



TRIBUNALE DI NAPOLI

ASTE VII SEZIONE GIUDIZIARIE



Procedimento: Fallimento



Proc. n° 9315/2021 R.G.

Giudice: Dr. Francesco Paolo Feo



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



CTU: Ing. Angela Marfella





INDICE

1. Premessa
2. Le operazioni peritali
3. Risposte ai quesiti
 - 3.1 Identificazione del bene: confini e dati catastali; descrizione dell'immobile
 - 3.2 Ricostruzione dei passaggi di proprietà
 - 3.3 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica
 - 3.4 Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili
 - 3.5 Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
 - 3.6 Valutazione del valore di mercato dei beni
 - 3.7 Predisposizione di un progetto di comoda divisione
4. Conclusioni



1 - PREMESSA

La sottoscritta Ing. Angela Marfella, con studio in Napoli al viale Augusto 9, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n° 16610 ed all'albo dei consulenti del Tribunale di Napoli al n° 12493, è stata nominata dal Giudice Dott. Francesco Paolo Feo, mediante verbale di udienza del 13 Luglio 2022, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile n° 9315 r.g. 2021, promossa da Fallimento

La sottoscritta è stata invitata a comparire all'udienza del 13 Settembre 2022, durante la quale ha effettuato il giuramento di rito ed ha accettato l'incarico conferitole, che si riporta qui di seguito:

- Identificazione del bene: confini e dati catastali; descrizione dell'immobile
- Ricostruzione dei passaggi di proprietà
- Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica
- Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili
- Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- Valutazione del valore di mercato dei beni
- Predisposizione di un progetto di comoda divisione

Sulla scorta degli accertamenti effettuati, dei rilievi eseguiti e dell'analisi della documentazione agli atti del fascicolo la scrivente ha pertanto redatto la presente relazione tecnica.



2- LE OPERAZIONI PERITALI

In seguito al mandato di cui in premessa, in conformità a quanto stabilito dal Giudice Dott. Francesco Paolo Feo all'udienza del 13 Settembre 2022, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali in data 21 Settembre 2022 alla presenza dell'avv. Luca Cuffari in qualità di curatore del Fallimento XX. In tale accesso si è potuto provvedere alla verifica della documentazione a disposizione e all'individuazione dei cespiti oggetto di causa.

Il giorno 26 Settembre 2022 si è eseguito, alla presenza dell'avv. Luca Cuffari e del sig. XX, l'accesso al fabbricato che era destinato ad albergo "Hotel il Capriccio". L'immobile, identificabile per l'insegna ancora presente con il nome dell'albergo, risulta abbandonato e privo degli infissi esterni alle finestre per cui esposto alle intemperie. Causa condizioni meteo avverse che hanno favorito il deposito di detriti e fango sull'esterno dell'immobile e la presenza di erba incolta non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile.

La sottoscritta ha quindi effettuato rilievo metrico e fotografico degli esterni e, in accordo a quanto stabilito dal Giudice nell'udienza del 13 Settembre 2022, acquisito dal precedente CTU (ing. Portolano) la documentazione relativa all'accesso da lui effettuato pochi mesi prima.

Sempre il 26 Settembre 2022 si è tentato, con esito negativo, un accesso agli immobili siti in Via Scarfoglio e a quelli siti in Via Scassone (ora Via Antiniana) n° 4.

Il giorno 24 Ottobre 2022, a seguito di avviso a mezzo PEC e/o raccomandata A/R alle parti in causa della necessità di accesso ai cespiti oggetto della CTU, la



Ing. Angela Marfella

scrivente ha effettuato, sempre con esito negativo, un nuovo tentativo di accesso presso gli immobili in via Scassone 4 e in Via Scarfoglio 75.

A seguito di istanza della scrivente che relazionava sulle difficoltà riscontrate per l'accesso agli immobili, con provvedimento del 23 Novembre 2022 il Giudice Francesco Paolo Feo autorizzava il Curatore ad inoltrare richiesta alle competenti autorità al fine di ottenere l'assistenza della Forza Pubblica ove persistesse l'impossibilità di accedere agli immobili oggetto di causa.

La sottoscritta provvedeva quindi a fissare un nuovo accesso ai luoghi per il 14 Dicembre 2022 e ad inviare le raccomandate A/R di rito; il curatore avv. Cuffari provvedeva tramite pec a fare istanza alle autorità competenti per l'assistenza alle operazioni peritali.

In data 12 Dicembre la sig.ra XX, faceva pervenire alla scrivente mail ordinaria con cui comunicava che per seri problemi XX. Allegava alla mail relativo certificato medico. Le raccomandate inviate alla XX non sono state ritirate dalle stesse (destinatario irreperibile).

In data 14 Dicembre 2022 si effettuava, sempre con esito negativo, il tentativo di accesso agli immobili siti in Via Scassone n° 4 alla presenza del curatore avv. Luca Cuffari, dell'avv. Vasaturo (legale del fallimento) e della forza pubblica nella persona di V.S. Marotta e del V.S. Serra del Commissariato di Pozzuoli. Insieme veniva constatata l'assenza della XX o di altri all'interno dell'immobile. Il curatore si riservava di relazionare al giudice dott. Feo.

In data 2 Marzo 2023, in accordo a quanto stabilito dal giudice dott. Feo nell'udienza del 7 Febbraio 2023, la sottoscritta, previa comunicazione alle parti, effettuava nuovo tentativo di accesso forzoso ai luoghi mediante l'ausilio

Pagina 5 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



Ing. Angela Marfella

della Forza Pubblica e di un fabbro. Nell'ambito di tale sopralluogo si accedeva quindi a n. 3 locali (laboratori per mestieri/depositi) siti al piano terra del fabbricato in Via Scassone n. 4. Non si procedeva all'accesso alle unità immobiliari di cat A/3 site in tale via causa richiesta di rinvio di tale sopralluogo da parte della sig.ra XX.

In data 7 Marzo 2023 il Giudice dott. Feo preso atto, nell'ambito dell'udienza, dell'esito del sopralluogo, invita la sottoscritta CTU, a riferire sugli esiti di un ulteriore ultimo tentativo di accesso ai cespiti (fissato per in sede di udienza per il 20 Marzo 2023) e a procedere comunque nelle operazioni di indagine peritali sulla base degli elementi di valutazione in possesso e della documentazione agli atti ed in particolare della precedente perizia già sviluppata in sede fallimentare (perizia arch. Di Furia del 2016). Dispone inoltre che il CTU provveda all'invio delle bozze di perizia alle parti entro il 20 Aprile 2023 e al deposito della definitiva relazione peritale entro il 30 Aprile 2023.

In data 20 Marzo 2023, previa comunicazione alle parti a mezzo pec e/o raccomandata A/R, la sottoscritta effettuava con esito negativo l'ultimo tentativo di sopralluogo agli immobili non ancora visionati e, in accordo a quanto disposto dal giudice nell'udienza del 7 Marzo 2023, procedeva nelle operazioni di indagini peritali sulla base della documentazione agli atti.

Nel contempo, in questi mesi, la sottoscritta acquisiva presso l'Agenzia del Territorio di Napoli e presso gli uffici competenti del comune di Napoli e del Comune di Pozzuoli la documentazione catastale ed urbanistica disponibile relativamente agli immobili in oggetto.

In particolare, dalle visure catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Napoli la sottoscritta riscontrava che quasi tutte le unità immobiliari oggetto

Pagina 6 di 130



della presente CTU catastalmente risultano ancora intestate a XX, deceduto il 31 agosto 2000.

OMISSIS

Gran parte dei terreni risulta catastalmente intestata a XX solo per la quota di 1/2 derivante dall'atto repertorio n. 69377 del 1979. L'altra quota risulta ancora intestata a Falvella Filippo. Al catasto non risulta registrato atto di compravendita rep.62659 del 1977.

Dallo studio della documentazione acquisita e di quella agli atti del fascicolo, inoltre, per l'immobile indicato al lotto VI.1 dell'atto di citazione ed indentificato presso il N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. **CHI**

OMISSIS



Pagina 7 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



Ing. Angela Marfella



Pagina 8 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



Ing. Angela Marfella

di circa € 24.000, si ritiene cautelativo escludere tale immobile dalla presente perizia e dal relativo progetto di divisione.

Fatte le dovute constatazioni e determinazioni, premesso quanto sopra riportato si identificano quindi i seguenti beni oggetto della procedura per cui si procede a rispondere ai quesiti del giudice:

- Unità immobiliare sita in Napoli alla Via Scarfoglio n. 75, piano T, int. 12, identificata presso il N.C.E.U. del Comune di Napoli alla **sez. CHI, foglio 2, part.lla 55, sub. 15**, cat. A/3 (lotto IV atto di citazione)
- Unità immobiliare sita in Napoli alla Via Scarfoglio n. 75, piano T, int.13, identificata presso il N.C.E.U. del Comune di Napoli alla **sez. CHI, foglio 2, part.lla 55, sub. 16**, cat. A/3 (lotto V atto di citazione)
- Terreni siti nel Comune di Pozzuoli (Na) alla via Antiniana n.1, (lotto VII atto di citazione), identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli come di seguito indicato:
 - a. terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 5**, categoria bosco ceduo
 - b. terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 234**, categoria frutteto,
 - c. terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 235** categoria frutteto,
 - d. terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 161**, categoria frutteto,
 - e. terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 181** categoria frutteto,
 - f. terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 159** categoria frutteto,

Pagina 9 di 130



g. terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al
foglio 57, part.lla 216 categoria frutteto,

- Unità immobiliare /edificio ad uso albergo sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Antiniana n.1, piani T, 1°, 2°, identificata presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 182, sub. 1**, cat. D/2 (lotto VIII atto di citazione)
- Unità immobiliare sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla Via Scassone n.4, piano 1°, int.3, identificata presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 247, sub 3**, cat. A/3 (lotto IX atto di citazione)
- Unità immobiliare sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla Via Scassone n.4, piano 1°, identificata presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 247, sub. 102**, cat. A/3 (lotto X atto di citazione)
- Unità immobiliare sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano 2°, int. n.4, identificata presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 247, sub. 103**, cat. A/3 (lotto XI atto di citazione)
- Locale/laboratorio per mestieri sito nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano T, identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 247, sub. 101**, cat. C/3 (lotto XII atto di citazione)
- Locale/laboratorio per mestieri sito nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano T identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 247, sub. 2**, cat. C/3 (lotto XIII atto di citazione)



Ing. Angela Marfella



- Locale ad uso magazzino/deposito sito nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano T, **deposito non accatastato su prolungamento della part.lla 247 foglio 57**, (lotto XIV atto di citazione)
- Unità immobiliare sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano T, 1°, 2°, int.1 e 2, identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli al **foglio 56, part.lla 932, sub 1, 2, 3**, cat. A/3 (lotto XV atto di citazione)



Pagina 11 di 130



3- RISPOSTE AI QUESITI**3.1 QUESITO N° 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE: CONFINI E DATI CATASTALI; DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

La presente perizia ha per oggetto terreni e diverse unità immobiliari distribuite in diversi complessi immobiliari in parte situati nel Comune di Napoli alla Via Scarfoglio e in parte nel Comune di Pozzuoli alla via Antiniana (ex Via Scassone).

Si procede quindi di seguito dividendo la risposta al quesito in vari sottoparagrafi in relazione ai vari cespiti

3.1.1 UNITA' IMMOBILIARI SITE IN NAPOLI ALLA VIA SCARFOGLIO N. 75**OMISSIS**

Figura 1: Vista dall'alto del fabbricato



Ing. Angela Marfella



OMISSIS



Pagina 13 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 14 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Angela Marfella



Figura 3: ingresso immobile

OMISSIS

Firmato Da: MARFELLA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39838d0df5d44c6e063fb3e120c6c763

dy

Ing. Angela Marfella



Figura 4: Estratto planimetrico



A handwritten signature in black ink, appearing to be "dy", is located in the bottom right corner of the page.

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE

3.1.1.2 UNITA' IMMOBILIARE SITA IN NAPOLI ALLA VIA
SCARFOGLIO N° 75, PIANO T, INT. 13

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Pagina 17 di 130

ASTE
GIUDIZIARIE

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 5: ingresso immobile

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 18 di 130

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Angela Marfella



Figura 6: estratto planimetrico



Pagina 19 di 130



Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1.2 TERRENI SITI NEL COMUNE DI POZZUOLI ALLA VIA ANTINIANA N° 1

I terreni oggetto della presente perizia sono tutti siti nel comune di Pozzuoli alla via Antiniana 1, come di seguito raffigurato.

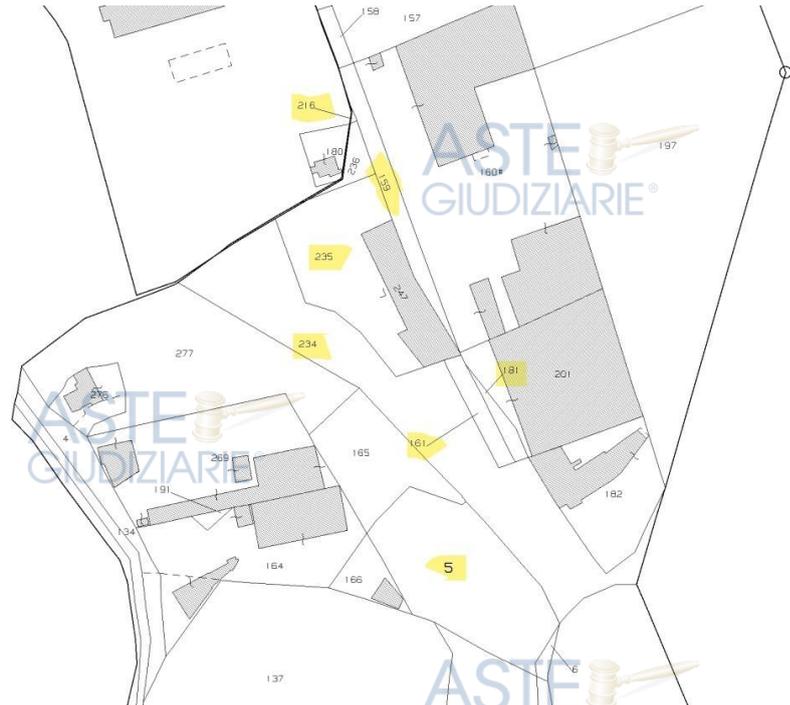


Figura 7: Estratto mappa

3.1.2.1 TERRENO SITO NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA ANTINIANA 1, BOSCO CEDUO, AL N.C.E.U. DI POZZUOLI (NA) FOGLIO 57, PARTICELLA 5,

CONFINI: PARTICELLE 165, 234, 6, 139, 137, 166.

Il terreno è ubicato nel Comune di Pozzuoli, contrada Monte Spina, a poca distanza dalla periferia Est del centro abitato. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di "frutteti". Il terreno oggetto di stima è

Pagina 20 di 130

però classificato come Bosco Ceduo. Detto terreno ha forma irregolare, con giacitura in pendio e attualmente si presenta incolto.

Il terreno è identificato al N.C.E.U. di Pozzuoli al foglio 57, particella 5.

La particella 5, al C.T. di Pozzuoli è stata oggetto dei Frazionamenti del 07/08/1978 n.67683 e del 01/06/1981 n. 678549 in atti dal 18/10/2001 RIC 12169/01(n. 79.1/1981).

La superficie attuale al catasto della particella 5 è di 21,8 are

Al catasto è indicata la quota di ½ di proprietà a XX e la quota di ½ di proprietà a XX derivante dall'atto repertorio n. 69377 del 1979.

3.1.2.2 TERRENO SITO NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA ANTINIANA 1, FRUTTETO, AL N.C.E.U. DI POZZUOLI (NA) FOGLIO 57, PARTICELLA 234

CONFINI: PARTICELLE 235, 161, 5, 165, 277, 9,182, FOGLIO 56 PARTICELLA 805.

Il terreno è ubicato nel Comune di Pozzuoli, contrada MonteSpina, a poca distanza dalla periferia Est del centro abitato. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di "frutteti". Detto terreno ha forma irregolare, con giacitura in pendio.

Il terreno è identificato al N.C.E.U. di Pozzuoli al foglio 57, particella 234. **La particella 234 è stata generata da frazionamenti della particella 2 del foglio 57, come di seguito descritto.**

La particella 2, al C.T. di Pozzuoli alla partita 5378, è stata oggetto dei Frazionamenti del 05/03/1979 n.270179, del 08/10/1980 n. 157.900 in atti dal

17/06/1995, del 12/11/1993 n. 5007.1/1993 in atti dal 12/11/1993 e generando le seguenti particelle: 151, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 182, 215, 216.

Successivamente il 31/12/1998 n.2058.1/1998 - 12/11/1993 n.5007.1/1993 è stato eseguito un ulteriore Frazionamento della Particella 215 (soppressa) nelle seguenti particelle: 234, 235, 236

Al catasto è indicata la quota di ½ di proprietà a XX e la quota di ½ di proprietà a XX derivante dall'atto repertorio n. 69377 del 1979.

3.1.2.3 TERRENO SITO NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA ANTINIANA 1, FRUTTETO, AL N.C.E.U. DI POZZUOLI (NA) FOGLIO 57, PARTICELLA 235

CONFINI: PARTICELLE 234, 236, 159, 247 FOGLIO 56 PARTICELLA 805.

Il terreno è ubicato nel Comune di Pozzuoli, contrada Monte Spina, a poca distanza dalla periferia Est del centro abitato. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di "frutteti". Detto terreno ha forma irregolare, con giacitura in pendio.

Il terreno in esame circonda un'edilizia abusiva oggetto di sanatoria (la villa su tre livelli corrispondente alla particella 247, intestata XX).

Della particella 235 una superficie è stata occupata da un capannone non accatastato e costruito in assenza di concessione edilizia. Il capannone, cui è stato effettuato l'accesso nell'ambito delle operazioni peritali, presenta una dimensione di circa 20,00 x 13,00 m, per una superficie totale coperta di 260 mq, e di 400 mq esterni. Dalla perizia dell'arch. Di Furia del 2016 (agli atti del fascicolo) risulta che tale immobile è stato realizzato da XX

Pagina 22 di 130

Ing. Angela Marfella

senza concessioni, e poi dato in uso alla ditta del sig. XXX. A riguardo, nell'ambito dell'espletamento della presente CTU non si è potuto acquisire ulteriori informazioni.

La particella 235 è stata generata da frazionamenti della particella 2 del foglio 57 come di seguito descritto.

La particella 2, al C.T. di Pozzuoli alla partita 5378, è stata oggetto dei Frazionamenti del 05/03/1979 n.270179, del 08/10/1980 n. 157.900 in atti dal 17/06/1995, del 12/11/1993 n. 5007.1/1993 in atti dal 12/11/1993 e generando le seguenti particelle: 151, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 182, 215, 216.

Successivamente il 31/12/1998 n.2058.1/1998 - 12/11/1993 n.5007.1/1993 è stato eseguito un ulteriore Frazionamento della Particella 215 (soppressa) nelle seguenti particelle: 234, 235, 236

Al catasto il terreno è intestato a XX.

3.1.2.4 TERRENO SITO NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA ANTINIANA 1, FRUTTETO, AL N.C.E.U. DI POZZUOLI (NA) FOGLIO 57, PARTICELLA 161

CONFINI: PARTICELLE 234, 247, 181

Il terreno è ubicato nel Comune di Pozzuoli, contrada Monte Spina, a poca distanza dalla periferia Est del centro abitato. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di "frutteti". Detto terreno ha forma regolare, con giacitura pianeggiante, e non ha più destinazione di Frutteto, ma è utilizzato come stradina carrabile di accesso alle altre particelle di terreno della famiglia XX , e di terzi ai quali sono state vendute le altre che facevano parte dell'originaria particella 2. La via Antiniana consente il collegamento in

Pagina 23 di 130

direzione Est con la zona di Agnano, via E.Scarfoglio, verso la Tangenziale e Fuorigrotta.

Il terreno è identificato al N.C.E.U. di Pozzuoli al foglio 57, particella 161.

La particella 161 è stata generata da frazionamenti della particella 2 del foglio 57 come di seguito descritto.

La particella 2, al C.T. di Pozzuoli alla partita 5378, è stata oggetto dei Frazionamenti del 05/03/1979 n.270179, del 08/10/1980 n. 157.900 in atti dal 17/06/1995, del 12/11/1993 n. 5007.1/1993 in atti dal 12/11/1993 e generando le seguenti particelle: 151, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 182, 215, 216.

Al catasto è indicata la quota di ½ di proprietà XX e la quota di ½ di proprietà a XX derivante dall'atto repertorio n. 69377 del 1979.

3.1.2.5 TERRENO SITO NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA ANTINIANA 1, FRUTTETO, AL N.C.E.U. DI POZZUOLI (NA) FOGLIO 57, PARTICELLA 181

CONFINI: PARTICELLE 161, 234, 235, 201.

Il terreno è ubicato nel Comune di Pozzuoli, contrada Monte Spina, a poca distanza dalla periferia Est del centro abitato. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di "frutteti". Detto terreni ha forma regolare, con giacitura pianeggiante, e non ha più destinazione di Frutteto, ma è utilizzato come stradina carrabile di accesso alle altre particelle di terreno della famiglia XX, e di terzi ai quali sono state vendute le altre che facevano parte dell'originaria particella 2. La via Antiniana consente il collegamento in direzione Est con la zona di Agnano, via E.Scarfoglio, verso la Tangenziale e Fuorigrotta.

Pagina 24 di 130

Il terreno è identificato al N.C.E.U. di Pozzuoli al foglio 57, particella 181.

La particella 181 è stata generata da frazionamenti della particella 2 del foglio 57 come di seguito descritto.

La particella 2, al C.T. di Pozzuoli alla partita 5378, è stata oggetto dei Frazionamenti del 05/03/1979 n.270179, del 08/10/1980 n. 157.900 in atti dal 17/06/1995, del 12/11/1993 n. 5007.1/1993 in atti dal 12/11/1993 e generando le seguenti particelle: 151, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 182, 215, 216.

Successivamente con il frazionamento della particella 162 del 4/05/1983 Pratica n 273017 in atti dal 03/05/2002 (n. 78.1/1983) è stata generata la particella 181.

Al catasto è indicata la quota di ½ di proprietà XX e la quota di ½ di proprietà a XX derivante dall'atto repertorio n. 69377 del 1979.

3.1.2.6 TERRENO SITO NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA ANTINIANA 1, FRUTTETO, AL N.C.E.U. DI POZZUOLI (NA) FOGLIO 57, PARTICELLA 159

CONFINI: PARTICELLE 235, 160, 236, 201,247,158,216.

Il terreno è ubicato nel Comune di Pozzuoli, contrada Monte Spina, a poca distanza dalla periferia Est del centro abitato. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di "frutteti". Detto terreno ha forma regolare, con giacitura pianeggiante, e non ha più destinazione di Frutteto, ma è utilizzato come stradina carrabile di accesso alle altre particelle di terreno della famiglia XX, e di terzi ai quali sono state vendute le altre che facevano parte dell'originaria particella 2. La via Antiniana consente il collegamento in direzione Est con la zona di Agnano, via E.Scarfoglio, verso la Tangenziale e Fuorigrotta

Il terreno è identificato al N.C.E.U. di Pozzuoli al foglio 57, particella 159

Pagina 25 di 130

La particella 159 è stata generata da frazionamenti della particella 2 del foglio 57 come di seguito descritto

La particella 2, al C.T. di Pozzuoli alla partita 5378, è stata oggetto dei Frazionamenti del 05/03/1979 n.270179, del 08/10/1980 n. 157.900 in atti dal 17/06/1995, del 12/11/1993 n. 5007.1/1993 in atti dal 12/11/1993 e generando le seguenti particelle: 151, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 182, 215, 216.

Al catasto il terreno è intestato a XX

3.1.2.7 TERRENO SITO NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA ANTINIANA 1, FRUTTETO, AL N.C.E.U. DI POZZUOLI (NA) FOGLIO 57, PARTICELLA 216

CONFINI: PARTICELLE 236, 159, FOGLIO 56 PARTICELLA 932

Il terreno è ubicato nel Comune di Pozzuoli, contrada Monte Spina, a poca distanza dalla periferia Est del centro abitato. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di "frutteti". Il terreno ha forma regolare, con giacitura pianeggiante.

Il terreno è identificato al N.C.E.U. di Pozzuoli al foglio 57, particella 216

La particella 216 è stata generata da frazionamenti della particella 2 del foglio 57 come di seguito descritto.

La particella 2, al C.T. di Pozzuoli alla partita 5378, è stata oggetto dei Frazionamenti del 05/03/1979 n.270179, del 08/10/1980 n. 157.900 in atti dal 17/06/1995, del 12/11/1993 n. 5007.1/1993 in atti dal 12/11/1993 e generando le seguenti particelle: 151, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 182, 215, 216.

Al catasto è indicata la quota di ½ di proprietà XX e la quota di ½ di proprietà a XX derivante dall'atto repertorio n. 69377 del 1979.

Ing. Angela Marfella



**3.1.3 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA)
ALLA VIA ANTINIANA 1, PIANO T, 1°, 2°, - ALBERGO “IL
CAPRICCIO”**



DATI CATASTALI

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli (Na) al **Foglio 57, particella 182, Sub 1**, Cat. D2, Rendita catastale 11.758,00 Euro, Piano T, 1,2

Catastalmente il fabbricato è intestato a XX, ed è stato oggetto di variazione del 03/06/2002 (Pratica n. 338718 in atti dal 03/06/2002 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE- (n. 13567.1/2002)) che ha portato alla soppressione dei Sub 6, 7, 8, 9, 10, 11 della Particella 2, Foglio 57.

Il terreno su cui è edificato il fabbricato è identificato presso catasto Terreni del Comune di Pozzuoli (Na) al Foglio 57, particella 182, dal 2002 Ente urbano, precedentemente Frutteto, di 14 are e 22 ca, ovvero 1.422,00 mq

La part.lla 182 è stata generata dai Frazionamenti del Terreno censito al Catasto Terreno di Pozzuoli al Foglio 57 part.lla 2 .

La particella 2, al C.T. di Pozzuoli alla partita 5378, è stata oggetto dei Frazionamenti del 05/03/1979 n.270179, del 08/10/1980 n. 157.900 in atti dal 17/06/1995, del 12/11/1993 n. 5007.1/1993 in atti dal 12/11/1993 e generando le seguenti particelle: 151, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 182, 215, 216. Proprio sulla particella 182 avente una superficie di 1.422,00 mq è stato realizzato

l'albergo.



Pagina 27 di 130



Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE

CONFINI: VIA ANTINIANA, E CAPANNONE P.LLA 201, AREA PRIVATA STESSA PROPRIETÀ.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, identificabile per l'insegna ancora presente, è ubicato in Pozzuoli alla Via Antiniana n° 1, località Montespina .

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta abbandonato e si presenta in pessime condizioni, privo degli infissi (finestre e porte) ed esposto alle intemperie con la formazione di muffe su soffitti e pareti.



Figura 8: vista frontale albergo

Il fabbricato in cemento armato ha una pianta ad L costituita da due corpi di 19 x 10 m e 24 x 5m circa, che delimitano un cortile interno, confinante con i capannoni della particella 201, con accesso carrabile mediante cancello in ferro

Pagina 28 di 130

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

posto accanto all'ufficio di accettazione verso Est, verso Sud-Ovest con via Antiniana o vicinale Montespina.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 9: Vista dall'alto dell'albergo

Le facciate sono ad intonaco civile a calce bianca per esterni, si accede ai vari livelli da ingressi differenziati.

Complessivamente l'albergo è costituito da 25 camere da letto con bagno, zone di disimpegno, vani deposito ed ufficio e sviluppa una superficie totale utile è di 752,00 mq e una superficie commerciale di 879,70 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 29 di 130

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Angela Marfella



Figura 10: vista facciata sud albergo



Figura 11: vista facciata ovest albergo



L'immobile si sviluppa in un piano terra adibito in parte a garage/depositi, e da due fuori terra.





Figura 12: vista corte interna

Nel corpo realizzato ad ovest il piano terra è adibito a garage/deposito, mentre nel fabbricato con posizione E/O con affaccio verso Nord a questo livello troviamo 4 camere con bagno, un vano destinato ad archivio, un ufficio (accettazione), locali per impianti tecnici, e tipo di bagno standard.



Figura 13: garage





Figura 14: vista interna

Al primo piano, con accessi distinti mediante rampe di scale differenziate che sono esterne o interne a seconda del corpo di fabbrica, nel blocco ad Ovest si collocano sei camere con bagno, a cui si aggiungono corridoi, e depositi, per un totale di superf. utile di 165,00 mq, superficie commerciale di 193,70 mq. Nel blocco centrale con accesso dalla rampa di scale coperte ma esterna al fabbricato dalla via Antiniana, vi sono 4 (quattro) camere con bagno, di cui due esposte verso sud e due a Nord, per superficie utile di 74,30 mq ed una commerciale di 83,00 mq. Infine, sempre al primo piano ma nel blocco posto ad est c'è un gruppo di tre camere letto con accesso mediante scala interna. Nel fabbricato ad ovest vi è un piano secondo, con accesso mediante scala esterna, che conduce ad un ingresso e un corridoio centrale di distribuzione di otto camere letto ognuna con bagno, per superficie utile di 165,00 mq ed una commerciale di 190,00 mq. Molti arredi sono distrutti e sono presenti evidenti segni di muffa.





Figura 16: camera



Figura 15: camera



Figura 17: bagno primo piano



Ing. Angela Marfella



3.1.4 UNITÀ IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA)

ALLA VIA SCASSONE 4 identificate presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, **part.lla 247**

Le unità immobiliari sono inserite in un fabbricato su tre livelli fuori terra, avente accesso pedonale dalla Via Scassone mediante cancello in ferro e rampa di scale esterna parzialmente coperta

La scala esterna conduce ad un primo ballatoio a circa 1,80 m dal livello stradale, indicato come primo piano, pur trovandosi in realtà ad un ammezzato rispetto all'int.3 anch'esso indicato come primo piano. Da questo primo ballatoio si accede al cespite individuato dal sub. 102. Continuando a salire la scala mediante cancello in ferro si arriva al primo piano e ad un terrazzo pertinenziale di circa mq 220 mq da cui si accede all'interno del cespite individuato dal sub. 3.

A livello strada invece sono collocati i due laboratori per mestiere cui si accede attraverso due portoni in ferro.

Il Fabbricato è stato realizzato in varie fasi entro il 1985 in assenza di Concessione Edilizia. La struttura portante è in ferro con tompagni esterni in mattoni forati a doppia fodera, con solai latero-cementizi con travetti e copertura piana. Le facciate sono intonacate di bianco.



Pagina 34 di 130





Figura 18: vista frontale fabbricato part. 247

Gli immobili sono identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli al foglio 57, part.IIa 247 ai seguenti sub:

- Sub 3: Unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla Via Scassone n.4, piano 1°, int.3
- Sub 102: Unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla Via Scassone n.4, piano 1°
- Sub 103: Unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano 2°, int. n.4
- Sub 101: Unità immobiliare (laboratorio per mestieri) sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano T
- Sub 2: Unità immobiliare (laboratorio per mestieri) sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano T

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato alla particella 247 è censito al catasto terreni di Pozzuoli al Foglio 57 part. IIa 235.

Pagina 35 di 130

Ing. Angela Marfella

La part.lla 235 è stata generata dai seguenti Frazionamenti del terreno censito al C.T. al Foglio 57 part.lla 2:

- La particella 2, al C.T. di Pozzuoli alla partita 5378, è stata oggetto dei Frazionamenti del 05/03/1979 n.270179, del 08/10/1980 n. 157.900 in atti dal 17/06/1995, del 12/11/1993 n. 5007.1/1993 in atti dal 12/11/1993 e generando le seguenti particelle: 151, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 182, 215, 216.
- Successivamente per ulteriori Frazionamento della Particella 215 (soppressa) (31/12/1998 n.2058.1/1998 - 12/11/1993 n.5007.1/1993) sono state generate le seguenti particelle: 234, 235, 236 e precisamente sulla plla 235 si colloca il fabbricato accatastato con la particella 247.

3.1.4.1 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA SCASSONE 4, PIANO 1°, INT.3, (part.lla 247, sub 3)

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli (Na) al **Foglio 57 part.lla 247, sub. 3, cat. A/3**, consistenza 7,5 vani, Rendita 735,95 Euro

CONFINI: VIA ANTINIANA – STRADA PRIVATA E P.LLA 235
TERRENO STESSA DITTA, CAPANNONE PARTICELLA 101.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In base alla planimetria catastale l'unità immobiliare è composta da soggiorno con annessa cucina, vano lavanderia, tre vani, corridoio, due bagni, vano

Pagina 36 di 130

Ing. Angela Marfella

caldaia, un vano deposito accesso esterno, terrazzo e balcone che circonda l'immobile.

Esso ha un'esposizione completa su tutte le direzioni, principalmente l'appartamento ha più aperture a Sud/Est. Le planimetrie catastali hanno l'indicazione del Nord errata.

Non è stato possibile effettuare accesso al cespite per cui la scrivente non può esprimersi su quanto legato allo stato reale e attuale dei luoghi e sulla classificazione energetica dell'immobile.

L'immobile è stato oggetto di rilievo nel 2016 nell'ambito di CTU del fallimento da parte dell'arch. Di Furia, la quale indicava che l'immobile era in ottime condizioni.

Nell'ambito di tale perizia l'arch. Di Furia segnalava solo una variazione rispetto alla pianta catastale e alla pratica di sanatoria del 1995 relativa al vano deposito con accesso solo dal balcone a Nord (non presente il vano porta con l'ultima stanza confinante, indicato in planimetria), che all'epoca era utilizzato solo come deposito e si presentava allo stato grezzo con un'intonacata a rustico.

In base a quanto riportato nella planimetria catastale, nel rilievo del 2016 dell'arch. Di Furia e nella relativa perizia, dal portoncino di ingresso si accede nel salone (30,00 mq) con annessa cucina (19 mq) e vano lavanderia. Dalla cucina si accede al corridoio (mq 6,00) che conduce alla zona notte e ai bagni.

L'altezza interna è di 3.00 m, con controsoffittatura a 2.70 m.

La Superficie Utile Netta totale è di mq 130,00, la Superficie Commerciale interna è di 142,00 mq a cui si aggiunge il terrazzo di 247 mq, coperto con patio per 30,00 mq e balcone di 37,00 mq.

Pagina 37 di 130

Ing. Angela Marfella

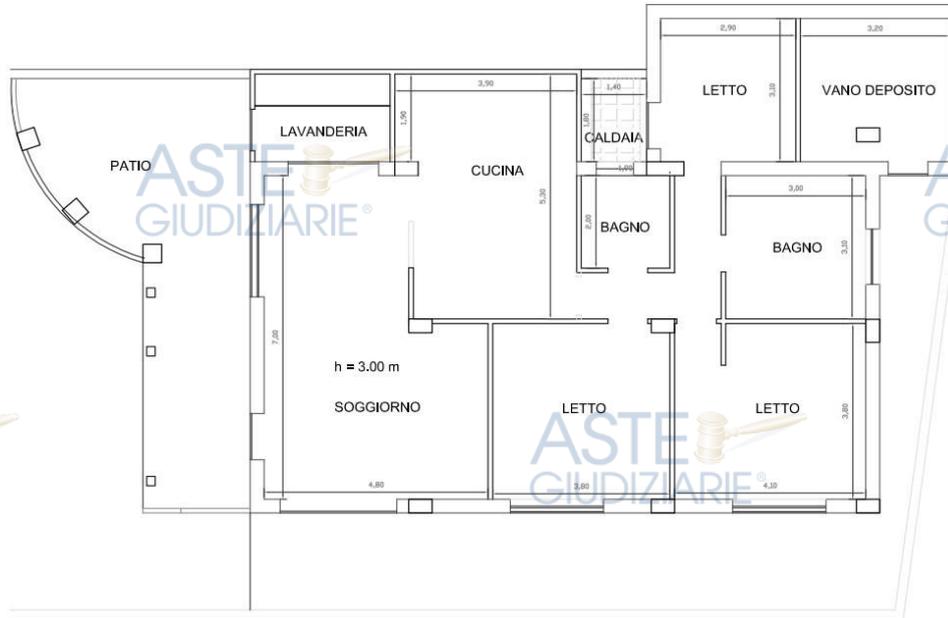
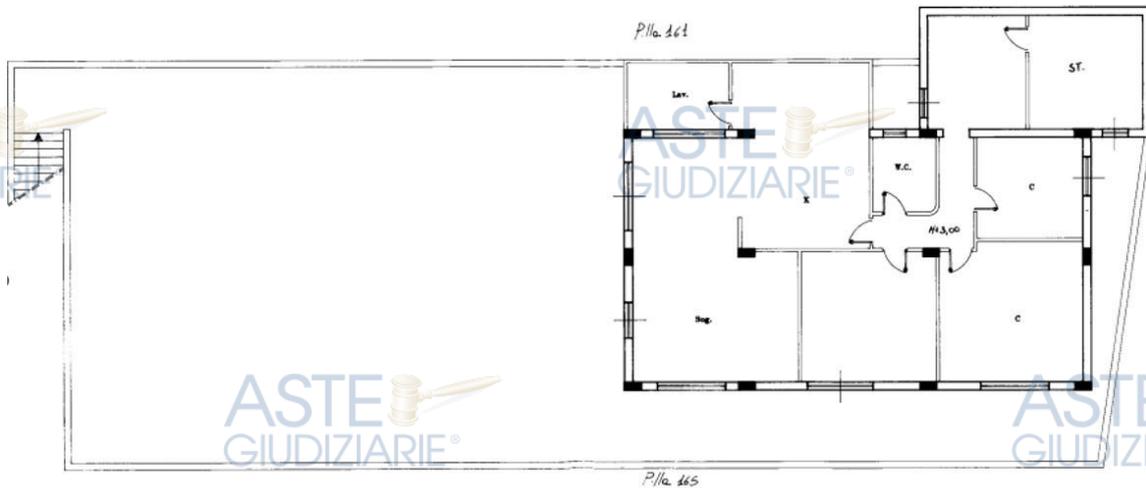


Figura 19: Rilevo effettuato nel 2016_ Arch. Di Furia



PIANTA PIANO PRIMO

Figura 20: Estratto planimetrico



Ing. Angela Marfella



3.1.4.2 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA SCASSONE 4, PIANO 1° (sub 102)

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli (Na) al **Foglio 57 part.lla 247, sub. 102, cat. A/3**, consistenza 2 vani, Rendita 165,27 Euro

CONFINI: VIA ANTINIANA – STRADA PRIVATA E P.LLA 235
TERRENO STESSA DITTA, CAPANNONE PARTICELLA 101.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare in base alla planimetria catastale è composta da soggiorno con zona letto, cucinino e bagno. L'altezza interna è di 2.50 m.

Già nel 2016 nella perizia dell'arch. Furia si legge che “rispetto alla pianta catastale e alla pratica di sanatoria del 1995, la realizzazione dell'appartamentino ha previsto delle variazioni nella distribuzione degli spazi destinati a bagno e cucina”.

Non è stato possibile effettuare accesso al cespite, però dall'esterno della finestra si vedeva che erano in corso lavori di ristrutturazione interna

Si riporta di seguito la descrizione dei luoghi in base al rilievo effettuato nel 2016 dall'arch. Di furia e in base a quanto visto dall'esterno della finestra. Dal portoncino si accede all'unico vano di 26,00 mq, in cui è stato realizzato muretto di separazione alto 90 cm con sovrastante reticolo in legno.

Pagina 39 di 130



Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 21: interno immobile

Separato da un vano nella muratura c'è il cucinino di 2,50 mq da cui si accede al bagno.



Figura 22: interno immobile

L'illuminazione naturale dell'ambiente è garantita da due grandi finestre, una sul ballatoio esterno verso Sud, e l'altra verso Est.

La Superficie Utile Netta totale è di mq 31,50, la Superficie Commerciale interna è di 36,00 mq.

Pagina 40 di 130

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 23: Rilievo effettuato nel 2016_arch. Di Furia

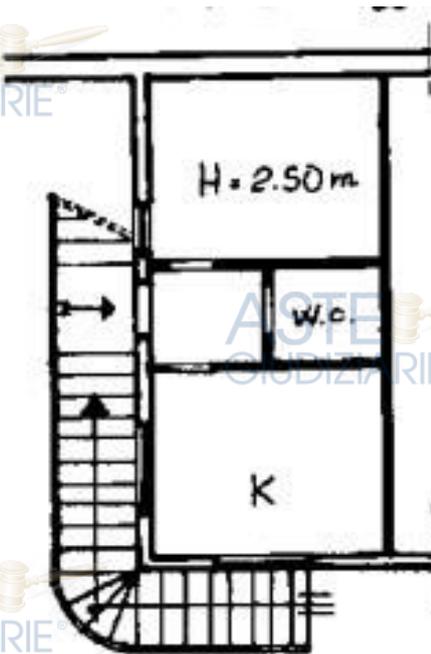
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 24: Estratto planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE

3.1.4.3

UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI**(NA) ALLA VIA SCASSONE 4, PIANO 2°, INT.4****DATI CATASTALI**

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli (Na) al **Foglio 57 part.IIIa 247, SUB 103**, cat. A/3, consistenza 5 vani, Rendita 490,63 Euro

ASTE
GIUDIZIARIE

CONFINI: VIA ANTINIANA – STRADA PRIVATA E P.LLA 235
TERRENO STESSA DITTA, CAPANNONE SUB 101.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Dalla planimetria catastale l'unità immobiliare è composta da soggiorno con annessa cucina, due vani, disimpegno, due bagni, due terrazzi. L'altezza interna è di 2.90 m. Esso ha un'esposizione completa su tutte le direzioni. Le planimetrie catastali hanno l'indicazione del Nord errata.

Non è stato possibile effettuare accesso al cespite per cui la scrivente non può esprimersi su quanto legato allo stato reale e attuale dei luoghi.

L'immobile è stato oggetto di perizia nel 2016 (CTU del fallimento da parte dell'arch. Di Furia).

In base alla planimetria catastale e a quanto riportato dall'arch. Di furia nell'ambito della sua perizia nel 2016 dal portoncino di ingresso si accede ad un soggiorno di 17.60 mq esposto verso ovest, con attigua cucina di 12,00 mq. Dal soggiorno un disimpegno (mq 3,00) di distribuzione conduce agli altri ambienti, le due camere letto esposte a Sud con terrazzino a livello di 26,50 mq,

Pagina 42 di 130

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

La Superficie Utile Netta totale è di mq 70,60, la Superficie Commerciale interna è di 86,40 mq a cui si aggiunge un terrazzo scoperto di 26,00 mq, ed un altro di 26,50 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Secondo

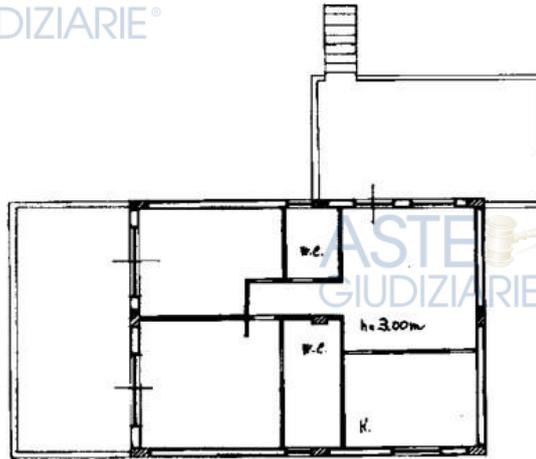
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 25: estratto planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Angela Marfella



**3.1.4.4 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI
(NA) ALLA VIA SCASSONE 4, PIANO T, CAT. C/3
LABORATORI PER MESTIERI (sub 101)**

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli (Na) al Foglio 57 part.lla 247, sub 101, cat. C/3, Rendita 836,66 Euro, consistenza 150 mq



CONFINI: VIA ANTINIANA – STRADA PRIVATA E P.LLA 235
TERRENO STESSA DITTA, CAPANNONE SUB 2.

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile ha l'accesso da via Scassone, attraverso un portone in ferro, con apertura di 4,00 m, con due ante scorrevoli alte 3,50 m con sovrastante finestratura a nastro fino alla trave superiore. Finestratura che si ripete in facciata su tutta la lunghezza dei Laboratori. Esso ha un'esposizione principale verso est. Le planimetrie catastali hanno l'indicazione del Nord errata.

Realizzato in varie fasi entro il 1985 ha la struttura portante in ferro con pompagni esterni in mattoni forati a doppia fodera, con solai latero-cementizi con travetti e copertura piana.

Le facciate sono intonacate di bianco.



Pagina 44 di 130



Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 26: vista frontale

Entrando nel capannone ci si immette nel vano principale, mentre sulla sinistra si trovano i locali destinati ad altri servizi.

Il vano principale ha una superficie di 125,25 mq con pavimentazione in battuto di cemento e le pareti sono state realizzate con lastre di cemento grezzo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 27: Vano principale_Capannone sub 101

Pagina 45 di 130

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE

Dal vano principale, attraverso il primo vano-porta, a doppia anta in alluminio di ml 1.50, si accede ad un locale di 10,15 mq finestrato e con porta in ferro verso l'esterno.

ASTE
GIUDIZIARIE

Figura 28: capannone sub 101

Attiguo al locale vi è un antibagno e un bagno con finestra, ognuno di circa 3,00 mq.



Figura 29: locale bagno e antibagno _sub 101

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con accesso sempre dal Laboratorio, attiguo a questi locali, vi è un altro locale di circa di 10,15 mq.



Figura 30: sulla destra vano di accesso secondo locale

Il cespite è provvisto impianto elettrico ed idraulico. L'altezza interna è di 4.50 m nel laboratorio, di 1.90 m nei locali destinati ad altri servizi .

La Superficie Utile Netta totale è di mq 150,00, la Superficie Commerciale interna è di 164,00 mq. Per il calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto di tutta la superficie interna comprensiva dei tramezzi interni, e dei muri perimetrali per intero.

Lo stato reale dei luoghi all'atto del sopralluogo corrisponde alla planimetria catastale

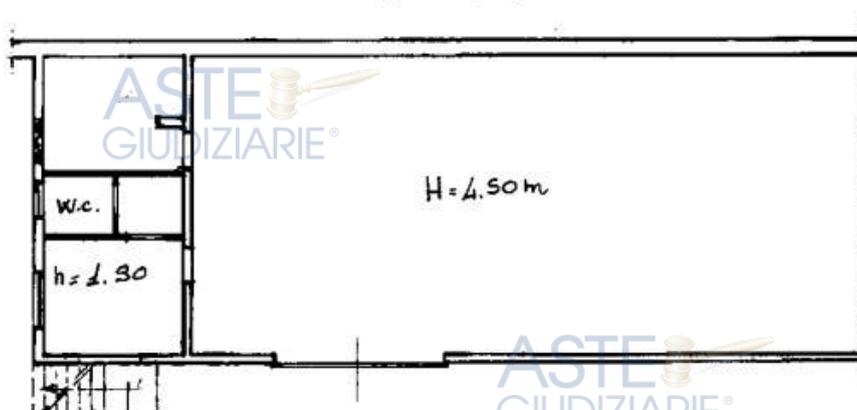


Figura 31: Estratto planimetrico

Pagina 47 di 130

Ing. Angela Marfella



**3.1.4.5 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI
(NA) ALLA VIA SCASSONE 4, PIANO T, CAT. C/3
LABORATORI PER MESTIERI (sub 2)**

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli (Na) al Foglio 57 part.IIa 247, sub 2, cat. C/3, Rendita 485,26 Euro, consistenza 87 mq

CONFINI: VIA ANTINIANA – STRADA PRIVATA E P.LLA 235
TERRENO STESSA DITTA, LABORATORIO SUB 101.

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile ha l'accesso da via Scassone, attraverso un portone in ferro, con apertura di 4,00 m, con due ante scorrevoli alte 3,50 m con sovrastante finestratura a nastro fino alla trave superiore. Finestratura che si ripete in facciata su tutta la lunghezza dei Laboratori. Esso ha un'esposizione principale verso est. La planimetria catastale ha l'indicazione del Nord errata.

Realizzato in varie fasi entro il 1985 ha la struttura portante in ferro con tompagni esterni in mattoni forati a doppia fodera, con solai latero-cementizi con travetti e copertura piana. Le facciate sono intonacate di bianco.

L'unità immobiliare è composta da un laboratorio, zona soppalco con ufficio e bagno. L'altezza interna è di 4.50 m nel laboratorio, di 1.80 m nell'ufficio e servizi.

Il vano principale ha una superficie utile interna di 79,20 mq con pavimentazione in battuto di cemento e le pareti sono state realizzate con lastre di cemento grezzo.

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 32: vano principale capannone sub 2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 33: vano principale capannone sub 2

Entrando nel capannone, frontalmente si trova la scala che conduce al soppalco su cui si trovano i locali destinati ad altri servizi: un ufficio di 6,70 mq, e un bagno di 3,40 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 49 di 130

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 34: scala di accesso al soppalco

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 35: zona bagno nel soppalco_sub 2

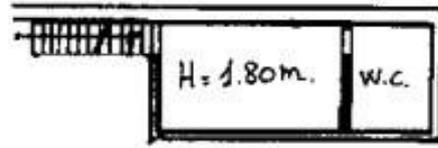
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il cespite è provvisto dei seguenti impianti: elettrico, idraulico.

La Superficie Utile Netta totale è di mq 89,30, la Superficie Commerciale interna è di 98,00 mq. Per il calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto di tutta la superficie interna comprensiva dei tramezzi interni, e dei muri perimetrali per intero.

Lo stato reale dei luoghi all'atto del sopralluogo corrisponde alla planimetria catastale

Pagina 50 di 130



Altra ditta

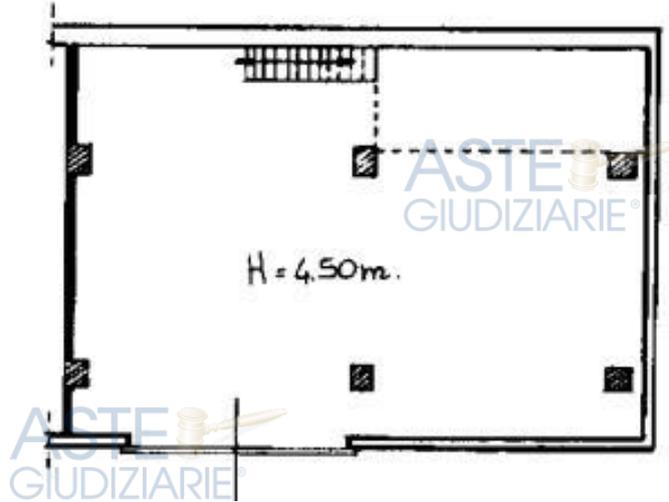


Figura 36: estratto planimetrico



Ing. Angela Marfella

3.1.4.6 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA SCASSONE 4, PIANO T, MAGAZZINO DEPOSITO, AL N.C.E.U. DI POZZUOLI (NA) FOGLIO 57, PROLUNGAMENTO DELLA PARTICELLA 247, NON ACCATASTATO

CONFINI: VIA ANTINIANA – STRADA PRIVATA E P.LLA 235 TERRENO STESSA DITTA, LABORATORIO SUB 2.

In continuazione del fabbricato realizzato sulla particella 247, è stato costruito in ampliamento al sub 2 un altro capannone al Piano Terra.

Dalla perizia dell'arch. Di Furia del 2016 (agli atti del fascicolo) risulta che tale immobile è stato realizzato XXX, senza concessioni, e poi dato in uso alla ditta del XX. Nello specifico nella perizia dell'arch. Di Furia è riportato che *“l'immobile è occupato, ed è stato DATO IN USO a terzi, alla ditta XX. All'agenzia delle entrate non è emersa nessuna trascrizione tra le parti comprovante un trasferimento dell'immobile, e del Titolo che dimostri il possesso non ne ho ancora ricevuto copia, dalla ditta occupante”*.

A riguardo, nell'ambito dell'espletamento della presente CTU non si è potuto acquisire ulteriori informazioni.

Tale capannone non risulta accatastato.

L'immobile ha l'accesso dal suolo antistante facente parte della particella 235, strada privata o anche indicata come via Scassone, attraverso un portone scorrevole in ferro.

Pagina 52 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 37: portone di accesso area deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Entrando dal cancello ci si immette in un'area esterna asfaltata di circa 400 mq e sulla sinistra è presente l'ingresso del capannone



Figura 38: cancello di accesso capannone

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il capannone è composto da un vano, posto al piano terra, di dimensioni di circa 20,00 x 13,00 m, con pilastri 50 x 50 e travi emergenti 50x 50, pavimentazione in battuto di cemento, e le pareti sono state realizzate con lastre di cemento grezzo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI t
pec: angela.marfel

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Figura 39: foto interno capannone non accatastato

ASTE
GIUDIZIARIE

L'altezza interna è di circa 5 m (4.50 m sottotrave e 5.10 m al soffitto).

La Superficie Utile Netta totale è di mq 245,00, la Superficie Commerciale interna è di 260,00 mq, l'area esterna recintata è circa 400 mq. Per il calcolo della superf.com. si è tenuto conto di tutta la superficie interna comprensiva dei tramezzi interni, e dei muri perimetrali per intero.”

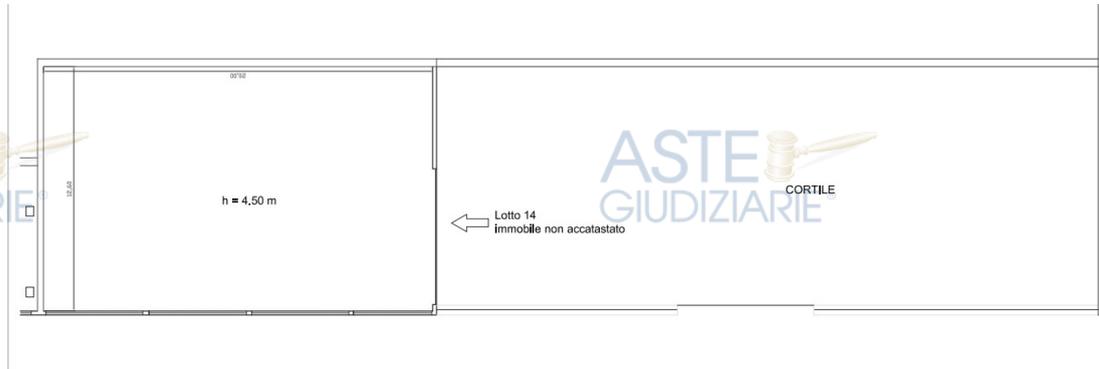
ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Figura 40: Rilievo effettuato nel 2016_arch. Di Furia

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Ing. Angela Marfella



OMISSIS





OMISSIS



Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 41: vista esterna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 42: vista dall'alto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 57 di 130

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'dy'.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 58 di 130

ASTE
GIUDIZIARIE®

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pianta Piano Terra

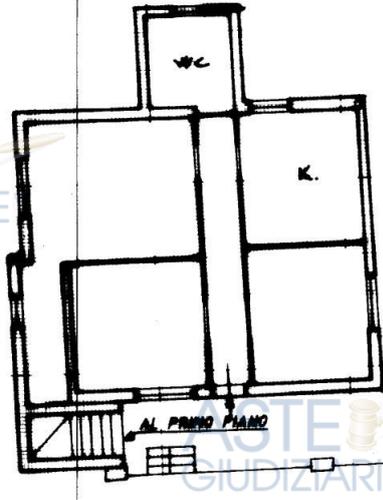
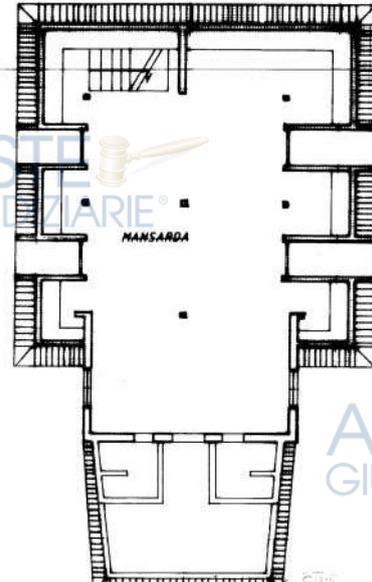
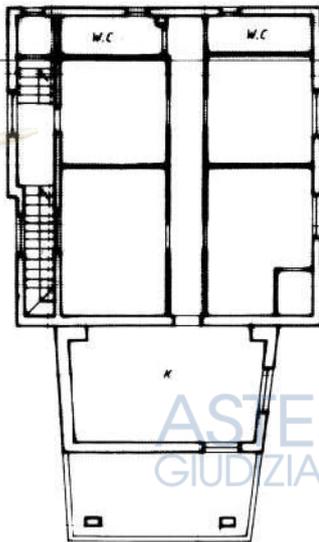


Figura 43: Estratto planimetrico



PIANO PRIMO

PIANO SECONDO MANSARDA



Ing. Angela Marfella



3.2 QUESITO N° 2 – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'



3.2.1 UNITA' IMMOBILIARI SITE IN NAPOLI VIA SCARFOGLIO 75



OMISSIS



Pagina 60 di 130



Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 61 di 130
ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Angela Marfella

A riguardo, nell'ambito della presente consulenza non è stato possibile acquisire ulteriori informazioni dalla famiglia De Vita.

3.2.2 UNITA' IMMOBILIARI E TERRENI SITI IN POZZUOLI

Relativamente ai terreni e agli immobili siti in Pozzuoli, e precisamente:

1- Terreni siti nel Comune di Pozzuoli (Na) alla **via Antiniana n.1**, (lotto VII atto di citazione), identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli come di seguito indicato:

- a. terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 5**, categoria bosco ceduo
- b. terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 234**, categoria frutteto,
- c. terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 235** categoria frutteto,
- d. terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 161**, categoria frutteto,
- e. terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 181** categoria frutteto,
- f. terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 159** categoria frutteto,
- g. terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 216** categoria frutteto,

2- Unità immobiliare /edificio ad uso albergo sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla **Via Antiniana n.1**, piani T, 1°, 2°, identificata presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, **part.lla 182, sub. 1**, cat. D/2 (lotto VIII atto di citazione)

Pagina 62 di 130

- 3- Unità immobiliare sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla **Via Scassone n.4**, piano 1°, **int.3**, identificata presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, **part.lla 247, sub 3**, cat. A/3 (lotto IX atto di citazione)
- 4- Unità immobiliare sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla **Via Scassone n.4**, piano 1°, identificata presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, **part.lla 247, sub. 102**, cat. A/3 (lotto X atto di citazione)
- 5- Unità immobiliare sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla **Via Scassone n.4**, piano 2°, **int. n.4**, identificata presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, **part.lla 247, sub. 103**, cat. A/3 (lotto XI atto di citazione)
- 6- Locale/laboratorio per mestieri sito nel Comune di Pozzuoli (Na) alla **Via Scassone n.4**, piano T, identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, **part.lla 247, sub. 101**, cat. C/3 (lotto XII atto di citazione)
- 7- Locale/laboratorio per mestieri sito nel Comune di Pozzuoli (Na) alla **Via Scassone n.4**, piano T identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli al foglio 57, **part.lla 247, sub. 2**, cat. C/3 (lotto XIII atto di citazione)
- 8- Locale ad uso magazzino/deposito sito nel Comune di Pozzuoli (Na) alla **Via Scassone n.4**, piano T, deposito non accatastato su **prolungamento della part.lla 247** foglio 57, (lotto XIV atto di citazione)

Non vi è titolo di provenienza degli immobili ma solo del terreno in quanto gli immobili sono stati realizzati da XX.

Come certificato dalla relazione notarile del Dr. Francesco Tafuri del 25 giugno 2018 i terreni e il suolo ove insistono gli immobili pervennero a XX,

Ing. Angela Marfella



XXXX per i seguenti atti di compravendita del Notaio Carlo Tafuri:

- il 25/11/1977, Rep.62659, trascritto a Napoli2, il 14/12/1977 Reg.Gen. 25570, Reg.Part. 22753 metà del fondo Rustico al Foglio 57, Particelle 2, e 5.
- il 09/02/1979, Rep. 69377, trascritto a Napoli2, il 26/02/1979, Reg.Gen. 5102, Reg.Part. 4529 metà del fondo Rustico al Foglio 57, Particelle 2, e 5.



La particella 2, al C.T. di Pozzuoli alla partita 5378, è stata oggetto dei Frazionamenti del 05/03/1979 n.270179, del 08/10/1980 n. 157.900 in atti dal 17/06/1995, del 12/11/1993 n. 5007.1/1993 in atti dal 12/11/1993 e generando le seguenti particelle: 151, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 182, 215, 216.

Successivamente il 31/12/1998 n.2058.1/1998 - 12/11/1993 n.5007.1/1993 è stato eseguito un ulteriore Frazionamento della Particella 215 (soppressa) nelle seguenti particelle: 234, 235, 236.

Sulla particella 235 si colloca il fabbricato accatastato con la particella 247.



Per frazionamento del 25/03/1983 n.52.1/1983 in atti dal 17/06/1995 e del 23/04/2001 n.2206.1/2001 le particelle 151 e 178 sono state soppresse, originando le seguenti particelle: 222, 248 (soppressa), 249, 250, e 268.

Per frazionamento del 4/05/1983 Pratica n 273017 in atti dal 03/05/2002 (n. 78.1/1983) dalla particella 162 si è originata la particella 181.

Dalla certificazione notarile del Dr. Francesco Tafuri del 25 giugno 2018 inoltre si evince quanto segue:



Pagina 64 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Il 31 agosto 2000 si apriva la successione a XX, devolutasi per legge in favore di XXX
- La successione è stata registrata a Napoli 3 il 20 Novembre 2003, denuncia 5654/4524/3, trascritta il 24 maggio 2010 ai nn. 24622/16865; denuncia 942/9990/10 registrata a Napoli 3 il 9 marzo 2010, trascritta il 21 maggio 2010 ai nn. 24361/16702; denuncia 4729/9990/10 registrata a Napoli 3 il 26 Novembre 2010 trascritta il 24 gennaio 2011 ai nn. 2786/2124
- E' stata effettuata tacitamente l'accettazione dell'eredità in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Roberto Chiari in data 01 marzo 2011, repertorio 21973 ; tale accettazione tacita è stata pubblicata in data 10 dicembre 2014 ai nn. 54804/3784.
- In data 23 maggio 2016 è stata accettata l'eredità con il beneficio d'inventario a rogito del notaio Concetta Valentino, repertorio 23473/14810, trascritta il 10 giugno 2016 ai nn 25789/20016 con la quale Luca Cuffari, nella qualità di curatore fallimentare XX accetta con beneficio d'inventario l'eredità XX.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si riscontra inoltre l'accettazione con il beneficio dell'inventario, repertorio n. 588/2017, trascritto il 20/02/2017 ai nn 7692/6146 a favore di XX.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 65 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Angela Marfella

In relazione all'immobile identificato come deposito non accatastato su prolungamento della part.lla 247 foglio 57, si segnala che dalla perizia dell'arch. Di Furia del 2016 (agli atti del fascicolo) risulta che tale immobile è stato realizzato XX . Nello specifico nella perizia dell'arch. Di Furia è riportato che *“l'immobile è occupato, ed è stato DATO IN USO a terzi, alla ditta del sig. XX. All'agenzia delle entrate non è emersa nessuna trascrizione tra le parti comprovante un trasferimento dell'immobile, e del Titolo che dimostri il possesso non ne ho ancora ricevuto copia, dalla ditta occupante”*. Anche durante il sopralluogo della scrivente è emerso che il capannone è stato locato a terzi dal sig. XX, ma la scrivente al momento non ha ancora ricevuto copia né del contratto di locazione né del titolo che dimostri il possesso del sig. Marino.

OMISSIS

Pagina 66 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 67 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645

pec: angela.marfella@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Angela Marfella



3.3 QUESITO N° 3 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

3.3.1 UNITA' IMMOBILIARI SITE IN VIA SCARFOGLIO 75, PIANO T, INT. 12 e INT. 13



. OMISSIS



Pagina 68 di 130



Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



Ing. Angela Marfella



OMISSIS



Pagina 69 di 130



Ing. Angela Marfella

**3.3.2 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA)
ALLA VIA ANTINIANA 1, PIANO T, 1°, 2°, - ALBERGO "IL
CAPRICCIO"**

L'entità immobiliare è stata realizzata nei primi anni Ottanta in assenza di licenza edilizia.

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli (NA) è emersa una **domanda di condono in sanatoria del D.L. 649/1994, Pratica**

n.4697, a cui sono stati allegati:

- Perizia giurata;
- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Documentazione fotografica;
- Certificato di idoneità statica, protocollato dal comune di Pozzuoli il 1/03/1995;
- Istanza di sanatoria D.L. 649/1994, Prot. n.23838 del 28 aprile 1995;

Pagina 70 di 130

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Calcolo degli oneri dovuti, prot. del comune di Pozzuoli il 1/03/1995;
- Progetto in sanatoria D.L. 649/1994, L.47/85, prot. del comune di Pozzuoli il 1/03/1995.

A titolo di oblazione ed interessi è stato versato il seguente bollettino postale:

- Bollettino nro 821 del 29/12/1994 di Lire 7.000.000 (settemilioni)

L'immobile trovandosi in zona vincolata a livello paesaggistico, è soggetta a Parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed architettonici a cui bisogna presentare richiesta per ottenere successivamente la concessione. Successivamente alla risposta della soprintendenza, si potrà continuare la regolarizzazione del condono con la presentazione di un'Autocertificazione. Per il rilascio del Provvedimento Formale delle Domande di Sanatoria presentate ai sensi del D.L. 649/1994; è possibile presentare la modulistica in Autocertificazione per la chiusura delle domande di condono, stabilendo altresì gli ulteriori oneri concessori e oblazioni. In base ai calcoli effettuati dall'ufficio tecnico del comune è stato preventivato un importo residuo di:

- ONERI ACCESSORI di 25.655,09 €; comprensivo di interessi dal 1995
- OBLAZIONI 3.455,71 €, comprensivi di interessi dal 1995.

Per un totale di 29.110,08 €

3.3.3 UNITÀ IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA)

ALLA VIA SCASSONE 4 identificate presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, **part.lla 247**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 71 di 130

Ing. Angela Marfella

Il Fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari è stato realizzato in varie fasi entro il 1985 in assenza di Concessione Edilizia.

Gli immobili sono identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli al foglio 57, part.IIa 247 ai seguenti sub:

- Sub 3: Unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla Via Scassone n.4, piano 1°, int.3
- Sub 102: Unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla Via Scassone n.4, piano 1°
- Sub 103: Unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano 2°, int. n.4
- Sub 101: Unità immobiliare (laboratorio per mestieri) sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano T
- Sub 2: Unità immobiliare (laboratorio per mestieri) sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano T

3.3.3.1 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA SCASSONE 4, identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, **part.IIa 247, sub 3-102-103** cat. A/3

L'entità immobiliare è stata realizzata nei primi anni Ottanta in assenza di licenza edilizia. Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico e l'ufficio condono del Comune di Pozzuoli (NA) risulta che per l'immobile, è stata presentata **domanda di concessione in sanatoria/ condono in sanatoria del**

D.L. 649/1994 da XX (Pratica n.4721), a cui sono stati allegati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Dichiarazione Sostitutiva di atto notorietà;

Pagina 72 di 130

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Istanza di sanatoria D.L. 649/1994, Prof. n.23862 del 28 aprile 1995;

- Calcolo delle oblazioni per immobili residenziali, prot. del comune di Pozzuoli il 1/03/1995;
- Progetto in sanatoria D.L. 649/1994, L.47/85, prot. del comune di Pozzuoli il 1/03/1995

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A titolo di oblazione ed interessi è stata interamente versata di legge mediante i seguenti bollettini postali:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Bollettino nro 136 del 14/06/1995 di Lire 518.928
(cinquecentodiciottomilanovecentoventotto);

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Bollettino nro 195 del 29/12/1994 di Lire 3.333.000
(tremilionitrecentotrentatremila).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'area su cui è stato realizzato l'immobile è sottoposta a Tutela:

- Paesaggistica e ambientale, di cui al D.Leg. del 29.10.99 n.°490 Titolo II;
- Sismica, L. 64/74 e L.Reg. 9/83 e modifiche e integrazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile trovandosi in zona vincolata a livello paesaggistico, è soggetta a Parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed architettonici a cui bisogna presentare richiesta per ottenere successivamente la concessione. Successivamente alla risposta della soprintendenza, si potrà continuare la regolarizzazione del condono con la presentazione di un' Autocertificazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per il rilascio del Provvedimento Formale delle Domande di Sanatoria presentate ai sensi del D.L. 649/1994; è possibile presentare la modulistica in Autocertificazione per la chiusura delle domande di condono, stabilendo altresì gli ulteriori oneri concessori e oblazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 73 di 130

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In base ai calcoli effettuati dall'ufficio tecnico del comune è stato preventivato un importo residuo di:

- ONERI ACCESSORI di 17.084,53 €; comprensivo di interessi dal 1995
- OBLAZIONI 17.454,95 €, comprensivi di interessi dal 1995.

Per un totale di 34.539,48 €

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'importo residuo da versare va ripartito tra le unità immobiliari in proporzione alla superficie.

3.3.3.2 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA SCASSONE 4, identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, **part.lla 247, sub 101 -sub 2** cat. C/3

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'entità immobiliare è stata realizzata nei primi anni ottanta in assenza di licenza edilizia.

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Condono e l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli (NA) risulta che per l'immobile, è stata presentata **domanda di concessione in sanatoria/ domanda di condono in sanatoria del D.L. 649/1994, Pratica n.4720, XX** a cui sono stati allegati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Istanza di sanatoria D.L. 649/1994, Prot. n.23861 del 28 aprile 1995;
- Autocertificazione per integrazione progetto del 17.03.98, prot.11944;
- Calcolo delle oblazioni per immobili non residenziali, prot. del comune di Pozzuoli il 01/03/1995;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 74 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Progetto in sanatoria D.L. 649/1994, L.47/85, prot. del comune di Pozzuoli il 1/03/1995

- Certificato di idoneità statico, prot. uff.gabinetto del 24.02.98
- Perizia giurata sulle dimensioni, prot. uff.gabinetto del 24.02.98
- Frazionamento del Comune di Pozzuoli, del 07.04.98, della particella 215

A titolo di oblazione ed interessi è stata interamente versata di legge mediante i seguenti bollettini postali:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Bollettino nro 820 del 29/12/1994 di Lire 7.000.000 (settemilioni);

- Bollettino nro 853 del 14/06/1995 di Lire 321.530
(trecentoventunomilacinquecentotrenta);

- Bollettino nro 959 del 06/12/1995 di Lire 321.530
(trecentoventunomilacinquecentotrenta);

- Bollettino nro 78 del 24/02/1998 di Lire 321.530
(trecentoventunomilacinquecentotrenta);

- Bollettino nro 79 del 24/02/1998 di Lire 321.530
(trecentoventunomilacinquecentotrenta);

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'area su cui è stato realizzato l'immobile è sottoposta a Tutela:

- Paesaggistica e ambientale, di cui al D.Leg. del 29.10.99 n.°490 Titolo II;
- Sismica, L. 64/74 e L.Reg. 9/83 e modifiche e integrazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile trovandosi in zona vincolata a livello paesaggistico, è soggetta a Parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed architettonici a cui bisogna presentare richiesta per ottenere successivamente la concessione. Successivamente alla risposta della

Pagina 75 di 130

Ing. Angela Marfella

soprintendenza, si potrà continuare la regolarizzazione del condono con la presentazione di un'Autocertificazione. Per il rilascio del Provvedimento Formale delle Domande di Sanatoria presentate ai sensi del D.L. 649/1994; è possibile presentare la modulistica in Autocertificazione per la chiusura delle domande di condono, stabilendo altresì gli ulteriori oneri concessori e oblazioni. In base ai calcoli effettuati dall'ufficio tecnico del comune è stato preventivato un importo residuo di:

- ONERI ACCESSORI di 1.786,93 €; comprensivo di interessi dal 1995

L'importo residuo per oblazioni è stato stimato nella perizia del 2016 dell'arch.

Di Furia in:

- OBLAZIONI 3.585,19 €, comprensivi di interessi dal 1995 al 2015 .

Per un totale di 5.373 €; arrotondato a € 5.500

L'importo residuo da versare va ripartito tra le unità immobiliari in proporzione alla superficie come meglio descritto nel paragrafo successivo relativo alla stima dei beni.

3.3.3.3 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA SCASSONE 4, piano T, deposito non accatastato su prolungamento della part.lla 247 foglio 57

In continuazione del fabbricato realizzato sulla particella 247, è stato costruito, in assenza di concessione edilizia, un altro capannone al Piano Terra, in ampliamento al sub 2.

L'entità immobiliare è stata realizzata nei primi anni ottanta in assenza di licenza edilizia.

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Condono e l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli (NA) risulta che per l'immobile, è stata presentata

Pagina 76 di 130

Ing. Angela Marfella

domanda di concessione in sanatoria/ domanda di condono in sanatoria del D.L. 649/1994, Pratica n.3165, intestata a XX a cui sono stati allegati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Istanza di sanatoria D.L. 649/1994;
- Relazione tecnica, elaborati grafici e documentazione fotografica
- Certificato di idoneità statico

A titolo di oblazione ed interessi è stata interamente versata di legge mediante i seguenti bollettini postali:

- Bollettino del 31/12/1994 di Lire 7.000.000 (settemilioni);
- Bollettino del 15/04/1995 di Lire 1.220.000 (unmilione duecentoventimila);
- Bollettino del 15/09/1995 di Lire 1.241.000 (unmilione duecentoquarantunomila);
- Bollettino del 15/12/1995 di Lire 1.251.000 (unmilione duecentocinquantunomila);
- Bollettino del 15/12/1995 di Lire 1.220.000 (unmilione duecentoventimila);

L'area su cui è stato realizzato l'immobile è sottoposta a Tutela:

- Paesaggistica e ambientale, di cui al D.Leg. del 29.10.99 n.°490 Titolo II;
- Sismica, L. 64/74 e L.Reg. 9/83 e modifiche e integrazioni.

L'immobile trovandosi in zona vincolata a livello paesaggistico, è soggetta a Parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed architettonici a cui bisogna presentare richiesta per ottenere successivamente la concessione. Successivamente alla risposta della

Pagina 77 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu

Ing. Angela Marfella

soprintendenza, si potrà continuare la regolarizzazione del condono con la presentazione di un'Autocertificazione. Per il rilascio del Provvedimento Formale delle Domande di Sanatoria presentate ai sensi del D.L. 649/1994; è possibile presentare la modulistica in Autocertificazione per la chiusura delle domande di condono, stabilendo altresì gli ulteriori oneri concessori e oblazioni. In base ai calcoli effettuati dall'ufficio tecnico del comune è stato preventivato un importo residuo di circa 1000 € di oneri accessori

**3.3.4 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA)
ALLA VIA SCASSONE 4 piano T, 1°, 2°, int.1 e 2, identificato presso il
N.C.E.U del Comune di Pozzuoli al foglio 56, part.lla 932, sub 1, 2, 3, cat. A/3**

Pagina 78 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645

pec: angela.marfella@ingpec.eu



Ing. Angela Marfella



Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3.4 QUESITO N° 4 – INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3.4.3 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA ANTINIANA 1, PIANO T, 1°, 2°, - ALBERGO “IL CAPRICCIO”

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile è libero; all'atto del sopralluogo risulta abbandonato e si presenta privo degli infissi (finestre e porte) e con molti arredi danneggiati.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3.4.4 UNITÀ IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA SCASSONE 4 identificate presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, part.lla 247 sub 3-sub 102-sub 103 cat A/3

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Non è stato possibile accedere al cespite, per cui la scrivente non può riferire relativamente allo stato di occupazione dello stesso.

Ai tentativi di sopralluogo effettuati il cespite risultava chiuso e nessuno rispondeva al citofono. Sul citofono posto in prossimità del cancello di accesso e

Pagina 82 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Angela Marfella

sulla cassetta postale alla base della palazzina è riportato il cognome XX

Nella CTU dell'arch. Di Furia del 2016 relativa al fallimento in relazione ai cespiti viene relazionata quanto segue:

- sub 3: *“L’immobile è libero, e vi abita XX, con la sua famiglia.”*
- Sub 102: *“L’immobile è libero, ed è utilizzato XX*
- Sub 103: *“L’immobile è libero, ed è gestito XX.”*

**3.4.5 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA)
ALLA VIA SCASSONE 4, identificati** presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, **part.lla 247, sub 101** cat. C/3

L'immobile risulta locato con contratto di locazione ordinaria ad uso non abitativo dal 1/02/2023 (contratto di locazione stipulato il 1/01/2023 tra la sig.ra XX , registrato presso l'Agenzia delle Entrate con codice identificativo TES23T0004180000WE).

**3.4.6 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA)
ALLA VIA SCASSONE 4, identificati** presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, **part.lla 247sub 2** cat. C/3

Pagina 83 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato come deposito dal XX

L'immobile risulta concesso in comodato d'uso gratuito con atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate- ufficio Territoriale Na2 al n° 1082/3 del 13 Giugno 2019 (contratto di comodato tra XX).

Il contratto di comodato, mostrato in sede di sopralluogo dal XX, prevedeva durata di 1 anno con possibilità di rinnovo tacito per ulteriori 12 mesi (quindi giugno 2021). Non si è ricevuta copia di ulteriori rinnovi in forma scritta.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3.4.6 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA SCASSONE 4, piano T, deposito non accatastato su prolungamento della part.Illa 247 foglio 57

All'atto del sopralluogo il capannone e la relativa area esterna risultano occupate da terzi (che si qualificano come società XX (per la parte esterna) e società XX

Gli stessi dichiarano di avere un regolare contratto di locazione con il sig. XX e di versare parte del canone al Tribunale di Napoli nell'ambito di una procedura di pignoramento verso il sig. XX.

Ad oggi però la scrivente non ha ancora ricevuto e/o visionato copia di tale documentazione.

Nella CTU dell'arch. Di Furia del 2016 relativa al fallimento in relazione al cespite viene relazionato quanto segue: *“L'immobile è occupato, ed è stato*

Pagina 84 di 130

ASTE
GIUDIZIARIE®

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE

DATO IN USO a terzi, alla ditta del sig. XX. All'agenzia delle entrate non è emersa nessuna trascrizione tra le parti comprovante un trasferimento dell'immobile, e del Titolo che dimostri il possesso non ne ho ancora ricevuto copia, dalla ditta occupante. La famiglia XX non è stata collaborativa nel chiarirmi la storia di quest'immobile che è completamente abusivo."

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

**3.4.7 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA)
ALLA VIA SCASSONE 4**

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Pagina 85 di 130

ASTE
GIUDIZIARIE

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



**3.5 QUESITO N° 5 – SPECIFICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI
GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**



**3.5.1. UNITA' IMMOBILIARI E TERRENI SITI NEL COMUNE DI
POZZUOLI**

DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO REGOLATORE



In riferimento al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n. 69 del
23.01.20202:

Pagina 87 di 130

Viale Augusto 9 80125 NAPOLI tel 0810362073
pec: angela.marfella@ingpec.eu

cell 347 85 89 645



Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Le particelle 5, 234 e parte della 235 ricadono in zona "E_R" - Agricola di Restauro paesistico ambientale e di consolidamento dei terreni acclivi, instabili e/o in dissesto, art.37
- Le particelle 159, 161, 180 e parte della 235 ricadono in zona D1_1 – Industriale, Artigianale e commerciale di ristrutturazione integrale”, art.31.
- La part. 236 ricade in zona “E_T” -Agricola a tutela art. 37

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In riferimento al Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26/04/99,

- Le particelle 159, 161, 180 e piccola parte della 235 in zona A.I. – Recupero delle Aree Industriali”, art.16.
- Le particelle 5, 234, 236 e restante parte della 235 in zona P.I. – Protezione Integrale”, art.11.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per il P.A.I. vigente dell'ex Autorità di Bacino Nord-Occidentale, sia per il P.S.A.I. adottato dell'Autorità di Bacino Campania Centrale le part. lle n. 161, 180, 235, 234 e 5 rientrano in “Zona P3-suscettibilità alta pericolosità da frana e in zona R3 – R4: Rischio Elevato e Molto Elevato da Frana”

VINCOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'area su cui sono realizzati gli immobili è sottoposta a Tutela:

- Paesaggistica e ambientale, di cui al D.Leg. del 29.10.99 n.°490 Titolo II;
- Sismica, L. 64/74 e L.Reg. 9/83 e modifiche e integrazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Si specifica infine che nella certificazione notarile del Dr. Francesco Tafuri del 25 giugno 2018 è stato rilevato, per il terreno raffigurato al catasto terreni al

Pagina 88 di 130

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

foglio 57 particella 5 un vincolo di destinazione in virtù di atto a rogito del notaio Carlo Tafuri in data 20 febbraio 1978, trascritto il 8 marzo 1978 ai nn 5594/4867, a favore del Comune di Pozzuoli, e per i terreni raffigurati al catasto terreni al foglio 57 particella 161,216 e particella 2 vi è costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di elettrodotto) in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Claudio Marini in data 07 febbraio 1996, trascritta il 10 febbraio 1996 ai nn.4917/3791, a favore di Enel spa sede Roma contro De Vita Luigi e Monaco Assunta.

Sono inoltre rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione nn. 11006/1313 del 30 marzo 2015** – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli in data 11 giugno 2004, repertorio 2880, per euro 220.000,00 di cui euro 206.582,75 per somma ingiunta, xxxx, gravante per la quota pari a 8/12 in proprietà sugli immobili riportati in catasto urbano di Pozzuoli al foglio 57 particella 2 subalterni 4 e 5, foglio 57 particella 182

subalterno 1 e foglio 57 particella 247 subalterni 2, 3, 101, 102 e 103;

- **Trascrizione nn. 45983/36447 del 14 dicembre 2015** -Estratto sentenza di fallimento n. 243/2015 del Tribunale di Napoli in data 25 settembre 2015, repertorio 247 a favore XX

Pagina 89 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



Ing. Angela Marfella



- **Iscrizione nn.49451/7559 del 7/12/2011**– Ipoteca legale derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) emesso, gravante per la quota di 1/12 in proprietà sull'immobile riportato in catasto urbano di Pozzuoli al foglio 57 particella 182 subalterno 1
- **Iscrizione nn.37155/3686 del 17/09/2012** - Ipoteca legale derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973), gravante per la quota di 1/12 in proprietà sull'immobile riportato in catasto urbano di Pozzuoli al foglio 57 particella 182 subalterno 1
- **Iscrizione nn.28918/2836 del 09/07/2013** -- Ipoteca legale derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) emesso da Equitalia Sud in data 08/07/2013, repertorio 1662/7113, per euro 877.348,86, gravante per la quota di 1000/1000 sulla proprietà sull'immobile



Pagina 90 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



3.6 QUESITO N° 6 – VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

3.6.1. SCOPO DELLA STIMA

La presente stima ha lo scopo di calcolare il più probabile valore di mercato che le unità immobiliari e i terreni in esame potrebbero avere con riferimento all'attualità ed in condizioni di ordinarietà e di libero mercato.

3.6.2. PROCEDIMENTO DI STIMA

Nell'effettuare la presente valutazione, in risposta all'incarico ricevuto, la sottoscritta ha ritenuto congruo adottare il metodo del confronto di mercato.

Per le unità immobiliari la metodica di mercato si basa sul principio che il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili, cioè appartenenti allo stesso segmento di mercato (principio di comparazione); questa metodica si basa sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili.

Per quantificare il valore di mercato quindi si considerano gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) relativi agli immobili e si valutano teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Si procede quindi col ricercare le quotazioni di mercato al metro quadro di immobili che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Definito il valore medio unitario si provvede a moltiplicarlo per un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio e delle unità immobiliari specifiche.

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE

Allo scopo si valutano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima quali:

- ubicazione dell'immobile,
- caratteristiche funzionali, tipologiche e manutentive dell'immobile (consistenza complessiva dell'immobile; la tipologia edilizia, la regolarità e le dimensioni dei vani, altezza dei soffitti, il grado delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale),
- caratteristiche estetiche, architettoniche, sociali e manutentive dell'edificio cui è ubicato l'immobile;
- la rete viaria carrabile e pedonale, le aree di parcheggio;
- la rispondenza nella zona di servizi, aree verdi ed esercizi commerciali;

Analogamente per la stima dei terreni le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche valutate sono:

- i caratteri igienici quali la salubrità dell'aria;
- i caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- la posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- la superficie;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Pagina 92 di 130



- la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- presenza di acqua nel sottosuolo
- sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;
- presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
- presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- indirizzo produttivo e ordinamento colturale;
- presenza di vincoli, servitù attive e passive;
- particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.

3.6.3. VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Come spiegato nel paragrafo precedente, per la stima degli immobili e dei terreni secondo i criteri di mercato si ritiene opportuno adottare il procedimento sintetico del tipo comparativo sulla base del confronto immediato con i valori dal mercato di riferimento per immobili/terreni di confronto simili e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Al fine di determinare quindi le quotazioni di mercato per immobili confrontabili con quelli oggetto della presente stima, la sottoscritta ha

Pagina 93 di 130

Ing. Angela Marfella

provveduto ad attingere informazioni dai dati forniti dal servizio Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Entrate-Territorio.

Definito il valore medio unitario si è provveduto a moltiplicarlo per un coefficiente correttivo, valutato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto della stima.

Si specifica che per le unità immobiliari cui non è stato effettuato l'accesso per la valutazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile si è fatto riferimento a quanto riportato nella perizia del 2016 dell'arch. Di Furia e nei relativi allegati.

Infine si è provveduto a quantificare la consistenza delle varie unità immobiliari mediante il calcolo della superficie commerciale (rif. Decreto legge del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138, Allegato C – indicazioni OMI).

Anche per la quantificazione delle consistenze per le unità immobiliari cui non è stato effettuato l'accesso si è fatto riferimento alle planimetrie catastali e a rilievi effettuati nel 2016 dall'arch. Di Furia nell'ambito della CTU del fallimento.

Per la stima dei terreni si è proceduto in base ai valori fondiari medi per diverse categorie di coltura che sono soggetti alle variazioni annue e che assumono prezzi abbastanza diversi in conseguenza delle caratteristiche dei terreni (asciutti/irrigui, grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiarie). Al fine di garantire una sufficiente differenziazione vengono rilevati i prezzi medi per 11 tipi di coltura in ognuna delle 794 regioni agrarie ridefinite in base alle 767 regioni agrarie identificate originariamente dall'ISTAT. I prezzi si intendono relativi al suolo nudo, con l'esclusione ove possibile degli investimenti fondiari (fabbricati, piantagioni, ecc.). La scelta dei prezzi per gli 11 tipi di coltura è stata

Pagina 94 di 130

Ing. Angela Marfella



effettuata rilevandoli attraverso interviste a mediatori e ad altri operatori del settore.



Di seguito si dettagliano i valori di mercato unitari e complessivi stimati.



3.6.3.1 UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI NAPOLI IN VIA SCARFOGLIO 75, PIANO T, INT. 12 e INT. 13



Figura 44: Estrazione dati OMI -zona E40



Pagina 95 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073
pec: angela.marfella@ingpec.eu

cell 347 85 89 645



Ing. Angela Marfella



Pagina 96 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



Ing. Angela Marfella



**3.6.3.2 TERRENI SITI NEL COMUNE DI POZZUOLI ALLA VIA
ANTINIANA N.1**



Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



Ing. Angela Marfella



Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico comparativo, applicando come base il valore fondiario medio unitario (aggiornato al 2022) indicati dal servizio Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Entrate-Territorio riguardanti i terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Pozzuoli:

Nello specifico per la Provincia di Napoli, zona 2, comprendente il Comune di Pozzuoli, il Valore Fondiario medio unitario VFm per il 2022 è pari a:



- BOSCO CEDUO: VFm = 4.539,00 Euro/Ha
- FRUTTETO: VFm = 32.513 Euro/Ha

Definito il valore medio unitario per le varie tipologie di terreno si è provveduto a moltiplicarlo per la superficie stimabile dei vari terreni ottenendo i seguenti valori di mercato:



1- Terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 5**, categoria bosco ceduo

- a. valore unitario di mercato = 4.539 Euro/ha
- b. superficie commerciale = 0,218 ha
- c. **Valore di mercato = Euro/ha 4539 x ha 0,218 = 1.041€**

2- Terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 234**, categoria frutteto

- a. valore unitario di mercato = 32.513 Euro/ha
- b. superficie commerciale = 0,376 ha
- c. **Valore di mercato = Euro/ha 32.513 x ha 0,376 = 12.225 €**

Pagina 98 di 130





3- Terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio

57, part.lla 235, categoria frutteto

- a. valore unitario di mercato = 32.513 Euro/ha
- b. superficie commerciale = 0,1476 ha
- c. **Valore di mercato = Euro/ha 32.513 x ha 0,1476 = 4.799 €**



Della particella 235, come meglio specificato nei paragrafi precedenti, una parte di superficie è stata occupata da un capannone costruito in assenza di Concessione Edilizia.

La superficie di terreno occupata dal capannone e dalla relativa area esterna (recintata) complessivamente è di circa 660 mq. Otteniamo quindi

- superficie commerciale libera appartenete ancora a De Vita = 1.476 mq – 660 mq = 816 mq = 0,0816
- **Valore di mercato particella libera = Euro/ha 32.513 x ha 0,0816 = 2.653 €**



4- Terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio

57, part.lla 161, categoria frutteto

- a. valore unitario di mercato = 32.513 Euro/ha
- b. superficie commerciale = 0,0247 ha
- c. **Valore di mercato = Euro/ha 32.513 x ha 0,0247 = 803 €**



5- Terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio

57, part.lla 181, categoria frutteto/uso stradina

- a. valore unitario di mercato = 32.513 Euro/ha
- b. superficie commerciale = 0,013 ha





c. **Valore di mercato = Euro/ha 32.513 x ha 0,013 = 423 €**

6- Terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio**

57, part.lla 159, categoria frutteto/uso stradina

a. valore unitario di mercato = 32.513 Euro/ha

b. superficie commerciale = 0,0522 ha

c. **Valore di mercato = Euro/ha 32.513 x ha 0,0522 = 1.697€**



7- Terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio**

57, part.lla 216, categoria frutteto

a. valore unitario di mercato = 32.513 Euro/ha

b. superficie commerciale = 0,0007 ha

c. **Valore di mercato = Euro/ha 32.513 x ha 0,0007 = 23 €**

3.6.3.3 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA ANTINIANA 1, PIANO T, 1°, 2°, - ALBERGO “IL CAPRICCIO”

Per questo immobile, data la diversa destinazione d’uso, non essendo facilmente applicabile il criterio sintetico comparativo adottato per la valutazione gli altri immobili si ritiene di adottare come criterio valutativo quello a “costo di costruzione”. Tale metodo è utilizzato quando il mercato presenta uno scarso numero di transizioni, quando non sono più attendibili i dati relativi al reddito (essendo interrotta da anni l’attività) e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari.

La stima a costo consente di valutare beni immobili attraverso la constatazione secondo cui i beni immobiliari valgono almeno quanto costa produrli, per cui

Ing. Angela Marfella

viene assunto quale valore di mercato di un immobile la somma tra il costo complessivo dell'area (sedime) e il costo di costruzione dell'edificio, quest'ultimo eventualmente deprezzato (in funzione dell'età, dell'obsolescenza economica e tecnologica).

Valore di mercato = Valore dell'area + Valore di riproduzione deprezzato

Per la stima del valore del terreno si utilizzano gli stessi parametri utilizzati per la stima delle particelle di terreno adiacenti (valore di mercato unitario pari a Euro/ha 32.513).

La superficie occupata dall'albergo è pari a 1422,66 mq=0,1423 ha, per cui si ottiene:

valore terreno = Euro/ha 32.513 x ha 0,1423 = 4.627 €

Si procede poi con la stima del valore di riproduzione deprezzato (Vrip) :

$$Vrip = Vcc \times (1-D)$$

Dove Vcc è il costo di costruzione a nuovo del fabbricato, D è il coefficiente di deprezzamento.

Il valore a costo di costruzione Vcc è dato dalla somma del costo tecnico di costruzione Ctc (stimato attraverso un computo metrico) e gli oneri aggiuntivi Oagg.(professionali, finanziari e utili imprenditori).

$$Vcc = Ctc + Oagg$$

Per i costi tecnici di costruzione sono stati utilizzati quelli della stima effettuata nel 2016 (presente agli atti del fascicolo telematico) dall'arch. Di Furia

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

nell'ambito della perizia cui le era stata affidato l'incarico di effettuare una stima dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Calcolo costo di costruzione [Cc]

| ALBERGO Sintesi del Computo metrico estimativo: | | |
|---|---|----------------|
| | Descrizione sommaria per categorie | Costo totale € |
| 1 | scavo (movimenti di terra) | 2.497,52 |
| 2 | fondazioni profonde | 36.214,61 |
| 3 | opere murarie | 39.573,12 |
| 4 | cls, casseforme e ferro per c.a. | 54.252,60 |
| 5 | solai | 86.482,73 |
| 6 | manti di copertura | 10.403,94 |
| 7 | opere in ferro e da lattoneria | 11.243,82 |
| 8 | intonaci | 59.394,62 |
| 9 | tinteggiatura | 29.020,72 |
| 10 | opere con marmi | 2.454,30 |
| 11 | pavimenti | 41.288,39 |
| 12 | rivestimenti | 16.090,49 |
| 13 | impianto idrico - sanitario | 41.879,52 |
| 14 | impianti di riscaldamento e condizionamento | 25.000,00 |
| 15 | impianto elettrico | 30.000,00 |
| 16 | infissi | 63.826,49 |
| 17 | ponteggio | 15.000,00 |

Prezzario 2015 Regione Campania.

Il costo di costruzione del fabbricato è pari a:

Cc = 577.312,00 €

Calcolo oneri aggiuntivi [Oagg]

Gli oneri aggiuntivi corrispondono:



Figura 45: computo metrico_perizia 2016 arch. Di Furia

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66f2f9e04d952eaf75cb1fe2a635ca

Il costo di costruzione totale è dunque pari al 2015 (computo metrico redatto secondo prezzario 2015 della Regione Campania) a € 577.312. Tale cifra deve poi essere moltiplicata per un idoneo coefficiente (elaborato dall'ISTAT sull'adeguamento dei costi di costruzione dell'edilizia) per essere riportata all'attualità.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Si ha dunqueASTE
GIUDIZIARIE®

$$Ctc = € 577.312 \times 1,228 = € 708.939$$

Pagina 102 di 130

Ing. Angela Marfella

A tale costo di costruzione vanno sommati gli oneri aggiuntivi (oneri professionali, oneri concessori, oneri finanziari, utili imprenditori) che forfettariamente sono stimabili in una percentuale di circa il 37% del costo di costruzione per un importo quindi di € 262.307.

Si ottiene quindi:

$$V_{cc} = € 708.939 + € 262.306 = 971.245 €$$

Infine, si è stimato il deprezzamento subito dall'immobile.

Il deprezzamento tiene conto del deterioramento fisico attribuibile all'uso ed al passare del tempo (quota di vetustà) e dell'obsolescenza funzionale ed economica del bene.

Per la stima del deprezzamento dei fabbricati a reddito viene tipicamente utilizzato l'algoritmo proposto dall'UEEC :

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

In cui A esprime il rapporto percentuale tra gli anni di vita trascorsa e la più probabile vita utile del manufatto. Gli altri coefficienti numerici sono invece dei valori fissi desunti dalla pratica professionale.

La metodologia utilizzata è quella della scomposizione; un immobile, infatti, è costituito da diverse opere edilizie ed impiantistiche, per cui il deprezzamento scaturente dalla formula precedente deve far riferimento al deprezzamento parziale corrispondente a ciascuna categoria di opere di cui è composto l'edificio.

Nel caso in esame si individuano quindi tre categorie principali:

- le strutture: opere strutturali (strutture portanti, solai e tamponature);
- le finiture ed i completamenti: (pavimenti, controsoffitti, tinteggiature, infissi esterni ed interni);

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

gli impianti civili: (impianto elettrico, idraulico, fognante, riscaldamento, condizionamento, antincendio);

| Categoria Edilizie | Strutture | Finiture | Impianti |
|--------------------|-----------|----------|----------|
| Incidenza | 30% | 35% | 35% |
| Vita Utile (anni) | 100 | 50 | 50 |

Considerando che l'albergo è stato realizzato nei primi anni Ottanta, e applicando la formula di cui sopra alle tre categorie edilizie si ottiene:

- coefficiente di deprezzamento D strutture = 23% = 0,23
- coefficiente di deprezzamento D finiture = 69% = 0,69
- coefficiente di deprezzamento D impianti = 69% = 0,69

| Categoria Edilizie | D % | Incidenza | Coefficiente di deprezzamento parziale |
|---|-----|-----------|--|
| Strutture | 23% | 30% | 6,9% |
| Finiture e complementi | 69% | 35% | 24,2% |
| Impianti civili | 69% | 35% | 24,2% |
| Totale coefficiente di deprezzamento | | | 55,3% |

Si ottiene quindi un coefficiente di deprezzamento totale pari al 55,3% (D=0,55) e un **valore di riproduzione deprezzato** pari a :

$$V_{rip} = V_{cc} \times (1-D) = \text{€ } 971.245,46 \times (1 - 0,55) = \text{€ } 437.060$$

Infine, si ottiene:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Valore dell'area} + \text{Valore di riproduzione deprezzato} \\ = \text{€ } 4.627 + \text{€ } 437.061 = \text{€ } 441.688$$

Ing. Angela Marfella



Al valore di mercato sovrastimato vanno sottratti gli oneri concessori e le oblazioni residue relative al completamento della pratica del condono che sono stimabili nell'ordine di € 29.110, quindi otteniamo un valore di mercato= 412.577 €, che arrotondato dà:

Valore di mercato = 412.000 €



Pagina 105 di 130



Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE

3.6.3.4 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI
(NA) ALLA VIA SCASSONE 4, identificati presso il N.C.E.U. del Comune di
Pozzuoli al foglio 57, part.lla 247, sub 3-102-103 cat. A/3

Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico comparativo, applicando come
base il valore medio dei prezzi di mercato correnti indicati dal servizio
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Entrate-Territorio per la
zona E5 – Suburbana/Agnano del comune di Napoli.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: POZZUOLI

Fascia/zona: Suburbana/SOLFATARA - PISCIARELLI

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

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 | 1350 | 2050 | L | 4,2 | 6,3 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 950 | 1450 | L | 2,9 | 4,5 | L |
| Box | NORMALE | 760 | 1150 | L | 2,9 | 4,3 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1400 | 2100 | L | 4,3 | 6,5 | L |

Figura 46: Dati OMI

Dai dati OMI si ottiene per le abitazioni di tipo economico un valore medio di
mercato di € 1200 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Ing. Angela Marfella

Definito il valore medio unitario si è provveduto a moltiplicarlo per un coefficiente correttivo, valutato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto della stima.

In particolare, valutato l'età del fabbricato (costruito nei primi anni ottanta), considerato lo stato di manutenzione degli immobili e le loro caratteristiche intrinseche riportata nella CTU del 2016 dell'arch. Di Furia, la sottoscritta ha ritenuto congruo e cautelativo applicare un coefficiente correttivo pari a 0,75 per i sub 3 e sub 102 e un coefficiente correttivo pari a 0,5 per il sub 103, ottenendo così un valore di mercato unitario pari a 900 €/mq per i sub 3 e sub 102 e un valore di mercato unitario pari a 600 €/mq per il sub 103.

Per il calcolo delle superficie commerciali, non avendo potuto effettuare l'accesso ai cespiti si è fatto riferimento alle planimetrie catastali e a quanto riportato nella perizia del 2016 dell'arch. Di Furia e nei relativi rilievi planimetrici.

Di seguito si calcola la superficie commerciale in base a quanto sopra esposto, per gli immobili oggetto della presente stima:

○ **Immobile sub 3:**

La superficie commerciale interna coperta è di 144 mq, a cui si aggiunge il terrazzo di 247 mq, coperto con patio per 30,00 mq e balcone di 37,00 mq .

| DESTINAZIONE | Sup. reale (mq) | Coefficiente di ragguglio | Sup. convenzionale (mq) |
|--------------------------------------|-----------------|---------------------------|-------------------------|
| Immobile sub 3 | | | |
| Vani e accessori diretti | 144 | 1 | 144 |
| Balconi scoperto | 37 | 0,25 | 9 |
| Terrazzo coperto | 30 | 0,40 | 12 |
| Terrazzo scoperto | 217 | 0,20 | 43 |
| Superficie commerciale totale | | | 208 |

○ **Immobile sub 102:**

Pagina 107 di 130

Ing. Angela Marfella

La Superficie Utile Netta totale è di mq 31,50, la Superficie Commerciale interna è di 36,00 mq. Per il calcolo della superf.com. si è tenuto conto di tutta la superficie interna comprensiva dei tramezzi interni, e dei muri perimetrali per intero.

○ **Immobile sub 103 :**

La Superficie Utile Netta totale è di mq 70,60, la Superficie Commerciale interna è di 86,40 mq a cui si aggiunge un terrazzo scoperto di 26,00 mq, ed un altro di 26,50 mq.

Per il calcolo della superf.com. si è tenuto conto di tutta la superficie interna comprensiva dei tramezzi interni, e dei muri perimetrali per intero.

| DESTINAZIONE | Superficie reale (mq) | Coefficiente di ragguaglio | Superficie convenzionale (mq) |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Immobile sub 3 | | | |
| Vani e accessori diretti | 86,4 | 1 | 86,4 |
| terrazzi e/o balconi di pertinenza | 52,5 | 0,20 | 10,5 |
| Superficie commerciale totale | | | 97 |

Di conseguenza si ottengono i seguenti valori di mercato unitari e complessivi:

• **Immobile sub 3:**

- valore unitario di mercato = $1200 \text{ €/mq} \times 0,75 = 900 \text{ €/mq}$
- superficie commerciale = 208 mq
- **Valore di mercato = $\text{€/mq } 900 \times \text{mq } 208 = 187.200 \text{ €}$**

Pagina 108 di 130

Ing. Angela Marfella



• **Immobile sub 102**

- valore unitario di mercato = $1200 \text{ €/mq} \times 0,75 = 900 \text{ €/mq}$
- superficie commerciale = 36 mq
- **Valore di mercato = $\text{€/mq } 900 \times \text{mq } 36 = 32.400 \text{ €}$**



• **Immobile sub 103**

- valore unitario di mercato = $1200 \text{ €/mq} \times 0,5 = 600 \text{ €/mq}$
- superficie commerciale = 97 mq
- **Valore di mercato = $\text{€/mq } 600 \times \text{mq } 97 = 58.200 \text{ €}$**



Valore di mercato complessivo (sub 3+sub 102 +sub 103) = € 277.800

I valori di mercato ottenuti vanno poi decurtati della quota degli oneri concessori e delle oblazioni residue preventivate per il completamento della pratica di condono (pratica n° 4721 unica per tutti e tre i sub) stimata in € 34.539 per il totale delle superficie dei tre sub. Rapportando la superficie dei singoli sub alla superficie totale si ottiene di attribuire il 61% di questi oneri al sub 3, il 11% al sub 102 e il 28% al sub 103.

Si ottiene quindi:

Valore di mercato (sub 3) = € 187.200 - € 21.068 = € 166.132

Arrotondato € 166.000

Valore di mercato (sub 102) = € 32.400 - € 3.646 = € 28.754

Arrotondato € 29.000

Valore di mercato (sub 103) = € 58.200 - € 9.825 = € 48.375

Arrotondato € 48.000

Valore di mercato (sub 3+sub 102 +sub 103) = € 269.165 - € 34.539 = € 243.261

Arrotondato € 243.000

Pagina 109 di 130



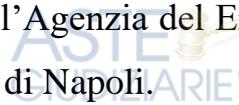
Ing. Angela Marfella



3.6.3.5 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA SCASSONE 4, identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, **part.lla 247, sub. 101-sub 2**, cat. C/3 e deposito non accatastato su **prolungamento della part.lla 247** foglio 57



Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico comparativo, applicando come base il valore medio dei prezzi di mercato correnti indicati dal servizio Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AgENZia del Entrate-Territorio per la zona E5 – Suburbana/Agnano del comune di Napoli.



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: POZZUOLI

Fascia/zona: Suburbana/SOLFATARA - PISCIARELLI

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | NORMALE | 425 | 850 | L | 2,3 | 4,6 | L |
| Capannoni tipici | NORMALE | 400 | 820 | L | 2,2 | 4,4 | L |
| Laboratori | NORMALE | 470 | 950 | L | 2 | 4 | L |

Figura 47: dati OMI

Dai dati OMI si ottiene per i capannoni tipici/laboratori un valore medio di mercato di € 710 €/mq

Definito il valore medio unitario si è provveduto a moltiplicarlo per un coefficiente correttivo, valutato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto della stima.

Pagina 110 di 130

Ing. Angela Marfella

In particolare, valutata l'età del fabbricato (costruito nei primi anni Ottanta) lo stato di manutenzione degli immobili e le loro caratteristiche intrinseche, la sottoscritta ha ritenuto congruo e cautelativo applicare un coefficiente correttivo, pari a 0,7 per il sub 101 e pari a 0,65 per il sub 2.

Di seguito si calcola la superficie commerciale in base alle planimetrie catastali e ai rilievi planimetrici effettuati in fase di sopralluogo

- Immobile sub 101: superficie commerciale = 164 mq
- Immobile sub 2: superficie commerciale = 98mq

Di conseguenza si ottengono i seguenti valori di mercato unitari e complessivi:

- **Immobile sub 101:**

- valore unitario di mercato = $710 \text{ €/mq} \times 0,70 = 497 \text{ €/mq}$
- superficie commerciale = 164 mq
- **Valore di mercato = $\text{€/mq } 497 \times \text{mq } 164 = 81.508 \text{ €}$**

- **Immobile sub 2**

- valore unitario di mercato = $710 \text{ €/mq} \times 0,65 = 462 \text{ €/mq}$
- superficie commerciale = 98 mq
- **Valore di mercato = $\text{€/mq } 462 \times \text{mq } 98 = 45.227 \text{ €}$**

Valore di mercato complessivo (sub 101+sub 2) = € 126.735

I valori di mercato ottenuti vanno poi decurtati della quota degli oneri concessori e delle oblazioni residue per il completamento della pratica di condono che è unica per tutti e due i sub (pratica n° 4720), stimabile in circa 5.500 € per il totale delle superficie dei due sub. Rapportando la superficie dei singoli sub alla superficie totale si ottiene di attribuire il 63% di questi oneri al sub 101, il 37 % al sub 2 .

Pagina 111 di 130

Ing. Angela Marfella



Si ottiene quindi:

Valore di mercato sub 101 = € 81.508 - € 3.443 = 78.065

Arrotondato € 78.000



Valore di mercato sub 2 = € 45.227 - € 2.057 = 43.170

Arrotondato € 43.000



Valore di mercato (sub 101+sub 2) = € 126.735 - € 5.500 = 121.235

Arrotondato € 121.000

In continuazione del fabbricato realizzato sulla particella 247, è stato costruito in ampliamento al sub 2 un altro capannone al Piano Terra. L'immobile ha l'accesso dal suolo antistante facente parte della particella 235, strada privata o anche indicata come via Scassone, attraverso un portone scorrevole in ferro.

Il deposito, costruito in assenza di concessione edilizia, non risulta accatastato.

Applicando anche per quest'immobile il metodo sintetico compativo, in base all'età del fabbricato (costruito nei primi anni Ottanta) lo stato di manutenzione dell'immobile e le sue caratteristiche intrinseche si stima un coefficiente correttivo pari a 0,70.

In base ai rilievi effettuati in fase di sopralluogo e della documentazione agli atti del fascicolo si calcola la seguente superficie commerciale

- Immobile non accatastato: superficie commerciale = 320 mq (260 mq coperti, cui si aggiungono 400 mq di cortile scoperto per un coefficiente di 0,15).

Si ottiene quindi:

- **Immobile deposito non accatastato**

Pagina 112 di 130



Ing. Angela Marfella



- valore unitario di mercato = $710 \text{ €/mq} \times 0,70 = 497 \text{ €/mq}$
- superficie commerciale = 320 mq
- **Valore di mercato = $\text{€/mq } 497 \times \text{mq } 320 = 159.040 \text{ €}$**

I valori di mercato ottenuti vanno poi decurtati della quota degli oneri concessori e delle oblazioni residue per il completamento della pratica di condono (pratica 3165) stimabile in circa € 1.000

Si ottiene quindi:

Valore di mercato deposito non accatastato = $\text{€ } 159.040 - \text{€ } 1.000 = 158.040$

Arrotondato € 158.000










Pagina 113 di 130



Ing. Angela Marfella



3.6.3.6 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA SCASSONE 4, identificati presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli al foglio 56, part.lla 932, sub 1, 2, 3, cat. A/3



OMISSIS

Figura 48: Dati OMI



Pagina 114 di 130



Viale Augusto 9

80125 – NAPOLI

tel 0810362073

cell 347 85 89 645

pec: angela.marfella@ingpec.eu



Ing. Angela Marfella



Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel. 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



Ing. Angela Marfella



Pagina 116 di 130

Viale Augusto 9 80125 NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



Ing. Angela Marfella



3.6.4 PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DI MERCATO STIMATI

Di seguito il quadro riassuntivo delle stime effettuate per gli immobili oggetto della presente procedura.

- **Terreni in Via Antiniana 1**, identificati al NCEU di Pozzuoli al Foglio 57, Part.IIa 5- 235-234-161-181-159-216

Valore di stima complessivo è di € 18.864

- **Unità immobiliare cat. D2 (Albergo “il Capriccio”)** Via Antiniana n° 1, identificata al NCEU di Pozzuoli Foglio 57, part.IIa 182, sub 1

Valore di stima è di € 412.000

- **Unità immobiliare cat. A/3 Via Scassone n.4**, identificata al NCEU di Pozzuoli Foglio 57, **part.IIa 247**, sub 3 -102-103

Valore di stima sub 3 è di € 166.000

Valore di stima sub 102 è di € 29.000

Valore di stima sub 103 è di € 48.000

Valore di stima complessivo è di € 243.000



Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu

Pagina 117 di 130



Ing. Angela Marfella



Unità immobiliare cat. C/3 Via Scassone n.4, identificate al NCEU di Pozzuoli Foglio 57, part.lla 247, sub 2 -101, e deposito non accatastato prolungamento della part.lla 247

Valore di stima sub 2 è di € 43.000

Valore di stima sub 101 è di 78.000

Valore di stima complessivo dei sub 2 e 101 è di € 121.000

Valore di stima deposito non accatastato € 158.000



Pagina 118 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



Ing. Angela Marfella

**CONCLUSIONI**

Con quanto sopra esposto nei paragrafi precedenti e con allegati la scrivente ritiene di aver esaurito l'incarico conferitole e rassegna pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 19/04/2023



Il CTU

Ing. Angela Marfella



Pagina 127 di 130

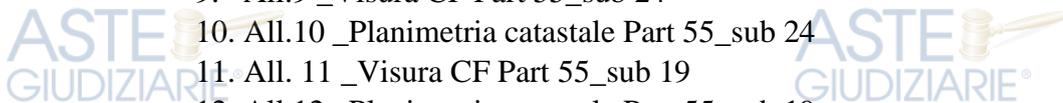
Ing. Angela Marfella


 ASTE
GIUDIZIARIE
ALLEGATI

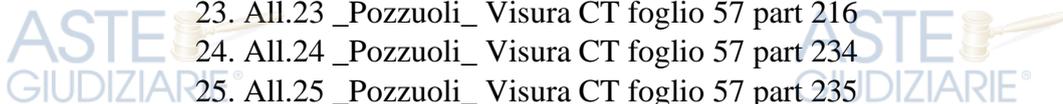

 ASTE
GIUDIZIARIE®

1. All.1_Verbale di sopralluogo 21_09_22
2. All.2_Verbale di sopralluogo 26_09_22
3. All.3_Verbale di sopralluogo 24_10_22
4. All.4_Verbale di sopralluogo 14_12_22
5. All.5_Visura CF Part 55_sub 15
6. All.6_Planimetria catastale Part 55_sub 15
7. All.7_Visura CF Part 55_sub 16
8. All.8_Planimetria catastale Part 55_sub 16
9. All.9_Visura CF Part 55_sub 24
10. All.10_Planimetria catastale Part 55_sub 24
11. All. 11_Visura CF Part 55_sub 19
12. All.12_Planimetria catastale Part 55_sub 19
13. All.13_Visura CF Part 55_sub 20
14. All.14_Planimetria catastale Part 55_sub 20
15. All.15_Napoli_VAX part 55
16. All.16_Pozzuoli_VAX CT foglio 57 part 5
17. All.17_Pozzuoli_VAX CT foglio 53 part 180
18. All.18_Pozzuoli_Visura CT foglio 57 part 5
19. All.19_Pozzuoli_Visura CT foglio 57 part 159
20. All.20_Pozzuoli_Visura CT foglio 57 part 161
21. All.21_Pozzuoli_Visura CT foglio 57 part 181
22. All.22_Pozzuoli_Visura CT foglio 57 part 182
23. All.23_Pozzuoli_Visura CT foglio 57 part 216
24. All.24_Pozzuoli_Visura CT foglio 57 part 234
25. All.25_Pozzuoli_Visura CT foglio 57 part 235
26. All.26_Pozzuoli_Visura CT foglio 57 part 236
27. All.27_Pozzuoli_Visura CT foglio 57 part 247
28. All.28_Pozzuoli_Visura CT foglio 56 part 932
29. All.29_Pozzuoli_Visura CT foglio 53 part 180
30. All.30_Pozzuoli_Visura CF Foglio 57 Part 182_sub 1
31. All.31_Pozzuoli_Planimetria catastale foglio 57 part 182 sub 1
32. All.32_Pozzuoli_Visura CF Foglio 57 Part 247_sub 3
33. All.33_Pozzuoli_Planimetria catastale foglio 57 part 247 sub 3
34. All.34_Pozzuoli_Visura CF Foglio 57 Part 247_sub 102
35. All.35_Pozzuoli_Planimetria catastale foglio 57 part 247 sub 102
36. All.36_Pozzuoli_Visura CF Foglio 57 Part 247_sub 103
37. All.37_Pozzuoli_Planimetria catastale foglio 57 part 247 sub 103
38. All.38_Pozzuoli_Visura CF Foglio 57 Part 247_sub 101
39. All.39_Pozzuoli_Planimetria catastale foglio 57 part 247 sub 101
40. All.40_Pozzuoli_Visura CF Foglio 57 Part 247_sub 2

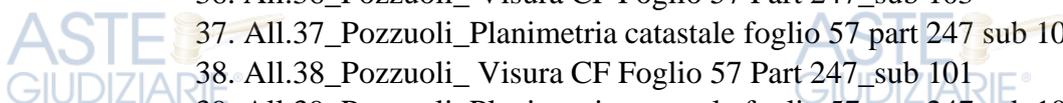

 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 128 di 130

Viale Augusto 9 80125 – NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
 pec: angela.marfella@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

41. All.41_Pozzuoli_Planimetria catastale foglio 57 part 247 sub 2
42. All.42_Pozzuoli_EL PLN CF foglio 57 part 247 (1998)
43. All.43_Pozzuoli_EL PLN CF foglio 57 part 247 (2002)
44. All.44_Pozzuoli_EL PLN CF foglio 56 part 932
45. All.45_Pozzuoli_Visura CF foglio 56 part. 932 sub 1
46. All.46_Pozzuoli_Visura_CF foglio 56 part 932 sub 2
47. All.47_Pozzuoli_Visura_CF foglio 56 part 932 sub 3
48. All.48_Pozzuoli_Visura_CF foglio 53 part. 180 sub 1
49. All.49_Pozzuoli_Visura_CF foglio 53 part. 180 sub 2
50. All.50_Pozzuoli_Planimetria catastale CF foglio 56 part. 932 sub 2
51. All.51_Pozzuoli_Planimetria catastale CF foglio 56 part. 932 sub 3
52. All.52_atto_compravendita_trascrizione_6838.5276_plla_55
53. All.53_acquisizione_79_comune_p.lla_55
54. All.54_richiesta_cancellazione_acquisizione_p.lla_55
55. All.55_atto_compravendita_rep.62659_del1977_fg57plle2_5
56. All.56_atto_compravendita_rep.69377_del1979_fg57plle2_5
57. All.57_atto_compravendita_rep.84369_fg56plla551
58. All.58_pratica_3743_10_86_part.55
59. All.59_pratica_4697_part.lla_182
60. All.60_pratica_4721_part.lla_247
61. All.61_pratica_4720_part.lla_247
62. All.62_pratica_4718_part.lla_932
63. All.63_pratica_4722_part.lla_932
64. All.64_frazionamenti_plla932
65. All.65_documenti_catastali_originari
66. All.66_dati OMI E40_residenziale
67. All.67_dati OMI E5_residenziale
68. All.68_dati OMI E5_produttiva
69. All.69_DRD_139-07-03-22_valore fondiari medi
70. All.70_Ispezione ipotecaria Na1
71. All.71_Ispezione ipotecaria Na2
72. All.72_trascrizioni_na2_fall.243_15
73. All.73_Ispezione ipotecaria_Na1_CF foglio 2_part55_sub 15
74. All.74_Ispezione ipotecaria_Na1_CF foglio 2_part55_sub 16
75. All.75_Ispezione ipotecaria_Na2_CF foglio 57 part 182 sub 1
76. All.76_Nota iscrizione ipoteca legale_49451_7559
77. All.77_Nota iscrizione ipoteca legale_37155_3686
78. All.78_Nota iscrizione ipoteca giudiziale_11006_1313
79. All.79_ispezione ipotecaria_Na2_CF foglio 57 part 247
80. All.80_ispezione ipotecaria_Na2_CF Foglio 56 - Part 932
81. All.81_nota iscrizione ipoteca legale_28918_2836
82. All.82_ispezione ipotecaria terreni
83. All.83_Nota iscrizione_denuncia di successione_13730_8982

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 129 di 130

Viale Augusto 9 80125 - NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
 pec: angela.marfella@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 84. All.84_Nota iscrizione_ Dichiarazione successione_1271_987
- 85. All.85_Nota iscrizione_dichiarazione successione_24361_16702
- 86. All.86_Nota iscrizione_accettazione tacita_54804_37884
- 87. All.87_Pratica 3165_deposito non accatastato_
- 88. All.88 verbale inventario 18.11.2016 notaio Concetta Valentino rep.23928-15210
- 89. All.89 Relazione notarile immobile Napoli 18.06.2018
- 90. All.90 Relazione notarile immobile Pozzuoli 25.06.2018
- 91. All.91_Verbale di sopralluogo 02_03_23
- 92. All.92_Verbale di sopralluogo 20_03_23
- 93. All.93_Ispezione ipotecaria _Na2
- 94. All.94_Ispezione ipotecaria _Na2
- 95. All.95_Ispezione ipotecaria _Na2
- 96. All.96_Nota iscrizione_accettazione con beneficio inv_6146 /7692

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Angela Marfella

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 130 di 130