

Tribunale di Napoli

Procedimento n. 1549/2006 R.G.E.,

promosso da Banca di Roma
contro
Sig. Omissis

Relazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Incarico conferito con giuramento di
rito il 05.07.2007

Dal G.E. Dott.
Abete in sostituzione del G.E. dott.
Posteraro

Al Consulente Tecnico d'Ufficio
Ingegnere Antonio Sicignano

TRIBUNALE DI NAPOLI

5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Procedimento n. 1549/2006 R.G.E.,

promosso da Banca di Roma
contro
Sig. Omissis

I parte **"Relazione"**

TRIBUNALE DI NAPOLI

5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Tribunale di Napoli - 5a Sezione Civile Espropriazioni

Procedimento n. 1549/2006 R.G.E.,

promosso da Banca di Roma

contro

Sig. Omissis

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal Giudice Esecutore Dott. Abete in sostituzione del dott. Posteraro; incarico conferito con Giuramento di rito nell'udienza del giorno 05/07/07, al sottoscritto Sicignano Antonio, ingegnere, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n.13724, C.T.U. col n. 20545.

Lo svolgimento della consulenza.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data 23/07/07 alle ore 16:30 circa a seguito delle comunicazioni di rito, presso i beni di proprietà del sig. Omissis in via Vecchia Campana in Pozzuoli (NA) ove trovavo l'esecutato ad attendermi per favorire le operazioni di primo accesso.

Effettuati i rilievi metrici, grafici e fotografici, compilato il verbale, alle ore 19:30 circa si chiudevano le operazioni di accesso.

Successivamente sono stati condotti gli accertamenti in ordine alla conformità degli atti autorizzativi e agli strumenti urbanistici vigenti e agli accertamenti di mercato.

Relazione sui beni immobili

Le proprietà pignorate consistono in:

1. **una villetta** ad un piano f.t. in via Vecchia Campana 1/A in Pozzuoli individuata nel NCEU del Comune censuario di Pozzuoli al Foglio 84; Particella 331; Categoria A/7; classe 3, Consistenza 10,0 vani; Rendita € 2.040,00;
2. **un appartamento** sito al piano primo dello stabile di via 1° Cavalcavia Direzione Roma - Napoli in Pozzuoli (NA). Detta proprietà è individuata nel NCEU del Comune censuario di Pozzuoli , Foglio 84; Particella 204; Subalterno 7; Categoria A/3; classe 2, Consistenza 3 vani; Rendita € 247,90

TRIBUNALE DI NAPOLI

5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

3. **un locale** posto al piano terreno della superficie catastale di mq 37 con annessa area cortilizia in via 1° Cavalcavia Direzione Roma - Napoli in Pozzuoli (NA). Detta proprietà è individuata nel NCEU del Comune censuario di Pozzuoli , Foglio 84; Particella 204; Subalterno 5; Categoria C/2; classe 4, Consistenza 31 mq; Rendita € 105,67

4. **una zona di terreno** adiacente al fabbricato di cui ai precedenti punti 2 e 3 in via 1° Cavalcavia Direzione Roma - Napoli in Pozzuoli (NA). Detta proprietà è individuata nel NCEU del Comune censuario di Pozzuoli , Foglio 84; Particella 361; Categoria Vigneto Arboreo; classe 2, Consistenza are 04,44; R.D. € 11,24, R.A. € 3,32.

La villetta di cui al punto 1) confina con:

- proprietà eredi Romano;
- via 1° Cavalcavia Dir. Roma – Napoli;
- via Vecchia Campana;

l'appartamento di cui al punto 2) confina con:

- proprietà eredi Omissis;
- via 1° Cavalcavia Dir. Roma – Napoli;
- terreno individuato al NCT Comune di Pozzuoli al F. 84, p.lla 361;

il locale deposito di cui al punto 3) confina con:

- proprietà eredi Omissis;
- via 1° Cavalcavia Dir. Roma – Napoli;
- prop. Omissis;

il terreno di cui al punto 4) confina con:

- proprietà eredi Omissis;
- via 1° Cavalcavia Dir. Roma – Napoli;
- prop. Omissis;

Le Unità Immobiliari oggetto di procedura espropriativa sono pervenute al sig. Omissis per atto di donazione in data 06/06/1969. Atto rogato dal notaio Mario Ferrara e registrato a Napoli il 23/06/1969 al n. 10917/VI e trascritto il 30/06/1969 ai n 18913/13944.

TRIBUNALE DI NAPOLI

5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Questa donazione si è poi perfezionata in comproprietà con la Omissis in atto di morte della donatrice in data 31/10/1990 e, successivamente nella piena proprietà dei beni de quo per atto di divisione a rogito del notaio Mario Ferrara, atto registrato a Pozzuoli in data 05/04/2006 al n. 56/1V e trascritto a Napoli il 03/04/2006 ai n. 22168/11761.

Concessione edilizia, conformità agli strumenti urbanistici, rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione.

Ai fini della conformità della costruzione agli strumenti urbanistici, è stato accertato che l'intero territorio di comunale è soggetto al Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzuoli, nel Piano Regolatore Generale i cespiti oggetto di procedura espropriativa si trovano in zona E_T ovvero zona agricola soggetta a tutela.

La zona inoltre ricade nella zona a Protezione Integrale in relazione al Piano Paesistico Territoriale dei Campi Flegrei, nonché esiste un Vincolo Archeologico ai sensi e per gli effetti della Legge 1089/39.

Per quel che riguarda lo stabile prefabbricato (punti 2) e 3)) che insiste sulla particella 204 del Foglio 84 del NCEU del Comune di Pozzuoli, lo stesso è stato realizzato molto prima dell'entrata in vigore della "Legge Ponte".

La Villetta di cui al punto 1) invece è stata realizzata in totale difformità rispetto a quanto previsto dalle norme di attuazione del PRG del Comune di Pozzuoli ed a quanto previsto dal dettato normativo urbanistico nazionale. E' stata presentata dall'esecutato richiesta di concessione edilizia in sanatoria presso il Comune di Pozzuoli ove è stata protocollata al n. 42/94.

In fase di sopralluogo si sono rilevati ulteriori abusi edilizi di poco conto, ovvero:

1. è pertinente alla villetta pignorata (riportata al punto 1) della presente relazione) un garage di circa 24 mq che non risulta dall'atto di pignoramento e che, evidentemente è stato realizzato in difformità a quanto previsto dal PRG;
2. all'atto del sopralluogo un pergolato era in fase di definitiva trasformazione al fine di aumentare la superficie utile della sala da pranzo al piano terreno dell'edificio di cui al punto n.1),
3. nel giardino di pertinenza della villetta pignorata è stata realizzata una tettoia/gazebo con annesso forno a legna ed un capanno per gli attrezzi che copre una superficie in pianta di circa 20 mq.

TRIBUNALE DI NAPOLI

5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Descrizione del contesto e delle unità immobiliari

Condizioni estrinseche , caratteri del contesto urbano.

Via Vecchia Campana è una strada periferica del Comune di Pozzuoli caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi, per lo più villette con giardino ed accessori.

Nonostante via Vecchia Campana abbia una densità di traffico veicolare prossima allo zero la stessa è posizionata strategicamente nelle immediate vicinanze della uscita della Tangenziale di Napoli/Via Campana, pertanto nonostante nelle immediate vicinanze non vi sia traccia alcuna di attività commerciali e/o ricreative la cosa è da considerarsi come un punto a favore in virtù del fatto che sia il centro di Pozzuoli che quello di Napoli sono facilmente raggiungibili in pochi minuti.

Si può concludere che in virtù anche dei vincoli paesaggistici ed archeologici esistenti la zona “rurale” di via Vecchia Campana è oggi in realtà una zona residenziale di livello medio alto caratterizzata da costruzioni di pregio con alto indice di abitabilità.

Condizioni intrinseche, caratteristiche dell'Unità Immobiliare

Dato il numero e la complessità degli immobili pignorati sarà preferibile operare una suddivisione in lotti degli stessi e procedere poi alla relativa descrizione delle caratteristiche che variano da cespite a cespite.

Tanto premesso ai fini della descrizione prima e della successiva valutazione si intenderanno individuate dal:

1. **LOTTO 1)** la villetta di cui al punto 1) comprensiva del giardino di pertinenza di circa 508 mq e tutto quanto ivi insiste ovvero garage, tettoia con forno a legna e capanno degli attrezzi prima menzionati;
2. **LOTTO 2)** appartamento al primo piano dello stabile prefabbricato di via 1° Cavalcavia Direttissimo RM-NA di cui al punto 2) della notizia di pignoramento;
3. **LOTTO 3)** deposito al piano terreno con annessa area pertinenziale a giardino di cui al punto 3) della notizia di pignoramento;
4. **LOTTO 4)** appezzamento di terreno individuato al NCEU del Comune censuario di Pozzuoli, Foglio 84; Particella 361 ed adiacente ai precedenti lotti.

TRIBUNALE DI NAPOLI

5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 1

L'intera proprietà è sottoposta rispetto al piano stradale di via campana vecchia in quanto il fondo di cui fa parte è digradante nella direzione della via 1° Cavalcavia Direttissimo RM-NA, pertanto, all'ingresso si accede ad un vialetto carrabile che porta direttamente alla parte di giardino fronte strada (in cui si è rilevata la presenza del garage prima menzionato, ovvero all'ingresso del villino (arretrato rispetto a via Vecchia Campana di almeno 10 mt).

Il villino, ad un piano fuori terra, ha un ingresso principale sul lato sud di dimensioni 1,2 x 1,2 m che consente l'accesso ad un disimpegno che permette l'ingresso:

1. **sul lato ovest** ad un ampio tinello direttamente collegato ad una cucina di dimensioni 2,8 x 4 m con esposizione ad ovest ed ad un disimpegno che porta ad un ripostiglio ed ad un bagno di dimensioni 1,8 x 1,9 dotato di porta-finestra aero-illuminante che consente l'uscita sul giardino posteriore;
2. **sul lato est** ad un bagno esposto ad est di dimensioni 1,2 x 3 m;
 - a. alla scala d'accesso al piano superiore;
 - b. ad uno studiolo, dotato di finestra con affaccio sul giardino fronte strada, di dimensioni 2,3 x 3,3 m.
3. in coda al corridoio, lato nord, v'è un ampio salone di dimensioni 4,8 x 5,8 m dotato di una porta-finestra scorrevole con affaccio sul giardino fronte strada.

Salendo la scala interna si accede ad un ampio disimpegno (lungo circa 7 metri con un'ampiezza media pari a due metri circa) che consente l'accesso a tutte le stanze del piano superiore che sono nell'ordine:

1. **sul lato ovest** una prima camera da letto (letto1) che occupa una superficie in pianta di circa 11 mq ed è dotata di una finestra aero-illuminante con affaccio sul giardino interno;
 - a. un bagno padronale di generose dimensioni (oltre i 9 mq) dotata di finestra aero-illuminante con affaccio sul giardino interno;
 - b. una seconda stanza da letto (letto 2) di oltre 13 mq in pianta dotata di porta-finestra che consente l'uscita su di un ampio balcone con affaccio sul giardino interno.
2. **Sul lato est** v'è la possibilità dell'accesso diretto attraverso una porta-finestra sulla balconata che consente l'affaccio su via Vecchia Campana;
 - a. ad un ripostiglio cieco da 2,2 mq circa.
3. **In coda** al disimpegno v'è un'ampia camera da letto padronale dotata di porta-finestra aero-illuminante con affaccio sulla balconata principale sopra menzionata.

TRIBUNALE DI NAPOLI

5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Lo stabile si presenta in ottimo stato manutentivo, le finiture ed i rivestimenti sono pregiati ed i materiali impiegati per le pavimentazioni sono di buona qualità. L'intero villino si presenta tinteggiato in colori tenui di buon gusto, le forniture di acqua, en. Elettrica e gas sembrano regolari, è presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori a parete.

Pertinenze dirette di questo villino, realizzate nel giardino di proprietà dell'esecutato sono un garage con porta basculante che occupa una superficie in pianta di circa 24 mq; una costruzione di circa 20 mq utilizzata evidentemente come capanno degli attrezzi da giardino ed un gazebo/tettoia con pavimentazione in cotto fiorentino e forno a legna in materiale refrattario.

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 2

In adiacenza al giardino del lotto 1 sul lato ovest sorge una costruzione in pannelli in cemento alveolare prefabbricato ad un piano fuori terra. Oggetto di pignoramento è l'appartamento che occupa l'intero piano superiore e che è raggiungibile dall'esterno utilizzando una scala in muratura che consente l'accesso ad una terrazatura coperta ove è presente la porta di accesso all'appartamento stesso.

All'ingresso si accede direttamente ad un disimpegno che permette l'accesso a tutti gli ambienti che costituiscono l'appartamento che sono:

1. **sul lato est** una prima stanza di dimensioni 3,6 x 4,6 dotata di due finestre aero-illuminanti disposte sui lati est e nord;
 - a. una seconda stanza utilizzata a suo tempo come camera da letto padronale;
2. **sul lato ovest** v'è un ambiente aperto soggiorno cucina esposto ad ovest e nord;
3. **in coda** al corridoio v'è un bagno di dimensioni 1,8 x 1,9 mq.

L'appartamento si presenta in un pessimo stato di manutenzione, lo stesso appare abbandonato e non abitato da almeno un decennio (per dichiarazione dell'esecutato era quello l'appartamento dei genitori scomparsi prima del 1990) le finiture, i rivestimenti e le pavimentazioni oltre ad essere di tipo economico, si presentano anche in cattivo stato. Non c'è evidenza di fornitura idrica, elettrica e tantomeno di gas naturale, non c'è un sistema di riscaldamento degli ambienti.

Vi sono tracce di infiltrazioni di acqua piovana dal tetto.

TRIBUNALE DI NAPOLI

5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 3

Premesso che dallo studio degli atti, compreso l'ultimo accatastamento (denuncia di variazione per diversa distribuzione degli ambienti interni) sembrerebbe che il lotto n. 3) sia un deposito al piano terreno della consistenza di 37 mq, è necessario dire che all'atto del sopralluogo il deposito stesso, dotato di ingresso indipendente rispetto all'appartamento sito al piano terreno, ha una consistenza di gran lunga inferiore a quella dichiarata (circa 16 mq).

Considerato altresì che, come per il cespite precedente, anche questo deposito (e l'appartamento al piano terreno) risultavano abbandonati da almeno un decennio è impressione del sottoscritto consulente che la realizzazione "ex novo" di questo deposito con conseguente soppressione di unità immobiliari e nascita di nuove unità con consistenza e classamento differenti sia in realtà avvenuta solo sulla carta e che un'eventuale progettazione a supporto della documentazione presentata in catasto non ha mai visto una fattiva realizzazione.

E' possibile infatti arrivare alla consistenza dichiarata solo considerando come deposito tutto il lato ovest dell'appartamento abbattendo il tramezzo che attualmente separa la stanza isolata ad accesso separato dal resto dell'appartamento.

Fatta questa opportuna precisazione è necessario riportare che lo stato di uso e manutenzione di questo cespite è identico a quello precedente, ovvero pessimo.

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 4

Come è anche evidente dalle foto riportate in allegato l'appezzamento di terreno al momento non si presenta coltivato.

Stima delle unità immobiliari.

Premessa.

La presente stima è redatta seguendo il criterio del "valore di mercato". Sono utilizzati nel calcolo il procedimento di stima per confronto diretto. Con questo procedimento, rilevato il valore di costo dell'unità di superficie preso a parametro (mq.), si è potuto risalire al prezzo medio di mercato delle U.I. che, per analoghe caratteristiche di qualità ed ubicazione, possono compararsi a quelle da stimare.

TRIBUNALE DI NAPOLI
5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Stima degli immobili

Trattazione

Si riportano allora di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; si sottolineano quelle condizioni non soddisfatte:

Lotto 1

Condizioni estrinseche: ubicazione, collegamenti, posizione, condizioni igieniche, attività economiche, categorie di fabbricati della zona, categorie prevalenti delle unità immobiliari, strade di accesso, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, vicinanza ad attrezzature e servizi.

Condizioni intrinseche: destinazione, epoca di costruzione, caratteristiche architettoniche, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura, coibenza termica, coibenza acustica, esposizione rispetto a strade, piazze, parchi e giardini; distribuzione dei locali interni e loro dimensioni, numero dei servizi, box e posti auto, regolarità nella fornitura di acqua potabile.

Premesso quanto sopra, si calcola la stima condotta attraverso il procedimento sintetico.

Tipologia A/7 ab. villa coeff. 1,10; Stato Locativo libero coeff. 1,00; Stato Manutentivo buono coeff. 1,00; Consistenza del traffico medio/scarso coeff. 1,00; Servizi tre coeff. 1,05; Possibilità di parcheggio: buone coeff. 1,05; Classe demografica 1,00; Rifiniture del fabbricato buone coeff. 1,00.

VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO PER L'APPARTAMENTO 1,213

Lotto 2

Condizioni estrinseche: ubicazione, collegamenti, posizione, condizioni igieniche, attività economiche, categorie di fabbricati della zona, categorie prevalenti delle unità immobiliari, strade di accesso, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, vicinanza ad attrezzature e servizi.

Condizioni intrinseche: destinazione, epoca di costruzione, caratteristiche architettoniche, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura, coibenza termica, coibenza acustica, esposizione rispetto a strade, piazze, parchi e giardini; distribuzione dei locali interni e loro dimensioni, numero dei servizi, box e posti auto, regolarità nella fornitura di acqua potabile.

Premesso quanto sopra, si calcola la stima condotta attraverso il procedimento sintetico.

Tipologia A/3 popolare coeff. 1,00; Stato Locativo libero coeff. 1,00; Stato Manutentivo pessimo coeff. 0,90; Consistenza del traffico medio/scarso coeff. 1,00; Servizi uno coeff. 1,00; Possibilità di parcheggio: buone coeff. 1,05; Classe demografica 1,00; Rifiniture del fabbricato mediocri coeff.

TRIBUNALE DI NAPOLI
5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

0,95.

VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO PER L'APPARTAMENTO 0,897

Lotto 3

Condizioni estrinseche: ubicazione, collegamenti, posizione, condizioni igieniche, attività economiche, categorie di fabbricati della zona, categorie prevalenti delle unità immobiliari, strade di accesso, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, vicinanza ad attrezzature e servizi.

Condizioni intrinseche: destinazione, epoca di costruzione, caratteristiche architettoniche, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura, coibenza termica, coibenza acustica, esposizione rispetto a strade, piazze, parchi e giardini; distribuzione dei locali interni e loro dimensioni, numero dei servizi, box e posti auto, regolarità nella fornitura di acqua potabile.

Premesso quanto sopra, si calcola la stima condotta attraverso il procedimento sintetico.

Tipologia C/2 magazzino/deposito coeff. 1,00; Stato Locativo libero coeff. 1,00; Stato Manutentivo pessimo coeff. 0,90; Consistenza del traffico medio/scarso coeff. 1,00; Possibilità di parcheggio: buone coeff. 1,05; Classe demografica 1,00; Rifiniture del fabbricato mediocri coeff. 0,95.

VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO PER L'APPARTAMENTO 0,897

Lotto 4

Trattandosi di un terreno agricolo il coefficiente correttivo è pari all'unità.

Si precisa che per la zona di Pozzuoli – via Campana, il valore per:

- le ville varia da 2000 a 3000 € per mq.;
- gli appartamenti tra 1570 e 23350 € per mq;
- i magazzini tra i 450 e gli 800 € per mq;
- i terreni agricoli tra gli 80 ed i 160 € per mq.

Per i cespiti in oggetto, considerato lo stato, la fattura, ed il grado di finitura si può fissare:

1. in 3.000,00 € a mq il prezzo di vendita per la villa;
2. in € 2.000 per mq il prezzo di vendita per l'appartamento di cui al lotto 2);
3. in € 800 per mq il prezzo di vendita per il magazzino;
4. in € 100 per mq il prezzo di vendita del terreno agricolo.

TRIBUNALE DI NAPOLI
5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Tanto riportato si va a calcolare il valore dei singoli lotti per arrivare alla determinazione del valore di mercato dell'intera proprietà:

Lotto n. 1

- o Superficie coperta 220,92 mq;
- o terrazzi e balconi 24,94 mq;
- o giardino 508 mq;
- o box auto 24 mq;
- o valore di mercato per mq 3.000,00 €;
- o fattore correttivo 1,213;
- o valore di mercato corretto 3.639,00 €;
- o deprezzamento percentuale per abuso edilizio 20%
- o Superfici utili alla valutazione 359,39 mq;
- o Valore corretto deprezzato **2.911,20 €**

o Valore di mercato lotto 1) € 1.046.256,17

Lotto n. 2

- o Superficie coperta 72 mq;
- o terrazzi e balconi 25,5 mq;
- o valore di mercato per mq 2.000,00 €;
- o fattore correttivo 0,897;
- o valore di mercato corretto 1.794,00 €;
- o Superfici utili alla valutazione 84 mq;

• Valore di mercato lotto 2) € 150.696,00

Lotto n. 3

- o Superficie reale 16 mq;
- o giardino pertinenziale 100 mq;

TRIBUNALE DI NAPOLI

5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

o valore di mercato per mq 800,00 €;

o fattore correttivo 0,897;

o valore di mercato corretto 717,60 €;

o Superfici utili alla valutazione 31 mq;

• **Valore di mercato lotto 3) € 22.245,60**

Lotto n. 4

o Superficie reale 444 mq;

o valore di mercato per mq 100,00 €;

• **Valore di mercato lotto 4) € 44.400,00**

Riepilogando:

Lotto	Descrizione	Valore
1	Villino ed aree ed attrezzature pertinenziali	€ 1.046.256,17
2	Appartamento	€ 150.696,00
3	Magazzino ed aree pertinenziali	€ 22.245,60
4	Terreno agricolo	€ 44.400,00
	Valore totale proprietà pignorate	€ 1.263.359,77

o **Valore globale in C.T. € 1.270.000,00**

Conclusioni

La proprietà pignorata consiste in:

1. **una villetta** ad un piano f.t. in via Vecchia Campana 1/A in Pozzuoli individuata nel NCEU del Comune censuario di Pozzuoli al Foglio 84; Particella 331; Categoria A/7; classe 3, Consistenza 10,0 vani; Rendita € 2.040,00;
2. **un appartamento** sito al piano primo dello stabile di via 1° Cavalcavia Direzione Roma - Napoli in Pozzuoli (NA). Detta proprietà è individuata nel NCEU del Comune censuario di Pozzuoli , Foglio 84; Particella 204; Subalterno 7; Categoria A/3; classe 2, Consistenza 3 vani; Rendita € 247,90
3. **un locale** posto al piano terreno della superficie catastale di mq 37 con annessa area cortilizia in via 1° Cavalcavia Direzione Roma - Napoli in Pozzuoli (NA). Detta proprietà è individuata nel NCEU del Comune censuario di Pozzuoli , Foglio 84; Particella 204; Subalterno 5; Categoria C/2; classe 4, Consistenza 31 mq; Rendita € 105,67
4. **una zona di terreno** adiacente al fabbricato di cui ai precedenti punti 2 e 3 in via 1° Cavalcavia Direzione Roma - Napoli in Pozzuoli (NA). Detta proprietà è individuata nel NCEU del Comune censuario di Pozzuoli , Foglio 84; Particella 361; Categoria

TRIBUNALE DI NAPOLI

5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Vigneto Arboreo; classe 2, Consistenza are 04,44; R.D. € 11,24, R.A. € 3,32.

Le Unità Immobiliari oggetto di procedura espropriativa sono pervenute al sig. Omissis per atto di donazione in data 06/06/1969. Atto rogato dal notaio Mario Ferrara e registrato a Napoli il 23/06/1969 al n. 10917/VI e trascritto il 30/06/1969 ai n. 18913/13944.

Questa donazione si è poi perfezionata in comproprietà con la germana Angelina in atto di morte della donatrice in data 31/10/1990 e, successivamente nella piena proprietà dei beni de quo per atto di divisione a rogito del notaio Mario Ferrara, atto registrato a Pozzuoli in data 05/04/2006 al n. 56/1V e trascritto a Napoli il 03/04/2006 ai n. 22168/11761.

Per quel che riguarda la regolarità urbanistica dei cespiti pignorati si riferisce che:

la zona del PRG in cui ricadono gli immobili pignorati è classificata come agricola soggetta a vincoli di tutela.

La Villetta di cui al punto 1) è stata realizzata in totale difformità rispetto a quanto previsto dalle norme di attuazione del PRG del Comune di Pozzuoli ed a quanto previsto dal dettato normativo urbanistico nazionale. E' stata presentata dall'esecutato richiesta di concessione edilizia in sanatoria presso il Comune di Pozzuoli ove è stata protocollata al n. 42/94. In fase di sopralluogo si sono rilevati ulteriori abusi edilizi di poco conto, ovvero:

1. è pertinente alla villetta pignorata (riportata al punto 1) della presente relazione) un garage di circa 24 mq che non risulta dall'atto di pignoramento e che, evidentemente è stato realizzato in difformità a quanto previsto dal PRG;

TRIBUNALE DI NAPOLI

5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

2. all'atto del sopralluogo un pergolato era in fase di definitiva trasformazione al fine di aumentare la superficie utile della sala da pranzo al piano terreno dell'edificio di cui al punto n. 1),
3. nel giardino di pertinenza della villetta pignorata è stata realizzata una tettoia/gazebo con annesso forno a legna ed un capanno per gli attrezzi che copre una superficie in pianta di circa 20 mq.

Per quel che riguarda lo stabile prefabbricato punti 2) e 3)) che insiste sulla particella 204 del Foglio 84 del NCEU del Comune di Pozzuoli, lo stesso è stato realizzato molto prima dell'entrata in vigore della "Legge Ponte".

Il valore di tutta la proprietà oggetto di pignoramento complessivamente calcolato, arrotondato, è fissato in € 1.270.000,00 in c.t.

Ill.mo Sig. Giudice, nel rassegnare il mandato, rimango a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento e Le trasmetto le risultanze del lavoro fin qui svolto che ho esteso nella presente relazione di stima. Essa è scritta personalmente con sistema elettronico, seguita dagli allegati; si compone di n. 15 pagine e righe 17, fino a questo punto.

Nel ringraziarLa per la fiducia accordata, porgo distinti saluti,

Napoli, li 23/09/2007

Ing. Antonio Sicignano

TRIBUNALE DI NAPOLI
5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Tribunale di Napoli -
5a Sezione Civile Espropriazioni

Procedimento n. 1549/2006 R.G.E.,
promosso da Banca di Roma
contro
Sig. Omissis

Il parte **"Allegati"**

1. Verbale d'accesso;
2. Planimetrie delle unità immobiliari oggetto di perizia;
3. Rilievo fotografico delle unità immobiliari;
4. Visure Catastali delle U.I. oggetto di perizia;
5. Valutazioni immobiliari aggiornate;
6. Documentazione varia.