1986, e integrata il 02.06.1989 con la richiesta di concessione edilizia in sanatoria n. 8617 dall' Ing. Raffaele Carotenuto che né ha firmato anche il certificato di idoneità statica. A tutt'ora la pratica non ha subito espletamenti.

Secondo l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pompei, il bene ricade:

→ Secondo il P.R.G., in Zona Territoriale E1 "agricola normale" ed è esclusa dalla zonizzazione del P.T.P., non ricade in area a pericolosità idraulica, non ricade in area a rischio idrogeologico R3 e R4, non ricade in area a rischio idraulico e in area a vulnerabilità idraulica a carattere topografico.

E' inserita nell'area vesuviana a rischio vulcanico, ai sensi della L.R. n.21 del 10/12/2003, pubblicata sul B.U.R.C. n°59 del 15.12.2003 e vincolata ai sensi del D.M. 27.10.61 con dichiarazione di notevole interesse pubblico sulla G.U. n.286 del 18.11.1961.

SCHEDA

LOTTO n. 2 - Quota di 1/1 della proprietà dell'opificio ubicato al piano terra in Pompei alla via Nolana, 250. Il capannone è confinante a sud con proprietà [REDACTED], a nord con proprietà [REDACTED], ad est con Via Sardone e a ovest con proprietà [REDACTED]

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pompei in ditta: [REDACTED] per 1000/1000 in regime di nuda proprietà e con [REDACTED] usufruttuaria dell'immobile per 1000/1000, Foglio 4 part. 672, Sub.2, Cat. D/1, Cl. 4, Rendita 3.433,41€.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile è stato realizzato abusivamente e successivamente anche per esso è stato presentato domanda di condono che ad oggi non ha ancora completato la fase istruttoria.

- Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.I cat.D/I

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento, è sito in Pompei alla via Nolana n.250. identificato al N.C.E.U. al fogl. 4, p.lla 1275 sub I. graffato con la p.lla. 1278/1 . consiste in un fabbricato che prospetta su Via Nolana al civico 250.

Esso si compone di piano seminterrato, piano rialzato, primo piano per una superficie di 390,00 mq e di un cortile scoperto, con magazzino realizzato con struttura in cemento armato e di una piccola tettoia per una superficie complessiva di 360,00 mq

I primi due piani sono occupati dagli ex uffici amministrativi di pertinenza della ██████████, mentre il primo piano è l'attuale residenza dell' esecutato fù ██████████.

Il fabbricato verte in normali condizioni di manutenzione. Gli esterni sono ben curati così come gli interni. Il piano rialzato ed il piano seminterrato presentano pavimentazioni in gres ceramico di ottima fattura, infissi in legno-alluminio anodizzato, porte in legno massello di pregio e tinteggiature degli ambienti in condizione di degrado.

Al Fabbricato si accede attraverso un portone in ferro-legno e vetro antirapina, largo 1.72 m.

Esso immette su un ballatoio di raccordo che collega la rampa di scale che conduce al piano rialzato e quella che porta al piano seminterrato. Quest'ultima rampa è larga 2.00 m ed immette in una sala di attesa della consistenza di mq 20,15. Dalla sala si passa, attraverso una bussola di legno, ad un ufficio di mq 31,63, dalla forma irregolare, dotato di doppia finestra fissa alta (sopraluce) affacciante su via Nolana e sull'ingresso della fabbrica.

Quest'ultimo è confinante con un altro ufficio di mq 11,72 anch'esso dotato dello



stesso tipo di infisso affacciante sull' ingresso della fabbrica.

Infine esiste un laboratorio di mq 8,36 sempre dotato di finestra alta su cortile interno, e di fronte il quale si trova un servizio igienico di mq 3,72 con piccola finestra. Di fronte alla rampa è collocata una porta in alluminio e vetro, la quale conduce ad altra scala che raccorda il piano seminterrato alla quota superiore del cortile scoperto.

Dallo stesso si accede ad un magazzino della consistenza di mq 56,7, che risulta essere coperto in piccola parte da tettoia in ferro ed alluminio e per la maggior parte da solaio in latero-cemento.

Dal ballatoio interno, descritto precedentemente, si accede anche al piano rialzato. Dalla rampa si giunge ad un disimpegno della consistenza di mq 18,05, che conduce rispettivamente alla sala riunione di mq 29,50 dotata di doppio finestrone fisso (l: 1,80 x h: 2.25), con struttura mista ferro-legno e vetro antirapina smaltato, affacciante su Via Nolana e sull'ingresso della fabbrica, allo studio di mq 11,28 dotato di unica finestra fissa su ingresso fabbrica, ad un laboratorio di mq 10,50 dotato di finestra su cortile interno, al bagno di mq 5,30 con finestra, ad altro ufficio di mq 20,30 illuminato da balconcino su cortile interno ed infine all'archivio di mq 4,58. Nelle vicinanze del bagno esiste una porta in alluminio e vetro che conduce ad una scala metallica, la quale raccorda il suddetto piano alla quota inferiore del cortile.

Da altro portone in struttura mista alluminio-vetro su Via Nolana, si accede al primo piano del fabbricato, nell' appartamento occupato dell' esecutato [REDACTED]

Tale appartamento eccede nelle rifiniture, sia negli infissi in alluminio, che nelle bussole di legno massello bugnato di essenza noce, nonché nei pavimenti di gres fine porcellanato e nell' ottimo stato delle tinteggiature.

Dalla porta si accede ad un ingresso/ soggiorno di mq 22,46, dotato di ampio balcone della consistenza di mq 25,21 affacciante sul cortile interno.

Proseguendo per il corridoio si incontra sulla destra un ampio salone di mq 38,20 illuminato da ampio balcone della consistenza di mq 24,10 affacciante su Via Nolana. Dopo il salone si incontra la camera matrimoniale della consistenza di mq 29,42 dotata di un unico infisso esterno che conduce allo stesso ampio e unico balcone su Via Nolana.

Alla fine del corridoio è presente un bagno di mq 6,84 , accanto al quale insiste un'altra camera di mq 13,60 illuminata da balcone affacciante sul cortile interno.



Quest'ultima confina con il bagno patronale di dimensioni pari a mq 9,13, che è illuminato da un infisso che conduce allo stesso balcone appena descritto. Esso è seguito da altra camera di mq 10,31 . Dall' ingresso-soggiorno si accede alla piccola cucina di mq 5,67, anch' essa dotata di infisso che conduce al balcone affacciante sul cortile.

L'immobile di cui la part.1275 fu realizzato a seguito del rilascio della concessione edilizia presentata con protocollo n. [REDACTED] in data [REDACTED] e rilasciata dal Comune di Pompei [REDACTED] numero concessione n. [REDACTED]. Esiste autorizzazione di abitabilità del fabbricato dove sono contenuti gli immobili de qua, rilasciata in data [REDACTED]

Il progetto per cui fu rilasciata la concessione, prevedeva la realizzazione dello stesso con due soli piani di calpestio (piano terra e primo piano), di cui solo metà fabbricato, è oggetto di perizia. Il piano terra doveva servire come deposito di concimi e attrezzature, mentre il primo doveva servire da abitazione. Quest'ultimo ha mantenuto inalterata la destinazione d'uso. Esso è stato interessato solo da piccole modifiche di divisione interna, che non né hanno alterato la volumetria. Discorso diverso va fatto per il piano rialzato, in quanto questo ha subito delle variazioni consistenti nella modifica delle divisioni interne e nella realizzazione di una scala larga due metri che conduceva ad un piano seminterrato ricavato al di sotto del piano rialzato. Tale piano seminterrato, non previsto dal progetto di concessione, fu realizzato abusivamente dal [REDACTED] tra il giugno e luglio dell' anno 2000, così come si può evincere dall'ordinanza del Dirigente dell'UTC del Comune di Pompei, l'ing. Michele .Fiorenza, che a seguito del verbale di sospensione dei lavori n.1959 del 27 /6/2000, ordinava al [REDACTED] l'abbattimento delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Infatti il sig. [REDACTED] traendo spunto da una richiesta di concessione rilasciata con il n° [REDACTED] del [REDACTED] al comune di Pompei per la manutenzione dello stesso fabbricato, realizzò il piano seminterrato che risulta essere del tutto abusivo, con un aumento di volume 380 mc e una superficie mq 127,26 (quest'ultima dimensione già contemplata nel computo delle superfici totali) .

Esso in data 27.06.2000 fu sottoposto a sequestro giudiziario, a seguito dall'apposizione di sigilli e dalla diffida di non alterare alcunché, il tutto avvenuto alla



presenza del [REDACTED] Lo stesso, ignorando la diffida e l'ordinanza di abbattimento delle opere abusive del Dirigente dell'UTC del Comune di Pompei, completò le opere.

Quindi il fabbricato dove sono presenti gli immobili oggetto della perizia, è stato realizzato, agli inizi degli anni settanta, solo a seguito del rilascio della licenza edilizia, ed abitato solo dopo il rilascio del certificato di abitabilità e relazione favorevole dell'ufficiale sanitario a seguito di sopralluogo. Quindi il fabbricato è stato realizzato nel pieno rispetto delle norme che regolano e hanno regolato le attività edilizie attraverso il ricevimento di tutte autorizzazioni comunali.

In particolare il piano seminterrato, seppure realizzato abusivamente, risulta essere in totale contrasto anche rispetto alle indicazioni del R.E. del comune di Pompei relativo all'abitabilità dei piani interrati.

L'appartamento al primo piano non ha subito modifiche sostanziose, e quindi non presenta alcun abuso. Non si può dire lo stesso degli altri piani, in quanto, il piano rialzato è stato oggetto di modifiche, eseguite in assenza di autorizzazione comunale, ed il piano seminterrato è stato realizzato del tutto abusivamente, ignorando i sequestri e le diffide giudiziarie.

Infine nella part. 1278 del fabbricato insiste un magazzino realizzato nel 1976 del tutto abusivamente. Esso è stato oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 47/1985, che fu presentata in data [REDACTED], con integrazione del [REDACTED] con prot. [REDACTED] dall' ing. Raffaele Carotenuto che ne ha firmato anche il Certificato di idoneità statica, condono che non ha ancora completato l'iter procedurale.

Secondo l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pompei, il bene ricade:

→ Secondo il P.R.G., in Zona Territoriale E1 "agricola normale" e in parte in G4 "a destinazione viaria". E' esclusa dalla zonizzazione del P.T.P., non ricade in area a pericolosità idraulica, non ricade in area a rischio idrogeologico R3 e R4, non ricade in area a rischio idraulico e in area a vulnerabilità idraulica a carattere topografico.

E' inserita nell'area vesuviana a rischio vulcanico, ai sensi della L.R. n.21 del 10/12/2003, pubblicata sul B.U.R.C. n°59 del 15.12.2003 e vincolata ai sensi



del D.M. 27.10.61 con dichiarazione di notevole interesse pubblico sulla G.U. n.286 del 18.11.1961.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEDA

LOTTO n. 3 - Quota di 1/1 di proprietà del Sig. [REDACTED]

La part. 1275, in riferimento al foglio 4 del N.C.E.U. del comune di Pompei, confina a nord con la part. 2605 a sud con le part. 476 e 974, ad est con la part. 1278 e ad ovest con la Via Nolana.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia in ditta: [REDACTED] per 1/1 in regime di proprietà esclusiva, Foglio 4 part. 1275, Sub.1, Cat. D/1, Rendita 4.080,00€, graffiata con la part. 1278.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. La part. 1275 è stata realizzata in osservanza della licenza edilizia, ad eccezione del piano seminterrato che risulta essere realizzato abusivamente negli anni 2000.

Infine nella part. 1278 del fabbricato insiste un magazzino realizzato nel 1976 del tutto abusivamente. Esso è stato oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 47/1985, che fu presentata in data [REDACTED] e integrata nel [REDACTED] in prot. [REDACTED] all'ing. Raffaele Carotenuto che ne ha firmato anche il Certificato di idoneità statica, condono che non ha ancora completato l'iter procedurale.

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana.430, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.3 cat.A/7, vani 7,5

L'immobile contraddistinto consiste in un appartamento sito in Pompei alla via Nolana n. 430, identificato al N.C.E.U. al fol. 4, p.lla 56 sub 3.

La particella confina a nord con le seguenti particelle , tutte ascrivibili al foglio 4, e così

ASTE
GIUDIZIARIE.it



elencate : part.1993, 2009, 2392, 2393; a sud con la part. 541; ad est con la part. 2405 e ad ovest con la Via Nolana.

L'accesso è consentito attraverso un cancello in ferro che immette in un enorme cortile, identificato al Foglio 4 Particella 56, sul quale fondo sorgono gli immobili contraddistinti dai sub 4-5-7-8. La facciata del piccolo fabbricato, composto da piano seminterrato e da piano rialzato, risulta essere in un normale stato di conservazione. Dal portone in alluminio e vetro posto nelle vicinanze del cancello appena descritto, ci si immette in un vano scala, che conduce sia al piano rialzato che al piano seminterrato. L'appartamento risulta essere in un normale stato di conservazione, infatti esso è dotato di una pavimentazioni in gres ceramico, di bussole in legno massello bugnate di essenza noce con vetro, di ottimi infissi esterni in alluminio di colore bianco ed eccede nell'ottimo stato delle tinteggiature e dei servizi igienici. L'immobile è attualmente abitato dal signor ██████████ e famiglia. Dalla porta di ingresso si accede ad un enorme salone di mq 38,46 illuminato da infisso che conduce alla veranda. Proseguendo verso destra si accede alle due camere da letto rispettivamente di mq 18,52 e di mq 15,84, entrambe illuminate da un balcone che misura mq 9,68 affacciante su via Nolana.

Nelle vicinanze delle camere esiste il bagno patronale che misura mq 9,90 illuminato da finestra affacciante su cortile interno.

Procedendo verso destra si accede prima ad altro bagno di mq 6,40 illuminato da finestra su cortile, poi alla cucina di mq 8,93 dotata di finestra su cortile interno. Dalla cucina si accede ad un primo soggiorno di mq 26,58 dotato di due finestre entrambi che affacciano su corti le interno.

Da tale ambiente si accede ad un altro soggiorno-veranda di mq 29,43 dotata di infisso che immette su un balcone, di mq 7,43, con scala che raccorda il piano rialzato al cortile interno. La consistenza complessiva dell'immobile computando le superfici della part.56 sub.3-6 è di 331,00 mq.

L'immobile di cui ai punti , che consiste in un fabbricato costituito da piano rialzato e piano seminterrato, fu realizzato, presumibilmente, agli inizi degli almi sessanta e successivamente ampliato nei primi anni novanta. Prima del 1962 non era prevista la licenza edilizia e prima del 1967 era prevista solo per i fabbricati ricadenti nei centri storici.

La prima normativa di pianificazione urbanistica è datata 1942 e richiedeva l'obbligo della



licenza edilizia per i soli fabbricati rientranti nelle zone centrali della città, con esclusione per quelle periferiche. Il Fabbricato de quo è collocato in zona periferica e come tale in essa si poteva costruire liberamente senza alcun obbligo di rilascio della licenza edilizia.

Solo con l'emanazione della L. 06/08/1967 n.765 si provvede a regolamentare con strumenti urbanistici le zone periferiche.

La descrizione degli ambienti e delle relative superfici contempla anche gli spazi realizzati abusivamente, che nella fattispecie sono la cucina e la veranda.

Le opere abusive realizzate in assenza di autorizzazione comunale sono quantificate in mq 56,00.

Quindi il CTU può dire con certezza che il fabbricato è stato realizzato, nei primi anni sessanta, con il pieno rispetto delle norme che regolavano l'attività edilizia ed urbanistica dell'epoca, ma successivamente interessato da ampliamento di mq 56,00, del tutto abusivo così come risulta oggi.

Secondo l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pompei, il bene ricade:

- Secondo il P.R.G., in Zona Territoriale B3 "di completamento frazioni" ed è esclusa dalla zonizzazione del P.T.P., non ricade in area a pericolosità idraulica, non ricade in area a rischio idrogeologico R3 e R4, non ricade in area a rischio idraulico e in area a vulnerabilità idraulica a carattere topografico. E' inserita nell'area vesuviana a rischio vulcanico, ai sensi della L.R. n.21 del 10/12/2003, pubblicata sul B.U.R.C. n°59 del 15.12.2003 e vincolata ai sensi del D.M. 27.10.61 con dichiarazione di notevole interesse pubblico sulla G.U. n.286 dell'8.11.1961.

SCHEDA

LOTTO n. 4 - Quota di 1/1 di proprietà del Sig. [REDACTED]

L'immobile è sito alla via Nolana, n.430, Pompei.



Esso confina a nord con le seguenti particelle , tutte ascrivibili al foglio 4, e così elencate : part.1993, 2009, 2392, 2393; a sud con la part. 541; ad est con la part. 2405 e ad ovest con la Via Nolana.

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pompei in ditta: [REDACTED] ([REDACTED]) per 1/1 in regime di proprietà esclusiva, Foglio 4 part. 56, Sub.3, Cat. A/7, 7,5 vani , Rendita 1.181,40€.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione dell'ampliamento abusivo di 56,00 mq.

L'immobile di cui ai punti , che consiste in un fabbricato costituito da piano rialzato e piano seminterrato, fu realizzato, presumibilmente, agli inizi degli anni sessanta e successivamente ampliato nei primi anni novanta. Prima del 1962 non era prevista la licenza edilizia e prima del 1967 era prevista solo per i fabbricati ricadenti nei centri storici.

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.6 cat.C/2, consistenza mq.150

Dal vano scala, descritto nel precedente punto, si accede al piano seminterrato dello stesso fabbricato che rappresenta l'immobile indicato con la part.56 sub.3. Esso consiste in un enorme ambiente di mq 157,00 accessibile anche dal cortile attraverso altra scala. Esso è usato di fatto come deposito e verte in uno stato di conservazione non adeguato.

La consistenza complessiva dell'immobile computando le superfici della part.56 sub.3-6 è di 331,00 mq.

La tinteggiatura delle pareti palesa il pessimo stato di conservazione degli ambienti, anche se, nel complesso l'immobile presenta elementi di finitura di pregio, come la pavimentazione in gres ceramico.

Lo stesso dicasi della condizione del servizio igienico presente che verte in condizioni d'uso d'abbandono.

Come per la particella 56. Sub 3, della quale il sub. oggetto di relazione ne rappresenta il piano seminterrato confina per tutti i lati con la ditta [REDACTED]



L'immobile di cui ai punti , che consiste in un fabbricato costituito da piano rialzato e piano seminterrato, fu realizzato, presumibilmente, agli inizi degli anni sessanta e successivamente ampliato nei primi anni novanta. Prima del 1962 non era prevista la licenza edilizia e prima del 1967 era prevista solo per i fabbricati ricadenti nei centri storici.

La prima normativa di pianificazione urbanistica è datata 1942 e richiedeva l'obbligo della licenza edilizia per i soli fabbricati rientranti nelle zone centrali della città, con esclusione per quelle periferiche. Il Fabbricato de quo è collocato in zona periferica e come tale in essa si poteva costruire liberamente senza alcun obbligo di rilascio della licenza edilizia.

Solo con l'emanazione della L. 06/08 /1967 n.765 si provvide a regolamentare con strumenti urbanistici le zone periferiche.

La descrizione degli ambienti e delle relative superfici contempla anche gli spazi realizzati abusivamente, che nella fattispecie sono le aree sottostanti la cucina e la veranda del piano superiore (fg.4 part.56 sub.3).

Le opere abusive realizzate in assenza di autorizzazione comunale sono quantificate in 29 mq.

Quindi il CTU può dire con certezza che il fabbricato è stato realizzato, nei primi anni sessanta, con il pieno rispetto delle norme che regolavano l'attività edilizia ed urbanistica

dell'epoca, ma successivamente interessato da ampliamento di mq 29,00, del tutto abusivo così come risulta oggi.

Secondo l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pompei, il bene ricade:

- Secondo il P.R.G., in Zona Territoriale B3 "di completamento frazioni" ed è esclusa dalla zonizzazione del P.T.P., non ricade in area a pericolosità idraulica, non ricade in area a rischio idrogeologico R3 e R4, non ricade in area a rischio idraulico e in area a vulnerabilità idraulica a carattere topografico. E' inserita nell'area vesuviana a rischio vulcanico, ai sensi della L.R. n.21 del 10/12/2003, pubblicata sul B.U.R.C. n°59 del 15.12.2003 e vincolata ai sensi del D.M. 27.10.61 con dichiarazione di notevole interesse pubblico sulla G.U.



n.286 del18.11.1961.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEDA

LOTTO n. 5 - Quota di 1/1 di proprietà del Sig. [REDACTED]

L'immobile è sito alla via Nolana, n.430, Pompei.

Confina per tutti i lati con la ditta Sig. [REDACTED]

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pompei in ditta: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 in regime di proprietà esclusiva, Foglio 4 part. 56, Sub.6, Cat. C/2, consistenza mq.150 , Rendita 728,20 €.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale

L'immobile di cui ai punti , che consiste in un fabbricato costituito da piano rialzato e piano seminterrato, fu realizzato, presumibilmente, agli inizi degli anni sessanta e successivamente ampliato nei primi anni novanta. Prima del 1962 non era prevista la licenza edilizia e prima del 1967 era prevista solo per i fabbricati ricadenti nei centri storici.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione dell'ampliamento abusivo di 29 mq.

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4 cat.A/7, vani 5,5.

L'immobile in oggetto, è un appartamento inserito in un fabbricato a schiera tipo "triplex".

Esso confina per tutti i lati con la ditta Sig. [REDACTED]

Tale fabbricato, eccede nelle finiture (pavimenti, rivestimenti, bussole e infissi), e si compone di piano rialzato e di primo piano. La tipologia del fabbricato indica la presenza di due villette a schiera indipendenti del tutto identiche e speculari tra loro. Il sub. 4 si compone di piano rialzato e primo piano. Al piano rialzato si accede salendo otto gradini esterni. Dalla porta di ingresso, anch'essa di ottima fattura in quanto trattasi di porta blindata con pannellatura esterna in legno massello bugnato di colore verde, si accede ad un

ASTE
GIUDIZIARIE.it



enorme ambiente salone con piccolo angolo cottura della consistenza totale netta di mq 67,00. Esso è pavimentazione gres fine porcellanato di, prima scelta con effetto lucido, le bussole interne sono realizzate in legno massello bugnato di color noce nazionale, gli infissi esterni in legno-alluminio sono abbinati alle bussole e dotati di grate del tipo veneziane di ferro smaltate verdi. Tale salone è dotato anche di bagno patronale, ed è illuminato da due finestre e da infisso esterno che si affaccia su un balcone che misura mq 5,60 sul cortile interno.

Dal salone si può accedere alla zona notte, posta al primo piano, attraversando una scala con pedate rivestite di marmo travertino lucidato ed alzate in marmo artificiale tipo stone. Dal lato destro del corridoio si accede alla camera dei ragazzi della consistenza di mq 14,10, illuminata da finestra affacciante sul cortile interno. Essa è seguita dal bagno di mq 14,00 illuminato da due finestre affacciante sempre sul cortile. Infine esiste la camera da letto di mq 26.70 con enorme cabina armadio e dotata di infisso esterno, con ai lati finestre realizzate con vetro-cemento, che conduce ad un balcone, di mq 16,32, che affaccia sul cortile interno.

Esso fu realizzato solo a seguito del rilascio della concessione edilizia avvenuto il [REDACTED] preceduto dalla presentazione della richiesta avvenuta il [REDACTED] con protocollo [REDACTED] e dal parere favorevole della commissione edilizia del [REDACTED].

Quindi esso è stato realizzato nel pieno rispetto delle norme che regolano e hanno regolato le attività edilizie attraverso il ricevimento di tutte autorizzazioni comunali. All'ufficio concessioni edilizie del comune di Pompei non risulta nessun condono legato al fabbricato in questione.

All'Ufficio Abusi edilizi del comune di Pompei non risulta nessun abuso accertato.

Tuttavia è stata riscontrata una difformità rispetto al titolo abilitativo che riguarda la porzione di casa posta ad ovest, cucina bagno, dove risulta un ampliamento di 42,00 mq distribuito su due livelli.

Secondo l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di



Pompei, il bene ricade:

→ Secondo il P.R.G., in Zona Territoriale B3 "di completamento frazioni" ed è esclusa dalla zonizzazione del P.T.P., non ricade in area a pericolosità idraulica, non ricade in area a rischio idrogeologico R3 e R4, non ricade in area a rischio idraulico e in area a vulnerabilità idraulica a carattere topografico.

E' inserita nell'area vesuviana a rischio vulcanico, ai sensi della L.R. n.21 del 10/12/2003, pubblicata sul B.U.R.C. n°59 del 15.12.2003 e vincolata ai sensi del D.M. 27.10.61 con dichiarazione di notevole interesse pubblico sulla G.U. n.286 del 18.11.1961.

SCHEDA

LOTTO n. 6 - Quota di 1/1 di proprietà del Sig. [REDACTED]

L'immobile è sito alla via Nolana, n.430, Pompei.

Confina per tutti i lati con la ditta Sig. [REDACTED]

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pompei in ditta: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 in regime di proprietà esclusiva, Foglio 4 part.

56, Sub.4, Cat. A/7, consistenza mq.155, Rendita 866.36 €.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale fu realizzato solo a seguito del rilascio della concessione edilizia avvenuto il [REDACTED] con il n° [REDACTED] preceduto dalla presentazione della richiesta avvenuta il [REDACTED] con protocollo [REDACTED] e dal parere favorevole della commissione edilizia del [REDACTED]

Quindi esso è stato realizzato nel pieno rispetto delle norme che regolano e hanno regolato le attività edilizie attraverso il ricevimento di tutte autorizzazioni comunali. All'ufficio concessioni edilizie del comune di Pompei non risulta nessun condono legato al fabbricato in questione.

All'Ufficio Abusi edilizi del comune di Pompei non risulta nessun abuso accertato.

Tuttavia è stata riscontrata una difformità rispetto al titolo abilitativo che riguarda la porzione di casa posta ad ovest, cucina bagno, dove risulta un ampliamento di 42,00 mq distribuito su due livelli.



- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U. foglio 4- part.56 sub.5 cat.A/7, vani 5,5

L'immobile in oggetto, è un appartamento inserito in un fabbricato a schiera tipo "triplex"

Esso confina per tutti i lati con la ditta Sig. [REDACTED]

Ad esso si accede sempre dal cortile interno, con porta di ingresso accessibile salendo otto gradini. L'immobile è pavimentato con gres fine porcellanato di ottimo pregio, le bussole sono realizzate con legno massello bugnato di colore noce nazionale e vetro, gli infissi sono del tipo alluminio-legno con grate veneziane esterne in ferro di colore verde, infine le tinteggiature sono in ottimo stato di conservazione. Dall'ingresso si accede all'enorme ambiente salone-cucina di superficie netta di mq 67,00. Esso è dotato di bagno ed è illuminato da due finestre e da un balcone affacciante su cortile interno. Dalla scala, rivestita con pedate in travertino e alzate con marmo del tipo stone, si accede al piano primo. Questo si compone di camera della consistenza di mq 16,00 illuminata da finestra su cortile, di bagno di mq 12.60 con finestra e di camera matrimoniale di mq 27.56 con cabina armadio e balcone di mq 16,32

Esso fu realizzato solo a seguito del rilascio della concessione edilizia avvenuto il [REDACTED] con il n° [REDACTED] preceduto dalla presentazione della richiesta avvenuta il [REDACTED] con protocollo [REDACTED] e dal parere favorevole della commissione edilizia del [REDACTED]

Quindi esso è stato realizzato nel pieno rispetto delle norme che regolano e hanno regolato le attività edilizie attraverso il ricevimento di tutte autorizzazioni comunali. All'ufficio concessioni edilizie del comune di Pompei non risulta nessun condono legato al fabbricato in questione.

Tuttavia è stata riscontrata una difformità rispetto al titolo abilitativo che riguarda la porzione di casa posta ad ovest, cucina bagno, dove risulta un ampliamento 42,00 mq distribuito su due livelli.



Secondo l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pompei, il bene ricade:

- Secondo il P.R.G., in Zona Territoriale B3 "di completamento frazioni" ed è esclusa dalla zonizzazione del P.T.P., non ricade in area a pericolosità idraulica, non ricade in area a rischio idrogeologico R3 e R4, non ricade in area a rischio idraulico e in area a vulnerabilità idraulica a carattere topografico. E' inserita nell'area vesuviana a rischio vulcanico, ai sensi della L.R. n.21 del 10/12/2003, pubblicata sul B.U.R.C. n°59 del 15.12.2003 e vincolata ai sensi del D.M. 27.10.61 con dichiarazione di notevole interesse pubblico sulla G.U. n.286 del 18.11.1961.

SCHEDA

LOTTO n. 7 - Quota di 1/1 di proprietà del Sig. [REDACTED]

L'immobile è sito alla via Nolana, n.430, Pompei.

Confina per tutti i lati con la ditta Sig. [REDACTED]

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pompei in ditta [REDACTED] ([REDACTED]) per 1/1 in regime di proprietà esclusiva, Foglio 4 part. 56, Sub.4, Cat. A/7, consistenza 5,5 vani, sup. mq 167, Rendita 866,36 €.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale fu realizzato solo a seguito del rilascio della concessione edilizia avvenuto il [REDACTED] con il n° [REDACTED] preceduto dalla presentazione della richiesta avvenuta il [REDACTED] con protocollo [REDACTED] dal parere favorevole della commissione edilizia del [REDACTED]

Quindi esso è stato realizzato nel pieno rispetto delle norme che regolano e hanno regolato le attività edilizie attraverso il ricevimento di tutte autorizzazioni comunali. All'ufficio concessioni edilizie del comune di Pompei non risulta nessun condono legato al fabbricato in questione.

All'Ufficio Abusi edilizi del comune di Pompei non risulta nessun abuso accertato.

Tuttavia è stata riscontrata una difformità rispetto al titolo abilitativo che riguarda la porzione di casa posta ad ovest, cucina bagno, dove risulta un



ampliamento di 42,00 mq distribuito su due livelli.

- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.7 cat.C/2, mq.60

L'immobile in oggetto, è un locale seminterrato inserito in un fabbricato a schiera tipo "triplex".

Esso confina per tutti i lati con la ditta Sig. [REDACTED] che consiste in deposito ripartito in due ambienti di superficie netta pari a mq 31,37 e di mq 26,67, di piccolo bagno (mq 7,70) e di piccolo ripostiglio (mq 1,70). Il deposito è collegato attraversando una porta in alluminio e vetro ed una rampa di scale, al cortile interno.

Esso fu realizzato solo a seguito del rilascio della concessione edilizia avvenuto il [REDACTED] con il n° [REDACTED], preceduto dalla presentazione della richiesta avvenuta il [REDACTED] con protocollo [REDACTED] e dal parere favorevole della commissione edilizia del [REDACTED]

Quindi esso è stato realizzato nel pieno rispetto delle norme che regolano e hanno regolato le attività edilizie attraverso il ricevimento di tutte autorizzazioni comunali. All'ufficio concessioni edilizie del comune di Pompei non risulta nessun condono legato al fabbricato in questione.

Secondo l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pompei, il bene ricade:

- Secondo il P.R.G., in Zona Territoriale B3 "di completamento frazioni" ed è esclusa dalla zonizzazione del P.T.P., non ricade in area a pericolosità idraulica, non ricade in area a rischio idrogeologico R3 e R4, non ricade in area a rischio idraulico e in area a vulnerabilità idraulica a carattere topografico. E' iscritta nell'area vesuviana a rischio vulcanico, ai sensi della L.R. n.21 del 10/12/2003, pubblicata sul B.U.R.C. n°59 del 15.12.2003 e vincolata ai sensi del D.M. 27.10.61 con dichiarazione di notevole interesse pubblico sulla G.U. n.286 dell'8.11.1961.

SCHEDA



LOTTO n. 8 - Quota di 1/1 di proprietà del Sig. [REDACTED]

L'immobile è sito alla via Nolana, n.430, Pompei.

Confina per tutti i lati con la ditta Sig. [REDACTED]

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pompei in ditta: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 in regime di proprietà esclusiva, Foglio 4 part. 56, Sub.7, Cat. C/2, sup. mq. 60, Rendita 291,28 €.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale fu realizzato solo a seguito del rilascio della concessione edilizia avvenuto il [REDACTED] con il n° [REDACTED], preceduto dalla presentazione della richiesta avvenuta il [REDACTED] con protocollo [REDACTED] dal parere favorevole della commissione edilizia del [REDACTED]

Quindi esso è stato realizzato nel pieno rispetto delle norme che regolano e hanno regolato le attività edilizie attraverso il ricevimento di tutte autorizzazioni comunali. All'ufficio concessioni edilizie del comune di Pompei non risulta nessun condono legato al fabbricato in questione.

All'Ufficio Abusi edilizi del comune di Pompei non risulta nessun abuso accertato.

- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.8 cat.C/2, mq.60

L'immobile in oggetto, è un locale seminterrato inserito in un fabbricato a schiera tipo "triplex".

Esso confina per tutti i lati con la ditta Sig. [REDACTED]

L'immobile costituisce il piano seminterrato dell' immobile individuato con la part.56 sub. 5, esso è accessibile solamente dal cortile interno, scendendo una rampa di scala. Dalla porta in alluminio e vetro si accede ad un unico ambiente di superficie netta pari a mq 54,00 destinato a deposito, con annesso piccolo bagno di mq 6,90 illuminato da finestra alta e ripostiglio da mq 1,54 .

Esso fu realizzato solo a seguito del rilascio della concessione edilizia avvenuto il [REDACTED] con il n° [REDACTED], preceduto dalla presentazione della richiesta avvenuta il [REDACTED] con protocollo [REDACTED] dal parere favorevole

della commissione edilizia del [REDACTED]

Quindi esso è stato realizzato nel pieno rispetto delle norme che regolano e hanno regolato le attività edilizie attraverso il ricevimento di tutte autorizzazioni comunali. All'ufficio concessioni edilizie del comune di Pompei non risulta nessun condono legato al fabbricato in questione.

Secondo l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pompei, il bene ricade:

→ **Secondo il P.R.G., in Zona Territoriale B3 "di completamento frazioni"**

ed è esclusa dalla zonizzazione del P.T.P., non ricade in area a pericolosità idraulica, non ricade in area a rischio idrogeologico R3 e R4, non ricade in area a rischio idraulico e in area a vulnerabilità idraulica a carattere topografico.

È inserita nell'area vesuviana a rischio vulcanico, ai sensi della L.R. n.21 del 10/12/2003, pubblicata sul B.U.R.C. n°59 del 15.12.2003 e vincolata ai sensi del D.M. 27.10.61 con dichiarazione di notevole interesse pubblico sulla G.U. n.286 del 18.11.1961.

SCHEMA

LOTTO n.9 - Quota di 1/1 di proprietà del Sig. [REDACTED]

L'immobile è sito alla via Nolana, n.430, Pompei.

Confina per tutti i lati con la ditta Sig. [REDACTED]

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pompei in ditta: [REDACTED]

([REDACTED]) per 1/1 in regime di proprietà esclusiva, Foglio 4 part. 56, Sub.8, Cat. C/2, sup. mq. 60, Rendita 291,28 €.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale fu realizzato solo a seguito del rilascio della concessione edilizia avvenuto il [REDACTED] con il n° [REDACTED], preceduto dalla presentazione della richiesta avvenuta il [REDACTED]

con protocollo [REDACTED] e dal parere favorevole della commissione edilizia del [REDACTED]

Quindi esso è stato realizzato nel pieno rispetto delle norme che regolano e hanno regolato le attività edilizie attraverso il ricevimento di tutte autorizzazioni comunali. All'ufficio concessioni edilizie del comune di Pompei



non risulta nessun condono legato al fabbricato in questione.

All'Ufficio Abusi edilizi del comune di Pompei non risulta nessun abuso accertato.

- Terreno, sito in Pompei alla Via Nolana, 430 in NCT, foglio 4 – part. 542-544-2405, sup. tot. Mq 2.673,00

L'immobile consiste in un appezzamento di terreno sito in Pompei alla Via Nolana n. 430 e riportato al Catasto terreni al fogl. 4, p.lla 542, p.lla 544, p.lla 2405. Le particelle sono confinanti tra loro, e costituiscono un unico appezzamento. Esse sono accessibile -unicamente dal fondo contiguo di proprietà dello stesso [REDACTED]. L'appezzamento risulta recintato, lungo tutto il perimetro delle particelle, da un muretto alto 80 cm e rete metallica superiore. Esso si presenta totalmente ineditato, destinato unicamente ad ospitare varie coltivazioni.

Le tre particelle vanno a costituire un appezzamento di terreno omogeneo nelle caratteristiche morfologiche e di coltura.

Le tre particelle presentano una giacitura in leggero pendio; esso presenta coltivazioni varie, anche se accatastata come terreno di tipo seminativo irriguo. I terreni oggetto di perizia, consistenti in tre particelle confinanti tra loro e recintate verso l'esterno, non presentano alcuna edificazione. All'ufficio concessioni edilizie del comune di Pompei non risulta nessuna concessione edilizia e nessun condono legato al fabbricato in questione. All'Ufficio Abusi edilizi del comune di Pompei non risulta nessun abuso accertato.

Secondo l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pompei, il bene ricade:

- Secondo il P.R.G., in Zona Territoriale E1 "agricola normale" ed è esclusa dalla zonizzazione del P.T.P., non ricade in area a pericolosità idraulica, non ricade in area a rischio idrogeologico R3 e R4, non ricade in area a rischio idraulico e in area a vulnerabilità idraulica a carattere topografico. E' inserita nell'area vesuviana a rischio vulcanico, ai sensi della L.R. n.21 del



10/12/2003, pubblicata sul B.U.R.C. n°59 del 15.12.2003 e vincolata ai sensi del D.M. 27.10.61 con dichiarazione di notevole interesse pubblico sulla G.U. n.286 del 18.11.1961.

4° QUESITO: *Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la Conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa,*



defunta per estinzione, in procedibilità,

emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).

L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- o Terreno, sito in Pompei alla contrada Spinelle, riportato al NCT: foglio 4-part. 182, are 8,72
- o Opificio, sito in Pompei alla via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.672 sub.2 cat.D/1
- o Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.1 cat.D/1

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- o Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.3 cat.A/7, vani 7,5
- o Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4 cat.A/7, vani 5,5
- o Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.5 cat.A/7, vani 5,5
- o Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.6 cat.C/2, mq.150
- o Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.7 cat.C/2, mq.60
- o Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.8 cat.C/2, mq.60
- o Terreno, sito in Pompei alla Via Nolana, 430 in NCT, foglio 4 – part. 542-544-2405, sup. tot. Mq 2.673,00

Trascrizioni a favore e contro dell'esecutato Sig. [REDACTED]



1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONATARIO. Nota disponibile in formato immagine.

Cespite riportato al N.C.E.U. al fg.4 part.672-1275

2. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONATARIO. Nota disponibile in formato immagine.

3. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del [REDACTED] - Registro
Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A
STRALCIO. Nota disponibile in formato immagine.

4. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE. Nota disponibile in formato immagine.

Cespite riportato nel C.T. al fg.4 part.182

5. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE. Nota disponibile in formato immagine.

Cespite riportato nel N.C.E.U. al fg.4 part.672 sub.1, part.974 sub.1,
part.476 sub.2

6. **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED] SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato
immagine Documenti successivi correlati:

I. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (QUIETANZA E CONFERMA).

7. **PRIVILEGIO SPECIALE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare
[REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Nota consultabile solo presso l'ufficio.

8. **ANNOTAZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale DE SIO DOMENICO Repertorio
[REDACTED] del [REDACTED] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - QUIETANZA E
CONFERMA. Nota disponibile in formato elettronico. Formalità di
riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED].

9. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio



del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Immobili siti in POMPEI(NA) SOGGETTO ACQUIRENTE. Nota disponibile in formato elettronico.

Cespite. Riportato nel N.C.E.U. fg.3 part.681 sub.3

10. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale DILIEGRO MICHELE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in POMPEI(NA) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA. Nota disponibile in formato elettronico.

11. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO SEZ. DIST. CAVA DE' TIRRENI Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in POMPEI(NA) SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico.

12. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in POMPEI(NA) SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico.

13. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in POMPEI(NA). Nota disponibile in formato elettronico.

14. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIB. TORRE ANNUNZIATA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI immobili siti in POMPEI(NA). Nota disponibile in formato elettronico.



Trascrizioni a favore e contro dell'esecutato Sig. [REDACTED]

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONATARIO. Nota disponibile in formato immagine.
Cespite riportato nel N.C.E.U. fg. 4 part.56 sub.3-4-5-6-7-8, part.542-544-
2405
2. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONATARIO. Nota disponibile in formato immagine.
3. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del [REDACTED] - Registro
Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A
STRALCIO. Nota disponibile in formato immagine.
4. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE. Nota disponibile in formato immagine.
Cespite riportato nel N.C.E.U al fg.4, part.672 sub.1, part.974 sub.1, part.476
sub.2
5. **TRASCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
DI DESTINAZIONE. Nota disponibile in formato immagine.
6. **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED] SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato
immagine Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] 4 (QUIETANZA E CONFERMA)
7. **PRIVILEGIO SPECIALE CONTRO** del [REDACTED] 2 - Registro Particolare
104 Registro Generale 24283. Nota consultabile solo presso l'ufficio.
8. **ANNOTAZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale DE SIO DOMENICO Repertorio
[REDACTED] del [REDACTED] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI



BENI. Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento:
Iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED]

9. **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale DILIEGRO MICHELE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in POMPEI(NA) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA. Nota disponibile in formato elettronico.

10. **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO SEZ. DIST. CAVA DE TIRRENI Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in POMPEI(NA) SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico.

11. **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 18/02/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in POMPEI(NA) SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico.

12. **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] 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 Immobili siti in POMPEI(NA) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] el [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE)

13. **TRASCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIB. TORRE ANNUNZIATA Repertorio [REDACTED] del 03/11/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in POMPEI(NA). Nota disponibile in formato elettronico.



14. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale CASTELLAMMARE DI STABIA
Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE -
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in
POMPEI(NA), SANT'ANASTASIA(NA). Nota disponibile in formato
elettronico - Presenza Titolo Telematico.

15. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Repertorio
[REDACTED] del [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE -
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in POMPEI(NA),
SANT'ANASTASIA(NA). Nota disponibile in formato elettronico - Presenza
Titolo Telematico.

16. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Repertorio
[REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in POMPEI(NA), SANT'ANASTASIA(NA) SOGGETTO
VENDITORE. Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo
Telematico.

17. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Repertorio
[REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in SANT'ANASTASIA(NA) SOGGETTO DONANTE. Nota
disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

5° QUESITO: *Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*



Dalla mappa censuaria e dalle certificazioni catastali nonché dalla copia dell'atto di provenienza si evince che gli immobili, oggetto di pignoramento, di proprietà degli esecutati Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], sono locati in Pompei (NA) e risultano correttamente riportati al catasto ed individuati così come segue:

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Terreno, sito in Pompei alla contrada Spinelle, riportato al NCT: foglio 4- part. 182, are 8,72, qualità Seminativo irriguo, reddito domenicale 22.74€, reddito agrario 10,36€;
- Opificio, sito in Pompei alla via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.672 sub.2 cat.D/1, Cl. 4, rendita 3.433,41€.
- Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.1 cat.D/1, rendita 4.080,00€, graffata con la part. 1278.

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.3 cat.A/7, vani 7,5, rendita 1.181,40€.
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4 cat.A/7, vani 5,5, rendita 866,36 €.
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.5 cat.A/7, vani 5,5, rendita 866,36€.
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.6 cat.C/2, mq.150, rendita 728,20 €.
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.7 cat.C/2, mq.60, rendita 291,98 €.
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.8 cat.C/2, mq.60, rendita 291,98 €.
- Terreno, sito in Pompei alla Via Nolana, 430 in NCT, foglio 4 – part. 542-544-2405, seminativo irriguo, sup. tot. Mq 2.673,00, con reddito agrario in sequenza di: 10,68 €; 11,09 €; 9,98 €. Con reddito domenicale in sequenza di: 24,14 €; 25,00 €; 22,56 €.



6° QUESITO: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota



di iscrizione e/o di trascrizione. Ipotesi particolari:

a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione



di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando - in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

e) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

I beni in oggetto di pignoramento sono locati tutti in Pompei e precisamente descritti nel seguente elenco:

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Terreno, sito in Pompei alla contrada Spinelle, riportato al NCT: foglio 4-part. 182;
- Opificio, sito in Pompei alla via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.672 sub.2;



Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.1;

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.3;
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4;
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana.430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.5;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.6;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.7;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.8;
- Terreno, sito in Pompei alla Via Nolana, 430 in NCT, foglio 4 – part. 542-544-2405.

Si ritiene che i dati contenuti nell'atto di pignoramento consentono l'esatta individuazione dei beni.

7° QUESITO: *Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status qua ante (tompagnatura o altro)*



all'uopo occorrenti.

Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

Dalla Sovrapposizioni della cartografia catastale sulle immagini aeree, risulta per i cespiti di proprietà del Sig. [REDACTED] e delle proprietà intestate al Sig. [REDACTED], corrispondenza delle sagome rispetto allo stato dei luoghi.

L'esatta descrizione dei luoghi realizzata dalle carte catastali non è probatoria ai fini dell'accertamento della legittimità dei beni edificati staggiti.

Tuttavia da ulteriori indagini, nella fattispecie la sovrapposizione dei grafici di rilievo con i grafici dei titoli abilitativi alla costruzione dei seguenti beni, di seguito elencati, risultano consistenze e sagome non congruenti (Allegato n.7):

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.3 cat.A/7, vani 7,5
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4 cat.A/7, vani 5,5
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.5 cat.A/7, vani 5,5
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.6 cat.C/2, mq.150

8° QUESITO: *Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino*

eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli identificativi catastali evidenziano esclusivamente i beni oggetto del pignoramento.

9° QUESITO: *Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.*

L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Lanzetta Carmine - Consulenza tecnica d'ufficio alla Procedura esecutiva n. RGE 205/2006 Pagina 58



In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).

Al riguardo:

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

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



C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

- Si evidenzia che il titolo di provenienza si riferisce esclusivamente all'immobile in esame sui quali il debitore non ha apportato alcuna modifica.



C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

- Si evidenzia che il titolo di provenienza si riferisce esclusivamente all'immobile in esame sui quali il debitore non ha apportato alcuna modifica.



La descrizione dei beni riportata nell'atto di donazione coincide con quella reale. L'atto di pignoramento reca una corretta indicazione dei beni secondo la loro consistenza catastale reale che risulta, a sua volta, rispettosa di quella esistente alla data del pignoramento.

Pertanto, gli immobili staggiti non pervengono da maggiori consistenze frazionate successivamente.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita trascritto in suo favore.

Attraverso la lettura delle visure storiche catastali dei beni staggiti e oggetto di pignoramento, si attesta che la proprietà esclusiva di tali beni è da attribuirsi esclusivamente ai Sigg. [redacted] [redacted] [redacted] soggetti eseguiti nella procedura.

10° QUESITO: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e dalla visura delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Pompei emerge quanto segue:

Proprietà del Sig. [redacted]

- Terreno, sito in Pompei alla contrada Spinelle, riportato al NCT: foglio 4-part. 182, Zona E1 "agricola Normale"
- Opificio, sito in Pompei alla via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.672 sub.2, Zona E1 "agricola Normale"
- Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.1, zona E1 "agricola Normale" e parte in G4 "a destinazione viaria"

Proprietà del Sig. [redacted]

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra riportato al



N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.3, **Zona B3 “di completamento frazioni”**

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4, **Zona B3 “di completamento frazioni”**
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.5, **Zona B3 “di completamento frazioni”**
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.6, **Zona B3 “di completamento frazioni”**
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.7, **Zona B3 “di completamento frazioni”**
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.8, **Zona B3 “di completamento frazioni”**
- Terreno, sito in Pompei alla Via Nolana, 430 in NCT, foglio 4 – part. 542-544-2405, **Zona E1 “agricola Normale”**

Dunque alla luce della lettura del certificato di destinazione Urbanistica delle sopra elencate proprietà immobiliari oggetto della presente procedura, emergono le seguenti destinazioni urbanistiche

- **Zona B3 “di completamento frazioni”**
- **Zona E1 “agricola Normale”**
- **Zona G4 “a destinazione viaria”**

Il contenuto normativo delle zone urbanistiche sopra elencate è di seguito riportato:

Zone residenziali di completamento frazioni, B3

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 13 delle presenti Norme. In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici: a)- Sm -400mq 300 mq b)- If -2.0mc/mq c)- Q -0.40 d)- H -m.10.50 e)- V -mc 4.000 f)- Accessori – consentiti



nei limiti del 5% del volume edificabile g)- Spazi interni: consentiti tutti i tipi. h)- Parcheggi inerenti alla costruzione: 5mq/100mc i)- Parcheggi di urbanizzazione primaria; come da tabella B; l)- De -H con un minimo m.10.00 m)- De -H/2 con un minimo di m.5.000 n)- E' consentita la costruzione in aderenza a edifici esistenti sul confine. I proprietari dovranno cedere al Comune le aree di urbanizzazione primaria indicate al punto i e/o quelle di urbanizzazione primaria e secondaria riportate nei grafici e ricadenti nel lotto. La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti da porre a carico dei proprietari è determinata con le modalità di cui agli art 8, 9 p e i 47 delle presenti Norme, secondo i criteri espressi all'art 106 del R.E. Nella sottozona Ba 3 i seguenti indici sono così modificati: a)- Sm -800mq b)- If -0.7mc/mq c)- H -7.00 ml. misurata sul lato ove il terreno è a quota inferiore.

Zone agricole normali E1n

Nelle zone agricole normali sono consentite solo le costruzioni di cui ai commi A)-B)-C) dell'art 29 delle presenti norme. Il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici: a)- Sm =3000 mq. b)- If =0.03 mc/mq per le costruzioni di cui alla lettera A dell'art.29 più 0.02 mc/mq, per le costruzioni di cui alle lettere B) e C) dello art.29, per i richiedenti che abbiano la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale c)- If =0.01 mc/mq per le sole costruzioni di cui alla lettera A dell'art.29, per i richiedenti che non abbiano la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale d)- H =6.50 m. per le costruzioni di cui alla lettera A) =8.00 m. per le costruzioni di cui alle lettere B) e C) e)- De =8.00 m. f)- Dc =4.00 m. g)- Spazi interni: consentiti ampio cortile (A C)e patio (P) h)- Parcheggi interni le costruzioni di cui alle lettere B) e C): 5 mq/100mc. Per tutte le costruzioni, la distanza dai cigli delle strade di P.R. e di quelle provinciali e Comunali è fissata in ml.20 salvo maggiori distanze fissate dalle presenti norme, dai grafici di P.R. o dall'applicazione del



DM 1/4/68. Per tutti gli edifici non sono ammessi scarichi nei canali e corsi d'acqua.

Zona a destinazione viaria, G4

Le zone a destinazione viaria comprendono:

- a)- le strade
- b)- i nodi stradali
- c)- le arce di rispetto

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

[...]

Nell'attuazione delle P.R.G. dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni o quegli accessi esistenti, che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G.. Le caratteristiche progettuali delle strade e le distanze dalle costruzioni dalle strade sono riportate nella tabella delle N.T.A del comune di Pompei .

11° QUESITO: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che*



l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

iii. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

iv. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia



stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Degli immobili di seguito elencati sarà riportata la data di costruzione, l'eventuale titolo abilitativo che ne ha permesso la costruzione nonché gli estremi di richiesta di condono nel caso questi realizzati abusivamente.

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- o Opificio, sito in Pompei alla via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U. foglio 4 part. 672 sub.2, Zona E1 "agricola Normale"

Il capannone realizzato nel 1983, per il ricovero dei macchinari conservieri, fu realizzato del tutto abusivamente senza di alcuna autorizzazione comunale, ma come anche per gli altri capannoni, è stato oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentata il [REDACTED] e integrata il [REDACTED] con la richiesta di concessione edilizia in sanatoria n. 8617 dall'ing. Raffaele Carotenuto che né ha firmato anche il certificato di idoneità statica.

A seguito del deposito della pratica della richiesta di concessione edilizia in sanatoria, il Sindaco di Pompei, visti gli atti di ufficio e sentito l'ufficio tecnico comunale, certifica in data 29.06.1989, che le opere denunciate, a seguito della richiesta del condono edilizio ai sensi della l.47/85, sono conformi in termini di superficie a quelle realizzate, che le somme calcolate a titolo di oblazione sono congrue a quanto dichiarato salvo verifica in sede di rilascio di concessione edilizia in sanatoria e che



le somme relative all'oblazione sono interamente versate.

A tutt'oggi la pratica non ha subito espletamenti.



- o Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250. piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.l graffata con la part.1278, zona E1 "agricola Normale" e parte in G4 "a destinazione viaria"



L'immobile di cui la part.1275 fu realizzato a seguito del rilascio della concessione edilizia presentata con protocollo n. [redacted] in data [redacted] e rilasciata dal Comune di Pompei [redacted] numero concessione n. [redacted]. Esiste autorizzazione di abitabilità del fabbricato dove sono contenuti gli immobili de qua, rilasciata in data [redacted].

Il progetto per cui fu rilasciata la concessione, prevedeva la realizzazione dello stesso con due soli piani di calpestio (piano terra e primo piano), di cui solo metà fabbricato, è oggetto di perizia. Il piano terra doveva servire come deposito di concimi e attrezzature, mentre il primo doveva servire da abitazione. Quest'ultimo ha mantenuto inalterata la destinazione d'uso. Esso è stato interessato solo da piccole modifiche di divisione interna, che non né hanno alterato la volumetria. Discorso diverso va fatto per il piano rialzato, in quanto questo ha subito delle variazioni consistenti nella modifica delle divisioni interne e nella realizzazione di una scala larga due metri che conduceva ad un piano seminterrato ricavato al di sotto del piano rialzato. Tale piano seminterrato, non previsto dal progetto di concessione, fu realizzato abusivamente dal Sig. [redacted] tra il giugno e luglio dell' anno 2000, così come si può evincere dall'ordinanza del Dirigente dell'UTC del Comune di Pompei, l'ing. Michele .Fiorenza, che a seguito del verbale di sospensione dei lavori n. [redacted] del [redacted], ordinava al [redacted] l'abbattimento delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Infatti il sig. [redacted] traendo spunto da una richiesta di concessione rilasciata con il n° [redacted] del [redacted] dal comune di Pompei per la manutenzione dello stesso fabbricato, realizzò il piano seminterrato che risulta essere del tutto abusivo, con un aumento di volume di 380 mc e di superficie di mq 127,26 (quest'ultima dimensione già contemplata nel computo delle superfici totali).



Esso in data 27/06/2000 fu sottoposto a sequestro giudiziario, a seguito dall'apposizione di sigilli e dalla diffida di non alterare alcunché, il tutto avvenuto alla presenza del ██████████. Lo stesso, ignorando la diffida e l'ordinanza di abbattimento delle opere abusive del Dirigente dell'UTC del Comune di Pompei, completò le opere.

L'eventuale vendita del cespite è prevista previo abbattimento delle opere abusive realizzate, in quanto non conformi alle previsioni normative del P.R.G.

Inoltre alla luce dell' art. 32 del D.L. n. ████████ del ████████ convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003 ed alle condizioni ivi indicate) la data dell'esecuzione del pignoramento risulta successiva alla data di entrata in vigore della predetta normativa.

Proprietà del Sig. ██████████

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.3, **Zona B3 "di completamento frazioni"**

L'immobile che consiste in un fabbricato costituito da piano rialzato e piano seminterrato, fu realizzato, presumibilmente, agli inizi degli anni sessanta e successivamente ampliato nei primi anni novanta. Prima del 1962 non era prevista la licenza edilizia e prima del 1967 era prevista solo per i fabbricati ricadenti nei centri storici.

La prima normativa di pianificazione urbanistica è datata 1942 e richiedeva l'obbligo della licenza edilizia per i soli fabbricati rientranti nelle zone centrali della città, con esclusione per quelle periferiche. Il Fabbricato de quo è collocato in zona periferica e come tale in essa si poteva costruire liberamente senza alcun obbligo di rilascio della licenza edilizia.

Solo con l'emanazione della L. 06/08/1967 n.765 si provvide a regolamentare con strumenti urbanistici le zone periferiche.

La descrizione degli ambienti e delle relative superfici contempla anche gli spazi realizzati abusivamente, che nella fattispecie sono la cucina e la veranda.

Le opere abusive realizzate in assenza di autorizzazione comunale sono quantificate in 56 mq.



Quindi il CTU può dire con certezza che il fabbricato è stato realizzato, nei primi anni sessanta, con il pieno rispetto delle norme che regolavano l'attività edilizia ed urbanistica dell'epoca, ma successivamente interessato da ampliamento di mq 56,00, del tutto abusivo così come risulta oggi.

Inoltre alla luce dell' art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003 ed alle condizioni ivi indicate) la data dell'esecuzione del pignoramento risulta successiva alla data di entrata in vigore della predetta normativa.

- o Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.56 sub.6 cat.C/2, mq.150, **Zona Territoriale B3 "di completamento frazioni"**

L'immobile di cui ai punti , che consiste in un fabbricato costituito da piano rialzato e piano seminterrato, fu realizzato, presumibilmente, agli inizi degli anni sessanta e successivamente ampliato nei primi anni novanta. Prima del 1962 non era prevista la licenza edilizia e prima del 1967 era prevista solo per i fabbricati ricadenti nei centri storici.

La prima normativa di pianificazione urbanistica è datata 1942 e richiedeva l'obbligo della licenza edilizia per i soli fabbricati rientranti nelle zone centrali della città, con esclusione per quelle periferiche. Il Fabbricato de quo è collocato in zona periferica e come tale in essa si poteva costruire liberamente senza alcun obbligo di rilascio della licenza edilizia.

Solo con l'emanazione della L. 06/08 /1967 n.765 si provvide a regolamentare con strumenti urbanistici le zone periferiche.

La descrizione degli ambienti e delle relative superfici contempla anche gli spazi realizzati abusivamente, che nella fattispecie sono le aree sottostanti la cucina e la veranda del piano superiore (fg.4 part.56 sub.3).

Le opere abusive realizzate in assenza di autorizzazione comunale sono quantificate in 29 mq.

Quindi il CTU può dire con certezza che il fabbricato è stato realizzato, nei primi anni sessanta, con il pieno rispetto delle norme che regolavano l'attività edilizia ed urbanistica dell'epoca, ma successivamente interessato da ampliamento di mq 29,00, del tutto abusivo



così come risulta oggi.

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4 cat.A/7, vani 5,5, **Zona Territoriale B3 “di completamento frazioni”**
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.5 cat.A/7, vani 5,5, **Zona Territoriale B3 “di completamento frazioni”**

Gli Immobili sopra elencanti costituiscono le singole unità immobiliari che vanno a costituire un fabbricato a schiera tipo “triplex.

Esso fu realizzato solo a seguito del rilascio della concessione edilizia avvenuto il [REDACTED] con il n° [REDACTED] preceduto dalla presentazione della richiesta avvenuta il [REDACTED] con protocollo [REDACTED] e dal parere favorevole della commissione edilizia del [REDACTED].

Quindi esso è stato realizzato nel pieno rispetto delle norme che regolano e hanno regolato le attività edilizie attraverso il ricevimento di tutte autorizzazioni comunali.

All'ufficio concessioni edilizie del comune di Pompei non risulta nessun condono legato al fabbricato in questione.

All'Ufficio Abusi edilizi del comune di Pompei non risulta nessun abuso accertato.

Tuttavia sono state riscontrate difformità rispetto al titolo abilitativo per la part.56, e nello specifico per i sub.4-5.

Si riscontra un ampliamento di 42,00 mq per la part.56 sub.4 distribuito su due livelli. Lo stesso ampliamento, distribuito su due livelli, di 42,00 mq è stato riscontrato per la part.56 sub.5

12° QUESITO: *Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gx. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n.9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da*



acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- o Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.1;

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- o Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.3;
- o Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4;
- o Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.5;

Gli immobili, sopra elencati, ad uso prevalente abitativo, non risultano al momento dotati di Attestato di Prestazione Energetica ex D.Lgs. 311/2006 e ss. mm. e ii.

13° QUESITO: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Gli Immobili Pignorati oggetto della procedura sono vendibili in singoli lotti. Tuttavia risultano beni che sono stati realizzati abusivamente e in parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi, per i quali non è possibile la vendita diretta.

I beni che non è possibile vendere in maniera diretta sono di seguito elencati:



Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Opificio, sito in Pompei alla via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.672 sub.2;
- Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.1, graffato con la part.1278;

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.3;
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4;
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.5;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.6;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.7;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.8;

14° QUESITO: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.*

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Terreno, sito in Pompei alla contrada Spinelle, riportato al NCT: foglio 4-



part. 182;

- o Opificio, sito in Pompei alla via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.672 sub.2;

Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.1;

Proprietà del Sig. ██████████

- o Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.3;
- o Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4;
- o Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.5;
- o Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.6;
- o Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.7;
- o Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.8;
- o Terreno, sito in Pompei alla Via Nolana, 430 in NCT, foglio 4 – part. 542-544-2405.

Gli immobili sono pignorati per la loro interezza e non sono divisibili in ulteriori lotti.

15° QUESITO: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo*

legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino



contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Terreno, sito in Pompei alla contrada Spinelle, riportato al NCT: foglio 4- part. 182;
- Opificio, sito in Pompei alla via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.672 sub.2;
- Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.1;

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.3;
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4;
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.5;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.6;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.7;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.8;
- Terreno, sito in Pompei alla Via Nolana, 430 in NCT, foglio 4 – part. 542-544-2405.

Gli immobili ad uso abitativo, ad eccezione dei terreni (part.182; 542; 544; 2405) e del capannoni industriale part.672 sub.2, sono occupati in modo continuativo, sin dalla prima della data di trascrizione del pignoramento immobiliare, dai nuclei familiari ed eredi diretti degli esecutati Sigg. [REDACTED].



16° QUESITO: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Essendo gli immobili staggiti al momento abitati dalle persone indicate al punto 15 si può asserire che non sussistono le condizioni indicate al presente punto.*

Non essendo i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] separati dalle rispettive coniugi, non sussistono le condizioni indicate al presente punto.

17° QUESITO: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Terreno, sito in Pompei alla contrada Spinelle, riportato al NCT: foglio 4-part. 182;
- Opificio, sito in Pompei alla via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.672 sub.2;
- Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.1;

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.3;
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4;



- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.5;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.6;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.7;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.8;
- Terreno, sito in Pompei alla Via Nolana, 430 in NCT, foglio 4 – part. 542-544-2405.

Seppure sul territorio di Pompei insiste il P.T.P, i suddetti cespiti staggiti, da certificato di destinazione urbanistica ,sono escluse dal P.T.P.

18° QUESITO: *Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Terreno, sito in Pompei alla contrada Spinelle, riportato al NCT: foglio 4-part. 182;
- Opificio, sito in Pompei alla via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.672 sub.2;
- Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.1;



Proprietà del Sig. ██████████

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra riportato al N.C.E.U. foglio 4- part.56 sub.3;
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U. foglio 4- part.56 sub.4;
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U. foglio 4- part.56 sub.5;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U. foglio 4- part.56 sub.6;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U. foglio 4- part.56 sub.7;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U. foglio 4- part.56 sub.8;
- Terreno, sito in Pompei alla Via Nolana, 430 in NCT, foglio 4 – part. 542-544-2405.

Gli immobili sopra elencati, oggetto di pignoramento, non sono gravati da censo, livello, diritti demaniali o usi civici.

19° QUESITO: *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposto con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali*



adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

E' opportuno premettere che per realizzare la stima degli immobili oggetto di pignoramento è necessaria usare la fase di "DUE DILIGENCE" intesa come l'analisi di tutte le componenti estrinseche ed intrinseche degli immobili tipo da stimare, il che tra l'altro permette oltre che la determinazione dell'idoneo valore, anche la conoscenza dell'aspetto economico da analizzare nell'ambito dei criteri di stima tipici della scienza estimativa.

È d'obbligo, a parere dello scrivente esperto estimatore, introdurre il nuovo quadro normativo entrato in vigore il 10 dicembre 2015, che seppur trattasi di normazione tecnica volontaria, è tuttavia un riferimento imprescindibile al fine di conformare la figura del valutatore immobiliare a livello internazionale secondo gli standard UNI relativi a metodi e strutture di quelle norme riguardanti le attività professionali non regolamentate. Nella fattispecie si fa riferimento sia alla UNI EN 11558 (novembre 2014) per quanto riguarda la figura professionale che alla UNI 11612 (in vigore dal 10 dicembre 2015) che è invece volta a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, escludendo basi di valore diverse dal valore di mercato, tenendo in considerazione le principali specifiche provenienti dalle norme di riferimento e dagli standard internazionali, europei e nazionali, a beneficio di tutti i



soggetti coinvolti al fine di migliorare la qualità del servizio estimativo. In linea di principio, la nuova figura del valutatore immobiliare introdotta dalla norma UNI EN 11558 citata presuppone la coesistenza dei seguenti requisiti:

"Sulla base presente norma, al fine di giudicare se un soggetto possa ritenersi adeguatamente qualificato quale valutatore immobiliare, è necessario che sussistano i seguenti presupposti base:

- *Sia legittimato allo svolgimento dell'attività sulla base della legislazione vigente*
- *Abbia conseguito un diploma di istruzione di secondo grado (livello EQF 4)*
- *Abbia maturato un'esperienza professionale specifica di almeno tre anni.*

Le abilità richieste al valutatore immobiliare ed i compiti che il medesimo deve porre in essere al fine di realizzare una stima in linea con gli standard nazionali ed internazionali di riferimento, devono tener conto: della finalità della valutazione delle proprietà e/o dei diritti reali, delle caratteristiche del bene, nonché della specificità dei soggetti potenzialmente interessati quali, ad esempio, istituti di credito, tribunali, società immobiliari, fondi immobiliari e fondi pensione, società di leasing, organi di vigilanza, società di revisione, cittadino-consumatore, agenzie di rating"

Atteso che lo scrivente ha già espletato adeguata formazione sia formale, con riconoscimento di crediti, che attività continuativa in materia di stima immobiliare, la principale novità metodologica è invece da ricercarsi nella UNI 11612 che definisce procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento, consentendo di rendere trasparente il processo di valutazione. Gli approcci estimativi definiti dalla norma, ove ritenuto necessario dal valutatore, possono essere utilizzati in modo combinato.

Il criterio di stima tipico del mercato immobiliare, e cioè quello del **Valore di Mercato VM**; un approccio di mercato si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni. Il metodo si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili e di complessi immobiliari. Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (comparabili) e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e,



conseguentemente, l'attendibilità del risultato. Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo. Al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi, è necessario procedere ad aggiustamenti, al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando. In generale vanno considerate anche le differenze delle caratteristiche legali, economiche o fisiche degli immobili di confronto e quelle dell'immobile oggetto di stima. A tal proposito, assume rilievo imprescindibile la circostanza in esame ove è riscontrata la presenza di una parte di edificio non legittima da un punto di vista urbanistico e soprattutto non sanabile in quanto realizzata su area di non piena titolarità. Quest'aspetto si traduce in termini estimativi nella scelta di un criterio di stima idoneo a rappresentare tale peculiarità attraverso il giudizio di stima del **Valore di Trasformazione VT** inteso come un valore derivato composto dal criterio di stima tipico del mercato immobiliare, e cioè quello del **Valore di Mercato VM** e del **Valore di Costo VC** da sostenersi per la trasformazione dell'immobile al fine di renderlo alienabile. Analiticamente il valore di trasformazione altro non è che la differenza tra il valore di mercato del bene post trasformazione ed i costi sostenuti per essa. Questo metodo adottato è alla base della scienza estimativa che si fonda su postulati ben precisi, tra cui il postulato dello scopo in base al quale gli scopi di una stima possono essere ricondotti a cinque aspetti economici cui si riconosce il rango di criteri estimativi:

- Fondamentali
 - Valore di mercato



- Valore di costo
- Derivati
 - Valore di trasformazione
 - Valore di surrogazione
 - Valore complementare



Il processo di valutazione immobiliare deve essere sviluppato in relazione alle specifiche situazioni, elementi e riferimenti. In linea generale sono definibili le seguenti tre fasi:

Fase 1: analisi documentale e attività di accertamento e verifica;

Fase 2: indagine di mercato e elaborazione dei dati;

Fase 3: redazione del rapporto di valutazione.

Archiviata la *Fase 1* che riguarda tutta la *Due Diligence* urbanistica, catastale, dei diritti reali, e gli accessi finalizzati alle misure dirette ed indirette (stato manutentivo, condizioni d'uso, ecc.) si passa alla *Fase 2*.

Stima del *Valore di Mercato* dell'immobile

- a) Stima del *Valore di costo* della trasformazione;
- b) Derivazione del *Valore di trasformazione*;

Tuttavia vi è ancora un aspetto che incide sul risultato finale della stima in oggetto:

c) *Vendita forzata*;

Quest'ultimo aspetto andrebbe valutato analiticamente attraverso un deprezzamento del tipico valore di mercato, in quanto di fatto differente dal valore di base d'asta, che è senz'altro scevro di molte peculiarità del valore di mercato.

Il valore di mercato è inteso come *il più probabile valore sotto forma di moneta, quindi la stima del prezzo, al quale, alla data della stima, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti ben informati, motivati ed entrambi in grado di assumere*



decisioni con equità e senza costrizioni.

È abbastanza evidente che in una vendita all'asta dovuta ad un procedimento di pignoramento immobiliare mancano tutti i presupposti evidenziati, di cui sopra. Tuttavia ad oggi non vi sono ancora metodologie consolidate a tal fine, ma potrebbe adottarsi quella che associa il *valore a base d'asta al valore di vendita futura VVF* facendo confluire il deprezzamento nel calcolo analitico dell'attualizzazione dell'investimento che avverrà dopo un certo periodo abbastanza lungo a seconda della media di vendita del Tribunale in questione (timing).

$$VVF = VM/q^n$$

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile post trasformazione è stata eseguita dallo scrivente applicando la metodologia di stima per **confronto diretto**, che differisce da quella indiretta in quanto si adotta quale parametro di confronto direttamente il prezzo di vendita dei beni simili, ovvero gli immobili, pur rispettando entrambe le metodologie il postulato della comparazione secondo cui il metodo estimativo è unico e si base esclusivamente sulla comparazione, sia essa diretta o indiretta. Tra i procedimenti diretti di stima lo scrivente esperto estimatore, escluso il metodo uni-parametrico che presupporrebbe un campione statistico significativo di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, ha optato per la stima suggerita dalla linea guida ABI ovvero l'ormai noto metodo di stima diretta **Market Comparison Approach** che, a parere dello scrivente, accostato ad uno dei tradizionali metodi di **stima pluri-parametrica** assume un ottimo grado di affidabilità. La **stima pluri-parametrica** consente di superare le problematiche connesse alla segmentazione del mercato nonché alla differenziazione degli immobili ed al rilievo delle loro caratteristiche, grazie alla più agevole composizione del campione di confronto che consente l'impiego di comparabili aventi anche un minor grado di affinità rispetto agli standard previsti per la stima mono parametrica. I principali modelli di stima pluri-parametrica sono la **stima per punti di merito** e la **stima per valore medio**, di seguito sintetizzati.

Stima per Punti di Merito



Tale approccio può definirsi intermedio tra il mono parametrico ed il multi parametrico in quanto postula la natura del prezzo quale funzione di una serie di caratteristiche definite intrinseche, estrinseche, tipologiche e produttive, esplicitandole con aggiustamenti sistematici i prezzi in funzione delle suddette caratteristiche; resta tuttavia molto importante dare il giusto valore ai coefficienti correttivi di peso delle caratteristiche appunto, che vanno calibrate sull'immobile che ha fatto registrare il prezzo più alto e la cui somma è pari ad uno.

Stima per valore medio

In tal caso invece si adotta un approccio molto più semplice, e cioè si moltiplica il valore medio dei prezzi rilevati con il prodotto dei coefficienti correttivi relativi a numerose caratteristiche tipologiche e di mercato (tipologia immobile, vetustà, finiture, manutenzione, servizi igienici, riscaldamento, condizionamento, ecc.) La metodologia di stima adottata dallo scrivente è il Market Comparison Approach (MCA) per quanto applicabile sulla base della conoscenza dei prezzi marginali, combinato con la Stima per valore medio.

il MCA si basa sulla rilevazione di dati reali di mercato e del bene da valutare secondo le seguenti fasi:

- ESAME DEL BENE DA VALUTARE;
- SEGMENTO DI MERCATO;
- CARATTERISTICHE IMMOBILI DA COMPARARE;
- COMPILAZIONE DI UNA TABELLA DATI RIEPILOGATIVA;
- ANALISI DEI PREZZI MARGINALI
- STESURA TABELLA DI VALUTAZIONE
- SINTESI VALUTATIVA

I beni oggetto di pignoramento che saranno stimati posti a base d'asta nella seguente procedura esecutiva 205/06 sono di seguito elencati. I beni staggiti sono stati raggruppati in ordine dei proprietari esecutati.

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Terreno, sito in Pompei alla contrada Spinelle, riportato al NCT: foglio 4- part. 182;
- Opificio, sito in Pompei alla via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.672 sub.2;
- Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.1, graffiata con la part.1278;

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.3;
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4;
- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.5;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.6;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.7;
- Locale, sito in Pompei alla via Nolana,430, seminterrato riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.8;
- Terreno, sito in Pompei alla Via Nolana, 430 in NCT, foglio 4 – part. 542-544-2405.

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- Terreno, sito in Pompei alla contrada Spinelle, riportato al NCT: foglio 4- part. 182;

L'oggetto della seguente stima è un terreno di tipo seminativo irriguo.

La procedura di stima è analoga a criteri di stima utilizzata per gli immobili. Tuttavia

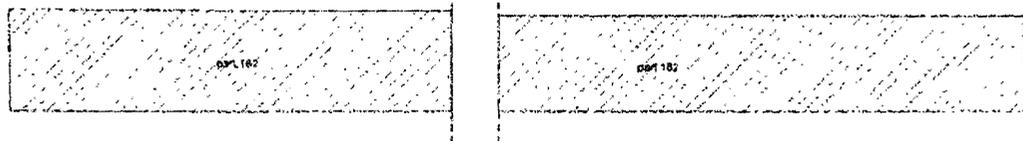


nel seguente caso vengono considerati come elementi estrinseci per determinare la comparazione la data di vendita, la superficie, l'accesso al terreno, la geometria del terreno e la tipologia di coltura.

Il Valore di mercato individuato sarà definito analizzando e comparando il valore di mercato cespiti che verranno comparati con l'oggetto della stima.



Sup. complessiva = 872,00 mq



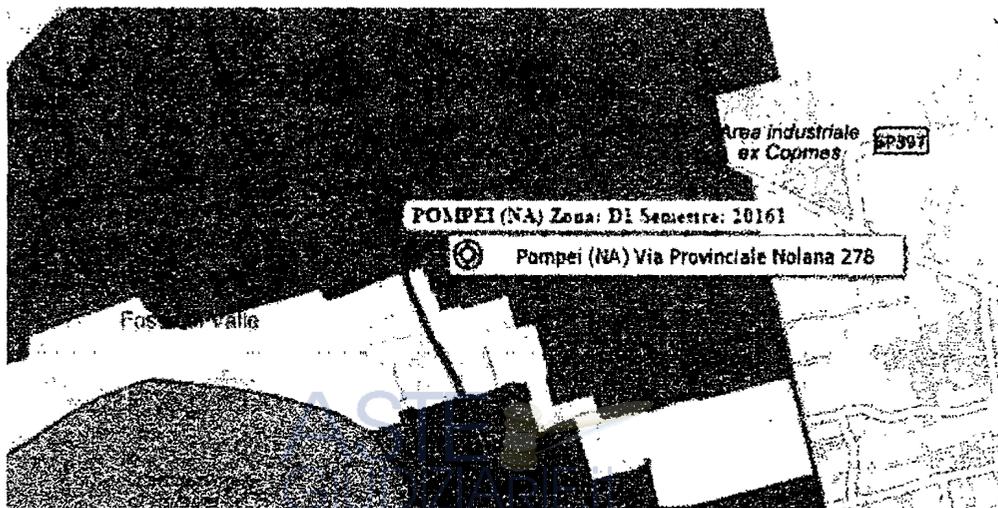
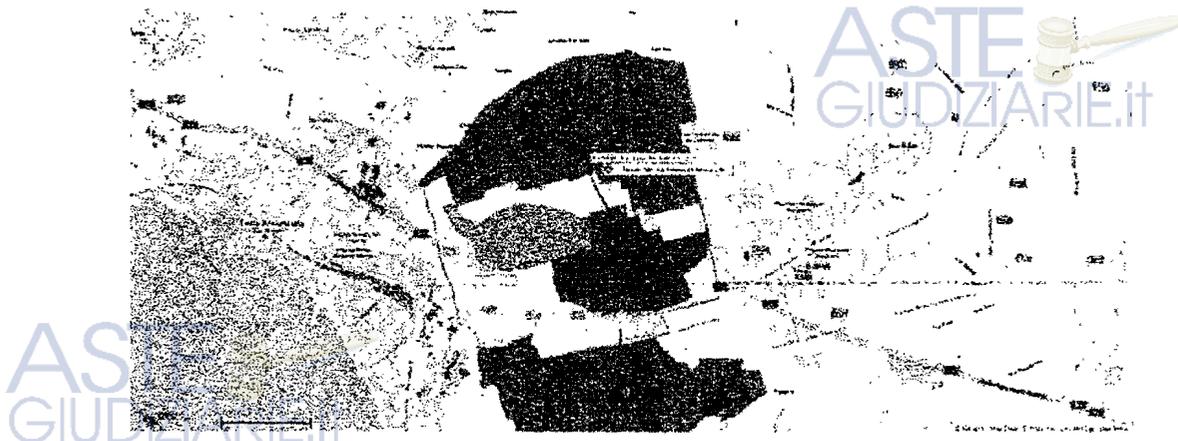
Pianta terreno

SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato è inteso come contesto territoriale in cui si inserisce l'immobile in termini di urbanizzazioni primarie e secondarie, servizi pubblici, scuole, oltre che la dinamicità del mercato immobiliare. A tal proposito si è fatto riferimento alla zonizzazione OMI che di fatto in maniera efficace e statisticamente significativa ha già perimetrato il territorio nazionale in zone omogenee da un punto di vista del segmento di mercato fornendo tra l'altro anche una "forbice" del valore di mercato degli immobili:

Fascia OMI di riferimento ZONA D1





STRALCIO ZONIZZAZIONE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE ESTRATTO DAL PORTALE GEOPOI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

CARATTERISTICHE IMMOBILI DA COMPARARE

Le caratteristiche degli immobili da comparare sono le medesime assunte per l'immobile da stimare, e sono stati individuati prezzi di vendita di n.3 terreni ritenuti più significativi e comparabili, appartenenti ovviamente tutti al medesimo segmento di mercato nell'ambito della zona omogenea OMI DI. A dire il vero non è stato semplice trovare tali informazioni per la poca dinamicità del mercato in tale contesto del territorio comunale principalmente a causa della nuova linea delle banche di non finanziare gli immobili con condoni sospesi soprattutto nelle aree ove insistono regimi vincolistici sovra comunali. A tal proposito sono state prese in considerazione le



richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (ASKING PRICE) associati ad un'attenta analisi del mercato di vendita reale.



COMPILAZIONE DELLE TABELLE DATI

Di seguito la tabella comparativa di riferimento stilata grazie alle informazioni ricavate dalle principali agenzie immobiliari dell'area:



Caratteristica	Immobile A	Immobile B	Immobile C	Subject
<i>Indirizzo</i>	<i>Via Mons. Castaldi, Boscoreale</i>	<i>Loc. Mariconda, Pompei</i>	<i>Viale unità di Italia, Pompei</i>	<i>traversa sardone</i>
PRZ - prezzo totale	35.000 €	43.000 €	40.000 €	---
DAT - data	feb-17	mag-17	apr-17	42917
SUP - sup. princ.	1000mq	1100 mq	750 mq	872 mq
ACCESSO alla strada	SU STRADA	SU STRADA	SU STRADA	SU STRADA
FORMA TERRENO	RETTANGOLARE	RETTANGOLARE	RETTANGOLARE	RETTANGOLARE
TIPO COLTURA	terreno-sem.irriguo	terreno-sem.irriguo	terreno-sem.irriguo	terreno-sem.irriguo

A questo punto, nell'ambito della stima MCA si esegue l'ANALISI DEI PREZZI MARGINALI; lo svolgimento dei calcoli dei prezzi marginali varia a seconda della caratteristica da espletare.

prezzi marginali	Immobile A	Immobile B	Immobile C
<i>Indirizzo</i>	<i>via nolana, 10</i>	<i>via arpaia, 21</i>	<i>via arpaia, 61</i>
PRZ - prezzo totale	35.000 €	43.000 €	40.000 €
DAT - data	-70 €	-175 €	-133 €
ACCESSO	SU STRADA	SU STRADA	SU STRADA
FORMA TERRENO	RETTANGOLARE	RETTANGOLARE	RETTANGOLARE
TIPO COLTURA	terreno-sem.irriguo	terreno-sem.irriguo	terreno-sem.irriguo

Seguendo la stessa modalità di stima, dalla tabella delle analisi dei prezzi marginali si traggono le cifre con minor valore, riproponendoli nei successivi calcoli per la stesura della tabella di valutazione.



3 - TABELLA VALUTAZIONE

tabella valutazione	Immobilabile A	Immobilabile B	Immobilabile C	Subject
Indirizzo	via nolana, 10	via arpaia, 21	via arpaia, 61	
PRZ - prezzo totale	35.000 €	43.000 €	40.000 €	
DAT - data	-350 €	-140 €	-210 €	
PRZo - prezzo omogenizzato	34.650 €	42.860 €	39.790 €	€ 39.100,00
PRZo/mq	34,65€/mq	38,96€/mq	53,05€/mq	44,83€/mq

Si perviene ad un V.M. di mercato pari a 39.100,00 €

PREZZO DI BASE ASTA = 39.100,00 EURO PER LA PIENA PROPRIETÀ

- o Opificio, sito in Pompei alla via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.672 sub.2;

L'immobile oggetto di stima è un capannone industriale dismesso, con struttura verticali in acciaio e copertura in lamiera grecata zincata. L'immobile versa in uno stato di conservazione scadente, come del resto le strutture che versano in una condizione di crisi. Al momento non risulta agibile.

Si evidenziano le caratteristiche che a parere dello scrivente sono più facilmente riscontrabili nei beni comparabili e che hanno un peso significativo nella definizione del prezzo, superficie interna lorda, la data di acquisizione, stato di manutenzione. Naturalmente, si ricorda che si farà riferimento all'immobile post trasformazione urbanistica senza considerare le parti di locale non legittimo operando la riduzione in pristino.

Il capannone realizzato nel 1983, anch'esso per il ricovero dei macchinari conservieri, fu realizzato del tutto abusivamente senza di alcuna autorizzazione comunale, ma come anche per gli altri capannoni. è stato oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentata il ~~01/04/1990~~ e integrata il ~~02/06/1990~~ con la

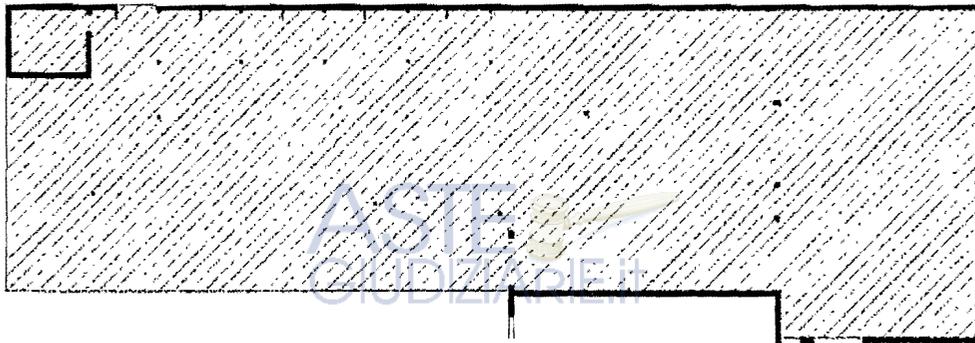


richiesta di concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED] dall'ing. Raffaele Carotenuto che né ha firmato anche il certificato di idoneità statica. A tutt'ora la pratica non ha subito espletamenti. Le immagini riportano l'immobile oggetto di stima nella sua interezza.

L'immobile è stato accatastato secondo la categoria D1. Tuttavia il suo valore è soggetto a deprezzamento vista l'impossibilità di accesso dalla via Nolana e caricato degli oneri di messa in sicurezza.

L'accessibilità su tale arterie è realizzabile acquisendo il diritto di servitù rispetto agli immobili confinanti.

S.L.P complessiva = 850,00 mq



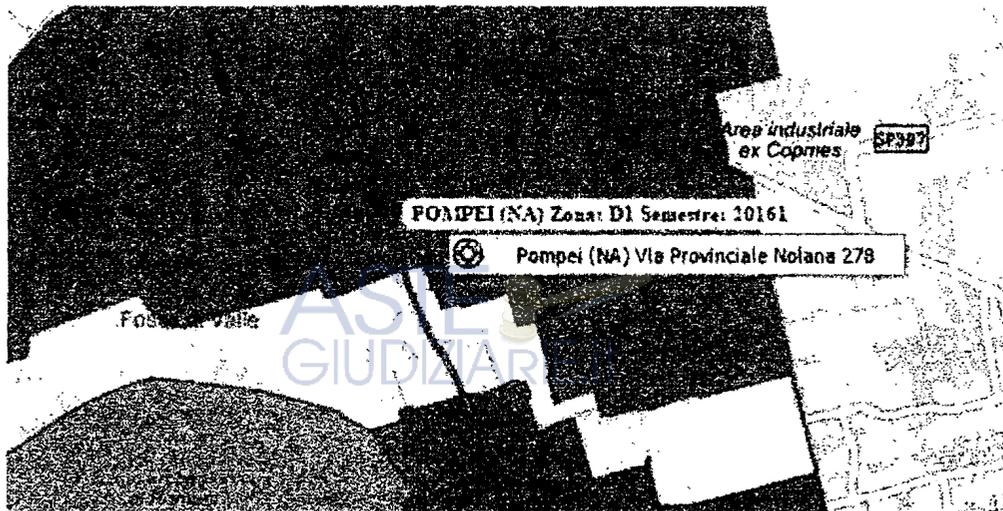
Pianta capannone

SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato è inteso come contesto territoriale in cui si inserisce l'immobile in termini di urbanizzazioni primarie e secondarie, servizi pubblici, scuole, oltre che la dinamicità del mercato immobiliare. A tal proposito si è fatto riferimento alla zonizzazione OMI che di fatto in maniera efficace e statisticamente significativa ha già perimetrato il territorio nazionale in zone omogenee da un punto di vista del segmento di mercato fornendo tra l'altro anche una "forbice" del valore di mercato degli immobili:



Fascia OMI di riferimento ZONA D1



STRALCIO ZONIZZAZIONE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE ESTRATTO DAL PORTALE GEOPOI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

CARATTERISTICHE IMMOBILI DA COMPARARE

Le caratteristiche degli immobili da comparare sono le medesime assunte per l'immobile da stimare, e sono stati individuati prezzi di vendita di n.3 capannoni industriali ritenuti più significativi e comparabili, appartenenti ovviamente tutti al medesimo segmento di mercato nell'ambito della zona omogenea OMI D1. A dirlo il vero non è stato semplice trovare tali informazioni per la poca dinamicità del mercato in tale contesto del territorio comunale principalmente a causa della nuova linea delle



banche di non finanziare gli immobili con condoni sospesi soprattutto nelle aree ove insistono regimi vincolistici sovra comunali. A tal proposito sono state prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (ASKING PRICE) associati ad un'attenta analisi del mercato di vendita reale.

COMPILAZIONE DELLE TABELLE DATI

Di seguito la tabella comparativa di riferimento stilata grazie alle informazioni ricavate dalle principali agenzie immobiliari dell'area:

Caratterisitica	Immobilabile A	Immobilabile B	Immobilabile C	Subject
<i>Indirizzo</i>	<i>Via Passanti</i>	<i>Via Nolana</i>	<i>Trav.Sardone</i>	<i>via nolana,250</i>
PRZ - prezzo totale	550.000 €	470.000 €	560.000 €	---
DAT - data	gen-17	mag-17	giu-17	---
SUP - sup. princ.	900 mq	1100 mq	1100 mq	850 mq

A questo punto, nell'ambito della stima MCA si esegue l'ANALISI DEI PREZZI MARGINALI; lo svolgimento dei calcoli dei prezzi marginali varia a seconda della caratteristica da espletare.

prezzi marginali	Immobilabile A	Immobilabile B	Immobilabile C
<i>Indirizzo</i>	<i>Via Passanti</i>	<i>Via Nolana</i>	<i>Trav.Sardone</i>
ACCESSO	SU STRADA	SU STRADA	SU STRADA
PRZ - prezzo totale	550.000 €	470.000 €	560.000 €
DAT - data	-6.112 €	-1.566 €	-2.800 €

Seguendo la stessa modalità di stima, dalla tabella delle analisi dei prezzi marginali si traggono le cifre con minor valore, riproponendoli nei successivi calcoli per la stesura della tabella di valutazione.



3 - TABELLA VALUTAZIONE

tabella valutazione	Immobile A	Immobile B	Immobile C
Indirizzo	Via Passanti	Via Nolana	Trav.Sardone
ACCESSO	SU STRADA	SU STRADA	SU STRADA
PRZ - prezzo totale	550.000 €	470.000 €	560.000 €
DAT - data	-10.962 €	-4.698 €	-3.132 €
	539.038 €	465.302 €	556.868 €

Si perviene ad un V.m di mercato pari a 520.403,00 €

Al seguente valore di stima bisogna detrarre le spese necessarie per la messa in sicurezza del capannone, così come indicato a seguito della perizia depositata, dal sottoscritto, in data 04.05.2017.

Tale documento prescriveva : *"La contabilità preventiva è stata eseguita utilizzando il Prezzario Regione Campania OO.PP. anno 2016 ed allegata al presente documento.*

Il costo determinato per la sola integrazione delle parti strutturali mancanti, in modo da annullare tutte le criticità sollevate, è pari ad 26484.40 euro (oltre Iva al 22%) a cui vanno aggiunti: l'onere del tecnico quantificabile in 1200.00 euro (oltre Iva al 22% e C.P. al 4%) e 200.00 euro per diritti di segreteria spettanti al Comune di Pompei per istruttoria S.C.I.A. ai sensi del DPR 380/2001".

Il valore di costo di tali opere sarà:

Vc, lavori = 34.035,52 €

Il valore di vendita Futura sarà pari dunque :

VVF=Vm- Vc =520.403,00 € -34.035,52 € =486.367.48€



PREZZO DI BASE ASTA = 487.000,00 EURO PER LA PIENA PROPRIETÀ

- o Opificio, sito in Pompei alla Via Nolana, 250, piano terra riportato al N.C.E.U, foglio 4 part.1275 sub.f., graffata con la part.1278;

Si evidenziano le caratteristiche che a parere dello scrivente sono più facilmente riscontrabili nei beni comparabili e che hanno un peso significativo nella definizione del prezzo, e cioè il livello di piano, superficie interna lorda, superficie balconi e/o terrazze/logge, stato di manutenzione, numero di locali, impiantistica e riscaldamento, affacci e vedute, panorama. Naturalmente, si ricorda che si farà riferimento all'immobile post trasformazione urbanistica senza considerare le parti di locale non legittimo operando la riduzione in pristino. Le immagini riportano l'immobile oggetto di stima nella sua interezza, esso è identificato come una costruzione singola monofamiliare, su due livelli, come previsto dai titoli abilitativi. Tuttavia la costruzione ha subito diversi abusi come di seguito descritti: piano seminterrato, ad uso deposito, non abitabile e piano rialzato usato come ufficio. Mentre il primo piano è rimasto inalterato, sul lastrico solare è stata realizzata una lavanderia con strutture removibili.

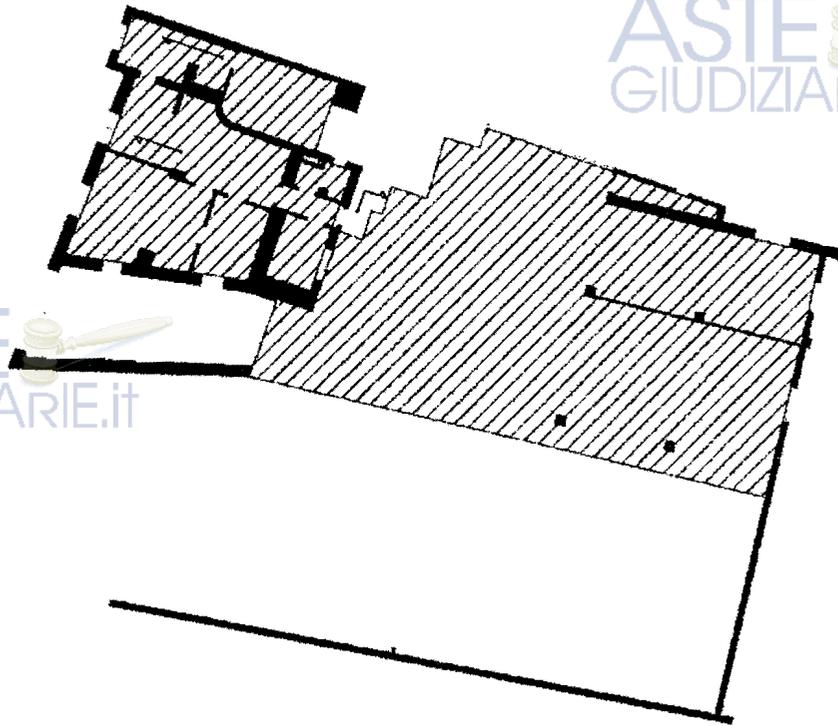
Gli immobili sono accatastati secondo la categoria D1.

Tuttavia visto il reale utilizzo, questi dovranno essere nuovamente accatastati. Pertanto oltre agli abbattimenti e il ripristino delle condizioni immobiliari così come da titolo edilizio, le varie unità abitative dovranno essere così accatastate. Piano seminterrato cat. C/2, piano rialzato cat. A10 e primo piano cat.A/2

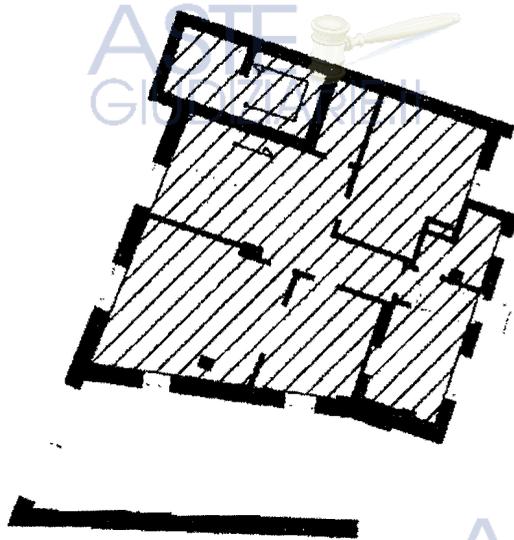
La particella 1278, di pertinenza, ha visto la realizzazione abusiva, nell'area di pertinenza, di un magazzino e di una tettoia in lamiera zincata, che erano annesse al capannone industriale del complesso industriale "██████████".

Le opere realizzate abusivamente, sono oggetto di richiesta di condono. Tale richiesta risulta ancora inevasa.

S.L.P complessiva = 390,00 mq; Sup. esterna = 390,00 mq

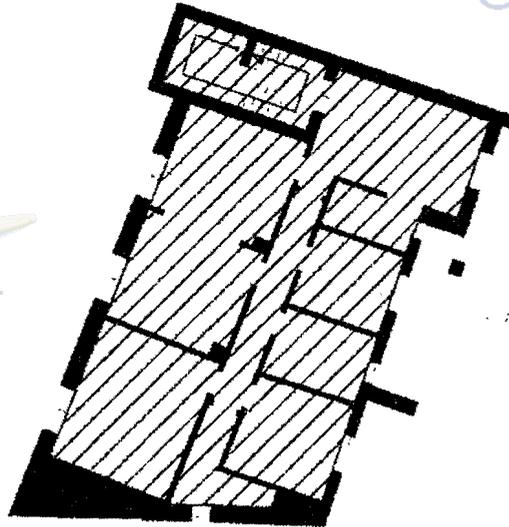


Piano interrato e corte



Piano rialzato





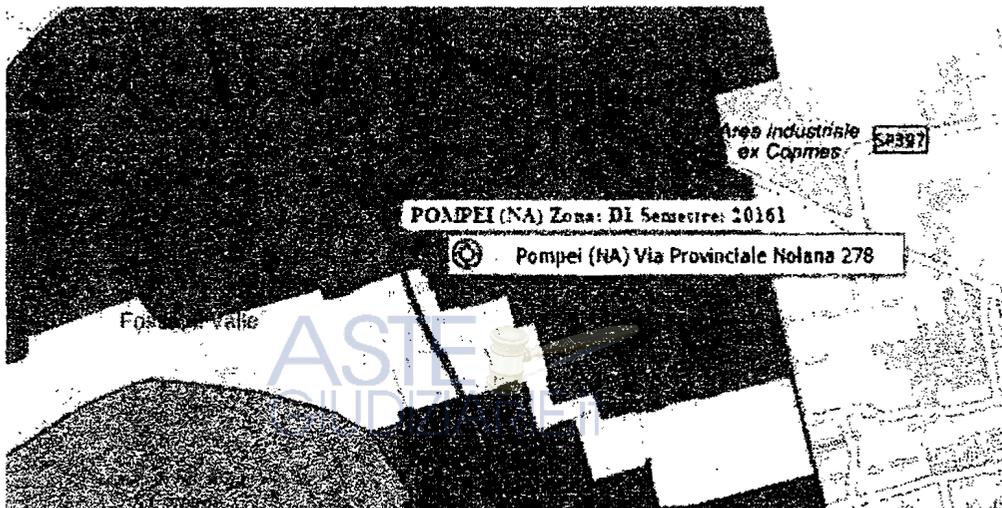
Primo Piano

SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato è inteso come contesto territoriale in cui si inserisce l'immobile in termini di urbanizzazioni primarie e secondarie, servizi pubblici, scuole, oltre che la dinamicità del mercato immobiliare. A tal proposito si è fatto riferimento alla zonizzazione OMI che di fatto in maniera efficace e statisticamente significativa ha già perimetrato il territorio nazionale in zone omogenee da un punto di vista del segmento di mercato fornendo tra l'altro anche una "forbice" del valore di mercato degli immobili:



Fascia OMI di riferimento ZONA D1



STRALCIO ZONIZZAZIONE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE ESTRATTO DAL PORTALE GEOPOI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

CARATTERISTICHE IMMOBILI DA COMPARARE

Le caratteristiche degli immobili da comparare sono le medesime assunte per l'immobile da stimare, e sono stati individuati prezzi di vendita di n.3 immobili ritenuti più significativi e comparabili, appartenenti ovviamente tutti al medesimo segmento di mercato nell'ambito della zona omogenea OMI D1. A dire il vero non è stato semplice trovare tali informazioni per la poca dinamicità del mercato in tale contesto del territorio comunale principalmente a causa della nuova linea delle banche di non finanziare gli immobili con condoni sospesi soprattutto nelle aree ove insistono regimi



vincolistici sovra comunali. A tal proposito sono state prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (ASKING PRICE) associati ad un'attenta analisi del mercato di vendita reale.

COMPILAZIONE DELLE TABELLE DATI

Di seguito la tabella comparativa di riferimento stilata grazie alle informazioni ricavate dalle principali agenzie immobiliari dell'area:

Caratterisitica	Immobile A	Immobile B	Immobile C	Subject
<i>Indirizzo</i>	<i>Via Passanti</i>	<i>Via Nolana</i>	<i>Trav.Sardone</i>	<i>via nolana,250</i>
PRZ - prezzo totale	260.000 €	410.000 €	160.000 €	
DAT - data	gen-17	lug-16	lug-17	
SUP - sup. princ.	170 mq	260 mq	100 mq	390 mq
SUE - Sup. Esterna	70 mq	170 mq	350 mq	360 mq
BAL - balconi e terrazze	100 mq	110 mq	90 mq	180 mq
SER - servizi	2	3	2	4
STM - manutenzione	scadente	ottimo	scadente	normale
	<i>appartamento</i>	<i>semindipendente</i>	<i>indipendente</i>	<i>semindipendente</i>

A questo punto, nell'ambito della stima MCA si esegue l'ANALISI DEI PREZZI MARGINALI; lo svolgimento dei calcoli dei prezzi marginali varia a seconda della caratteristica da espletare.

prezzi marginali	Immobile A	Immobile B	Immobile C
<i>Indirizzo</i>	<i>Via Passanti</i>	<i>Via Nolana</i>	<i>Trav.Sardone</i>
PRZ - prezzo totale	260.000 €	410.000 €	160.000 €
DAT - data	-372 €	-373 €	-1.600 €
SUP - sup. princ.	1.300 €	1.399 €	1.260 €
SUE - Sup. Esterna	929 €	603 €	114 €
BAL - balconi e terrazze	390 €	420 €	378 €
SER - servizi	11.200 €	16.800 €	11.200 €
STM - manutenzione	-10.000 €	-10.000 €	10.000 €



Seguendo la stessa modalità di stima, dalla tabella delle analisi dei prezzi marginali si traggono le cifre con minor valore, riproponendoli nei successivi calcoli per la stesura della tabella di valutazione.

3 - TABELLA VALUTAZIONE

tabella valutazione	Immobile A	Immobile B	Immobile C
Indirizzo	Via Passanti	Via Nolana	Trav.Sardone
PRZ - prezzo totale	260.000 €	410.000 €	160.000 €
DAT - data	-2.604 €	-4.092 €	-372 €
SUP - sup. princ.	277.200 €	163.800 €	365.400 €
SUE - Sup. Esterna	33.060 €	21.660 €	3.780 €
BAL - balconi e terrazze	30.240 €	26.460 €	34.020 €
SER - servizi	22.400 €	11.200 €	22.400 €
STM - manutenzione	-10.000 €	-10.000 €	10.000 €

Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta D.
Se la divergenza percentuale è inferiore al 5% il test può essere definito superato.

$$D = 4,0\% < 5\%$$

Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti, e quindi si effettua mediando i valori dei singoli immobili (A, B, C) elencati:

$$V(mca) = 608.184 \text{ €}$$

A questo punto, al valore ricavato dal MCA si applicano i coefficienti K_i relativi alle caratteristiche non considerate in precedenza per impossibilità di ercare i marginali di incremento, pertanto si adottano i coefficienti della tabella sottostante per l'applicazione della Stima per valore medio per le caratteristiche non marginalizzate in

termini di prezzo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche	RANGE	Ki
Locali	≤3	0,9
	>3	1
Posto auto/box	assente	0,98
	posto auto	1
	box	1,1
livello piano	T	0,85
	≥1	1
Impiantistica	ass.	0,9
	ORD.	1
	OTT.	1,2
Cantina/ deposito	no	0,95
	cantina	1
	dep/amm.	1,1
Panorama	cortile	0,95
	ordinario	1
	di pregio	1,25

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Ki = 1,01

Da cui:

V.M.= 614.265,00 €

- **2180,00 €/m2** (rispetto alla Sup. Lorda Interna)
- **1.833,00 €/m2** (rispetto alla Sup. Commerciale)

Il valore di mercato ottenuto è congruente con le stime sia dell'OMI che del borsino immobiliare. La fascia OMI, considerando la superficie Lorda (Slp), è congruente con il valore ottenuto (2180,00 €/m2) per immobili a civile abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Lanzetta Carmine - Consulenza tecnica d'ufficio alla Procedura esecutiva n. RGE 205/2006 Pagina 99



complessivamente a circa 2.500,00 €

Da cui:

$$V_c = 68.500,00 \text{ €}$$



c) Derivazione del Valore di trasformazione

Il valore di trasformazione VTR è di seguito calcolato:



$$VTR = VM - VC = 614.265,00 \text{ euro} - 68.500,00 \text{ euro} = 545.765,00 \text{ euro}$$

d) Derivazione del Valore di Vendita Futura secondo il principio del timing come sopra detto, tale valore VVF è assunto pari a:

$$VVF = VTR/qn$$

$$\text{Dove } 1/qn = 0,97$$

Avendo considerato un tempo di vendita pari a 3 anni ed un tasso dell'1%.



Da cui:

$$VVF = 562.644,32 \text{ euro}$$

PREZZO DI BASE ASTA = 563.000,00 EURO PER LA PIENA PROPRIETÀ

Proprietà del Sig. Giuseppe Di Massa

- Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra riportato al N.C.E.U., foglio 4- part.56 sub.3-6;



Si evidenziano le caratteristiche che a parere dello scrivente sono più facilmente

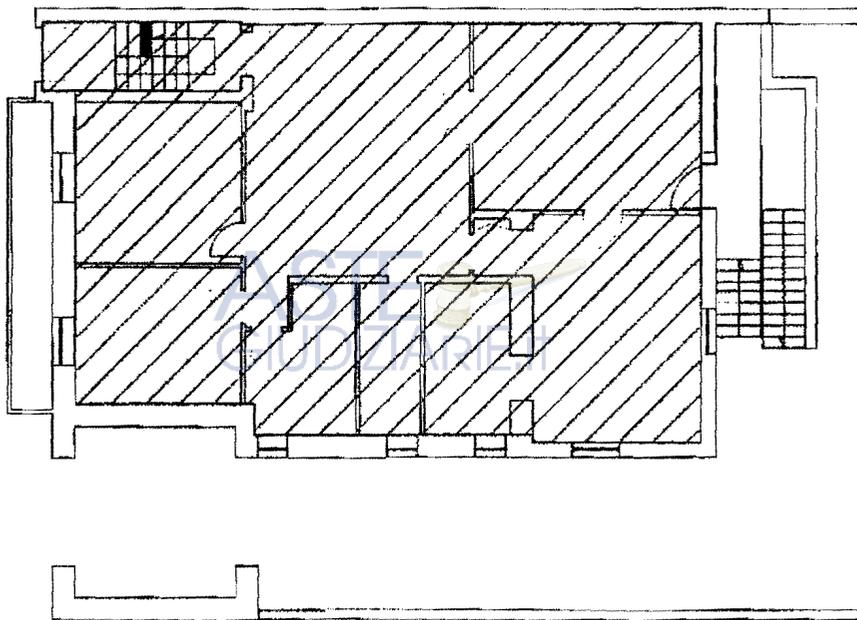


Dott. Arch. Lanzetta Carmine - Consulenza tecnica d'ufficio alla Procedura esecutiva n. RGE 205/2008 **Pagina 101**



riscontrabili nei beni comparabili e che hanno un peso significativo nella definizione del prezzo, e cioè il livello di piano, superficie interna lorda, superficie balconi e/o terrazze/logge, stato di manutenzione, numero di locali, impiantistica e riscaldamento, affacci e vedute, panorama. Naturalmente, si ricorda che si farà riferimento all'immobile post trasformazione urbanistica senza considerare le parti di locale non legittimo operando la riduzione in pristino. Le immagini riportano l'immobile oggetto di stima nella sua interezza, esso è identificato come una costruzione singola monofamiliare su due livelli, di cui: quello interrato è dedito a deposito/cantina, il piano terra (rialzato) è l'abitazione.

Piano interrato e piano rialzato: S.L.P di una unità = 331,00 mq



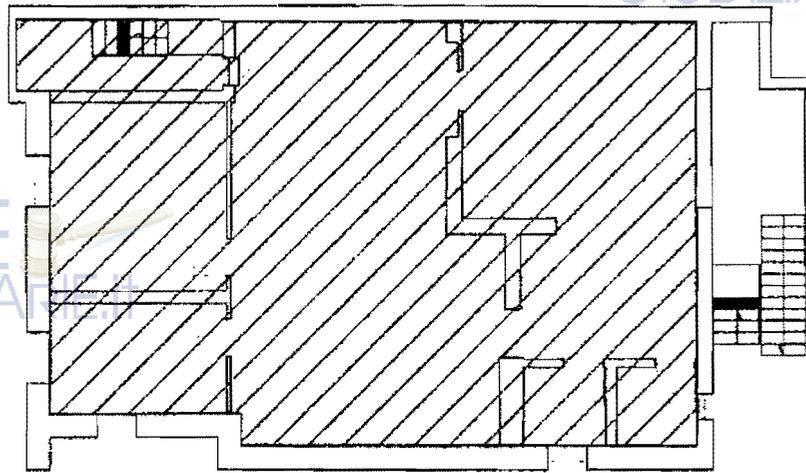
Piano rialzato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati Arch. Lanzetta Carmine - Consulenza tecnica d'ufficio alla Procedura esecutiva n. RGE 205/2008 Pagina 102





Piano interrato

SEGMENTO DI MERCATO

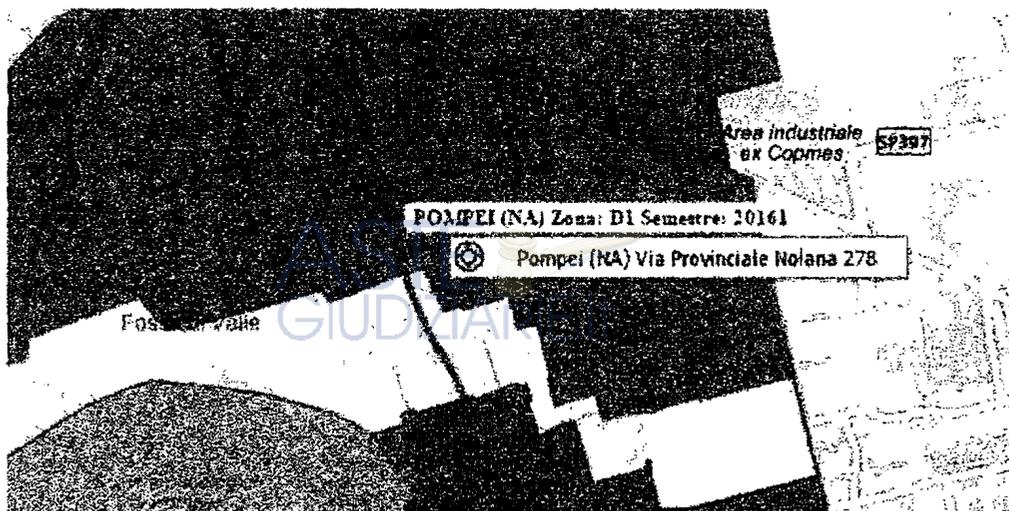
Il segmento di mercato è inteso come contesto territoriale in cui si inserisce l'immobile in termini di urbanizzazioni primarie e secondarie, servizi pubblici, scuole, oltre che la dinamicità del mercato immobiliare. A tal proposito si è fatto riferimento alla zonizzazione OMI che di fatto in maniera efficace e statisticamente significativa ha già perimetrato il territorio nazionale in zone omogenee da un punto di vista del segmento di mercato fornendo tra l'altro anche una "forbice" del valore di mercato degli immobili;



Fascia OMI di riferimento ZONA D1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AS
GIUD



STRALCIO ZONIZZAZIONE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE ESTRATTO DAL
PORTALE GEOPOI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

CARATTERISTICHE IMMOBILI DA COMPARARE

Le caratteristiche degli immobili da comparare sono le medesime assunte per l'immobile da stimare, e sono stati individuati prezzi di vendita di n.3 immobili ritenuti più significativi e comparabili, appartenenti ovviamente tutti al medesimo segmento di mercato nell'ambito della zona omogenea OMI D1. A dire il vero non è stato semplice

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Lanzetta Carmine - Consulenza tecnica d'ufficio alla Procedura esecutiva n. RGE 205/2008 Pagina 104

Firmato Da: LANZETTA CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 262112282a8db4e9cd00363f05b2832c



trovare tali informazioni per la poca dinamicità del mercato in tale contesto del territorio comunale principalmente a causa della nuova linea delle banche di non finanziare gli immobili con condoni sospesi soprattutto nelle aree ove insistono regimi vincolistici sovra comunali. A tal proposito sono state prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (ASKING PRICE) associati ad un'attenta analisi del mercato di vendita reale.

COMPILAZIONE DELLE TABELLE DATI

Di seguito la tabella comparativa di riferimento stilata grazie alle informazioni ricavate dalle principali agenzie immobiliari dell'area:

Caratterisitica	Immobile A	Immobile B	Immobile C	Subject
<i>Indirizzo</i>	<i>Via Nolana, 10</i>	<i>Via Nolana, n.d</i>	<i>Via Arpaia,61</i>	<i>via nolana,430</i>
PRZ - prezzo totale	260.000 €	410.000 €	395.000 €	---
DAT - data	feb-17	dic-16	ott-16	---
SUP - sup. princ.	160 mq	260 mq	160 mq	331 mq
BAL - balconi e terrazze	80 mq	80 mq	375 mq	260 mq
SER - servizi	3	3	4	3
STM - manutenzione	scadente	scadente	ottimo	normale
	<i>appartamento</i>	<i>semindipendente</i>	<i>indipendente</i>	<i>semindipendente</i>

A questo punto, nell'ambito della stima MCA si esegue l'ANALISI DEI PREZZI MARGINALI; lo svolgimento dei calcoli dei prezzi marginali varia a seconda della caratteristica da espletare.

prezzi marginali	Immobile A	Immobile B	Immobile C
<i>Indirizzo</i>	<i>Via Nolana, 10</i>	<i>Via Nolana, n.d</i>	<i>Via Arpaia,61</i>
PRZ - prezzo totale	260.000 €	410.000 €	395.000 €
DAT - data	-434 €	-513 €	-395 €
SUP - sup. princ.	1.413 €	1.444 €	1.450 €
BAL - balconi e terrazze	424 €	433 €	435 €

SER - servizi	16.800 €	16.800 €	20.800 €
STM - manutenzione	10.000 €	10.000 €	-10.000 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Seguendo la stessa modalità di stima, dalla tabella delle analisi dei prezzi marginali si traggono le cifre con minor valore, riproponendoli nei successivi calcoli per la stesura della tabella di valutazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3 - TABELLA VALUTAZIONE

tabella valutazione	Immobile A	Immobile B	Immobile C
Indirizzo	Via Nolana, 10	Via Nolana, n.d	Via Arpaia, 61
PRZ - prezzo totale	260.000 €	410.000 €	395.000 €
DAT - data	-2.370 €	-3.160 €	-3.950 €
SUP - sup. princ.	197.820 €	56.520 €	240.210 €
BAL - balconi e terrazze	76.320 €	76.320 €	-48.760 €
SER - servizi	0 €	0 €	-16.800 €
STM - manutenzione	10.000 €	10.000 €	-10.000 €
	541.770 €	549.680 €	555.700 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta D.
Se la divergenza percentuale è inferiore al 5% il test può essere definito superato.

$$D = 2,5\% < 5\%$$

Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti, e quindi si effettua mediando i valori dei singoli immobili (A, B, C) elencati:

$$V (mca) = 549.000 \text{ €}$$

A questo punto, al valore ricavato dal MCA si applicano i coefficienti K_i relativi alle caratteristiche non considerate in precedenza per impossibilità di creare i marginali di incremento, pertanto si adottano i coefficienti della tabella sottostante per l'applicazione della Stima per valore medio per le caratteristiche non marginalizzate in

ASTE
GIUDIZIARIE.it



termini di prezzo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche	RANGE	Ki
Locali	≤3	0,9
	>3	1
Posto auto/box	assente	0,98
	posto auto	1
	box	1,1
livello piano	T	0,85
	≥1	1
Impiantistica	ass.	0,9
	ORD.	1
	OTT.	1,2
Cantina/ deposito	no	0,95
	cantina	1
	dep/amm.	1,1
Panorama	cortile	0,95
	ordinario	1
	di pregio	1,25

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Ki = 0,97

Da cui:

VM= 532,530,00 €

- 1.609,00 €/m² (rispetto alla Sup. Lorda Interna)
- 1.562,00 €/m² (rispetto alla Sup. Commerciale)

Il valore di mercato ottenuto è congruente con le stime sia dell'OMI che del borsino immobiliare. La fascia OMI, considerando la superficie Lorda (Slp), è congruente con il valore ottenuto (1609,00 €/m²) per immobili a civile abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Lanzetta Carmine - Consulenza tecnica d'ufficio alla Procedura esecutiva n. RGE 205/2008 Pagina 107

Firmato Da LANZETTA CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. ING CA 3 Serial# 282112292aadb4e9cb0d303f0592832c



Rivendita interregionale Anno 2016 - Semestre 3
 Provincia: NAPOLI
 Comune: SQUIPPI
 Frazione: PIAZZA CATTEDRA S. PIETRO - CHIESA DEL LA CRUGLIATA
 Indirizzo: 0
 Circondario: I
 Tipologia prevalente: Abitazioni triloc

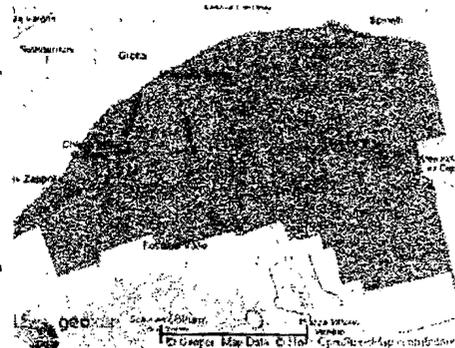
Destinazione: Edilizia

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L.76)	Valori Lorazione (€/mq x m²)		Superficie (L.76)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni triloc	Normale	120	150	L	1,7	4,2	14
Abitazioni triloc tristatuali	Normale	120	150	L	2	2,9	14
Ville e Villini	Normale	150	190	L	2,9	4,4	14

Somma

Spazio disponibile per
 annunci immobiliari

ASTE
 GIUDIZIARIE.IT



a) Stima del valore di costo della riduzione in pristino dell'abuso e rifacimento locali bagni e cucina. A tal proposito lo scrivente ha svolto un progetto di massima delle opere e dei lavori necessari ottimizzando il rapporto costi/benefici.

Di Seguito una rappresentazione grafica delle superfici attualmente inglobate all'unità abitativa che dovranno essere riportate allo stato conforme al titolo abilitativo. Il valore di costo relativo all'intervento in pristino è determinato considerando il prezzo medio di mercato per mq in considerazione di interventi di manutenzione straordinaria e di impiantistica per immobili ad uso civile-abitazione. Secondo il mercato, il prezzo medio suddetto oscilla fra 400 e 600 €/m2. Considerando la superficie da ripristinare pari a 85 mq (ripartite in 56,00 mq primo livello e 29,00 mq livello interrato), il valore di costo (Vc), per un costo di intervento di 500 €/m2 sarà pari:

$$Vc, \text{ lavori} = 500 \text{ €/m}^2 \times 85 \text{ mq} = 42.500 \text{ €} + \text{IVA al } 10\% \text{ (lavori di ristrutturazione)} = 46.750,00 \text{ €}$$

A cui si sommano le spese tecniche per direzione lavori collaudo e aggiornamento planimetria catastale con presentazione telemetrica (DOCFA), il che ammonta complessivamente a circa 1.200 €



Da cui:

$$V_c = 47.950,00 \text{ €}$$



b) Derivazione del Valore di trasformazione

Il valore di trasformazione VTR è di seguito calcolato:



$$VTR = VM - VC = 532.530,00 \text{ euro} - 47.950,00 \text{ euro} = 484.580,00 \text{ euro}$$

c) Derivazione del Valore di Vendita Forzata Definito secondo il principio del timing come sopra detto, tale valore VVF è assunto pari a:

$$VVF = VTR/qn$$

$$\text{Dove } 1/qn = 0,97$$

Avendo considerato un tempo di vendita pari a 3 anni ed un tasso dell'1%.

Da cui:



$$VVF = 500.000,00 \text{ euro}$$

PREZZO DI BASE ASTA = 500.000,00 EURO PER LA PIENA PROPRIETÀ

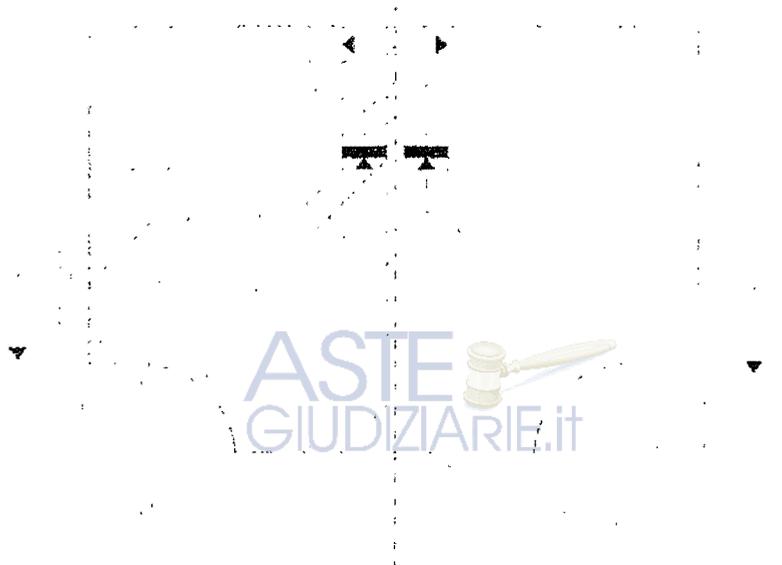
- o Appartamento, sito in Pompei alla via Nolana,430, piano terra e piano primo riportato al N.C.E.U, foglio 4- part.56 sub.4-5-7-8;

Si evidenziano le caratteristiche che a parere dello scrivente sono più facilmente riscontrabili nei beni comparabili e che hanno un peso significativo nella definizione del prezzo, e cioè il livello di piano, superficie interna lorda, superficie balconi e/o terrazzo/logge, stato di manutenzione, numero di locali, impiantistica e riscaldamento, affacci e vedute, panorama. Naturalmente, si ricorda che si farà riferimento



all'immobile post trasformazione urbanistica senza considerare le parti di locale non legittimo operando la riduzione in pristino. Le immagini riportano l'immobile oggetto di stima nella sua interezza, essendo però identificata come una costruzione singola bifamiliare speculare con la tipologia Triplex, ovvero soluzione abitativa di 3 piani unifamiliare, di cui: quello interrato è dedicato a deposito/cantina, il piano terra (rialzato) è la zona giorno e il primo livello è la zona notte. Di conseguenza, vista le analogie tra le unità abitative speculari, la stima immobiliare verrà effettuata su una sola unità abitativa per poi essere raddoppiata alla fine della stima.

Piano rialzato: S.L.P di una unità = 75.7mq S.L.P di due unità = 151.4 mq

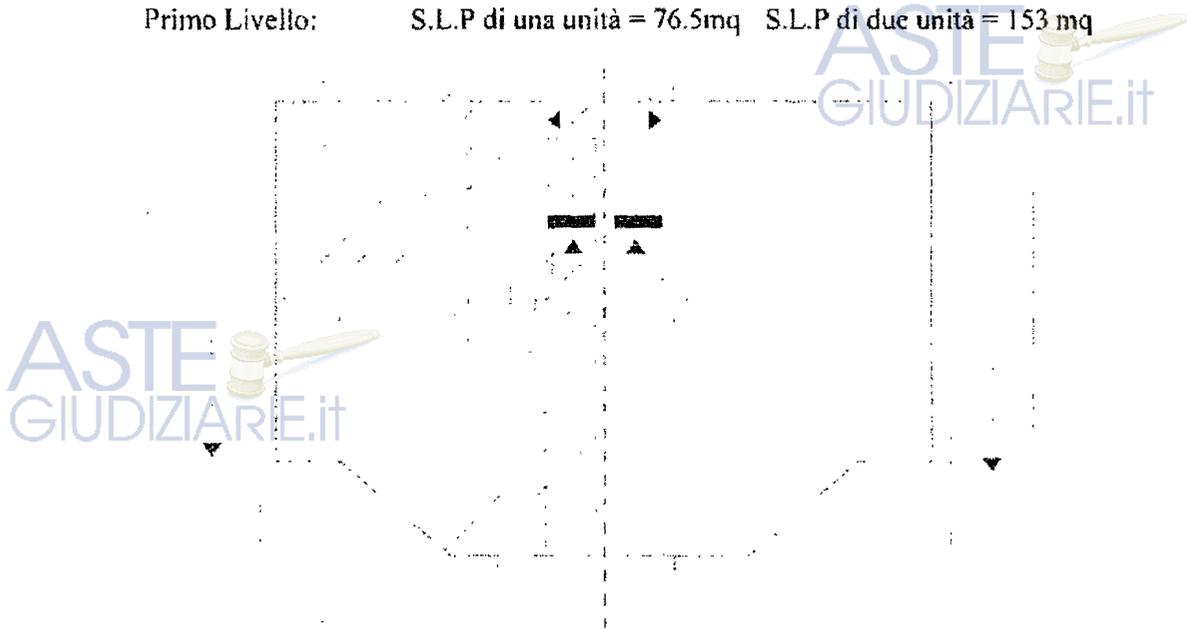


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Primo Livello: S.L.P di una unità = 76.5mq S.L.P di due unità = 153 mq



SEGMENTO DI MERCATO

Inteso come contesto territoriale in cui si inserisce l'immobile in termini di urbanizzazioni primarie e secondarie, servizi pubblici, scuole, oltre che la dinamicità del mercato immobiliare. A tal proposito si è fatto riferimento alla zonizzazione OMI che di fatto in maniera efficace e statisticamente significativa ha già perimetrato il territorio nazionale in zone omogenee da un punto di vista del segmento di mercato fornendo tra l'altro anche una "forbice" del valore di mercato degli immobili:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

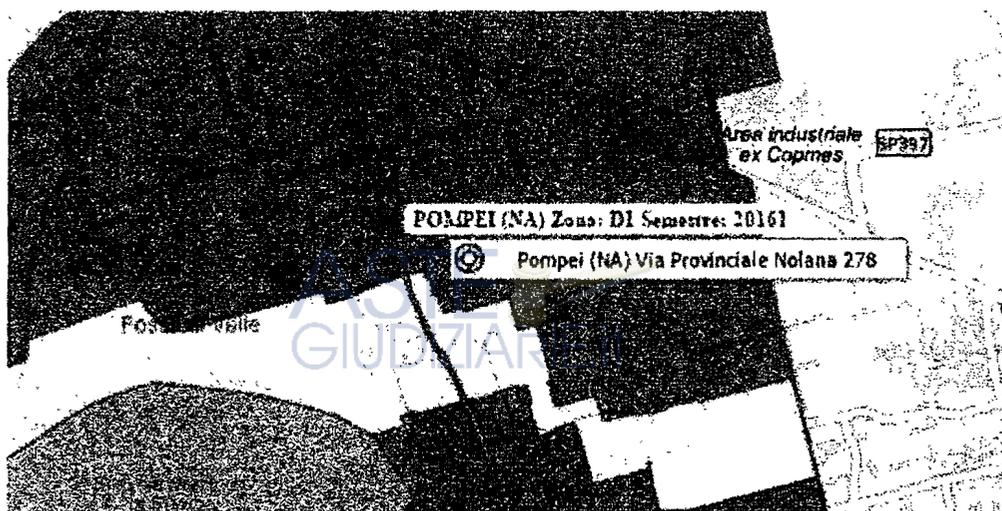
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Lanzetta Carmine - Consulenza tecnica d'ufficio alla Procedura esecutiva n. RGE 295/2008 Pagina 111



Fascia OMI di riferimento ZONA D1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STRALCIO ZONIZZAZIONE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE ESTRATTO DAL PORTALE GEOPOI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

CARATTERISTICHE IMMOBILI DA COMPARARE

Le caratteristiche degli immobili da comparare sono le medesime assunte per l'immobile da stimare, e sono stati individuati prezzi di vendita di n.3 immobili ritenuti più significativi e comparabili, appartenenti ovviamente tutti al medesimo segmento di mercato nell'ambito della zona omogenea OMI D1. A dire il vero non è stato semplice trovare tali informazioni per la poca dinamicità del mercato in tale contesto del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Lanzetta Carmine - Consulenza tecnica d'ufficio alla Procedura esecutiva n. RGE 205/2006 Pagina 112



territorio comunale principalmente a causa della nuova linea delle banche di non finanziare gli immobili con condoni sospesi soprattutto nelle aree ove insistono regimi vincolistici sovra comunali. A tal proposito sono state prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (ASKING PRICE) associati ad un'attenta analisi del mercato di vendita reale.

COMPILAZIONE DELLE TABELLE DATI

Di seguito la tabella comparativa di riferimento stilata grazie alle informazioni ricavate dalle principali agenzie immobiliari dell'area:

1 - TABELLA COMPARATIVA

Caratteristica	Immobile A	Immobile B	Immobile C	Subject
<i>Indirizzo</i>	<i>via nolana, 10</i>	<i>via arpaia, 21</i>	<i>via arpaia, 61</i>	<i>via nolana, 430</i>
PRZ - prezzo totale	260.000 €	630.000 €	395.000 €	---
DAT - data	feb-17	dic-16	ott-16	---
SUP - sup. princ.	110 mq	330 mq	120 mq	152 mq
BAL - balconi e terrazze	80 mq	80 mq	375 mq	65 mq
SER - servizi	2	3	2	3
STM - manutenzione	ottimo	scadente	scadente	normale
	<i>appartamento</i>	<i>villa a schiera</i>	<i>appartamento</i>	<i>casa triplex</i>

A questo punto, nell'ambito della stima MCA si esegue l'ANALISI DEI PREZZI MARGINALI; lo svolgimento dei calcoli dei prezzi marginali varia a seconda della caratteristica da espletare.

2 - TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI



	<i>Immobile A</i>	<i>Immobile B</i>	<i>Immobile C</i>
<i>Indirizzo</i>	<i>via nolana, 10</i>	<i>via arpaia, 21</i>	<i>via arpaia, 61</i>
PRZ - prezzo totale	260.000 €	630.000 €	395.000 €
DAT - data	-217 €	-1.575 €	-1.646 €
SUP - sup. princ.	1.940 €	1.779 €	1.698 €
BAL - balconi e terrazze	582 €	534 €	509 €
SER - servizi	11.200 €	22.400 €	11.200 €
STM - manutenzione	10.000 €	0 €	15.000 €

Seguendo la stessa modalità di stima, dalla tabella delle analisi dei prezzi marginali si traggono le cifre con minor valore, riproponendoli nei successivi calcoli per la stesura della tabella di valutazione.

3 - TABELLA VALUTAZIONE

	<i>Immobile A</i>	<i>Immobile B</i>	<i>Immobile C</i>
<i>Indirizzo</i>	<i>via nolana, 10</i>	<i>via arpaia, 21</i>	<i>via arpaia, 61</i>
PRZ - prezzo totale	260.000 €	630.000 €	395.000 €
DAT - data	-267 €	-1.575 €	-1.646 €
SUP - sup. princ.	71.316 €	-302.244 €	54.336 €
BAL - balconi e terrazze	-7.635 €	-7.635 €	-157.790 €
SER - servizi	11.200 €	-11.200 €	11.200 €
STM - manutenzione	-10.000 €	10.000 €	10.000 €
	324.614 €	317.346 €	311.100 €

Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta D.

Se la divergenza percentuale è inferiore al 5% il test può essere definito superato.

$$D = 4,3\% < 5\%$$



Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti, e quindi si effettua mediando i valori dei singoli immobili (A, B, C) elencati:

$$V (mca) = 315.000,00\text{€}$$

A questo punto, al valore ricavato dal MCA si applicano i coefficienti K_i relativi alle caratteristiche non considerate in precedenza per impossibilità di creare i marginali di incremento, pertanto si adottano i coefficienti della tabella sottostante per l'applicazione della Stima per valore medio per le caratteristiche non marginalizzate in termini di prezzo.

Caratteristiche	RANGE	K_i
Locali	≤3	0,9
	>3	1
Posto auto/box	assente	0,8
	posto auto	0,9
	box	1,1
livello piano	T	0,8
	≥1	1
Impiantistica	ass.	0,65
	ORD.	0,80
	OTT.	1,1
Cantina/deposito	no	0,75
	Cantina	0,9
	Deposito	1
Panorama	cortile	0,7
	ordinario	0,9
	di pregio	1,1

$$K_i = 0,90$$

Da cui:



VM= 283.500,00 €

- 1865,00 €/m² (rispetto alla Sup. Lorda Interna)
- 1050,00 €/m² (rispetto alla Sup. Commerciale)

Il valore di mercato ottenuto è congruente con le stime sia dell'OMI che del borsino immobiliare. La fascia OMI, considerando la superficie Lorda (Slp), è congruente con il valore ottenuto (1865 €/m²) per immobili a civile abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Borsa dei Tributi per i Comuni Italiani

Risultato Interrogazione: Anno 2016 - Trimestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Esclusione: Residenti/FREDDO - CATEGORIA A - SUPERFICIA

Categoria: T1

Metriche: 1

Tipologie prevalenti: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Dintorni (€/mq)		Superficie (L/00)	Valori Lockhouse (€/mq o mq/m)		Superficie (L/00)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Tramite	1.200	18.500	1	2,2	4,2	11
Abitazioni civili	Tramite	200	1.500	1	2	2,5	11
Abitazioni civili	Tramite	1.400	10.000	1	2,5	4,1	11

Continua

Spazio disponibile per generazione



a)Stima del valore di costo della riduzione in pristino dell'abuso e rifacimento locali bagni e cucina. A tal proposito lo scrivente ha svolto un progetto di massima delle opere e dei lavori necessari ottimizzando il rapporto costi/benefici.

Di Seguito una rappresentazione grafica delle superfici attualmente inglobate all'unità abitativa che dovranno essere riportate allo stato conforme al titolo abilitativo. Il valore di costo relativo all'intervento in pristino è determinato considerando il prezzo medio di mercato per mq in considerazione di interventi di manutenzione straordinaria e di impiantistica per immobili ad uso civile-abitazione. Secondo il mercato, il prezzo medio suddetto oscilla fra 400 e 600 €/m². Considerando la superficie da ripristinare pari a 42 mq (21 mq per due livelli), il valore di costo (Vc) , per un costo di intervento di 500 €/m² sarà pari:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



$V_c, \text{ lavori} = 500 \text{ €/m}^2 \times 42 \text{ mq} = 21.000 \text{ €} + \text{IVA al } 10\% \text{ (lavori di ristrutturazione)} = 23.100 \text{ €}$

A cui si sommano le spese tecniche per direzione lavori collaudo e aggiornamento planimetria catastale con presentazione telemetrica (DOCFA), il che ammonta complessivamente a circa 1.200 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da cui:

$V_c = 24.300,00 \text{ €}$

b) Derivazione del Valore di trasformazione

Il valore di trasformazione VTR è di seguito calcolato:

$$VTR = VM - VC = 283.500,00 \text{ euro} - 24.300,00 \text{ euro} = 259.200,00 \text{ euro}$$

c) Derivazione del Valore di Vendita Futura definito secondo il principio del timing come sopra detto, tale valore VVF è assunto pari a:

$$VVF = VTR/qn$$

$$\text{Dove } 1/qn = 0,97$$

Avendo considerato un tempo di vendita pari a 3 anni ed un tasso dell'1%.

Da cui:

$$VVF = 250.000,00 \text{ euro}$$

PREZZO DI BASE ASTA = 250.000,00 EURO PER LA PIENA PROPRIETÀ

ASTE
GIUDIZIARIE.it



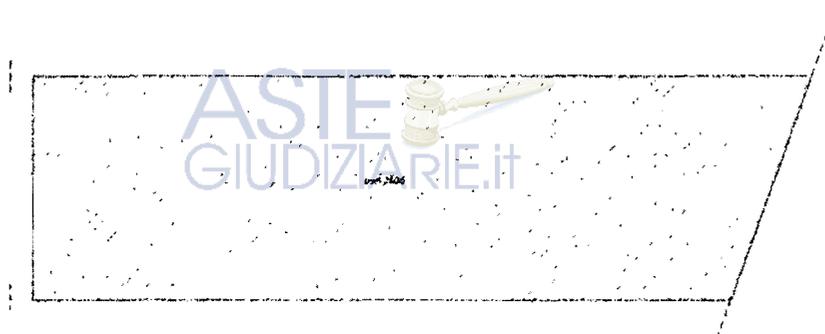
- Terreno, sito in Pompei alla Via Nolana, 430 in NCT, foglio 4 – part. 542-544-2405.

L'oggetto della seguente stima è un appezzamento di terreno di tipo seminativo irriguo, diviso a sua volta in tre appezzamenti. Tuttavia vista l'omogeneità del lotto, i tre beni saranno messi a base d'asta come unico lotto.

La procedura di stima è analoga a criteri di stima utilizzata per gli immobili. Tuttavia nel seguente caso vengono considerati come elementi estrinseci per determinare la comparazione la data di vendita, la superficie, l'accesso al terreno, la geometria del terreno e la tipologia di coltura.

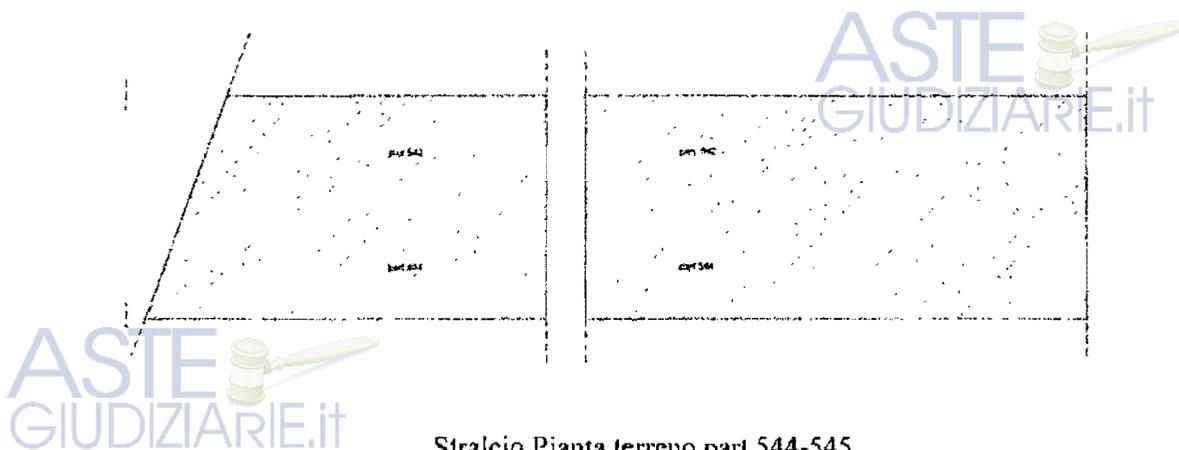
Il Valore di mercato individuato sarà definito analizzando i cespiti comparati.

Sup. complessiva = 2673,00 mq



Stralcio Pianta terreno part.2405





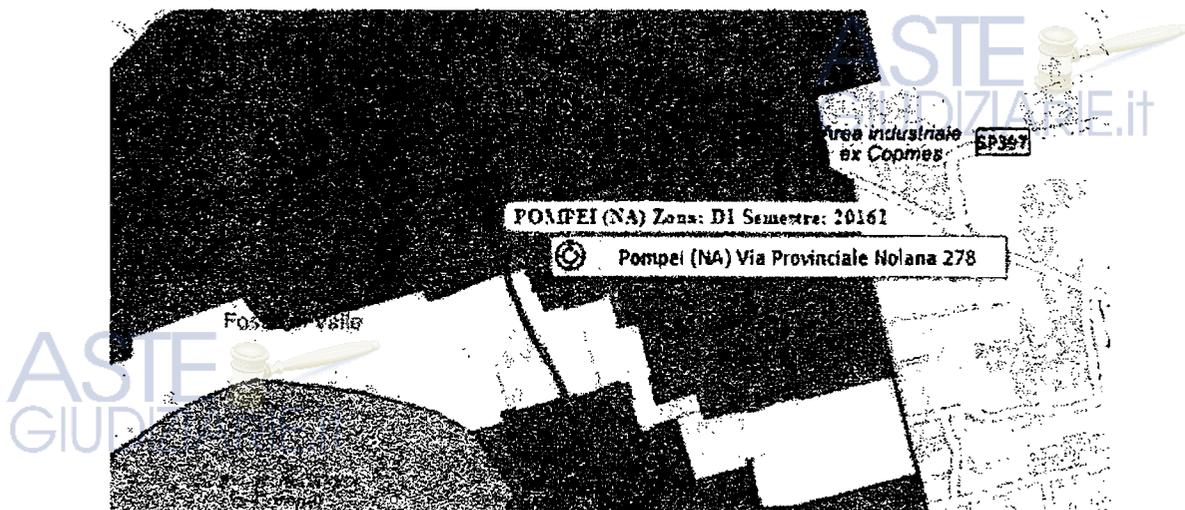
Stralcio Pianta terreno part.544-545

SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato è inteso come contesto territoriale in cui si inserisce l'immobile in termini di urbanizzazioni primarie e secondarie, servizi pubblici, scuole, oltre che la dinamicità del mercato immobiliare. A tal proposito si è fatto riferimento alla zonizzazione OMI che di fatto in maniera efficace e statisticamente significativa ha già perimetrato il territorio nazionale in zone omogenee da un punto di vista del segmento di mercato fornendo tra l'altro anche una "forbice" del valore di mercato degli immobili:

Fascia OMI di riferimento ZONA DI





STRALCIO ZONIZZAZIONE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE ESTRATTO DAL PORTALE GEOPOI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

CARATTERISTICHE IMMOBILI DA COMPARARE

Le caratteristiche degli immobili da comparare sono le medesime assunte per l'immobile da stimare, e sono stati individuati prezzi di vendita di n.3 immobili ritenuti più significativi e comparabili, appartenenti ovviamente tutti al medesimo segmento di mercato nell'ambito della zona omogenea OMI D1. A dire il vero non è stato semplice trovare tali informazioni per la poca dinamicità del mercato in tale contesto del territorio comunale principalmente a causa della nuova linea delle banche di non finanziare gli immobili con condoni sospesi soprattutto nelle aree ove insistono regimi vincolistici sovra comunali. A tal proposito sono state prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (ASKING PRICE) associati ad un'attenta analisi del mercato di vendita reale.

COMPILAZIONE DELLE TABELLE DATI

Di seguito la tabella comparativa di riferimento stilata grazie alle informazioni ricavate dalle principali agenzie immobiliari dell'area:



Caratteristica	Immobile A	Immobile B	Immobile C	Subject
<i>Indirizzo</i>	<i>Via Nolana</i>	<i>Traversa Sardone, Pompei</i>	<i>Via Poggiomarino, Scafati</i>	<i>traversa sardone</i>
PRZ - prezzo totale	120.000 €	100.000 €	120.000 €	---
DAT - data	giu-17	mag-17	apr-17	lug-17
SUP - sup. princ.	3200mq	4000 mq	3000 mq	2673 mq
ACCESSO	SU STRADA	SU STRADA	SU STRADA	SU STRADA
FORMA TERRENO	RETTANGOLARE	RETTANGOLARE	RETTANGOLARE	RETTANGOLARE
TIPO COLTURA	<i>terreno-sem.irriguo</i>	<i>terreno-sem.irriguo</i>	<i>terreno-sem.irriguo</i>	<i>terreno-sem.irriguo</i>

A questo punto, nell'ambito della stima MCA si esegue l'ANALISI DEI PREZZI MARGINALI; lo svolgimento dei calcoli dei prezzi marginali varia a seconda della caratteristica da espletare.

prezzi marginali	Immobile A	Immobile B	Immobile C
<i>Indirizzo</i>	<i>via nolana, 10</i>	<i>via arpaia, 21</i>	<i>via arpaia, 61</i>
PRZ - prezzo totale	120.000 €	100.000 €	120.000 €
DAT - data	-1.200 €	-500 €	-400 €
ACCESSO	SU STRADA	SU STRADA	SU STRADA
FORMA TERRENO	RETTANGOLARE	RETTANGOLARE	RETTANGOLARE
TIPO COLTURA	<i>terreno-sem.irriguo</i>	<i>terreno-sem.irriguo</i>	<i>terreno-sem.irriguo</i>

Seguendo la stessa modalità di stima, dalla tabella delle analisi dei prezzi marginali si traggono le cifre con minor valore, riproponendoli nei successivi calcoli per la stesura della tabella di valutazione.

3 - TABELLA VALUTAZIONE

tabella valutazione	Immobile A	Immobile B	Immobile C
<i>Indirizzo</i>	<i>via nolana, 10</i>	<i>via arpaia, 21</i>	<i>via arpaia, 61</i>
PRZ - prezzo totale	120.000 €	100.000 €	120.000 €
DAT - data	-400 €	-800 €	-120 €
PRZo - prezzo omogenizzato	119.600 €	99.200 €	119.880 €
PRZo/mq	37,37€/mq	24,8€/mq	39,96€/mq



Si perviene ad un V.M di mercato pari a 112.893,00 €



PREZZO DI BASE ASTA = 113.000,00 EURO PER LA PIENA PROPRIETA

20° QUESITO: *Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex.art. 2923 3 c.c e , in siffatti ipotesi, tengo conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.*



Locazione, per cui da questo punto di vista le unità immobiliari sono da considerarsi libere da vincoli locativi.

Infine, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento deve occorrere, ringraziando per la fiducia accordatami.



Torre Annunziata, 04 agosto 2017

Il CTU
(architetto Carmine Lanzetta)



Dott. Arch. Lanzetta Carmine - Consulenza tecnica d'ufficio alla Procedura esecutiva n. RGE 205/2006

Pagina 122

