STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA
DOTTOR ARCHITETTO MARIA F. RUZZA
VIA POSILLIPO 177 – 80123 NAPOLI
Tel. e fax 081 575 1785 Cell 3394030895
E-mail: maria. ruzza@libero.it Pec: maria.ruzza@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

Giudice dottoressa Federica D'Auria

Gen. Rep. N. 241/2017

[redacted]

contro

[redacted]

Bene in Comune di Pozzuoli (NA)

INTEGRAZIONE ALLA CTU

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI

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

Firmato Da: MARIA RUZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5d94c34f588e2629c23a0a32995b6e7f

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[redacted] contro [redacted]

Comune di Pozzuoli (NA) Via Cuma di Licola n°152

INTEGRAZIONE ALLA CTU

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI

Ill.mo Signor Giudice dottoressa Federica D'Auria del Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile.

PREMESSA

Durante l'udienza del 14 maggio 2025 la S.V. Ill.ma predisponeva affinché la sottoscritta architetto Maria F. Ruzza - con studio tecnico in Napoli alla Via Posillipo n°177 ed iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Napoli e Provincia al n. 5166 -, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare RGE N. 241/2017 [redacted] SPA contro [redacted], procedesse ad una integrazione della CTU già depositata, con conferimento del mandato così articolato:

P1) Mandato.

1) Regolarizzazione sul piano catastale dei profili di difformità della planimetria e della destinazione d'uso.

P2) Svolgimento delle operazioni.

Essendo trascorsi circa 8 anni fra la data di deposito della ctu (28.02.2018) e la data dell'udienza durante la quale fu predisposta l'integrazione (14.05.2025), chi scrive ritenne necessario eseguire un sopralluogo per verificare lo stato attuale dell'immobile oggetto della procedura, in Pozzuoli (NA) alla via Cuma Licola n°152.

Il giorno 24 settembre 2025 alle ore 12,00 si svolse l'unico sopralluogo, al quale erano presenti l'avvocato Musto, delegato alla vendita, un collaboratore della scrivente ctu per ausilio nelle operazioni di rilevamento, la sottoscritta ctu. Durante tale accesso furono eseguiti rilievi dimensionali e fotografici, constatando che i luoghi non aveva subito alcun cambiamento (*cfr. docc. graf. e fotog.).*

Infine, furono fissati quattro appuntamenti – 13 e 27 novembre, 16 e 19 dicembre 2025 – presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali al fine di risolvere le difformità catastali.

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

Firmato Da: MARIA RUZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5d94c34f588e2629c23a0a32995b6e7f

1 REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI

FABBRICATO PIANO TERRA

COMUNE DI Pozzuoli
Via Cuma di Licola n°152 piano terra

1.1 DESCRIZONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Pozzuoli, in una zona periferica alla via Cuma di Licola civico 152.

PIANO TERRA. Locale adibito a garage-deposito con ingresso a sud-ovest tramite una rampa in discesa; oltre l'affaccio diretto dell'ingresso sul lato SudEst, il locale ha due finestre di servizio, posizionate ad un'altezza di circa 2,50 m, con affaccio sulla strada laterale lato NordEst.[1]

1.2 REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI (cfr. allegati n. 1 e n 2: visura storica e planimetria catastale)

L'immobile *de quo* deriva da un sub 6, diventato successivamente sub 9. Quando si effettuò la variazione da sub 6 a sub 9, fu presentata – presso uffici catastali competenti - una inesatta planimetria, da cui le difformità riscontrate.

Tali difformità sono state corrette, inserendo l'esatta planimetria. Tuttavia, per fare questo, le procedure catastali prevedono unicamente la soppressione del sub contenente le difformità e la indicazione di un nuovo subalterno, che non contiene più dette difformità.

Perciò, è stato soppresso il sub 9 ed istituito il sub 10 sanato: codesti subalterni sono tra loro concatenati e concatenati al sub 6: tutta la procedura è chiaramente descritta nella visura storica. Il subalterno 10 corrisponde allo stato dei luoghi. Ciò comporta anche il ripristino della corretta categoria, consistenza e rendita.

Con la regolarizzazione della planimetria, sono state indicate anche le variazioni planimetriche, che già furono riscontrate durante l'elaborazione della ctu depositata: a) apertura di un passaggio posteriore verso ambienti di proprietà alienia (privi di accesso diretto dalla strada pubblica); b) la sostituzione della scala con finestra sulla parte di NordEst.

Della presente relazione fanno parte integrante la documentazione del rilievo dimensionale, lo schema delle riprese fotografiche, la documentazione fotografica e gli allegati catastali.

Nella certezza di aver svolto il mandato affidato, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, li 2 gennaio 2026

architetto Maria Ruzza
firmato digitalmente

[1] Sono state corrette le indicazioni delle posizioni cardinali, erroneamente riportate nella CTU depositata.

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

Firmato Da: MARIA RUZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5d94c34f588e2629c23a0a32995b6e7f

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

COMUNE DI POZZUOLI

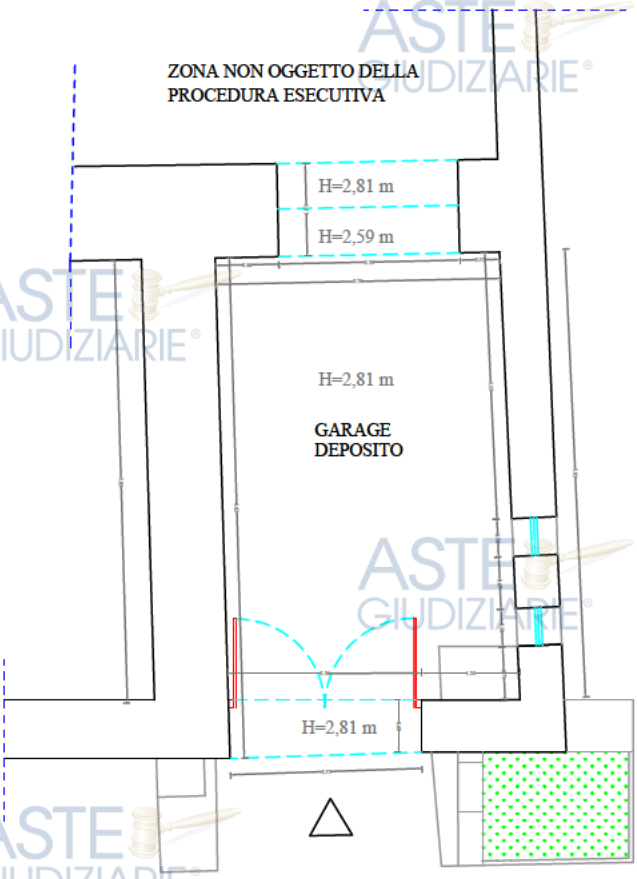
Via Cuma di Licola n°152

1. PIANTA DEL RILIEVO DIMENSIONALE: scala 1: 100
2. SCHEMA DELLE RIPRESE FOTOGRAFICHE scala 1: 100

Firmato Da: MARIA RUZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5d94c34f588e2629c23a0a32995b6e7f

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

TRIBUNALE DI NAPOLI XIV Sezione dott.ssa Federica D'Auria Procedura N.241/2017 [redacted]	Località: COMUNE DI POZZUOLI Via Cuma di Licola n°152	Argomento: DOC. GRAFICO N. 1 INTEGRAZIONE ALLA CTU COMUNE DI POZZUOLI	Elaborato: Pianta del Rilievo Dimensionale	
	Tecnico: dott. arch. Maria Ruzza Via Posillipo n°177 - 80123 Napoli		Scala: 1 : 100	Data: 02/10/2025

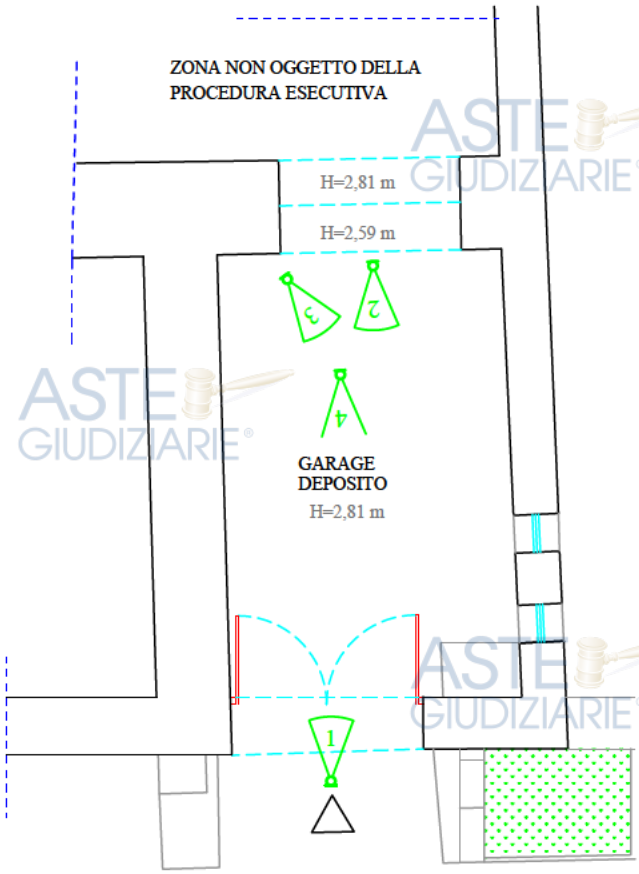


VIA CUMA DI LICOLA

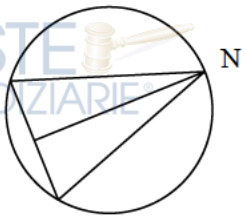
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA RUZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5d94c34f588e2629c23a0a32995b6e7f

TRIBUNALE DI NAPOLI XIV Sezione dott.ssa Federica D'Auria Procedura N.241/2017 [redacted]	Località: COMUNE DI POZZUOLI Via Cuma di Licola n°152	Argomento: DOC. GRAFICO N. 2 INTEGRAZIONE ALLA CTU COMUNE DI POZZUOLI	Elaborato: Pianta delle Riprese Fotografiche	
	Tecnico: dott. arch. Maria Ruzza Via Posillipo n°177 - 80123 Napoli		Scala: 1 : 100	Data: 02/10/2025



VIA CUMA DI LICOLA



LEGENDA

RIPRESE D'INSIEME

RIPRESA DI DETTAGLIO

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

Firmato Da: MARIA RUZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5d94c34f588e2629c23a0a32995b6e7f

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

COMUNE DI POZZUOLI

Via Cuma di Licola n°152

FOTOGRAFIE N. 4

INTERNI: NUMERI 1 - 4

Firmato Da: MARIA RUZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5d94c34f588e2629c23a0a32995b6e7f

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

Foto n. 1. Integrazione alla CTU. Comune di Pozzuoli - Via Cuma di Licola n°152. Causa R.G.E. 241/2017. Interni. Vista dalla strada pubblica dell'interno dell'immobile garage-deposito. In fondo è visibile il varco verso proprietà aliena non inclusa nella procedura di esecuzione immobiliare. Stato dei luoghi ritratto al 24 settembre 2025 durante il sopralluogo.

Foto n. 2. Integrazione alla CTU. Comune di Pozzuoli - Via Cuma di Licola n°152. Causa R.G.E. 241/2017. Interni. Vista dal limite dell'immobile oggetto della procedura verso la strada pubblica. Stato dei luoghi ritratto al 24 settembre 2025 durante il sopralluogo.

Firmato Da: MARIA RUZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5d94c34f588e2629c23a0a32995b6e7f

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

Foto n. 3. Integrazione alla CTU. Comune di Pozzuoli - Via Cuma di Licola n°152. Causa R.G.E. 241/2017. Interni. Vista dall'interno verso la parete NordEst. Sono visibili le due finestre tipo oblò, che forniscono luce naturale e aerazione al locale Stato dei luoghi ritratto al 24 settembre 2025 durante il sopralluogo.

Foto n. 4. Integrazione alla CTU. Comune di Pozzuoli - Via Cuma di Licola n°152. Causa R.G.E. 241/2017. Interni. Vista dall'interno verso la parete esterna dell'ingresso. Particolare del solaio pavimento. Stato dei luoghi ritratto al 24 settembre 2025 durante

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

Firmato Da: MARIA RUZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5d94c34f588e2629c23a0a32995b6e7f