



TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE



Procedimento Civile R.G.E. N. 177/2024

*G. E. dott.ssa **Buono** Maria Luisa*

*CTU arch. **Ferrante** Laura*



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA



contro



Perizia di Stima Immobiliare

LOTTO UNICO

VILLETTA INDIPENDENTE A SCHIERA "PARCO CUMA 67" – POZZUOLI (NA)



Arch. LAURA FERRANTE

ph. 347.1095030 – email: laura.ferrante@archworldpe.it



INDICE

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	4
3. PREMESSA	4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	6
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C. 6	
QUESTITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	7
QUESTITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	10
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	21
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)	24
QUESTITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	42
QUESTITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	45
QUESTITO N. 5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ	47
QUESTITO N. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	48
QUESTITO N. 7: STATO DI POSSESSO	54
QUESTITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	55
FORMALITÀ	55
VINCOLI	55
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	55
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	55
QUESTITO N. 9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	56
QUESTITO N. 10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	56
QUESTITO N. 11: SPESE CONDOMINIALI	57
QUESTITO N. 12: VALORE DEL BENE E COSTI	57
QUESTITO N. 13: QUOTA INDIVISA	64
QUESTITO N. 14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATO	64
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	64
7. CONCLUSIONI	65



ALLEGATI:



- n. 1 verbali sopralluogo;
- n. 2 mandato RGE 177/2024;
- n. 3 nota trascrizione pignoramento;
- n. 4 rilievo stato luoghi;
- n. 5 rilievo fotografico stato dei luoghi;
- n. 6 doc catastale;
- n. 7 risp. Comune Pozzuoli; istanze condono e concessioni in sanatoria;
- n. 8 atti provenienza;
- n.9 contratto di locazione e APE; certif. residenza occupante;
- n. 10 ispezione ipotecaria;
- n. 11: tabelle millesimali e documentazione condominiale;
- n. 12 estratto di matrimonio e certificato residenza esecutata;
- n. 13 ricevute trasmissione perizia.





1. PARTI IN CAUSA



██████████
██████████ con sede legale in Roma, via Piemonte n.38, c.f. e p.iva 16030641001.
Rappresentata e difesa dagli avv.ti ██████████, ed elettivamente
domiciliata presso il loro studio ██████████
Pec: ██████████
Pec: ██████████



██████████ (CF ██████████) nata a NAPOLI (NA) il ██████████
Residente nel Comune di Pozzuoli, alla Traversa terza di Viale Angelo Compagnone Nr. 21 Int.
3. Non costituita.
██████████



2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO



È sottoposto a pignoramento il seguente bene:



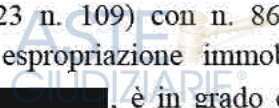
**Unità immobiliare sita nel Comune di Pozzuoli (NA),
via Vecchia delle Vigne n.11 – “Parco Cuma 67”, Edificio 34 – int.2 Piano T-1.
8 vani catastali, cat. A/7.
Identificata al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 44 P.IIa ██████████ Sub. ██████████**



3. PREMESSA



La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli con n. 11846 ed all'Elenco Nazionale dei Consulenti tecnici D'Ufficio (Decreto 4 agosto 2023 n. 109) con n. 862, nominata esperto stimatore in data 30/05/2024 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da ██████████ contro ██████████, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione



versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 03/06/2024 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Buono Maria Luisa le affidava il seguente mandato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso gli Uffici del Comune di Pozzuoli - Edilizia Privata, Servizio Progetto Condono Edilizio, Agenzia del Demanio, Ufficio Anagrafe - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

Primo accesso

In data 13/06/2024, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario dott. Marcello Parlato, previa comunicazione alle parti, si recava sui luoghi di causa, dove effettuava il sopralluogo di primo accesso presso l'immobile oggetto del pignoramento. Sui luoghi si rinveniva la presenza della debitrice esecuta [REDACTED], e il suo legale, [REDACTED]. L'esecutata consentiva l'accesso all'immobile *de quo*. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

Si evidenzia che in tale accesso sono state rilevate diverse lesioni sulle murature, causate dalle recenti scosse di terremoto che stanno interessando il comune di Pozzuoli. Al fine di effettuare le opportune verifiche strutturali sulle murature e sulla struttura portante del cespite, la scrivente si riservava di effettuare un secondo accesso unitamente ad un tecnico strutturista, previa autorizzazione del G.E.

Secondo accesso

In data 28/06/2024, la sottoscritta, unitamente all'Ing. Saturno, strutturista autorizzato dal G.E., si è recata presso il cespite pignorato. Dalla ricognizione di tutti gli ambienti del cespite *de quo*, e dall'analisi, a mezzo strumentazione, delle lesioni rinvenute sulle murature perimetrali, sulle tramezzature e sulle strutture portanti, si è verificato che all'attualità non sussistono danni strutturali alle strutture portanti che possano mettere a rischio la staticità del cespite e dei suoi fruitori.

(All. 1: Verbali accessi)

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(All. 2: Mandato RGE 177/2024)

VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La scrivente ha effettuato il controllo preliminare della documentazione presente in atti.

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.** datata 15/04/2024. Nella certificazione notarile vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (08/04/2014). Il primo atto ai fini della ricostruzione del ventennio è un atto derivativo, **atto di compravendita del 05/07/1969** per notaio Cosentini Isabella rep. 103509, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 05/08/1969 r.g. 36494 r.p. 26844. Alla suddetta certificazione notarile per Notaio dott.ssa Maria Landolfo non vi sono allegati.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento**: 08/04/2024 r.g. 17636 r.p. 13954.

(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al suddetto immobile rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente NON ha depositato l'estratto catastale attuale e storico del cespite pignorato. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, **l'estratto di mappa terreni, l'estratto catastale attuale e storico, la planimetria catastale attuale del cespite staggito**. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente l'impianto meccanografico (30.06.1987).

Altresì il creditore procedente ha depositato il **certificato di stato civile e di residenza dell'esecutata**. (si veda quesito n.14).

Non è presente in atti il **titolo d'acquisto in favore della debitrice**, che è stato acquisito dalla scrivente. La piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è stata acquistata dall'esecutata [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 10/03/2011 rep. [REDACTED] per notar [REDACTED], trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 16/03/2011 [REDACTED]

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare in oggetto è pignorata per la piena quota. Risulta di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1.

A seguito di sopralluogo, all'attualità si rinviene:

unità immobiliare residenziale, nello specifico **villetta unifamiliare a schiera di medie dimensioni ubicata nel Comune di Pozzuoli (NA), Parco Cuma 67, via Vecchia delle Vigne n.11, edificio 34, int. 2, piano terra e primo**. Facente parte di un grande complesso condominiale denominato "Parco Cuma 67". Ubicato in fabbricato di tre piani fuori terra. Dotata di doppia esposizione nord-est e sud-ovest. Strutturata su due livelli, piano terra e primo (tra loro comunicanti), con area esterna di pertinenza (circa 66 mq), pavimentata e con aiuole, avente accesso indipendente da viale condominiale. Al piano terra composta da ingresso, piccolo ripostiglio, cucina, disimpegno, bagno, ampio salone, scala e balcone; al primo ed ultimo piano tre camere, disimpegno, due bagni, terrazzo e balconcino; dotata di area esterna di pertinenza con patio e giardino. Confina a sud-est e nord-ovest con altre a.u.i., a nord-est e sud ovest con area condominiale.

Nell'atto di pignoramento il cespite in questione viene così identificato:

"Unità immobiliare (abitazioni in villini), censita al Catasto urbano, **foglio 44, particella 595, sub.2** sita in via Vecchia delle Vigne n.11 - Edificio 34 – interno 2, Pozzuoli".

I dati dello stesso, agli atti del catasto attuali, sono i seguenti:

"Unità immobiliare sita nel Comune di Pozzuoli (NA), in via Vecchia delle Vigne n.11, Edificio 34, interno 2, piano T-1, identificata al N.C.E.U. al **Fg. 44** [REDACTED] cat. A/7, Classe 2, Cons. 8 vani, sup. tot. 168 m² Totale escluse aree scoperte 158 m², r.c. euro 1.384,10".

Non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

I dati reali e attuali del cespite pignorato corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

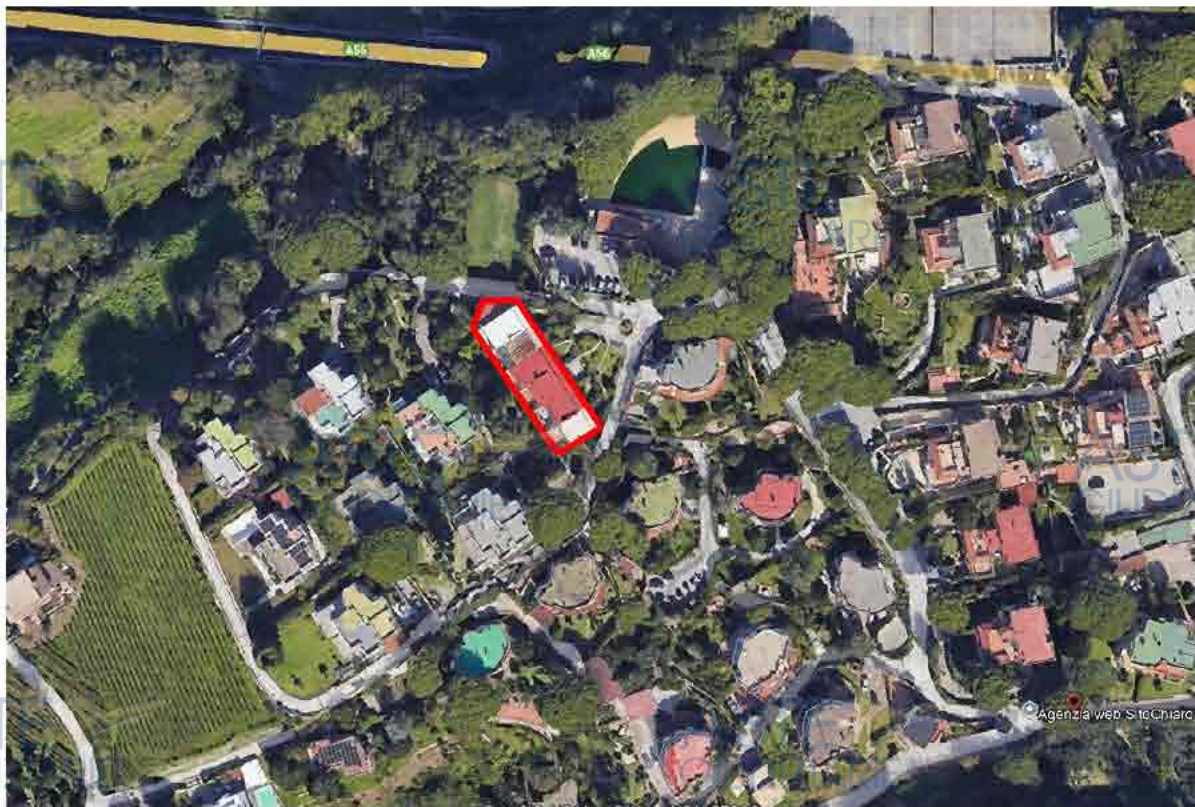
Per quanto attiene la planimetria del cespite, si precisa sin da ora che lo stato di fatto risulta conforme al grafico catastale, come sarà meglio precisato al quesito n.3.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente.

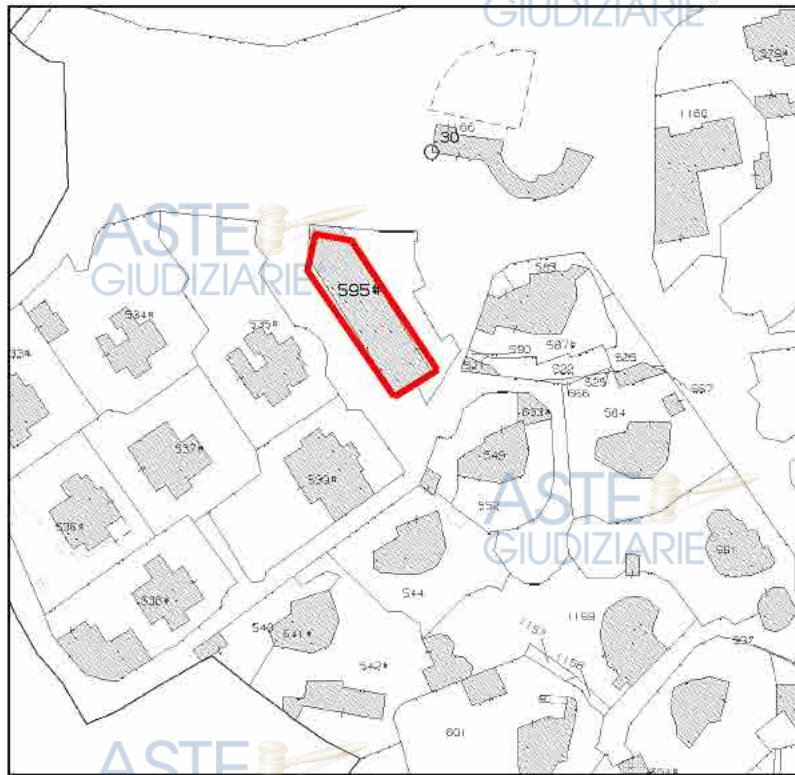
La descrizione individuata al piano di quota dell'immobile corrisponde all'attualità e lo individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO**.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del cespite pignorato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.

Dal cui confronto si può facilmente dedurre che, le sagome delle particelle, quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, coincidono.



inquadramento territoriale – p.lla 595 fabbricato cespite pignorato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®*inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 44 p.lla 595*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

Il bene pignorato è situato nel Comune di Pozzuoli (NA), versante nord-est, Zona Alta – Solfatara. I Comuni limitrofi sono Bacoli, Giugliano in Campania, Napoli, Quarto. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici residenziali, ville e abitazioni di lusso immerse nel verde e con vista panoramica. I collegamenti con i Comuni limitrofi e la città di Napoli avvengono attraverso i trasporti su gomma grazie alla tangenziale di Napoli uscita Agnano, nelle vicinanze del complesso dov'è ubicato il cespite.

Il bene pignorato fa parte del *Parco Cuma 67*, condominio dotato di piscine, campi da tennis e da calcio, area bambini e con servizio di portineria e vigilanza, costituito da spazi verdi e viali alberati dove sono ubicate le unità residenziali ciascuna con accesso indipendente.

Trattasi di unità immobiliare residenziale, nello specifico **villetta unifamiliare a schiera di medie dimensioni ubicata nel Comune di Pozzuoli (NA), *Parco Cuma 67*, via Vecchia delle Vigne n.11, edificio 34, int. 2, piano terra e primo**. Facente parte di un grande complesso condominiale denominato "*Parco Cuma 67*". Ubicato in fabbricato di tre piani fuori terra. Dotata di doppia esposizione nord-est e sud-ovest. Strutturata su due livelli, piano terra e primo (tra loro comunicanti), con area esterna di pertinenza (circa 66 mq), pavimentata e con aiuole, avente accesso indipendente da viale condominiale. Al piano terra composta da ingresso, piccolo ripostiglio, cucina, disimpegno, bagno, ampio salone, scala e balcone; al primo ed ultimo piano tre camere, disimpegno, due bagni, terrazzo e balconcino; dotata di area esterna di pertinenza con patio e giardino. Il cespite gode di vista panoramica sul golfo di Pozzuoli (versante sud-ovest). Confina a sud-est e nord-ovest con altre a.u.i., a nord-est e sud-ovest con area condominiale.

L'accesso al grande complesso residenziale denominato "*Parco Cuma 67*" avviene da via Vecchia delle Vigne al civ.11, varcando il cancello carrabile e pedonale in ferro, alla cui sinistra è ubicato il locale guardiania. Percorrendo i viali carrabili condominiali si giunge al fabbricato del cespite staggito. Nelle immediate vicinanze di detto fabbricato vi è un piazzale comune adibito a parcheggio auto dei condomini.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Vecchia delle Vigne – accesso Parco Cuma

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Inquadramento territoriale – indicazione fabbricato cespite (rosso) e piazzale adibito a parcheggio (giallo)





Prospetto sud-ovest - indicazione cespite pignorato ed area di parcheggio auto



Viali condominiali Parco Cuma – fabbricato cespite



Prospetto nord-est - accesso pedonale cespite



Cancelletto accesso cespite pignorato



Area scoperta di pertinenza



Area scoperta di pertinenza



Zona del porticato – indicazione accesso villetta



Zona del porticato – porta accesso cespite

Il fabbricato rettangolare, tipologia "a stecca", realizzato in struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento, di tre piani fuori terra, al suo esterno si presenta nel complesso in discreto stato di manutenzione. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore bianco. La copertura è a doppia falda.

Oltrepassando il cancelletto pedonale, in legno tinteggiato di bianco, si entra nell'area esterna di pertinenza della villetta pignorata, pavimentata, con aiuole perimetrali, dove sono presenti arbusti e alberi, ed il cui perimetro è delineato da muretto sormontato da rete metallica.

Attraversando detta area, si giunge al porticato dove sulla destra vi è la porta di accesso al piano terra. Varcando la quale si entra nell'ingresso/disimpegno 1, alla cui sinistra è ubicato il locale *cucina*, dotato di finestra con affaccio su area di pertinenza, alla sinistra piccolo ripostiglio corrispondente alla zona sottostante la rampa di scale che conduce al piano superiore. Proseguendo nel disimpegno sulla sinistra si accede ai locali *antibagno e bagno wc1*, privi di bucature esterne, ed in fondo all'ampio *salone*, dotato di grande superficie vetrata sul versante sud-ovest prospiciente il *balcone BL1* e di camino in muratura.

Salendo la scala in muratura a tre rampanti si giunge al *disimpegno 2* del piano primo, sul quale affacciano tre camere L1, L2 ed L3, due bagni e ripostiglio.

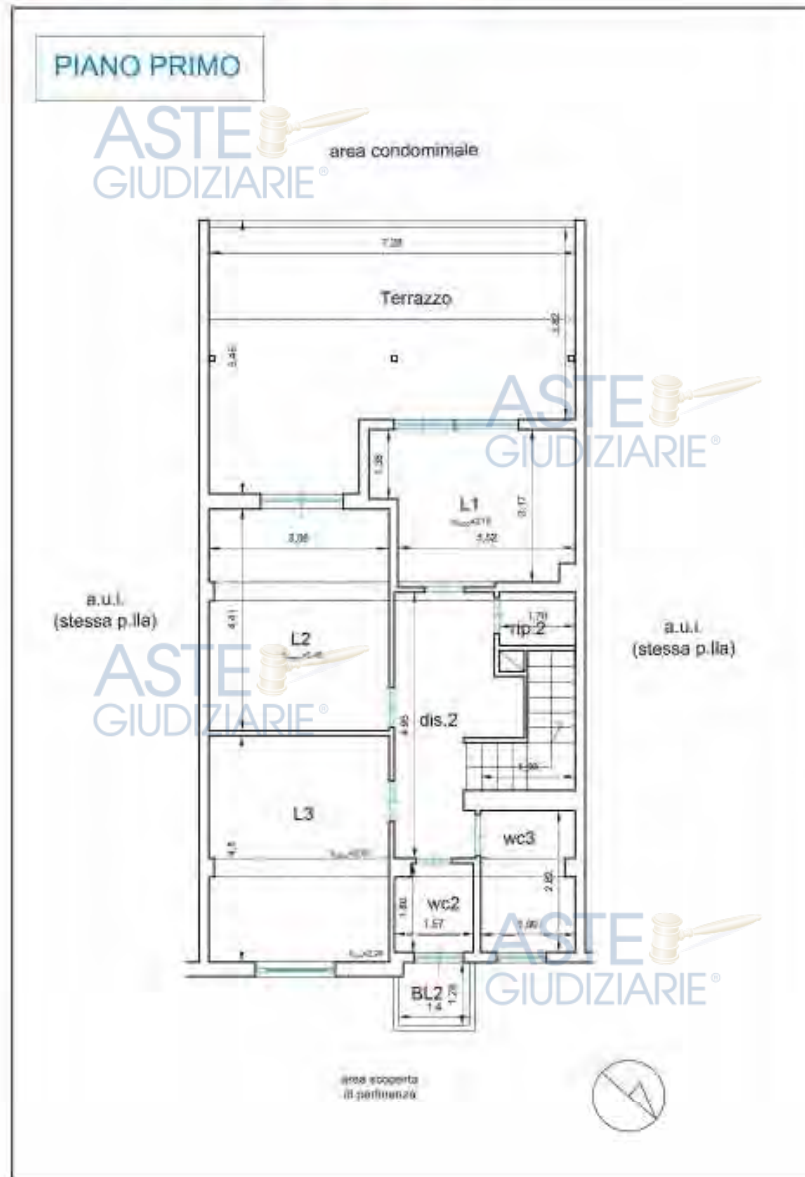
Le camere L1 ed L2 sono dotate di porta-finestra con affaccio sull'ampio terrazzo, che gode di vista panoramica verso il golfo di Pozzuoli, la camera L3 ed il bagno wc3 sono dotate di finestra, il bagno wc2 di porta-finestra prospiciente il piccolo *balcone BL2*, tutti con affaccio nord-est.

Con l'ausilio delle planimetrie riportate di seguito, si può meglio comprendere la **distribuzione e lo stato della villetta pignorata**.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®STATO DI FATTO - PIANTA
villetta piano T-1 (C.F. fg.44 p.lla 595 sub.2)ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI FATTO - PIANTE

villetta piano T-1 (C.F. fg. 44 p.lia 595 sub. 2)



Gli ambienti del piano terra hanno una copertura piana con l'altezza netta di 2,70 m, quelli del piano primo hanno altezza variabile: quella massima è al colmo della doppia falda pari a 2,90 m, quella media di circa 2,46 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 35 cm. Le finiture sono di buona qualità. Gli **infissi esterni** sono realizzati in alluminio anodizzato bianco scorrevoli ed a battente, le persiane esterne sono sia in pvc del tipo "avvolgibile" con cassonetti in alluminio, che in legno del tipo "napoletana". Le **porte** interne, tipologia a battente, sono in legno. Le superfici delle pareti e dei soffitti sono tinteggiate con pittura di colore bianco. La cucina presenta un rivestimento di piastrelle quadrate di piccolo formato di colore chiaro ad altezza di circa 2,20 m nella zona cottura. Nei bagni le pareti

presentano un rivestimento ad altezza circa 2,20 m di piastrelle di medio formato di colore chiaro. La **pavimentazione** del piano terra e del primo piano è costituita in prevalenza da parquet in legno in listelli di piccolo formato, quella della cucina in piastrelle in gres porcellanato quadrate di medio formato dai toni chiari, quella dei bagni in piastrelle in gres porcellanato di medio formato dai toni del rosa (wc1), del celeste (wc2) e del blu (wc3). I balconi ed il terrazzo presentano piastrelle in gres porcellanato rettangolari di medio formato dai toni del marrone. I gradini delle rampe di scale sono rivestiti in legno dai toni scuri. Il pavimento dell'area esterna di pertinenza è costituito da quadrotti in cemento. Il terrazzo al primo piano presenta altresì, per una metà della superficie, copertura in legno a falda.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta mediocre.

Criticità:

- Si rilevano lesioni che interessano alcune murature perimetrali e tramezzi dei locali salone, disimpegno e antibagno del piano terra, causate dalle recenti scosse di terremoto che stanno interessando il comune di Pozzuoli. A seguito di analisi, a mezzo strumentazione, di tali lesioni, si è verificato che all'attualità non sussistono danni strutturali alle strutture portanti che possano mettere a rischio la staticità del cespite e dei suoi fruitori.
- Si riscontrano tracce di infiltrazioni su una piccola porzione del soffitto del salone in prossimità della parete a nord-ovest; al primo piano su parte del soffitto della camera L1, sempre in prossimità della parete a nord-ovest, e su quello del locale bagno wc2. Sono visibili difatti i tipici sintomi delle infiltrazioni d'acqua, quali macchie, muffa e "imbollatura" della tinteggiatura con, in taluni casi, conseguente distacco della stessa.
- Nella camera L1 si rilevano infiltrazioni di acqua di diversa entità su tutto la pavimentazione, con rigonfiamento di parte dei listelli del parquet e successivo distacco di alcuni, specialmente nelle vicinanze della parete attigua al terrazzo. Ad una prima analisi visiva, tali infiltrazioni sono dovute ad errata pendenza (*contrapendenza*) del massetto del terrazzo, che in occasione di copiose piogge non fa defluire le acque meteoriche verso lo scarico della pluviale, bensì verso la parte inferiore della parete sud-ovest della camera L1. In tal modo l'acqua piovana penetra lungo il solaio della camera provocando danni alla pavimentazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®*Particolare - lesione su muratura perimetrale salone*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®*Tracce infiltrazioni soffitto bagno wc 2*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare - danni infiltrazioni pavimentazione camera L3

L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- *impianto a gas;*
- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;*
- *impianto riscaldamento autonomo con caldaia;*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia;*
- *impianto di condizionamento;*
- *impianto citofonico.*

L'immobile è dotato di pertinenza esclusiva, trattasi di **area scoperta di superficie netta di circa 66,40 mq**, in discreto stato di manutenzione, in parte pavimentata e nella cui restante parte sono ubicate aiuole con alberi ed arbusti, dotata di accesso pedonale.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

(ai sensi del DPR 138/98)

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

piano terra:

▪ Salone	Sup.	42,19 mq
▪ K= cucina	Sup.	11,75 mq
▪ WC1 = bagno	Sup.	3,72 mq
▪ Antibagno	Sup.	3,64 mq
▪ Ripostiglio = rip.1	Sup.	1,47 mq
▪ Ingresso/disimpegno1	Sup.	10,85 mq
▪ scala	Sup.	6,10 mq
▪ BL1 = balcone	Sup.	13,64 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®piano primo:

▪ L1 = camera	Sup. 12,47 mq
▪ L2 = camera	Sup. 15,86 mq
▪ L3 = camera	Sup. 15,99 mq
▪ DIS. = disimpegno	Sup. 9,75 mq
▪ WC2 = bagno	Sup. 2,82 mq
▪ WC3 = bagno	Sup. 5,30 mq
▪ Ripostiglio = rip.2	Sup. 1,67 mq
▪ BL2 = balcone	Sup. 1,76 mq
▪ terrazzo	Sup. 33,00 mq
▪ area scoperta	Sup. 66,40 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®**TOTALE Superficie utile netta residenziale****Sup. 143,58 mq****TOTALE Superficie non residenziale****Sup. 114,80 mq**ASTE
GIUDIZIARIE®

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Superficie commerciale coperta	Sup. 165,40 mq
Superficie omogeneizzata balconi (30% della superficie fino a 25 mq)	Sup. 7,50 mq
Superficie omogeneizzata balconi (10% della superficie oltre 25 mq)	Sup. 2,34 mq
Superficie omogeneizzata area scoperta (10% della superficie fino alla sup. unità immobiliare)	Sup. 6,64 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE**Sup. 181,88 mq**

Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%).

(All. 4: planimetria stato dei luoghi; All.5 rilievo fotografico)

In merito alla conformità normativa degli impianti, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Anche non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, dall'indagine di tipo visivo è chiaramente emerso che non vi la conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi, i cui costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 5.000,00.

Per il cespite staggito si rinviene, in allegato al contratto di locazione, l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica (APE), datato 22/05/2023 a firma dell'arch. [REDACTED], con validità 10 anni a meno di interventi che comportino modifiche impianti immobile.
(All. 9: APE)

ASTE
GIUDIZIARIE®

RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA



Ingresso/disimpegno



cucina



cucina



Ripostiglio 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Disimpegno 1



antibagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno wc1



Bagno wc1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Salone



Salone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Balcone BL1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Balcone BL1

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Vista Balcone BL1**Scala che conduce al piano primo*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Scala che conduce al piano primo
PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Disimpegno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Disimpegno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera L3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Camera L3



Camera L2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE® Camera L2ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera L3





Camera L3



Bagno wc3

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

Bagno wc3

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

Bagno wc2

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

Bagno wc2

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

Balcone BL2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista Balcone BL2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ripostiglio 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Terrazzo



Terrazzo



Terrazzo



Vista panoramica Terrazzo



Vista panoramica Terrazzo

QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva all'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA), come segue:

"Fig. 44 P.III 595 Sub. 2, cat. A/7, Classe 2, Cons. 8 vani, sup. tot. 168 m² Totale escluse aree scoperte 158 m², r.c. euro 1.384,10. Via Vecchia delle Vigne n.11, Edificio 34, interno 2, piano T-1,".

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 595 del foglio 44, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità a data antecedente l'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato l'atto con cui l'immobile viene trasferito all'esecutata, che risale al 2011.

Catastalmente il cespite non ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali (fg. P.III e sub.).

Le variazioni riguardano:

22/12/1983 costituzione; 20/12/1985 VARIAZIONE CLASSAMENTO da vani 7 a vani 8; 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; 11/11/2005 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE Pratica n. NA0706204; 03/07/2007 VARIAZIONE TOPONOMASTICA Pratica n. NA0523253; 05/10/2010 VARIAZIONE ESATTA ASSOCIAZIONE PLANIMETRICA Pratica n. NA0867489; 05/10/2011 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO Pratica n. NA0824277; 09/11/2015 Superficie di Impianto dati relativi alla planimetria del 05/10/2010.

(All. 6: doc catastale: estratto di mappa; visura catastale storica terreno; visura catastale storica cespite, planimetria catastale)

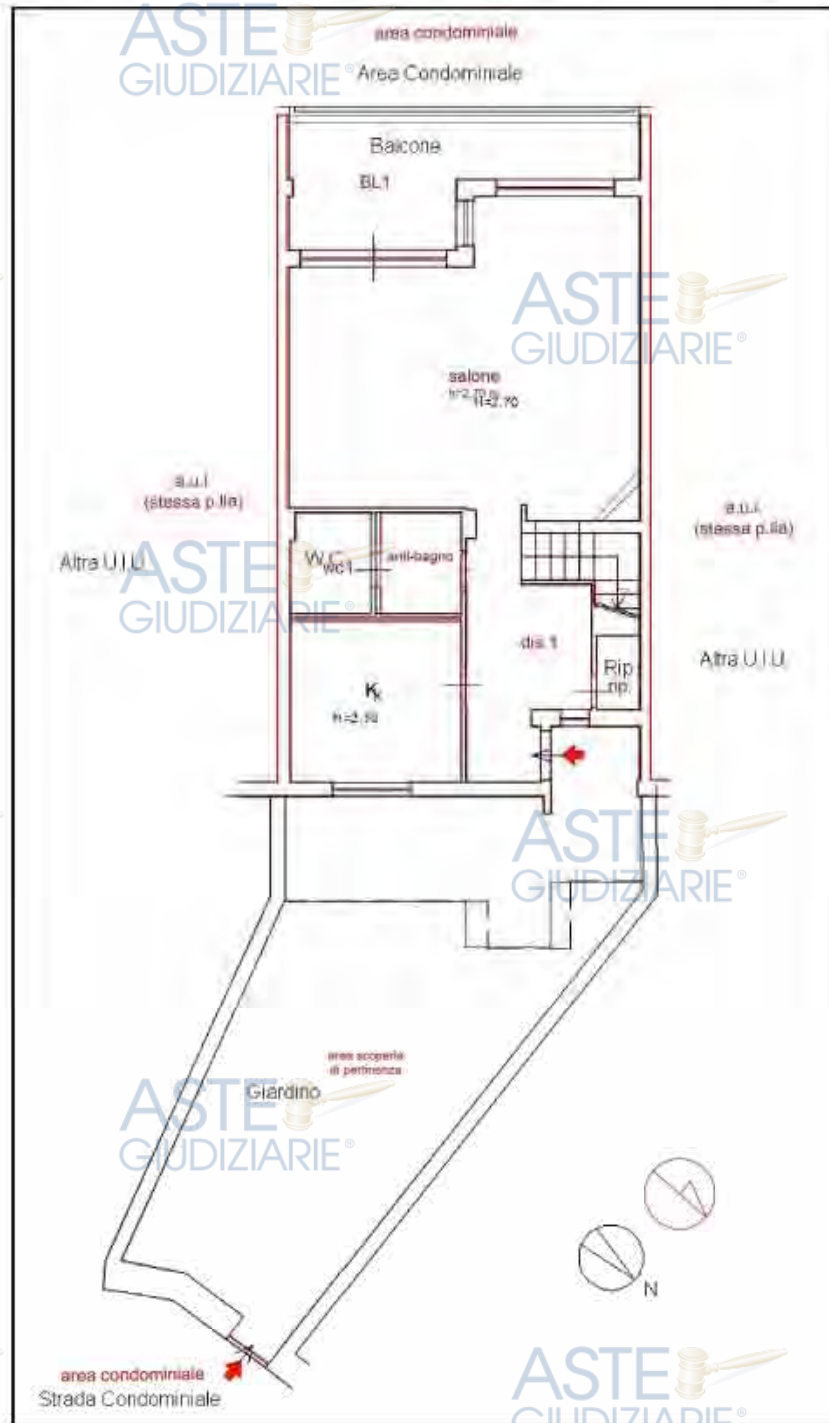
I dati catastali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza della debitrice.

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è nel complesso conforme alla planimetria catastale attuale, datata 05/10/2010.

Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero). Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa dei grafici catastali, lo stato dei luoghi è conforme dalla situazione catastale, a meno dell'indicazione delle altezze del piano primo.

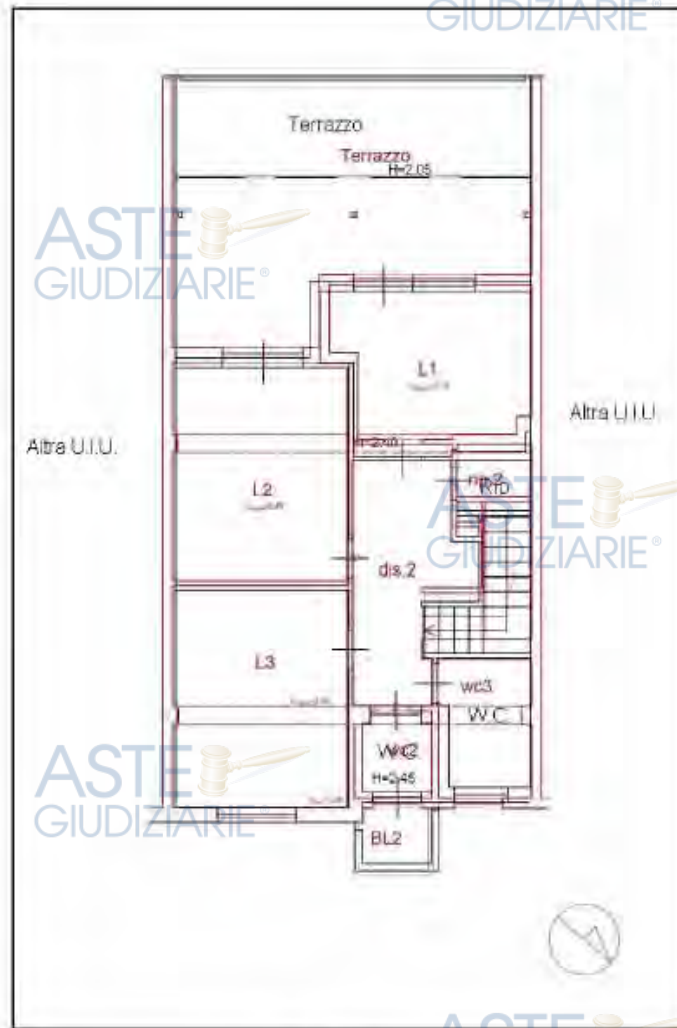
Sussiste infatti discrasia tra l'altezza indicata al piano primo e le altezze rinvenute in fase di sopralluogo. Tali altezze inferiori a 2,70 m, avrebbero reso i vani non abitabili, non soddisfacendo i requisiti minimi previsti dall'art.1 del D.M. 5 luglio 1975 e s.m.i.

Detto ciò, essendo il fabbricato stato legittimato da titoli autorizzativi rilasciati antecedentemente al citato D.M. 5 luglio 1975, ed essendo le disposizioni di tale decreto non retroattive, tali altezze possono considerarsi a legittime. A meno del locale L1, che come si dirà al quesito n.6, essendo stato realizzato in epoca successiva, potrà essere utilizzato unicamente come deposito/ripostiglio.



Piano terra

Confronto planimetria catastale attuale (nero) - stato dei luoghi (rosso)



Piano primo
Confronto planimetria catastale attuale (nero) - stato dei luoghi (rosso)

L'orientamento della planimetria catastale è corretto.

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Pozzuoli al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. A tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica.

(All. 7 risp. Comune Pozzuoli)

Si riscontra altresì difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 168,00 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 181,88 mq; e la superficie escluse aree scoperte indicata pari 158,00 mq e quella rinvenuta pari a 165,40 mq. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuata una rettifica delle superfici della visura catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, è di circa 400,00 €.

QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: villetta unifamiliare a schiera con area scoperta di pertinenza

Piena ed intera proprietà di villetta unifamiliare a schiera di medie dimensioni ubicata nel Comune di Pozzuoli (NA), versante nord-est, Zona Alta – Solfatara, “Parco Cuma 67”, via Vecchia delle Vigne n.11, edificio 34, int. 2, piano terra e primo. Facente parte di un grande ed esclusivo complesso condominiale denominato “Parco Cuma 67”, dotato di piscina, campi da tennis e da calcio, area bambini, aree di parcheggio e con servizio di portineria e vigilanza, costituito da spazi verdi, viali alberati dove sono ubicate le unità residenziali ciascuna con accesso indipendente.

Ubicata in fabbricato di tre piani fuori terra. Dotata di doppia esposizione nord-est e sud-ovest. Strutturata su due livelli, piano terra e primo (tra loro comunicanti), con area esterna di pertinenza, pavimentata e con aiuole, avente accesso indipendente da viale condominiale. Al piano terra composta da ingresso, piccolo ripostiglio, cucina, disimpegno, bagno con antibagno, ampio salone con camino, scala ed un balcone; al primo ed ultimo piano tre camere, disimpegno, due bagni, ampio terrazzo parzialmente coperto e balconcino; dotata di area esterna di pertinenza con patio e giardino. Il cespite gode di vista panoramica sul golfo di Pozzuoli (versante sud-ovest). Confina a sud-est e nord-ovest con altre a.u.i., a nord-est e sud-ovest con area condominiale.

Sup. commerciale coperta 165,40 mq; sup. netta area scoperta di pertinenza 66 mq.

Sup. commerciale totale di 181,88 mq.

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA), al Fg. 44 P.lla [REDACTED] cat. A/7, Classe 2, Cons. 8 vani, sup. tot. 168 m² Totale escluse aree scoperte 158 m², r.c. euro 1.384,10. Via Vecchia delle Vigne n.11, Edificio 34, interno 2, piano T-1.

Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde alla consistenza catastale, a meno della discrepanza delle altezze indicate al piano primo.

Il titolo abilitativo per la costruzione del fabbricato del cespite viene rilasciato dal Comune di Pozzuoli con Licenza Edilizia n. 49 del 12.11.70 e successiva variante del 09.05.74., i cui elaborati grafici non risultano reperibili presso l'Archivio Comunale.

Si rinviene altresì presso U.T.C. di Pozzuoli:

istanza di concessione in sanatoria del 29.03.1986 ai sensi della L. 47/85, prot. n. 16950, pratiche nn. 1251, 1252, 1253, 1254, 1255 e 1256, riguardante le parti comuni del complesso edilizio, relativamente alle difformità alla Licenza edilizia n. 49/70. Per le quali

è stato rilasciato dal Comune di Pozzuoli, **Permesso a Costruire in sanatoria n. 42 del 15.05.2017;**

- **istanza di Concessione in sanatoria del 30.11.1985 ai sensi della L. 47/85, prot. n. 57855, pratica n.98** avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso da turistico ricettivo ad abitativo e ampliamento afferenti al cespite staggito. Per tale istanza è stata rilasciata dal Comune di Pozzuoli, **Concessione in sanatoria n. 32 del 11.12.2003.**

Dalla comparazione dei grafici assentiti della Concessione in sanatoria n.32 del 11.12.2003 ed il rilievo effettuato in fase di accesso emerge che vi è conformità, a meno di alcune discrasie, quali diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e ampliamento della volumetria per la realizzazione del locale bagno wc 2 al piano primo.

Per la diversa la diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra può ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 come modificato dalla L. 105/2024.

Gli interventi che hanno condotto all'ampliamento della volumetria, per la realizzazione del locale bagno wc 2, non sono ammessi dalla normativa vigente per tale zona, si configurano come abusi non sanabili. Per essi è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

Altresi si necessita dell'aggiornamento delle superfici catastali con pratica DOCFA.

Non si è riscontrata la presenza di ulteriori pratiche edilizie; non risulta ordine di demolizione del bene, provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale né di espropriazione.

Sussiste condominio. Vi sono oneri condominiali insoluti.

PREZZO BASE piena proprietà euro 469.775,50

PREZZO BASE CORRETTO euro 433.500,00

**QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento e l'ultimo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo. Altresì non essendo presente in atti, il titolo d'acquisto in favore del debitore è stato acquisito dalla scrivente.

Titolo di acquisto debitrice:

- **atto di compravendita del 10/03/2011** rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] per notar [REDACTED], trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 16/03/2011 r.g. [REDACTED] r.p. [REDACTED], in forza del quale l'esecutata [REDACTED] coniugata in regime di separazione di beni, acquista la quota di 1/1 della piena proprietà del cespite pignorato da [REDACTED], coniugata in regime di separazione di beni.

Nell'atto l'ubicazione, la descrizione ed i dati catastali del cespite corrispondono all'attualità. Altresì in tale atto è citato il titolo edilizio abilitativo per la costruzione del complesso residenziale di fa parte il fabbricato del cespite, le istanze di condono presentate ed il rilascio delle Concessioni in sanatoria.

- **atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 13/09/2007** rep. 214538 racc. 13968, per notar [REDACTED], trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli il [REDACTED] r.g. [REDACTED] r.p. [REDACTED], in forza del quale l'esecutata [REDACTED], coniugata in regime di separazione di beni, diviene proprietaria della quota di 1/1 del cespite *de quo* dalla società cooperativa r.l. "[REDACTED]".

Titolo di acquisto ultraventennale:

- **atto di compravendita del 05/07/1969** rep. [REDACTED] per notar [REDACTED], trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 05/08/1969 r.g. [REDACTED] r.p. [REDACTED], in forza del quale la società cooperativa r.l. "[REDACTED]" acquista tra gli altri gli appezzamenti di terreno (CT fg. 43 e 44 p.lle 4-3-20-197-12-19-37-49-64/infra) su cui è stato realizzato il complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato del cespite *de quo* da [REDACTED].

(All. 8: atti provenienza)



QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche della scrivente, effettuate presso la presso l'archivio Notarile di Napoli, esaminati gli atti di provenienza afferenti al cespite pignorato, si evince che il titolo abilitativo del fabbricato del cespite viene rilasciato dal Comune di Pozzuoli con **Licenza Edilizia n. 49 del 12.11.70 e successiva variante del 09.05.74.**

In data 11.07.2024 la sottoscritta ha presentato istanza presso l'U.T.C. di Pozzuoli al fine di verificare detta Licenza e reperire tutte le informazioni afferenti alla legittimità edilizia ed urbanistica del cespite *de quo*.

L' U.T.C. riscontra dai propri schedari **Licenza Edilizia n. 49 del 12.11.70**, rilasciata al sig. [REDACTED] di l.r.p.t. della Soc. Coop. a.r.l. Cuma 67 e **successiva variante del [REDACTED]** rilasciata a medesimo soggetto. Specificando che l'originale del titolo annotato, in uno agli elaborati grafici, non risultano reperibili presso l'Archivio Comunale.

Non si rinvencono certificati di agibilità.

Altresì l'ufficio rinviene:

- **istanza di Concessione in sanatoria del 29.03.1986 ai sensi della L. 47/85, prot. n. 16950, pratiche nn. 1251, 1252, 1253, 1254, 1255 e 1256**, riguardante le parti comuni del complesso edilizio, relativamente alle difformità alla licenza edilizia n. 49/70, *"eseguite ai locali a servizio del complesso edilizio denominato "Parco Cuma 67", consistenti in locale caldaia, variazione della sagoma al corpo di fabbrica destinato a circolo sociale, chiusura del porticato con aumento della superficie utile e volume, locale spogliatoio a servizio dei campi da tennis"*. Per le quali è stato rilasciato dal Comune di Pozzuoli, **Permesso a Costruire in sanatoria n. 42 del 15.05.2017.**

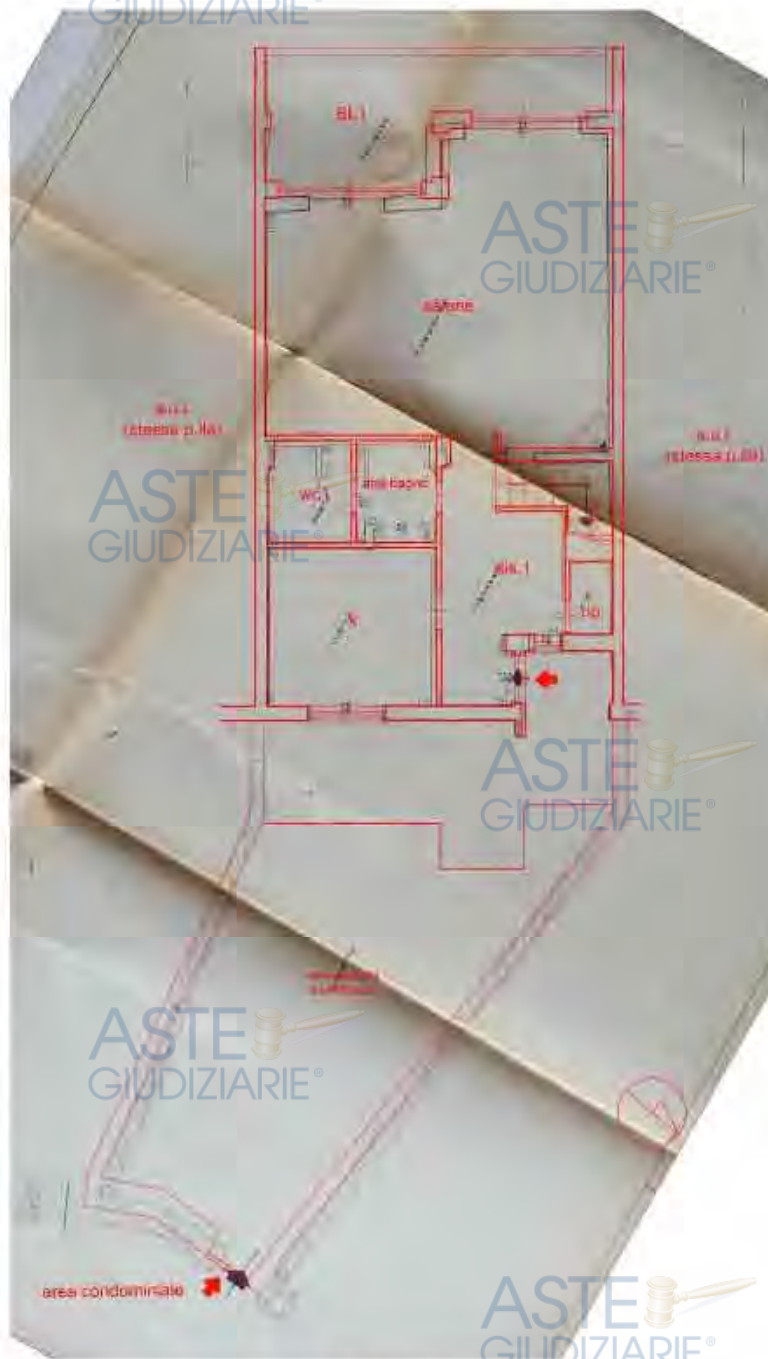
istanza di Concessione in sanatoria del 30.11.1985 ai sensi della L. 47/85, prot. n. 57855, pratica n.98 presentata dal sig. [REDACTED] avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso da turistico ricettivo ad abitativo e ampliamento afferenti al cespite staggito. In allegato all'istanza si rinvencono foto, certificato di idoneità statica, ricevute versamenti dell'oblazione e degli oneri concessori e gli elaborati grafici Per tale istanza è stata rilasciata dal Comune di Pozzuoli, **Concessione in sanatoria n. 32 del 11.12.2003** alla [REDACTED]

Non si rinvencono ulteriori istanze di condono edilizio ai sensi L. n. 47/85, della L. n. 724/94 e della L. n.326/03 ancorchè regolarmente perfezionate associate al cespite staggito né ai nominativi dei suoi proprietari attuali e precedenti.

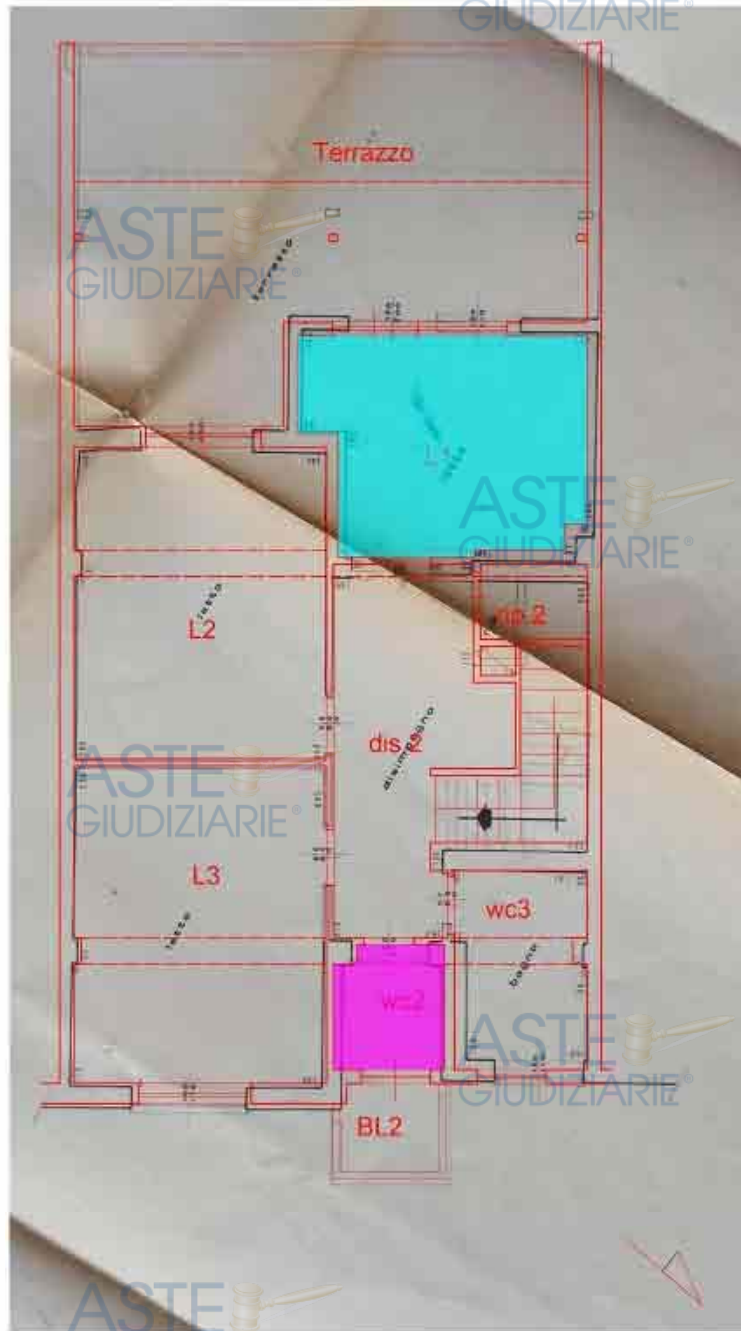
(All. 7: risp. U.T.C. Pozzuoli; istanze condono e concessioni in sanatoria)

La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente ad abitazioni residenziali, cat. A/7 *abitazioni in villini*, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Dalla comparazione dei grafici assentiti con Concessione in sanatoria n.32 del 11.12.2003 ed il rilievo effettuato in fase di accesso, tralasciando le imprecisioni dovute all'acquisizione dell'immagine che non fa sovrapporre alcuni muri, emerge che vi è conformità, a meno di alcune discrasie, quali diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e ampliamento della volumetria per la realizzazione del locale bagno wc 2 al piano primo.



Piano terra
Confronto planimetria concessione in sanatoria 32/2003 (nero)- stato dei luoghi (rosso)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE® Piano primo

Confronto planimetria concessione in sanatoria 32/2003 (nero)- stato dei luoghi (rosso)

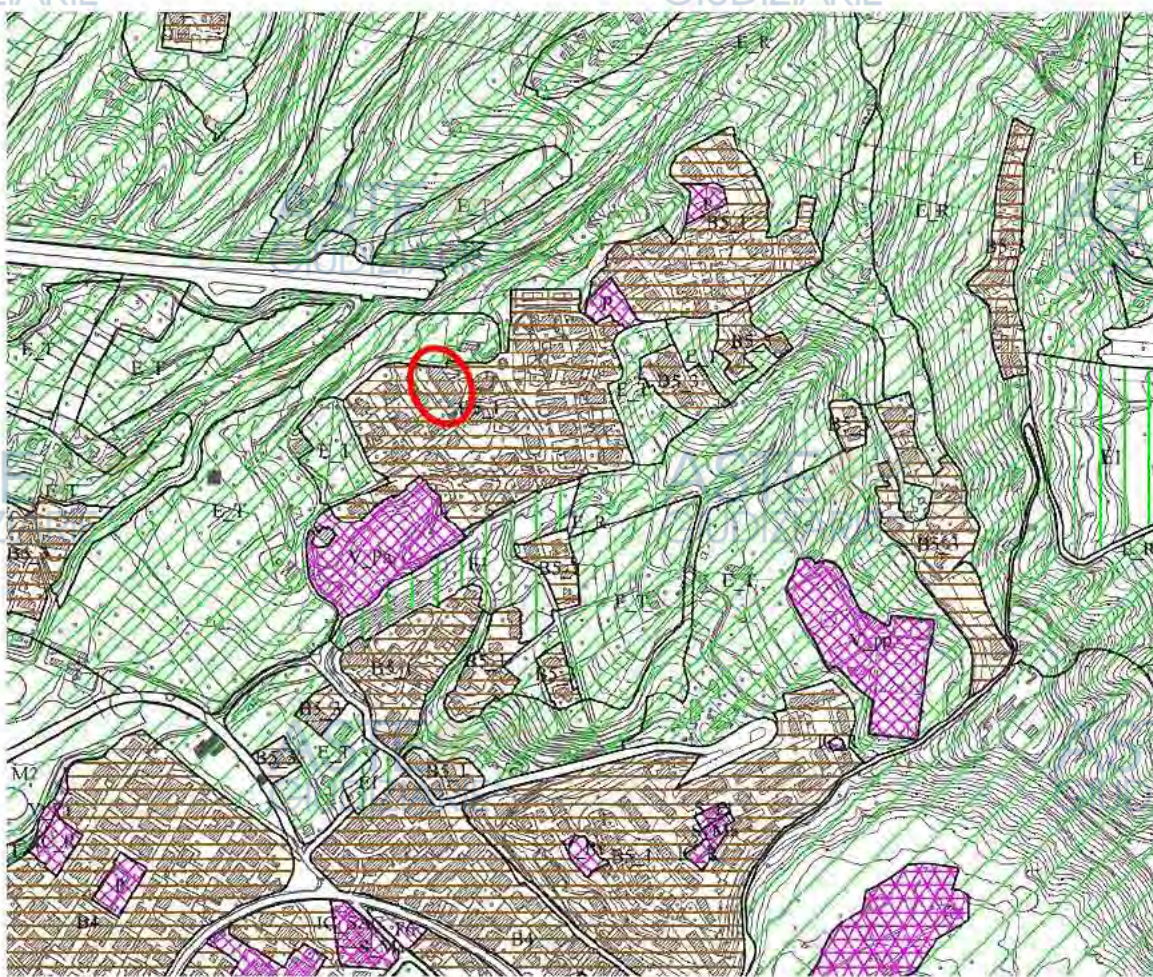
 Volumetria legittimata da concessione edilizia in sanatoria n.32 del 11/12/2003

 Volumetria non legittimata
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

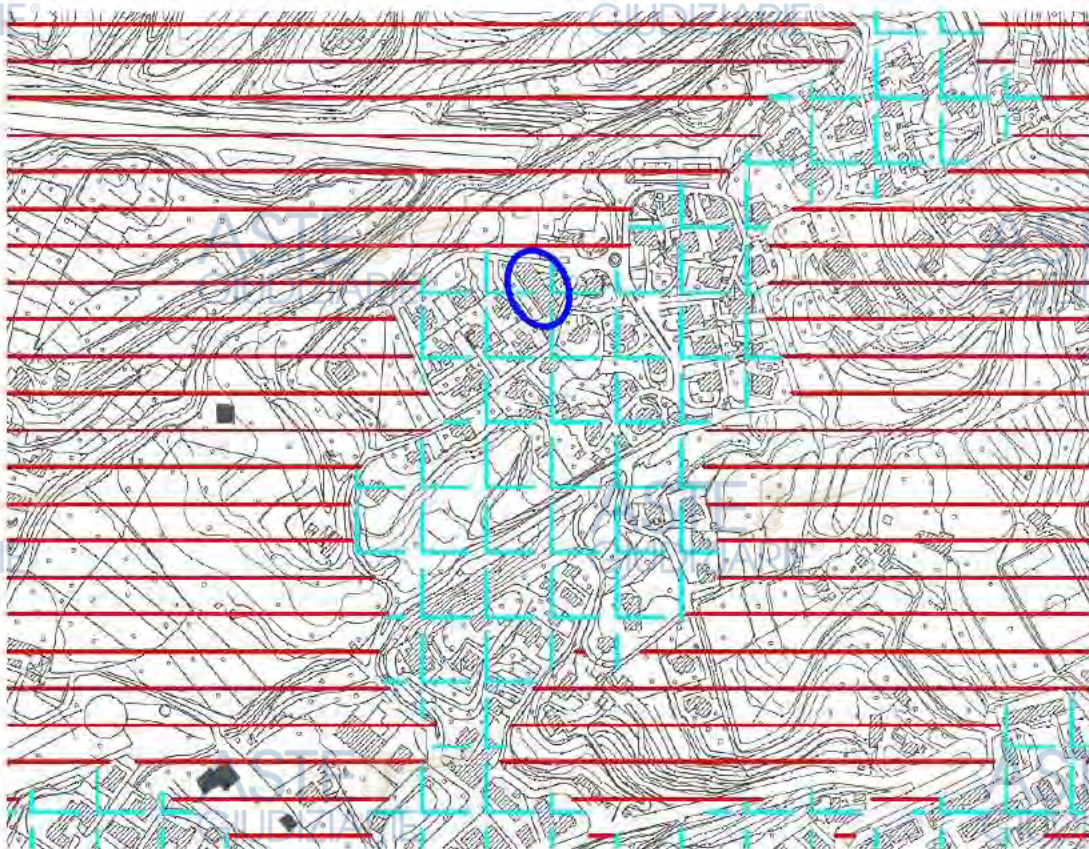
In merito alla destinazione urbanistica, dalla **tav. P1.001 della Zonizzazione del PRG** (Piano Regolatore Generale) del Comune di Pozzuoli, di cui alla delibera del Consiglio Provinciale n. 48 del 26.6.2001, così come assunte nel Decreto di approvazione del Presidente della Provincia di Napoli n. 69 del 23.1.2002, si evince che il fabbricato del cespite staggito ricade nella **zona B - sottozona B5_1 "Residenziale saturo recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale"**, regolamentata dall'art. 24 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

Dalla **Tav. A6.065 del Piano Paesistico del PRG** si evince che rientra nelle **"aree di recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico"**.

Altresì il fabbricato sorge in zona soggetta ai vincoli paesistici ai sensi del **D. Lgs. n.42/04** (ex L. 1497/39 e 431/85) ed in **zona RUA - recupero urbanistico e restauro paesistico ambientale** (Tav. OCT.2) nel **P.T.P.** (Piano Territoriale Paesistico) dei Campi Flegrei, regolamentata dall'art.13 delle N.T.A. del Piano Paesistico vigente.



stralcio PRG - tav. P1.001 zonizzazione - indicazione fabbricato cespite pignorato



PTP - indicazione fabbricato cespite pignorato

Per quel che concerne la **diversa distruzione degli spazi interni al piano terra**, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILa o DIA.

A seguito di istanza presentata al Comune di Pozzuoli, al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto, a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante **accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/012 come modificato dalla L. 105/2024**. Per tale sanatoria si stima un costo complessivo, comprensivo di oneri tecnici, di circa **3.000,00 euro**.

Gli interventi che hanno condotto all'**ampliamento della volumetria** al piano primo del cespite con la diminuzione della superficie del balcone preesistente e la chiusura di parte di esso per la **realizzazione del locale bagno wc 2**, trattandosi di abusi minori, sarebbero potuti rientrare nell'art. 36 bis comma 4 del D.P.R. 380/01 introdotto dalla L. 105/2024, ma poiché non sono ammessi dalla normativa vigente per tale zona, **si configurano come abusi non sanabili**. La normativa di zona, regolamentata all'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G., infatti consente interventi fino al *risanamento conservativo*, che presuppone la realizzazione di opere che lascino inalterata

la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della sua superficie (Consiglio di Stato, Sezione V, 17 marzo 2014 n. 1326; id., 17 luglio 2014 n. 3796; id., 5 settembre 2014 n. 4253).

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

Detti abusi edilizi rientrerebbero, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora gli abusi risultino ultimati entro il 31/03/2003.

Nel caso in esame, le ragioni di credito sono successive al 02/10/2003.

Per tale motivo l'aggiudicatario non può presentare istanza neppure in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.

Detto ciò, è da prevedere il **ripristino dello stato dei luoghi**, il cui costi possono essere stimati in circa **8.000,00 €**, comprensivi oneri tecnici, manodopera, costi della sicurezza, trasporto a discarica e smaltimento

Si precisa altresì che la menzionata diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata in via ordinaria esclusivamente previo recupero della legittimità urbanistico-edilizia del bene, ossia con il ripristino dello stato dei luoghi con l'eliminazione del citato ampliamento realizzato al piano primo.

QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO

Al primo sopralluogo, il 5 aprile 2024, si rinveniva la presenza dell'esecutata la [REDACTED], unitamente al suo legale, [REDACTED], che ci consentiva l'accesso al cespite oggetto di pignoramento. All'attualità l'immobile pignorato è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato e trascritto in data 24.05.2023 per Notar [REDACTED] al sig. [REDACTED], nato a Napoli il 12 marzo 1975, codice fiscale [REDACTED], assente al momento dell'accesso. Il canone di locazione previsto è pari ad euro 400,00 mensili per i primi quattro anni; in euro 800,00 mensili a decorrere dal quinto anno ed in euro 1.000,00 mensili a decorrere dal nono anno. La clausola contrattuale prevede che: *"L'importo del canone di locazione è stato così concordemente determinato in considerazione dei rilevanti lavori di manutenzione che necessita il cespite in oggetto e che il locatario si è obbligato a propria cura e spese ad effettuare secondo specifiche indicazioni ricevute dalla locatrice ed in base ad un computo metrico delle opere autorizzate dalla locatrice stessa; di tali opere non si dovrà tener conto al momento della cessazione del rapporto: le stesse si intenderanno automaticamente acquisite dalla locatrice, che non potrà chiedere alcuna rimozione, e nessuna indennità dovrà essere versata essendosi di tanto tenuto conto nell'economia generale del rapporto"*.

Dal certificato di residenza dell'occupante il cespite sig. [REDACTED] all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe di Napoli, risulta che questi risiede in Napoli alla [REDACTED]

Dalle indagini di mercato emerge che il convenuto canone mensile del primo quadriennio risulta "vile" in quanto è inferiore di un terzo al "giusto prezzo" del valore locativo di mercato della zona per la stessa tipologia di immobili (ai sensi art. 2923 comma III c.c.). Anche in considerazione del fatto che a tutt'oggi non sono stati eseguiti i lavori concordati. Detto ciò, il contratto *de quo*, anche se è stato sottoscritto e registrato in data antecedente al pignoramento, non è opponibile alla presente procedura esecutiva.

(All. 9: contratto di locazione e APE; Certif. residenza occupante)

QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**FORMALITÀ**

Dall'ispezione ipotecaria, all'uopo effettuata dalla scrivente in data 10/07/2024 presso la Conservatoria di Napoli 2, sull'immobile oggetto di pignoramento, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - ISCRIZIONE del 18/02/2011 - Registro Particolare 1062 Registro Generale 6980. Pubblico ufficiale CIACCIA MATTEO RENATO Repertorio 217935/15306 del 16/02/2011, a favore della BNL S.p.A. contro la sig. [REDACTED]
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** - TRASCRIZIONE del 18/02/2021 - Registro Particolare 5612 Registro Generale 7729. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO SEZIONE FALLIMENTARE Repertorio 28/2020 del 22/12/2020, a favore del Fallimento Farmacia delle Terme di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED];
- **PIGNORAMENTO DELLA SEGUENTE PROCEDUTA.**

(All. 10: Ispezione ipotecaria)

VINCOLI

La zona dov'è ubicato il fabbricato del cespite pignorato rientra nelle "**aree di recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico**" del **Piano Paesistico del PRG del Comune di Pozzuoli**.

Altresì in zona soggetta ai vincoli paesistici ai sensi del **D. Lgs. n.42/04** (ex L. 1497/39 e 431/85) ed in **zona RUA - recupero urbanistico e restauro paesistico ambientale** nel P.T.P. dei Campi Flegrei.

Non risultano presenti ulteriori vincoli storico-artistici, ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli suddetti.

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

difficoltà urbanistico-edilizie: per abusi non sanabili imputabili all'ampliamento della volumetria (locale bagno wc2), il cui costo è pari a circa **8.000,00 €**, comprensivo di oneri tecnici, manodopera, costi della sicurezza, trasporto a discarica e smaltimento;

- rettifica delle superfici della visura catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, 400,00 €;
- spese adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in 5.000,00 €.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
2. Imposta di bollo di euro 59,00;
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione"

QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE

A seguito di consultazione del portale Open Demanio, sul quale, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, l'Agenzia del Demanio ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Il cespite pignorato **non** risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI

La scrivente ha contattato l'avv. Toro, amministratore p.t. del condominio – Parco Cuma dov'è sito l'immobile oggetto della seguente procedura, il quale, alla data del 16/10/2024, ha fornito le seguenti informazioni:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione anno 2024 è pari a € 2.316,00, ossia **€193,00 mensili**,
- 2) non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna;
 - Quote Ordinarie mesi: Agosto - Settembre - Ottobre 2024 ($€ 195,00 \times 3$) = € 585,00
 - 1^a - 2^a Trimestre Acqua 2024 ($€ 60,26 + € 253,83$) = € 314,09
 - Lavori Straordinari Piscina 2024 sc. 15/09/2024 € 110,06
- 4) non vi sono cause in corso tra bene oggetto del procedimento ed il condominio;
- 5) presenza del portiere con alloggio;
- 6) non vi è posto auto assegnato o locale cantine condominiale;

L'avv. Toro ha fornito alla sottoscritta Tabelle e Regolamento condominiale.

(All. 11: tabelle millesimali e documentazione condominiale)

QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato dell'immobile *de quo* proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO**.

La determinazione del valore viene di seguito svolta con due diversi metodi: *Metodo della capitalizzazione del reddito e Metodo della stima diretta*.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2023, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Pozzuoli (NA), fascia semicentrale/POZZUOLI ALTA - VARIANTE SOLFATARA - OLIVETTI, per la zona C11, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2750	L	6	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1900	L	4,8	6,3	L
Box	NORMALE	1100	1700	L	4,6	7,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1850	2850	L	6,2	9,5	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Castel Volturno (CE), stessa zona via Vecchia delle Vigne, si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita

Ville & Villini		
Quotazioni di Ville e Villini e Villini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 1.825	€ 2.426	€ 3.028

Per la locazione

Ville & Villini		
Quotazioni di Ville e Villini e Villini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 5,03	€ 6,66	€ 8,29

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che per la locazione i primi sono leggermente superiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al primo semestre 2024. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona che prevedono dei valori superiori alla media.

Paniere immobili:

- **Idealista.it – stesso Parco. Appartamento in vendita in via Vecchia delle Vigne, 11 – Parco Cuma** - 450 m². Proponiamo in vendita un ampio appartamento al piano rialzato, di circa 200 mq. interni, oltre a 250 mq. di terrazzi a livello. La distribuzione degli spazi interni è la seguente: doppio ingresso, ampio salone, grande sala da pranzo, cucina abitabile, quattro camere e quattro bagni. prezzo di vendita € 670.000 €. 2.977,00 €/mq.
- **Idealista.it – stesso Parco. Appartamento in vendita a Zona Alta – Solfatara. Parco Cuma.** Villa di c.a. 250 Mq. La villa è strutturata al primo piano completamente indipendente. La villa presenta un ingresso in doppio salone con uscita sull'ampio e gradevole giardino terrazzato di c.a. 200 mq munito di angolo bar. La villa è in buono stato di manutenzione ed è composta da: doppio salone con camino e cucina open space, angolo credenza e con piccola camera indipendente con bagno per domestica, 3 camere da letto di cui una piccola suite con bagno in camera con doccia e angolo guardaroba. La seconda camera da letto è composta da ampi spazi, veranda che dà all'ampio terrazzo, cabina guardaroba, bagno con vasca idromassaggio, doccia e sauna. - Altra stanza con camino. - Stanza guardaroba. L'immobile è completamente arredato da mobili d'epoca e munito di aria condizionata nella zona notte, impianti di riscaldamento indipendente e sistema di allarme interno ed esterno. prezzo di vendita € 870.000 €. 3.480,00 €/mq.

Immobiliare.it - Appartamento via Vecchia delle Vigne 15/A, Pozzuoli Alta.
Panoramichissimo, vendiamo appartamento indipendente di 110 mq, composto da: ampio salone, 2 camere, cucina abitabile, ampio servizio e un ampio terrazzo a livello. Ottime condizioni generali. prezzo di vendita € 350.000 €. 3.181,00 €/mq.

Considerando un valore medio tra quelli suindicati pari a 2.800,00 €/mq, in considerazione anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato: il cespite è sito all'interno di un parco esclusivo dotato di servizi comuni (campi da tennis, piscina, aree di parcheggio, ecc.).

Si assumono:

- Per la vendita: 2.800,00 €/mq
- Per la locazione: 6,80 €/mq x mese

Metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 6,80 €/mq x 181,88 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (1.236,78 euro x 12 mesi) = euro 14.841,40

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 14.841,40 = 2.968,28 euro

Quindi:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 14.841,40 - 2.968,28 = 11.873,11$$

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Pozzuoli che ha una popolazione di circa 75.754 abitanti per un'estensione di circa 43,44 Km², si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di grande dimensione riportati in tabella (4,50 – 0,50) ossia

$$r = 2,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{11.873,11}{0,025}$$

$$V_m = 474.924,73 \text{ euro}$$

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₁ -TAGLIO.** In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di appartamento indipendente di taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

- **K₂-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è discreto, si riscontrano alcune peculiarità, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 0,85$$

• **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è media, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

• **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è media, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

▪ **K₅-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo, ma vi è piazzale condominiale adibito a parcheggio nelle sue immediate vicinanze, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,00$$

▪ **K₆-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi sono due balconi, un terrazzo ed area scoperta di pertinenza con giardino, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,05$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano terra e primo si assume il coefficiente:

$$K_7 = 1,00$$

▪ **K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Il cespite gode di vista

panoramica verso il golfo dal terrazzo prospiciente il versante sud-ovest. Per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,05$$

▪ **K₉ - LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,00$$

• **K₁₀ - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,02$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,95$$

La superficie commerciale è pari a 181,88 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a 2.800,00 €/mq.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 2.800,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 2.800,00 \times 0,95 \times 181,88$$

$$V_m = 483.800,80 \text{ €}$$

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (474.924,73 + 483.800,80) \text{ €} / 2 = \text{€} 479.362,76$$

In considerazione dell'attuale situazione sismica che sta interessando zona dei Campi Flegrei, dove le scosse sismiche ed il bradisismo stanno causando un calo delle domande degli immobili ivi presenti, a fronte di un aumento delle stesse in zone considerate maggiormente sicure, si ritiene equa una decurtazione del 2% sul valore di mercato.

Pertanto il valore di mercato sarà:

$$V_m = € 479.362,76 - 2\% = € 469.775,50$$

$$V_m = € 469.775,50$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = € 469.775,50 / 181,88 \text{ mq} = 2.582,88 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per le difformità urbanistico-edilizie per abusi non sanabili imputabili all'ampliamento della volumetria (locale bagno wc2), il cui costo è pari a circa 8.000,00 €, comprensivo di oneri tecnici, manodopera, costi della sicurezza, trasporto a discarica e smaltimento; rettifica delle superfici della visura catastale con pratica DOCEA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, 400,00 €; spese adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in 5.000,00 €.

Per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso, nel caso di specie si considera una riduzione in misura del 5%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 5\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = 8.000,00 \text{ €} + 5.000,00 \text{ €} + 400,00 \text{ €} = € 13.400,00$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (€ 469.775,50 - € 13.400,00) - 5\% = € 433.556,72$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

$$V_m \text{ corretto} = \text{euro } 433.500,00$$

**QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA**

La debitrice detiene la piena proprietà, per la quota di 1/1, del bene oggetto della seguente procedura.

**QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATO**

Dall'estratto di matrimonio, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Napoli, risulta che la debitrice [REDACTED] ha contratto matrimonio a Napoli in data 10/05/2003 con [REDACTED]. Dalle annotazioni marginali risulta che gli sposi hanno scelto il **regime patrimoniale della separazione dei beni**.



La scrivente ha altresì acquisito il **certificato di residenza storico** dell'esecutata dal quale si rinviene che [REDACTED] è residente dal 09-04-2024 nel Comune di Pozzuoli (NA), alla [REDACTED]

(All. 12: estratto di matrimonio; certificato di residenza storico esecutata)

**6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO**

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., in data 19.10.2024 l'Esperto Stimatore trasmetteva la presente perizia all'esecutata, alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario a mezzo p.e.c.

(All. 13: Ricevute trasmissione perizia).

Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della IV sez. civile del Tribunale di SMCV, la presente perizia.



**7. CONCLUSIONI**

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE *piena proprietà euro 469.775,50*

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà euro 433.500,00*

Napoli, 18 ottobre 2024

L'esperto stimatore

Arch. Laura Ferrante

