

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 62/2022 – c/o-----

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Luisa Buono

PREMESSO

- che, il 13 aprile dell'anno 2022, il G.E. Dott. Enrico Ardituro, nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, tel. 081/5535210, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato l'incarico come dettagliatamente riportato nei singoli quesiti di seguito elencati.

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, **i beni pignorati** risultavano i seguenti:

- *piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli, alla via Vigna, riportato in catasto: foglio 44, p.lla 537, sub 2, cat. A/7 e sub 1, cat. C/2 ... (cfr. atto di pignoramento immobiliare).*

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 29.09.2022, previa comunicazione del Custode Giudiziario, Avv. Carlo Cinque, alle ore 10,05, unitamente a quest'ultimo, mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Pozzuoli (Na), alla via Vecchia delle Vigne n.11 presso il compendio immobiliare pignorato, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (**cfr.**

ALLEGATO 1).

Sul posto abbiamo rinvenuto il Sig. -----, che ha consentito l'accesso ai luoghi, e, alla sua presenza, ho effettuato il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento (**cf. ALLEGATI 2-3**).

Durante le operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax catastale, visure, planimetrie attuali e storiche, visure del suolo, ecc.) per l'esatta identificazione catastale del compendio immobiliare pignorato e per ricostruirne le variazioni intervenute nel tempo (**cf. ALLEGATI 4-5-6-7-8-9-10**).

In data 10.02.2023, alle ore 9,45, mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Pozzuoli (Na), alla via Vecchia delle Vigne n. 11 presso il compendio immobiliare subastato. Sul posto ho rinvenuto il Sig. -----, che ha consentito l'accesso ai luoghi e alla sua presenza, ho raffrontato lo stato attuale dei luoghi con la restituzione informatizzata dei rilievi effettuati.

Ho inoltre confrontato la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, rilevando i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione del cespite in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni peritali.

In questa sede il Sig. ----- forniva, allo scrivente ausiliario, copia del titolo di provenienza (**cf. ALLEGATO 11**).

Mi sono, altresì, recata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli per acquisire il certificato di residenza del debitore esecutato (**cf. ALLEGATO 12**) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli per richiedere copia dei titoli urbanistici relativi ai beni staggiti (**cf. ALLEGATI 13-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32**), nonché presso la Conservatoria dei RR.II per effettuare le ispezioni ipotecarie relative alle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, e al debitore esecutato (**cf. ALLEGATI 33-**

34-35-36).

Quindi sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi similari, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., specificando se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni (ovvero la relazione notarile) si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato. L'esperto ricostruirà - in stretta collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fino alla trascrizione del pignoramento, risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza 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. 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, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. 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.

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto in data **16.02.2022**, ai nn. 6745/5119.

È stata verificata la **completezza** della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare del certificato notarile del Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (Pa), depositato in data 8.04.2022.

La relazione notarile contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza, nel ventennio, e si estende fino all'atto di compravendita per notar Isabella Cosentini del 5.07.1969, rep. -----

---, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Napoli, in data 5.08.1969, ai nn. 36494/-
-----, che costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio, esso si riferisce
all'acquisto del terreno su cui è stato edificato il "parco Cuma 67" di cui è parte il villino
unifamiliare sottoposto a pignoramento (cfr. ALLEGATO 39).

**Occorre però segnalare che i dati catastali, indicati nella predetta relazione notarile,
relativi al titolo di provenienza ultraventennale suindicato, non sono completi: il suolo,
oggetto del trasferimento, nel titolo ultraventennale, fu identificato come segue:
Catasto Terreni partite 6940 e 4955, fogli 43 e 44, particelle 4-3-20-197-12-19-37-49-
64/infra.**

Il creditore procedente **non** ha depositato gli **estratti catastali attuali né quelli storici**
(relativi ai passaggi dei beni da un possessore ad un altro, nel ventennio anteriore alla
trascrizione del pignoramento), per cui si è provveduto ad allegare, al presente elaborato
peritale, le visure catastali storiche dei beni subastati, ad acquisire le planimetrie catastali
attuali e pregresse e ad effettuare le ispezioni ipotecarie relative ai beni, oggetto di
pignoramento e al debitore esecutato (cfr. ALLEGATI 4-5-6-7-8-9-10-33-34-35-36).

Non vi è mancanza di continuità delle trascrizioni.

RICOSTRUZIONE STORICA DELLE PROVENIENZE

1) Le unità immobiliari subastate:

- Pozzuoli, foglio 44 p.lla 537, **sub 1**, cat. C/2
- Pozzuoli, foglio 44 p.lla 537, **sub 2**, cat. A/7

sono pervenute, per i **diritti pari a 1/1** della piena proprietà ciascuno, al debitore
esecutato, sig. -----, da potere di -----, nato a Napoli il ----- e -----
-----, nata a Napoli il -----, per atto di compravendita per Notar Domenico Di
Liegro del 12.09.2016, rep. 3447/-----, **trascritto il 16.09.2016 ai nn. 39323/-----**
(cfr. ALLEGATO 11).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

Si fa presente che i coniugi al momento della compravendita, come si evince dall'estratto di matrimonio acquisito dallo scrivente ausiliario, erano in regime di *separazione dei beni*. Il Sig. -----, nato a Napoli il ----- e la Sig.ra -----, nata a Napoli -----, hanno contratto tra loro matrimonio in data ----- (anteriore alla stipula dell'atto) scegliendo il regime della *separazione dei beni* (**cf. ALLEGATO 12**).

- 2) Ai Sigg.ri -----, nato a Napoli il ----- e -----, nata a Napoli il -----, gli immobili (con gli stessi dati catastali: Foglio, p.la e subalterno) sono pervenuti, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, giusta atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 18.12.2009, rep. 216841/---, per notar Matteo Renato Ciaccia del 18.12.2009, **trascritto il 08.01.2010 ai nn. 509/-----** da potere della ----- - ----- a R.L. con sede in Pozzuoli (NA) - c.f. -- ----- (**cf. ALLEGATO 13**).
- 3) Alla -----, il suolo, identificato al catasto terreni alla partita 6940 e 4955, ai fogli 43 e 44, particelle 4-3-20-197-12-19-37-49-64/infra, ove sorge il complesso immobiliare del quale il compendio pignorato fa parte, pervenne con atto a rogito del Notaio Isabella Cosentini del 5.07.1969, rep. 1-----, **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 5.08.1969 ai nn. 36494/-----4** per acquisto dal Sig. -----, nato a ----- il ----- (**cf. ALLEGATI 10-39**).

*b. **Identificare catastalmente l'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria, se allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).*

L'esperto darà atto di tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, con particolare riferimento a difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (foglio, particella, sub) con le risultanze catastali

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

attuali, specificando se la diversa identificazione del bene risale a data anteriore a quella della notifica del pignoramento. L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà, altresì, alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore

Per ciascun immobile l'esperto provvederà ad una sommaria descrizione dello stesso, indicando esattamente il diritto reale espropriato, per intero o per quota, la tipologia di immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), gli accessi, almeno tre confini, le eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto, nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), gli accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché 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.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO UNICO, ovvero Lotto 1, 2, ecc.: piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o locale, o terreno,) sito in ... alla via ... n. ... , piano ... int. ... ; composto da ... , confina con ..., riportato nel NCEU (o NCT) del comune di ... al foglio ... , particella ..., sub ..., , cat. ..., classe ..., rendita ...; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a ...); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ... del ..., cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a ...); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme ...) rispetto alla istanza di condono n. ... presentata il ..., oppure l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. ...; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene e/o provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale; ricade in zona ... (per i terreni) . PREZZO BASE euro

La consistenza immobiliare subastata è costituita da:

- *piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli, alla via Vigna, riportato in catasto: foglio 44, p.lla 537, sub 2, cat. A/7 e sub 1, cat. C/2 ... (cfr. atto di pignoramento immobiliare).*

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

Trattasi del **villino unifamiliare** sito nel Comune di Pozzuoli, facente parte del complesso immobiliare denominato “Parco Cuma 67” avente accesso da via Vecchia delle Vigne n. 11 e, precisamente, trattasi dell’Edificio denominato “A/ 5” con accesso (pedonale e carrabile) dal viale condominiale interno, come identificato nella vax catastale che si allega, L’unità abitativa, identificata come unità n. A/5, si sviluppa su due livelli (per complessivi quindici vani catastali - **sub 2**), nonché locale caldaia al piano terra (**sub 1**) e area di pertinenza esterna che delimita per quattro lati la costruzione, come indicato nella vax catastale che si allega (cfr. **ALLEGATO 4**).



Villino unifamiliare subastato

accesso al Parco Cuma

Oggetto del pignoramento è il **diritto di piena proprietà dell’immobile .**

DATI CATASTALI

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

*Il villino unifamiliare A/5 – sub 2 staggito è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli, con i seguenti dati:

- foglio **44**, particella **537**, sub **2**, categoria A/7, classe 4, consistenza 15 vani, sup. catastale totale 390 mq., escluse aree scoperte 372 mq, rendita Euro 3.602,29, indirizzo via Vigna, s.n.c., piano T-1, intestato a -----, nato a Napoli il --- -----, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 7-8**).

* il locale caldaia - sub 1-pignorato, attualmente inglobato nella struttura e fuso al sub 1 (**cf. ALLEGATO 19**) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli con i seguenti dati:

- foglio **44**, particella **537**, sub **1**, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq., sup. catastale totale 5 mq., rendita Euro 7,44, indirizzo via Vigna, Edificio 5, piano T, intestato a -----, nato a Napoli il -----, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 5-6**).

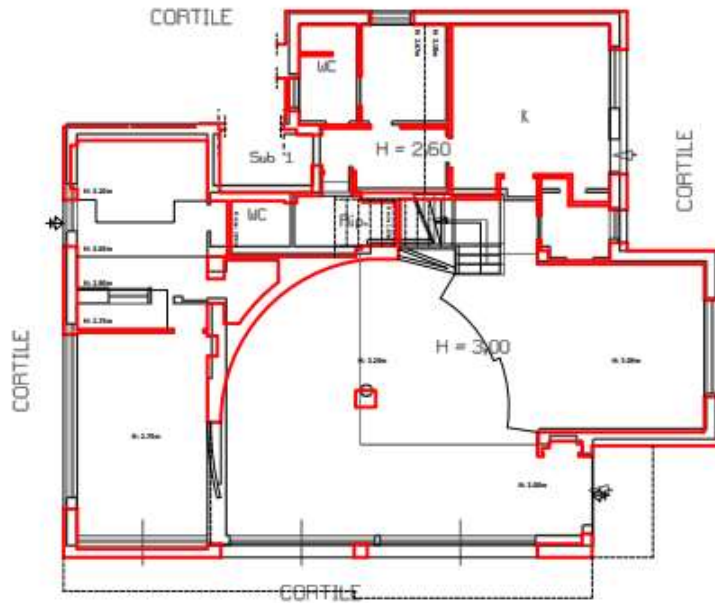
Gli attuali dati catastali, che consentono l'individuazione univoca delle unità immobiliari pignorate, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

La grafica catastale, per ciò che concerne il villino, non corrisponde allo stato attuale dei luoghi:

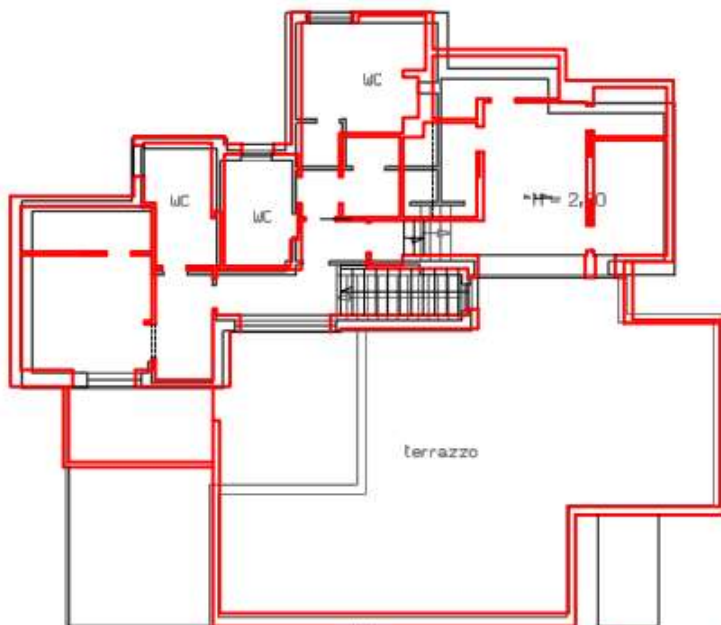
Sub 2: per modifiche interne al piano terra, variazione delle quote di calpestio, variazioni prospettiche, fusione con il sub 1, lieve variazione di sagoma per errata rappresentazione grafica, ampliamento del terrazzo al piano primo, inoltre le altezze e le quote interne risultano non congrue (**cf. ALLEGATO 14**);

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione



PIANTA PIANO PRIMO



n atti

i. T8554 - Richiedente: PTTDRN67D68E839G
 formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

— RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI

Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale sub 2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

Sub 1: per fusione con il sub 2 e conseguente cambio di destinazione d'uso, ampliamento (R4 e LC) e differente altezza interna (**cf. ALLEGATO 15**).

Occorre aggiornare la grafica catastale, dunque, previa, però, regolarizzazione urbanistica dei beni staggiti.

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi riscontrato in situ, delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, della normativa urbanistica di zona, dei diritti di proprietà pignorati, del fatto che i due subalterni pignorati risultano fisicamente già fusi, lo scrivente ausiliario, ritiene opportuno, al fine di assicurare anche la maggiore appetibilità dei cespiti subastati, di procedere alla formazione di un **lotto unico**, e, precisamente:

LOTTO UNICO: quota 1/1 della piena proprietà del villino unifamiliare sito in Pozzuoli (Na), alla via Vecchia delle Vigne n. 11, Parco Cuma, Edificio A5, piano T-1. In Catasto Fabbricati: foglio 44, p.lla 537, sub 2 e foglio 44, p.lla 537 sub 1.



Ingresso al Parco "Cuma 67"



viale di accesso alla villa subastata

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

Il villino unifamiliare, oggetto della presente disamina, è sito nel Comune di Pozzuoli alla via Vecchia delle Vigne n. 11, esso è parte del complesso edilizio denominato “Parco Cuma 67” trattasi dell’Edificio di tipo “A 5”.

Il corpo di fabbrica staggiato, unitamente all’area esterna di pertinenza, hanno accesso dal viale interno al parco che si diparte da via Vecchie delle Vigne n. 11, attraverso un cancello esterno, raggiungibile dal viale interno pedonale e carrabile come evidenziato nell’immagine seguente.



Indicazione dell’accesso dall’ingresso del parco all’immobile subastato



Prospetto sud-ovest

L'immobile si articola su due livelli con scala interna di collegamento: piano terra e piano primo. E' parte integrante del villino l'area esterna di pertinenza che delimita la costruzione per tutti i quattro lati.

L'edificio, unitamente all'area esterna, versano in uno stato di totale abbandono, allo stato, esso non ha i requisiti per essere abitato.

Manca parte della parte impiantistica e in ogni caso quella esistente va revisionata, la struttura versa infatti in uno stato di degrado, con infiltrazioni diffuse, macchie di umidità e scrostamenti di intonaco, l'immobile non è attintato, è solo in parte intonacato, non è pavimentato, mancano i serramenti esterni, le porte, i sanitari ecc.

L'immobile si compone a piano terra di: ingresso, salone, cinque vani, disimpegno, due bagni, tre ripostigli. Sono parti integranti del cespite "de quo", l'area di pertinenza esterna che delimita la costruzione, su tutti i quattro lati, il locale caldaia e l'attiguo ripostiglio esterno (di questi ultimi due non si terrà conto, in fase valutativa, perché privi di titolo

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

urbanistico, nella determinazione del prezzo base d'asta, infatti, verranno decurtati gli oneri di rimessione in pristino - **cf. ALLEGATI 3-4**).

L'area esterna è costituita da giardino con cespugli spontanei e alberi, di cui uno di alto fusto, la giacitura del terreno è per lo più pianeggiante tranne una piccola porzione a nord che è posta ad una quota lievemente più alta, anche l'accesso all'immobile è posizionato ad una quota più alta rispetto alla quota di calpestio rilevata al cancello di ingresso, risulta difficile la verifica complessiva della giacitura del suolo, essendo il terreno coperto per lo più da vegetazione fitta e spontanea.

Il piano primo si compone di: tre vani, due bagni, tre disimpegni, tre ripostigli e due presumibili cabine armadio. E' parte integrante dell'immobile a tale livello un ampio terrazzo panoramico dislocato a sud est.



Terrazzo del primo piano



Piano terra

Confini

L'immobile, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord-Est con particelle 535 e 539;
- Sud-est con particelle 539, viale di accesso e p.lla 538;
- Sud-ovest con p.lla 536.

Estremi catastali

Il villino è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli, con i seguenti dati:

- foglio **44**, particella **537**, sub **2**, categoria A/7, classe 4, consistenza 15 vani, sup. catastale totale 390 mq., escluse aree scoperte 372 mq, rendita Euro 3.602,29, indirizzo via Vigna, s.n.c., piano T-1, intestato a -----, nato a Napoli il --- -----, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 7-8**).



Piano primo

Il locale caldaia è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli con i seguenti dati:

- foglio **44**, particella **537**, sub **1**, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq., sup. catastale totale 5 mq., rendita Euro 7,44, indirizzo via Vigna, Edificio 5, piano T, intestato a -----, nato a Napoli il -----, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 5-6**).

La particella, al Catasto Terreni, che identifica il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, è la n. 537 del foglio 44 del Comune di Pozzuoli, come riportato nella vax catastale (**cf. ALLEGATO 4**).



La particella ai terreni che identifica il fabbricato subastato è la n. 537 del foglio 44.

L'altezza interna, a piano terra, varia da metri lineari 2.67 a 3.20

L'altezza interna, a piano primo, varia da metri lineari 3.00 a circa m.l. 3.30.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura:

- a piano terra: mq. 221,51 (inclusa la scala interna),
- a piano primo: mq. 105,28 (esclusa la rampa scala)

La superficie globale lorda = P.T. mq. 268,21 (inclusa la scala).

La superficie globale lorda = P.1° mq. 131,75 (esclusa la rampa scale).

La superficie scoperta = P.T. mq. 1284 (come da visura catastale) – 268,21 (ingombro del villino) = mq. 1.015,79

La superficie scoperta = P.1° = mq. 136,71.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo, il cespite necessita di un radicale intervento di risanamento conservativo per rendere l'immobile abitabile.

L'esposizione è su quattro lati, prevalentemente a sud -ovest.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- – relazione

Il Parco di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, è dotato di servizio di portineria e/o di guardiania e di attrezzature comuni (piscina, campi da tennis ecc.) ed è dislocato in una zona semicentrale del Comune di Pozzuoli.



Piscina comune al servizio dei condomini del parco



Campi da tennis di uso comune

L'area è sufficientemente urbanizzata come di seguito georeferenziato. Nel raggio di 1000 mt. sono presenti: scuole, un parco attrezzato, il santuario di San Gennaro alla Solfatara, negozi, ristoranti, supermercati, inoltre, la zona è sufficientemente servita dai mezzi di trasporto per cui risultano assicurati i collegamenti con gli altri comuni limitrofi e con il centro cittadino.

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali sono i seguenti:

100% per la SI = superficie lorda coperta;

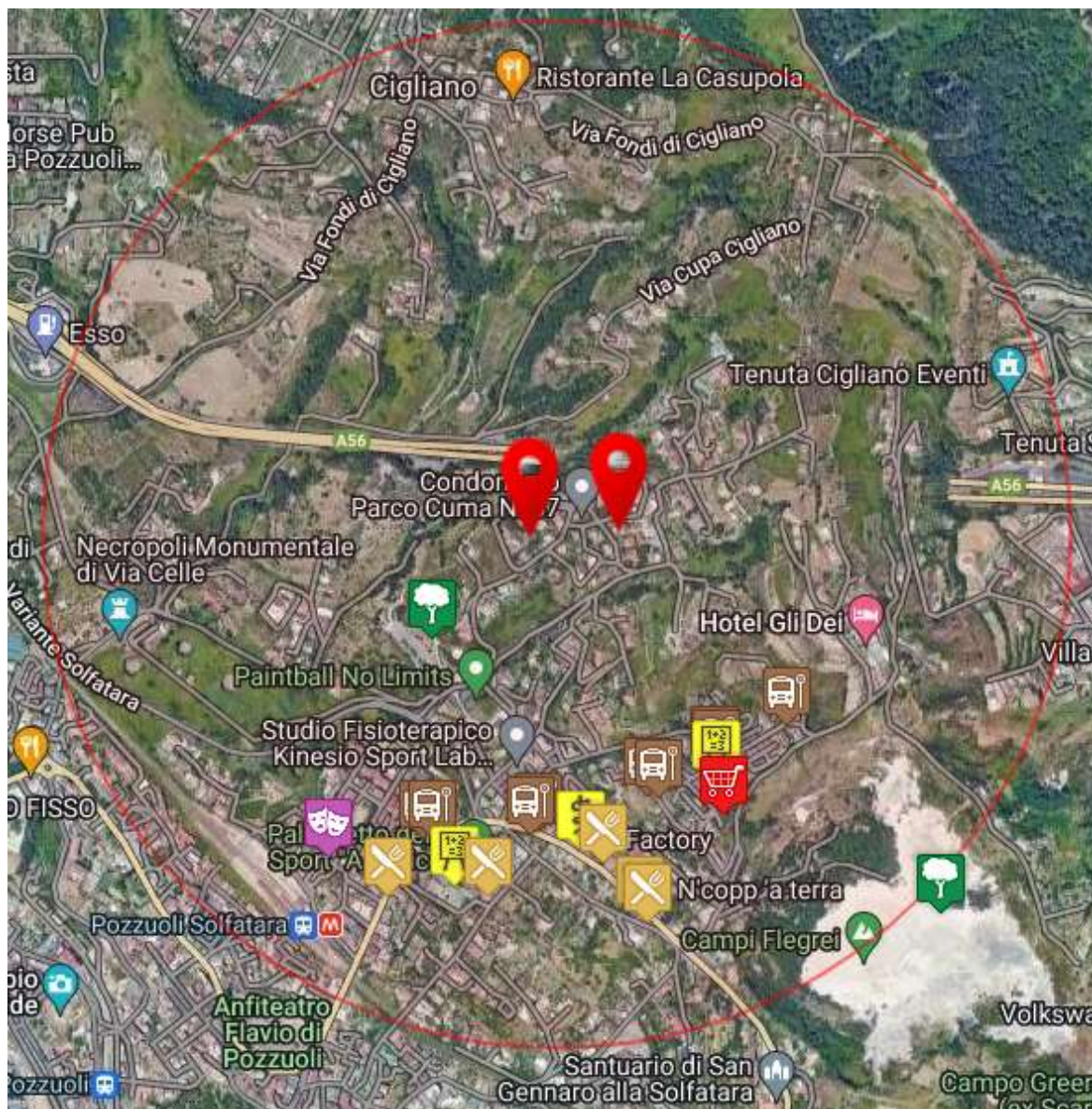
Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 30% fino a mq. 25, il 10% per la quota eccedente;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

Ae= Aree esterne di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 10 % fino a cinque volte l'ingombro del manufatto, l'eccedenza va calcolata al 2%.



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 1 km.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

SCHEMA SINTETICO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO: quota 1/1 della piena proprietà del villino unifamiliare sito in Pozzuoli (Na), alla via Vecchia delle Vigne n. 11, Parco Cuma, Edificio A5, piano T-1. In Catasto Fabbricati: foglio 44, p.lla 537, sub 2 e foglio 44, p.lla 537 sub 1.

Il villino unifamiliare, oggetto della presente disamina, è sito nel Comune di Pozzuoli alla via Vecchia delle Vigne n. 11, esso è parte del complesso edilizio denominato “Parco Cuma 67” trattasi dell’Edificio di tipo “A 5”.

Il corpo di fabbrica staggiato, unitamente all’area esterna di pertinenza, hanno accesso dal viale interno al parco che si diparte da via Vecchie delle Vigne n. 11, attraverso un cancello esterno, raggiungibile dal viale interno pedonale e carrabile come precedentemente.

L’immobile si articola su due livelli con scala interna di collegamento: piano terra e piano primo. E’ parte integrante del villino l’area esterna di pertinenza che delimita la costruzione per tutti i quattro lati.

L’edificio, unitamente all’area esterna, versano in uno stato di totale abbandono, allo stato, esso non ha i requisiti per essere abitato.

Manca parte della parte impiantistica e in ogni caso quella esistente va revisionata, la struttura versa infatti in uno stato di degrado, con infiltrazioni diffuse, macchie di umidità e scrostamenti di intonaco, l’immobile non è attintato, è solo in parte intonacato, non è pavimentato, mancano i serramenti esterni, le porte, i sanitari ecc.

L’immobile si compone a piano terra di: ingresso, salone, cinque vani, disimpegni, due bagni, tre ripostigli. Sono parti integranti del cespite “de quo”, l’area di pertinenza esterna che delimita la costruzione, su tutti i quattro lati, il locale caldaia e l’attiguo ripostiglio esterno (di questi ultimi due non si terrà conto, in fase valutativa, perché privi di titolo urbanistico, nella determinazione del prezzo base d’asta, infatti, verranno decurtati gli oneri di rimessione in pristino -**cf. ALLEGATI 3-4**).

L’area esterna è costituita da cespugli spontanei e alberi, di cui uno di alto fusto, la giacitura del terreno è per lo più pianeggiante tranne una piccola porzione a nord che è posta ad una quota lievemente più alta, anche l’accesso all’immobile è posizionato ad una quota più alta rispetto alla quota di calpestio rilevata al cancello di ingresso, risulta difficile la verifica complessiva della giacitura del suolo, essendo il terreno coperto per lo più da vegetazione fitta e spontanea.

Il piano primo si compone di: tre vani, due bagni, tre disimpegni, tre ripostigli e due presumibili cabine armadio. E’ parte integrante dell’immobile a tale livello un ampio terrazzo panoramico dislocato a sud est.

Confini

L’immobile, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord-Est con particelle 535 e 539;
- Sud-est con particelle 539, viale di accesso e p.lla 538;
- Sud-ovest con p.lla 536.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

Estremi catastali

Il villino è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli, con i seguenti dati:

- foglio 44, particella 537, **sub 2**, categoria A/7, classe 4, consistenza 15 vani, sup. catastale totale 390 mq., escluse aree scoperte 372 mq, rendita Euro 3.602,29, indirizzo via Vigna, s.n.c., piano T-1, intestato a -----, nato a Napoli il --- -----, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 7-8**).
- Il locale caldaia è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli con i seguenti dati:
foglio 44, particella 537, **sub 1**, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq., sup. catastale totale 5 mq., rendita Euro 7,44, indirizzo via Vigna, Edificio 5, piano T, intestato a -----, nato a Napoli il -----, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 5-6**).

La particella, al Catasto Terreni, che identifica il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, è la n. 537 del foglio 44 del Comune di Pozzuoli, come riportato nella vax catastale (**cf. ALLEGATO 4**).

Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo, il cespite necessita di un radicale intervento di risanamento conservativo per rendere l'immobile abitabile.

L'esposizione è su quattro lati, prevalentemente a sud -ovest.

Il Parco, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, è dotato di servizio di portineria e/o di guardiania e di attrezzature comuni (piscina, campi da tennis ecc.) ed è dislocato in una zona semicentrale del Comune di Pozzuoli.

Gli attuali dati catastali, che consentono l'individuazione univoca delle unità immobiliari pignorate, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

La grafica catastale, per ciò che concerne il villino, non corrisponde allo stato attuale dei luoghi:

Sub 2: per modifiche interne al piano terra, variazione delle quote di calpestio, variazioni prospettiche, fusione con il sub 1, ampliamento del terrazzo al piano primo, lieve variazione di sagoma per errata rappresentazione grafica, inoltre le altezze e le quote interne risultano non corrispondenti a quelle rilevate in loco (**cf. ALLEGATO 14**);

Sub 1: per fusione con il sub 2 con conseguente cambio di destinazione d'uso, ampliamento (R4 e LC) e differente altezza interna (**cf. ALLEGATO 15**).

Occorre aggiornare la grafica catastale, dunque, previa, però, regolarizzazione urbanistica dei beni staggiti.

Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli è emerso che il villino subastato, è stato edificato in virtù di:

- licenza edilizia n. 49/70, rilasciata in data 12.11.1970, dal Comune di Pozzuoli, non rinvenuta nell'archivio del Comune ma riportata nei grafici di sanatoria (**cf. ALLEGATO 18**);
- variante del 9.05.1974, protocollo n. 25351, non rinvenuta in archivio;
- permesso di costruire in sanatoria n. 98 del 4.08.2016, rilasciato a seguito della domanda di concessione in sanatoria, presentata ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85,

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

del 21.03.1986 n. 14893 (pratica 570) ed avente ad oggetto: “*difformità alla licenza edilizia n. 49 del 12.11.1970 e successiva variante del 9.05.1974 consistente in aumento di superfici e cambio di destinazione d’uso da turistico ricettivo a civile abitazione*” come da grafici di progetto a firma dell’ing. Pasquale Basile (cfr. **ALLEGATI 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28**),

- anche per le parti comuni del complesso edilizio è stata presentata, al Comune di Pozzuoli, istanza di concessione in sanatoria, in data 29.03.1986, protocollo n. 16950 pratiche nn 1251, 1252, 1253, 1254, 1255 e 1256, per le quali è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 42 del 15.05.2017, relativamente alle difformità alla licenza edilizia n. 49/70, eseguite ai locali a servizio del complesso edilizio denominato “Parco Cuma 67”, *consistenti in locale caldaia, variazione della sagoma al corpo di fabbrica destinato a circolo sociale, chiusura del porticato con aumento della superficie utile e volume, locale spogliatoio a servizio dei campi da tennis....*(cfr. **ALLEGATI 30-31-32**). Dalla concessione è stata stralciata la pratica n. 1256, relativa al locale impianto di sollevamento idrico del parco, in quanto, come riportato nella proposta di provvedimento, il manufatto è stato demolito.

Rispetto ai grafici posti a corredo della pratica di condono, riguardanti il manufatto pignorato, si sono riscontrate, le seguenti difformità, come evidenziato nei grafici allegati (cfr. **ALLEGATI 37-38**):

- al piano terra: incremento di volume (attuale ripostiglio esterno R4, locale caldaia e ampliamento all’ingresso), variazione prospettica (trasformazione delle finestra in vano balcone sul prospetto nord-ovest e in parte sul prospetto sud-est, pilastro inserito sul prospetto principale (rilevato però nella documentazione fotografica) variazione della quota di calpestio di porzione di solai e presumibilmente variazione della quota di imposta di una porzione del solaio intermedio nonché diversa distribuzione degli spazi interni, annessione dell’originaria centrale termica alla superficie abitativa con conseguente cambiamento di destinazione d’uso;
- al piano primo: apertura di un finestrino sul prospetto nord-est, interruzione del vano balcone sul prospetto principale e ampliamento del terrazzo calpestabile nonché diversa distribuzione degli spazi interni e presumibile lieve incremento di altezza in una porzione del piano (non è possibile determinare univocamente tale difformità);
- presumibile variazione di una parte della giacitura del terreno (non è possibile determinare univocamente tale difformità).

I grafici, infatti, posti a corredo della domanda di condono, presentano una discrepanza tra piante, sezione e prospetti nonché tra le quote indicate e le misurazioni riportate, per cui alcune delle difformità riscontrate non possono essere determinate univocamente. Prudenzialmente, comunque, si terrà conto in fase valutativa, nella scelta del coefficiente di decurtazione, anche della criticità rinvenuta,.

Il corpo di fabbrica rientra in:

- nel P.T.P. in zona RUA (area di recupero urbanistico con restauro paesistico);
- nel PRG di Pozzuoli in zona B5_1 (residenziale saturo recente interna);
- in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo n. 42/2004.

Considerato che la normativa vigente, dunque, **non** consente ampliamenti di volume (ingresso, ripostiglio esterno e locale caldaia) né aumento di superficie (terrazzo piano

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

primo) si terrà conto in fase valutativa degli oneri di rimissione in pristino per eliminazione degli ampliamenti riscontrati in loco e per il ripristino del terrazzo come indicato nei grafici assentiti.

La normativa di zona consente interventi fino al *risanamento conservativo*, che presuppone la realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell'edificio (nella sua lata accezione di componenti strutturali originali o meramente riproduttivi) e la distribuzione interna della sua superficie (Consiglio di Stato, Sezione V, 17 marzo 2014 n. 1326; id., 17 luglio 2014 n. 3796; id., 5 settembre 2014 n. 4253).

Il Consiglio di Stato ha ribadito i capisaldi dell'istituto, riconoscendo il restauro ed il risanamento, fin dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, in quell'insieme sistematico di opere anche sulla struttura (compresi il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio) che rispettino gli elementi fondamentali dell'organismo edilizio e ne assicurino le destinazioni d'uso compatibili con questi ultimi (Consiglio di Stato, Sezione IV, 25 luglio 2013 n. 3968).

Non è dunque possibile alterare l'originaria fisionomia e consistenza fisica dell'immobile, non è consentita la demolizione e ricostruzione di solai a quote diverse da quelle preesistenti né variazioni prospettiche che si configurerebbero come interventi di ristrutturazione edilizia non consentiti dalla normativa di zona.

Mentre per sanare la diversa dislocazione degli spazi interni occorre propedeuticamente recuperare la legittimità volumetrica ed edilizia del bene, con opportuna pratica edilizia.

Tutti gli abusi elencati, fatta eccezione delle variazioni interne che possono essere sanate posteriormente, non sono sanabili né in via ordinaria, poiché l'incremento di volume realizzato non è contemplato dalla normativa di zona né in via straordinaria. L'aggiudicatario entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, non può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.

Si è intesa come ragione di credito più antica, rinvenuta negli atti della presente procedura, la data dell'iscrizione di ipoteca del 16.09.2016.

La diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata in via ordinaria con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del T.U.E. e/o con una mancata Scia solo ed esclusivamente previa rimissione in pristino ossia recupero della legittimità urbanistico-edilizia del bene, ossia eliminazione degli ampliamenti, riconfigurazione del terrazzo al piano primo così come indicato nei grafici assentiti, riconfigurazione dei prospetti originari, ripristino delle quote di sezione legittime e ripristino dell'originaria centrale termica.

Indicativamente, per considerare gli oneri complessivi necessari a rimuovere gli illeciti non sanabili e a "sanare" ex post la diversa dislocazione degli spazi interni con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del T.U.E e/o mancata Scia, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia, verrà adottata una percentuale di decremento al valore del bene che tiene conto delle siffatte criticità e anche dell'incongruenza rilevata all'interno dei grafici allegati al permesso di costruire in sanatoria.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

Si ribadisce che, allo stato, non è possibile effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, previo recupero della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Esiste attestato di certificazione energetica allegato al titolo di provenienza ma al momento non è valido, l'immobile non risulta abitabile, nè è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

PREZZO BASE d'asta: euro 752.000,00.

c. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto indicherà in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, controllerà la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verificherà l'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 verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se 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 D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; o ve l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso e di eventuali provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà comunque prontamente al G.E..

L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente, dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli è emerso che il villino subastato è stato edificato in virtù di:

- licenza edilizia n. 49/70, rilasciata in data 12.11.1970, dal Comune di Pozzuoli, non rinvenuta nell'archivio del Comune ma riportata nei grafici di sanatoria (**cf. ALLEGATO 18**);
- variante del 9.05.1974, protocollo n. 25351, non rinvenuta in archivio;
- permesso di costruire in sanatoria n. 98 del 4.08.2016, rilasciato a seguito della domanda di concessione in sanatoria, presentata ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85, del 21.03.1986 n. 14893 (pratica 570) ed avente ad oggetto: “*difformità alla licenza*”

*edilizia n. 49 del 12.11.1970 e successiva variante del 9.05.1974 consistenti in aumento di superfici e cambio di destinazione d'uso da turistico ricettivo a civile abitazione” come da grafici di progetto a firma dell'ing. Pasquale Basile (cfr. **ALLEGATI 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28**);*

- anche per le parti comuni del complesso edilizio è stata presentata, al Comune di Pozzuoli, istanza di concessione in sanatoria, in data 29.03.1986, protocollo n. 16950 pratiche nn 1251, 1252, 1253, 1254, 1255 e 1256, per le quali è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 42 del 15.05.201, relativamente alle difformità alla licenza edilizia n. 49/70, *eseguite ai locali a servizio del complesso edilizio denominato “Parco Cuma 67”, consistenti in locale caldaia, variazione della sagoma al corpo di fabbrica destinato a circolo sociale, chiusura del porticato con aumento della superficie utile e volume, locale spogliatoio a servizio dei campi da tennis....(cfr. **ALLEGATI 30-31-32**). Dalla concessione è stata stralciata la pratica n. 1256, relativa al locale *impianto di sollevamento idrico del parco, in quanto, come riportato nella proposta di provvedimento, il manufatto è stato demolito.**

Rispetto ai grafici posti a corredo della pratica di condono, riguardanti il manufatto pignorato, si sono riscontrate, le seguenti difformità, come evidenziato nei grafici allegati (**cfr. ALLEGATI 37-38**):

- al piano terra: incremento di volume (attuale ripostiglio esterno R4, locale caldaia e ampliamento all'ingresso), variazione prospettica (trasformazione delle finestra in vano balcone sul prospetto nord-ovest e in parte sul prospetto sud-est, pilastro inserito sul prospetto principale (rilevato però nella documentazione fotografica) variazione della quota di calpestio di porzione di solai e presumibilmente variazione della quota di imposta di una porzione del solaio intermedio nonché diversa

I grafici, infatti, posti a corredo della domanda di condono, presentano una discrepanza tra piante, sezione e prospetti nonchè tra le quote indicate e le misurazioni riportate, per cui alcune delle difformità riscontrate non possono essere determinate univocamente. Prudenzialmente, comunque, si terrà conto, in fase valutativa, anche di tale criticità, nella scelta del coefficiente di decurtazione.

Il corpo di fabbrica rientra in:

- nel P.T.P. in zona RUA (area di recupero urbanistico con restauro paesistico);
- nel PRG di Pozzuoli in zona B5_1 (residenziale satura recente interna);
- in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo n. 42/2004.

Considerato che la normativa vigente, dunque, **non consente ampliamenti di volume** (ingresso, ripostiglio esterno e locale caldaia) **né aumento di superficie** (terrazzo piano primo) si terrà conto in fase valutativa degli oneri di rimissione in pristino per eliminazione degli ampliamenti riscontrati in loco e per il ripristino del terrazzo come indicato nei grafici assentiti.

La normativa di zona consente interventi fino al *risanamento conservativo*, che presuppone la realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell'edificio (nella sua lata accezione di componenti strutturali originali o meramente riproduttivi) e la distribuzione interna della sua superficie (Consiglio di Stato, Sezione V, 17 marzo 2014 n. 1326; id., 17 luglio 2014 n. 3796; id., 5 settembre 2014 n. 4253).

Il Consiglio di Stato ha ribadito i capisaldi dell'istituto, riconoscendo il restauro ed il risanamento, fin dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, in quell'insieme sistematico di opere anche sulla struttura (compresi il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio) che rispettino gli elementi fondamentali

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

dell'organismo edilizio e ne assicurino le destinazioni d'uso compatibili con questi ultimi. (Consiglio di Stato, Sezione IV, 25 luglio 2013 n. 3968).

Non è dunque possibile alterare l'originaria fisionomia e consistenza fisica dell'immobile, non è consentita la demolizione e ricostruzione di solai a quote diverse da quelle preesistenti (legittime) né variazioni prospettiche che si configurano come interventi di ristrutturazione edilizia non consentiti dalla normativa di zona.

Mentre per sanare la diversa dislocazione degli spazi interni occorre propedeuticamente recuperare la legittimità volumetrica ed edilizia del bene, con opportuna pratica edilizia.

Tutti gli abusi elencati, fatta eccezione delle variazioni interne che possono essere sanate posteriormente, non sono sanabile né in via ordinaria, poiché l'incremento di volume realizzato non è contemplato dalla normativa di zona né in via straordinaria. L'aggiudicatario entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m..

Si è intesa come ragione di credito più antica, rinvenuta negli atti della presente procedura, la data dell'iscrizione di ipoteca del 16.09.2016.

La diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata in via ordinaria con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del T.U.E. e/o con una mancata Scia solo ed esclusivamente **previa rimissione in pristino ossia recupero della legittimità urbanistico-edilizia del bene**, ossia eliminazione degli ampliamenti, riconfigurazione del terrazzo al piano primo così come indicato nei grafici assentiti, riconfigurazione dei prospetti originari, ripristino delle quote di sezione legittime e della originaria centrale termica.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

Indicativamente, per considerare gli oneri complessivi necessari a rimuovere gli illeciti non sanabili e per sanare ex post la diversa dislocazione degli spazi interni con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del T.U.E e/o mancata Scia, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia, verrà adottata una percentuale di decremento al valore del bene che tiene conto delle siffatte criticità e anche dell'incongruenza rilevata all'interno dei grafici allegati al permesso di costruire in sanatoria.

Si ribadisce che, allo stato, non è possibile effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.LA, S.C.I.A. o permesso a costruire, previo recupero della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

d. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso, ovvero se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati, quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il compendio immobiliare pignorato **non** ricade su suolo demaniale.

I beni pignorati **non** sono gravati da censo, livello o uso civico.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

e. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verificherà l'esperto - sempre in collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Il compendio immobiliare staggito è libero.

Lo stato di possesso degli immobili è stato accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermato dal Custode Giudiziario Avv. Carlo Cinque.

f. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, distinguendo quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, da quelli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

h. Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che graveranno comunque ancora sul bene, come domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato); atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; da quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, quali le iscrizioni di ipoteca e le trascrizioni di pignoramenti.

Non vi sono sui beni pignorati:

- domande giudiziali;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, ecc.) sul diritto di proprietà degli immobili pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente.

L'Amministratore del condominio, di cui è parte il compendio immobiliare staggito, Dott.

----- ha fornito allo scrivente ausiliario, con email del 17.02.2023, prospetto della situazione debitoria del Sig. ----- che ammonta a Euro 21.402,74.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

Decurtando da tale importo le spese anteriori agli ultimi due anni si ottiene la cifra di E. 10.616,00 (cfr. ALLEGATI 40-41).

L'Amministratore di condominio ha altresì fornito allo scrivente ausiliario copia del regolamento condominiale (cfr. ALLEGATO 41).

Nel ventennio preso in esame gli immobili pignorati sono gravati dalle **formalità pregiudizievoli** indicate nel certificato notarile che si richiama, nel presente elaborato, per relazione (cfr. ALLEGATO 42) e accertate dallo scrivente ausiliario che ha acquisito e effettuato le ispezioni sugli immobili e sul debitore esecutato (cfr. ALLEGATI 33-34-35).

g. Dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché dell'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'Amministratore del condominio, di cui è parte il compendio immobiliare staggito, Dott. -----, ha fornito allo scrivente ausiliario, con email del 17.02.2023 nota che si riferisce alla situazione debitoria del Sig. ----- che indica un debito che ammonta a Euro 21.402,74 (cfr. ALLEGATI 40).

L'Amministratore di condominio ha altresì fornito allo scrivente ausiliario copia del regolamento di condominio (cfr. ALLEGATO 41).

i. Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo 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. L'esperto preciserà 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Nei riguardi del lotto in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile *valore di mercato*, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

Il metodo del confronto di mercato (Market Approach) non è stato applicato per mancanza di comparabili adeguati in zona e di compravendite relativamente recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La metodologia estimativa per la determinazione del "*più probabile valore di mercato*" dei beni in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei cespiti oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici degli immobili come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$V_{im} = V_{um} \times [S_{gl} + (0,30 \times 25) + (0,10 \times S_s) + (0,25 \times S_{nr}) + (0,10 \times S_g)]$ dove:

V_{im} = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

V_{um} = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

S_l = superficie lorda coperta;

S_s = superficie scoperta, di quest'ultima, ai fini della stima se ne considera il 30%, fino a mq. 25, il 10% per la quota eccedente;

Snr = superficie del locale caldaia, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 25%.

Sg = La superficie dei parchi, giardini e simili viene calcolata al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, al 2% per le superfici eccedenti detto limite

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dei cespiti pignorati, la scrivente ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture degli immobili, trasporti pubblici.
- caratteristiche dell'edificio, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.

LOTTO UNICO: quota 1/1 della piena proprietà del villino unifamiliare sito in Pozzuoli (Na), alla via Vecchia delle Vigne n. 11, Parco Cuma, Edificio A5, piano T-1. In Catasto Fabbricati: foglio 44, p.lla 537, sub 2 e foglio 44, p.lla 537 sub 1.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

La superficie globale lorda = P.T.: mq. 268,21 – (7,79+2.47 ampliamenti illegittimi) – 4,26 (originale centrale termica, come indicato nei grafici del permesso in sanatoria) = mq. 253,69

La superficie globale lorda = P.1°: mq. 131,75 (esclusa la rampa scale).

La superficie scoperta = P.T.: mq. 1284 (come da visura catastale) – 268,21 (ingombro del manufatto) = mq. 1.015,79.

La superficie scoperta = P.1°= mq. 136,71 – 10,54 (ampliamento non legittimo) = mq. 126,17.

Centrale termica originaria = mq. 4,26

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta, 30% per la Ss superficie scoperta fino a mq. 25, nella misura del 10% per la quota eccedente. La superficie dei parchi, giardini e simili viene calcolata al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, al 2% per le superfici eccedenti detto limite. La superficie non residenziale (locale caldaia) verrà calcolato al 25%.

Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1. Le quotazioni Immobiliari – I semestre 2022, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**cf. ALLEGATO 46**) esprimono i valori parametrici unitari in zona Fascia semicentrale/Pozzuoli alta, variante solfatara-Olivetti (codice di zona C11) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto ville e villini) che oscillano tra E. 1.900,00 e E. 2.950,00.
2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le Agenzie immobiliari operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media nella zona di riferimento per le abitazioni di E. 3.181,00/mq., come di seguito georeferenziato.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **POZZUOLI**

Fascia/zona: **Semicentrale/POZZUOLI ALTA - VARIANTE SOLFATARA - OLIVETTI**

Codice zona: **C11**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2800	L	5,7	8,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1950	L	4	6	L
Box	Normale	1100	1700	L	4,1	6,4	L
Ville e Villini	Normale	1900	2950	L	5,9	9,1	L

Spazio disponibile per annotazioni



Prezzo medio in questa zona 3.181 eur/m²

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

Considerando un valore medio/alto tra quelli suindicati pari a Euro 2.900,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato: l'immobile è sito all'interno di un parco esclusivo dotato di servizi comuni (campi da tennis, piscina, aree di parcheggio, ecc.) e per l'amenità del sito, si ottiene:

$$Vim = Vum \times [Sgl + (0,30 \times 25) + (0,10 \times Ss) + (0,25 \times Snr) + (0,10 \times Sg)]$$

$$Vim = \text{Euro } 2.900,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [(253,69 + 131,75) + (0,30 \times 25) + (0,10 \times 101,17) + (0,25 \times 4,26) + (0,10 \times 1015,79)]$$

$$Vim = \text{Euro } 2.900,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [385,44 + 7,5 + 10,12 + 1,06 + 101,58];$$

$$Vim = \text{Euro } 2.900,00/\text{mq.} \times \text{mq.} 505,70 = 1.466.530,00 \text{ e in c.t. } \mathbf{1.466.000,00}.$$

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e). Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* del bene venduto pari al 7 % del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo "C" in misura del 10% del prezzo di stima iniziale
- per lo *stato di possesso* nessuna decurtazione verrà effettuata, il cespite è libero
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari al 31%;
- per le *spese condominiali* insolute verrà decurtato l'importo di E. 10.616,00;
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

Lotti	valore iniziale	vizi occulti 7%	Probl. Urban. 10%	Stato d'uso 31%	Oneri condominiali	Valore definitivo	Cifra tonda
UNICO	1.466.000,00	-102.620,	-146.600	-454.460	-10.616	751.704	E.752.000

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del compendio immobiliare pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, lo stato di conservazione ecc.

In conclusione il valore determinato come **prezzo base d'asta del LOTTO UNICO**: quota 1/1 della piena proprietà del villino unifamiliare sito in Pozzuoli (Na), alla via Vecchia delle Vigne n. 11, Parco Cuma, Edificio A5, piano T-1. In Catasto Fabbricati: foglio 44, p.lla 537, **sub 2** e foglio 44, p.lla 537, **sub 1** è pari a **E. 752.000,00**.

J. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

L'immobile è stata pignorato per la quota di 1/1 per cui si è provveduto alla stima dell'intero.

k. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

E' stato acquisito ed allegato al presente elaborato peritale il certificato di matrimonio del debitore esecutato (**cf. ALLEGATO 12**).

l. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

Dall'esame della documentazione in atti e dalle visure ipotecarie effettuate non sono state rinvenute altre procedure esecutive pendenti relativamente ai beni pignorati.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- – relazione

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima è fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

In ottemperanza al mandato ricevuto si deposita la presente relazione ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della perizia i seguenti **allegati**:

- ALLEGATO N. 1 Verbali delle operazioni peritali;
- ALLEGATO N. 2 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 – subb. 1-2;
- ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –
subb.1-2;
- ALLEGATO N. 4 Vax catastale – foglio 44, p.lla 537;
- ALLEGATO N. 5 Visura storica per immobile F.44, p.lla 537, **sub 1**;
- ALLEGATO N. 6 Planimetria catastale F.44, p.lla 537, **sub 1**;
- ALLEGATO N. 7 Visura storica per immobile F.44, p.lla 537, **sub 2**;
- ALLEGATO N. 8 Planimetria catastale F.44, p.lla 537, **sub 2**;
- ALLEGATO N. 9 Planimetria catastale F.44, p.lla 537, **sub 2 progressa**;
- ALLEGATO N. 10 Visura storica per immobile C.T. F.44, **p.lla 537**;
- ALLEGATO N. 11 Compravendita notaio Di Liegro del 12.09.2016;
- ALLEGATO N. 12 Estratto di matrimonio dei Sigg.ri ----- e -----
----;
- ALLEGATO N. 13 Compravendita notaio Di Liegro del 12.09.2016;
- ALLEGATO N. 14 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi
alla planimetria catastale – sub 2;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

- ALLEGATO N. 15 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale – sub 1;
- ALLEGATO N. 16 Permesso di costruire in sanatoria n. 98 del 4.08.2016;
- ALLEGATO N. 17 Permesso di costruire in sanatoria n. 98 del 4.08.2016 –tav. 1;
- ALLEGATO N. 18 Permesso di costruire in sanatoria n. 98 del 4.08.2016 –tav. 2;
- ALLEGATO N. 19 Permesso di costruire in sanatoria n. 98 del 4.08.2016 –tav. 3-stato attuale;
- ALLEGATO N. 20 Permesso di costruire in sanatoria n. 98 del 4.08.2016 –tav. 3bis;
- ALLEGATO N. 21 Permesso di costruire in sanatoria n. 98 del 4.08.2016 –tav. 4;
- ALLEGATO N. 22 Permesso di costruire in sanatoria n. 98 del 4.08.2016 –tav. 5;
- ALLEGATO N. 23 Istanza di sanatoria prot. 14893 del 21.03.1986 – Sermenghi modello A
- ALLEGATO N. 24 Istanza di sanatoria prot. 14893 del 21.03.1986 – Sermenghi modello B
- ALLEGATO N. 25 Istanza di sanatoria prot. 14893 del 21.03.1986 – Sermenghi modello R;
- ALLEGATO N. 26 Denuncia di variazione catastale n. D/1142 del 1985
- ALLEGATO N. 27 Certificato di idoneità statica;
- ALLEGATO N. 28 Relazione tecnica illustrativa;
- ALLEGATO N. 29 Autorizzazione paesaggistica;
- ALLEGATO N. 30 Permesso di costruire in sanatoria n. 42 del 15.05.2017 per le aree comuni;
- ALLEGATO N. 31 Permesso di costruire in sanatoria n. 42 del 15.05.2017 per le aree Comuni – relazione tecnica;
- ALLEGATO N. 32 Permesso di costruire in sanatoria n. 42 del 15.05.2017 per le aree

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del Tribunale di Napoli

espr. imm. n. 62/2022 - ----- c/o ----- - relazione

- Comuni – stralcio del grafico allegato;
- ALLEGATO N. 33 Ispezione ipotecaria F. 44, p.lla 537 **sub 1**;
- ALLEGATO N. 34 Ispezione ipotecaria F. 44, p.lla 537 **sub 2**;
- ALLEGATO N. 35 Ispezione ipotecaria -----;
- ALLEGATO N. 36 Nota di trascrizione nn. 7729/5612 del 18.02.2021;
- ALLEGATO N. 37 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi al grafico del
del
permesso di sanatoria – piano terra;
- ALLEGATO N. 38 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi al grafico del permesso di sanatoria – piano primo;
- ALLEGATO N. 39 Titolo di provenienza ultraventennale;
- ALLEGATO N. 40 Mail Amm.re di condominio.
- ALLEGATO N. 41 Regolamento di condominio;
- ALLEGATO N. 42 Certificato Notarile;
- ALLEGATO N. 43 N.T.A. del PRG – art.6;
- ALLEGATO N. 44 N.T.A. del PRG – art.73;
- ALLEGATO N. 45 art. 7 PTP;
- ALLEGATO N. 46 Banca dati quotazioni immobiliari OMI;
- ALLEGATO N. 47 Annuncio immobiliare idealista;
- ALLEGATO N. 48 Annuncio immobiliare idealista – parco Cuma.
- ALLEGATO N. 49 Annuncio immobiliare idealista – villino in parco Cuma su due piani.

Napoli, 28.02.2023

L'esperto stimatore
Arch. Adriana Pettinati