

Piena e intera proprietà dell'abitazione in villino riportata nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 8, particella 330, subalterno 19 (graffata alla particella 363, subalterno 1), categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 208 mq (totale escluse aree scoperte 202 mq), rendita 1.384,10 €, indirizzo via Palombara (oggi via Cuma Licola n. 174), piano T-1.

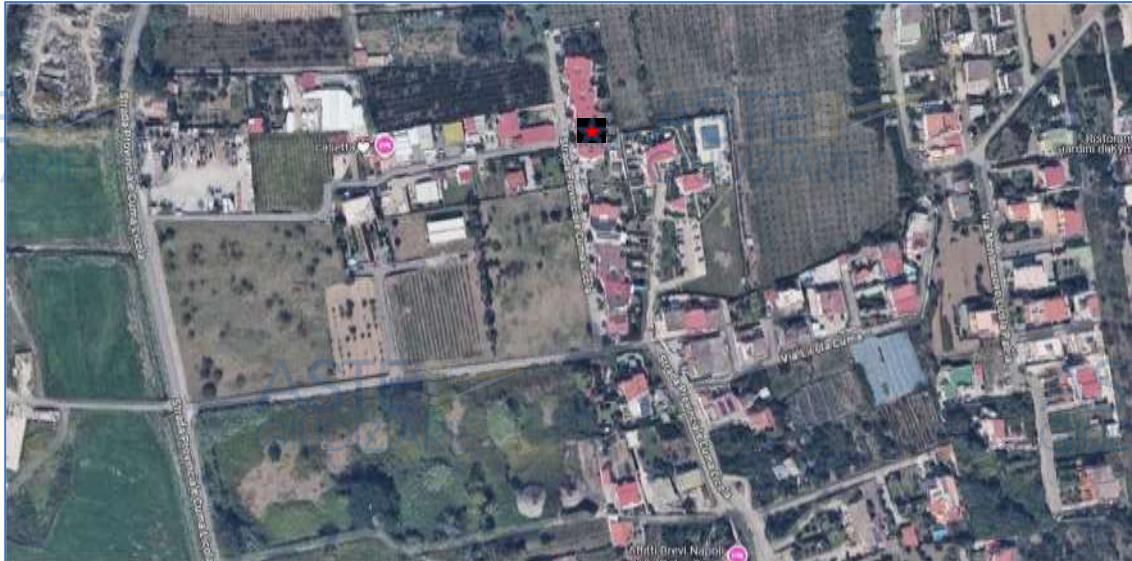
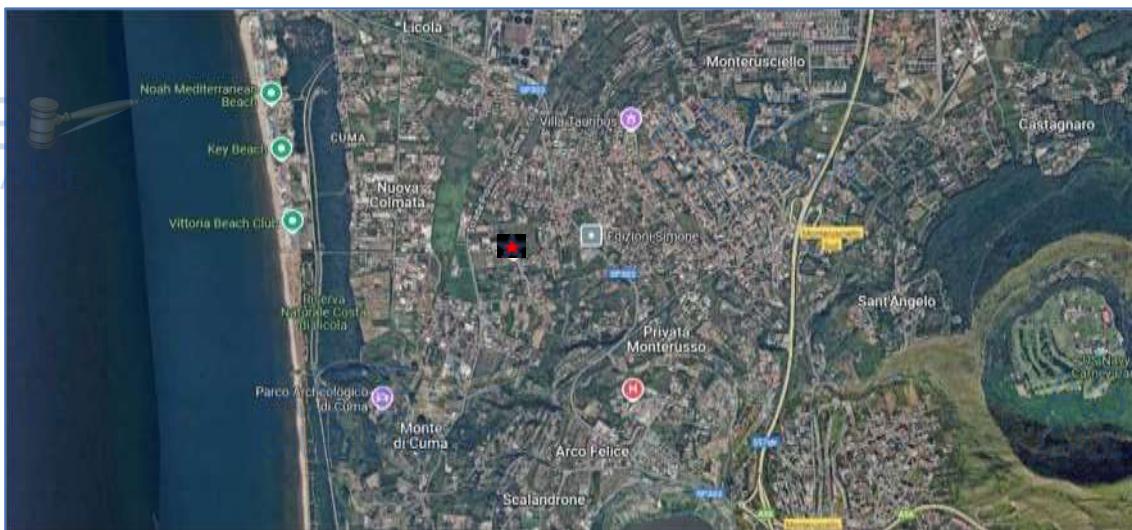


Figura 17. Individuazione immobile su foto satellitare (scala vasta e scala locale).



3.1. Confini

Il lotto in esame consta di una porzione di un fabbricato civile (composto di otto casette a schiera) articolata su due livelli, con annessa area scoperta pertinenziale, distinta con l'interno 3B (ex 11), il tutto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 8, particella 330, subalterno 19 (l'area scoperta è demarcata dai confini della particella graffata 363, subalterno 1), confinante nell'insieme con terreni di proprietà aliena (particelle 1372 e 1373), unità immobiliare di proprietà aliena 330/18 (graffata alla 364/1) distinta con l'interno 2B (ex 10), viale comune (particella 356), piccola area comune (particella 330/21, bene comune non censibile ai soli sub 19 e 4), unità immobiliare di proprietà aliena 330/4 distinta con l'interno 4B e particella 362, salvo altri.



Figura 18. Individuazione dell'immobile su foto satellitare.



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

82/376

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





3.2. Individuazione e descrizione



Il lotto in esame afferisce al parco privato denominato “Aranceto” avente accesso principale da via Cuma Licola n. 174 nel Comune di Pozzuoli.



Figura 19. Accesso al parco “Aranceto” e viali comuni.

Trattasi di un’area periferica posta a nord del centro cittadino di Pozzuoli, posta tra la zona denominata Arco Felice Vecchio, la Nuova Colmata (prospiciente il Lido di Licola) e la zona di Monteruscello, avente prevalente destinazione residenziale con presenza di sporadiche attività commerciali al dettaglio.

Il parco “Aranceto” si compone di due fabbricati principali sviluppantisi lungo una direttrice sud-nord, della tipologia delle “villette a schiera”, rispettivamente denominati A (sud) e B (nord), ciascuno articolato in otto unità immobiliari con annesse corti esclusive e box/depositi pertinenziali, oltre ad alcuni corpi di fabbrica accessori (guardiola e locali tecnici), il tutto disimpegnato da un viale comune asfaltato (particella 356) posto a ridosso del confine ovest del parco, tramite il quale è possibile accedere alle diverse unità immobiliari e alle rispettive aree esterne pertinenziali.

Il bene pignorato consta della terza unità del fabbricato B, realizzato alla fine degli anni ’70 e articolato in piano terra e piano primo.

Esso presenta struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi, prospetti esterni intonacati e tinteggiati, il tutto in **mediocre** stato conservativo, essendo rinvenibili diverse lesioni, diffuse esfoliazioni e ammaloramenti della tinteggiatura, oltre ad un generale stato di fisiologico deterioramento (trattandosi di immobile da lungo tempo inabitato).

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

83/376

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





Figura 20. Prospetti fabbricato.

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola B-3 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numero indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n] nonché la superficie utile) ed ai rilievi fotografici (cfr. allegato C-3) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

L'immobile si articola, come detto, su due livelli, tra essi collegati mediante una scala interna. Completano l'immobile una piccola corte esclusiva antistante l'ingresso principale posto ad ovest, nonché una più ampia corte esclusiva retrostante il fabbricato sul lato est, interamente recintata, in parte pavimentata (porzione posta al livello del piano terra) e in parte adibita a giardino (porzione posta a quota rialzata accessibile tramite una piccola scala).

Il piano terra trae accesso dalla porta di ingresso principale posta a ovest e si articola in soggiorno [#1, di superficie utile pari a 45,2 mq] dotato di camino, cucina [#2, di superficie utile pari a 22,1 mq], bagno [#3, di superficie utile pari a 6,1 mq], deposito [#4, di superficie utile pari a 12,4 mq] dotato di accesso autonomo chiuso con una porta basculante con annesso locale tecnico [#5, di superficie utile pari a 2,8 mq], corte esterna est pavimentata [#6, di superficie utile pari a 18,5 mq], ambiente accessibile solo dall'esterno [#7, di superficie utile pari a 5,9 mq], corte esterna est adibita a giardino [#8, di superficie utile pari a 80,1 mq], corte esterna ovest [#9, di superficie utile pari a 27,4 mq] antistante l'ingresso principale. L'altezza interna misura circa 3,00 m.

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

84/376

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



Tramite una scala interna sormontata da un piccolo ripostiglio si accede al piano primo che si articola in disimpegno [#10, di superficie utile pari a 10,4 mq], quattro camere [#11 di superficie utile pari a 14,4 mq, #13 di 14,9 mq, #14 di 8,3 mq, #15 di 13,2 mq], un bagno [#12 di superficie utile pari a 6,3 mq], piccolo ripostiglio [#16 di 2,1 mq], terrazzino esposto a nord [#17 di 12,9 mq] confinante con altro terrazzo afferente all'unità immobiliare 4B di proprietà aliena, e due balconi esposti a ovest [#18 di 5,4 mq e #19 di 2,2 mq]. L'altezza utile interna misura 2,95 m circa.



Figura 21. Rilievo fotografico (estratto dell'allegato C-3).

L'immobile, esposto a est e ovest, presenta buone condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.

Quanto alle finiture, di tipologia civile e in complessivo **mediocre** stato conservativo (dovendosi segnalare un generale stato di fisiologico deterioramento, trattandosi di immobile da lungo tempo inabitato), è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione interna è in piastrelle di diverso formato e colore; i bagni e la cucina

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

85/376

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





presentano un rivestimento in piastrelle; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate;

il soffitto di tutte le camere è tinteggiato di colore bianco; le porte di accesso alle varie camere sono in legno tamburato; la porta di ingresso è del tipo blindato rivestita in legno; gli infissi interni sono in legno con vetro singolo; gli infissi esterni constano di tapparelle in materiale plastico e cancelli di protezione in ferro; l'ingresso al deposito è chiuso con un portone basculante in ferro.

Quanto agli impianti (allo stato non allacciati alle reti di fornitura) è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia, con produzione di acqua calda mediante scaldino a gas GPL (vi è una cisterna di accumulo di acqua potabile); l'impianto di riscaldamento con termosifoni è alimentato da caldaia a gasolio (non si esclude la presenza di canna fumaria e altri materiali contenenti amianto); alcuni ambienti sono dotati di unità di condizionamento/raffrescamento con motori esterni.

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare. Ad ogni modo, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si rende necessario uno specifico intervento di revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in circa 5.000,00 €.

L'unità immobiliare non risulta, inoltre, essere dotata di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa aggiuntiva stimabile in circa 250,00 €.

Di tali costi si terrà opportunamente conto nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

*



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

86/376

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





Quanto alla determinazione della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare (parametro utilizzato nelle compravendite), si è fatto riferimento ai criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni in oggetto.

Per il computo della superficie commerciale vanno nella prassi considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta linda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali, balconi, terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superficie di ornamento": nel caso di specie si rileva la presenza dei balconi e del terrazzino a livello al piano primo nonché delle corti scoperte esclusive al piano terra (in parte pavimentate e in parte adibite a giardino), per i quali, da prassi, è stato rispettivamente assunto un coefficiente pari a 0,30 per i balconi e il terrazzino e 0,10 per le corti (fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, 0,02 per la parte eccedente);
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superficie vani accessori": nel caso di specie, per il locale deposito e l'annesso locale tecnico al piano terra è stato assunto, da prassi, un coefficiente pari a 0,50.

*



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

87/376

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





Tutto ciò premesso si riporta una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti innanzi descritti, la superficie utile, la superficie linda, il coefficiente di incidenza e, quindi, la superficie commerciale calcolata sulla base dei criteri sopra riportati.

#ID	Piano	Descrizione	Superficie utile	Superficie linda	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale
			[mq]	[mq]		[mq]
#1	T	soggiorno	45,20	56,10	1,00	56,10
#2	T	cucina	22,10	26,00	1,00	26,00
#3	T	bagno	6,10	7,70	1,00	7,70
#4	T	deposito	12,40	14,90	0,50	7,45
#5	T	locale tecnico	2,80	4,40	0,50	2,20
#6	T	corte est (pavimentata)	18,50	21,70	0,10	2,17
#7	T	locale esterno	5,90	6,70	0,50	3,35
#8	T	corte est (giardino)	80,10	80,10	0,10	8,01
#9	T	corte ovest	27,40	27,40	0,10	2,74
#10	1	disimpegno	10,40	13,90	1,00	13,90
#11	1	camera	14,40	16,70	1,00	16,70
#12	1	bagno	6,30	8,60	1,00	8,60
#13	1	camera	14,90	17,40	1,00	17,40
#14	1	camera	8,30	10,50	1,00	10,50
#15	1	camera	13,20	16,40	1,00	16,40
#16	1	ripostiglio	2,10	2,90	1,00	2,90
#17	1	terrazzino nord	12,90	12,90	0,30	3,87
#18	1	balcone ovest piccolo	5,40	5,40	0,30	1,62
#19	1	balcone ovest grande	2,20	2,20	0,30	0,66
TOTALE						208,27

La consistenza commerciale del lotto in oggetto, a seguito di arrotondamento, risulta, dunque, pari a 208 mq.



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

88/376

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



3.3. Identificazione catastale

Il lotto in oggetto si compone dei beni attualmente censiti con i seguenti identificativi (cfr. allegato A-3):

- **bene n. 3:** piena e intera proprietà dell'abitazione in villino riportata nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 8, particella 330, subalterno 19 (graffata alla particella 363, subalterno 1), categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 208 mq (totale escluse aree scoperte 202 mq), rendita 1.384,10 €, indirizzo via Palombara (oggi via Cuma Licola n. 174), piano T-1, intestata a XXXXXXXX XXXXXX1 nato a NAPOLI (NA) il XX.XX.XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX1, proprietà per 1000/1000.

La suddetta unità immobiliare consta di una porzione di fabbricato insistente sul suolo attualmente censito in C.T. del Comune di Pozzuoli, al foglio 8, particella 330, qualità *ente urbano* di are 04.64 (464 mq, che rappresenta l'area di sedime dell'intero fabbricato B articolato in otto unità immobiliari), nonché particella 363, qualità *ente urbano* di are 00.72 (72 mq, che costituisce la posizione di corte est adibita a giardino esclusivo dell'immobile pignorato), entrambe derivanti dalla VARIAZIONE D'UFFICIO del 29.11.2012 relativa all'acquisizione del Tipo Frazionamento n. 98 del 22.09.1979 allegato all'atto FINOJA SANSEVERINO DEL 19.12.1980 (frazionamento menzionato anche nel titolo di provenienza), della più ampia originaria particella 330 ex 48/b.

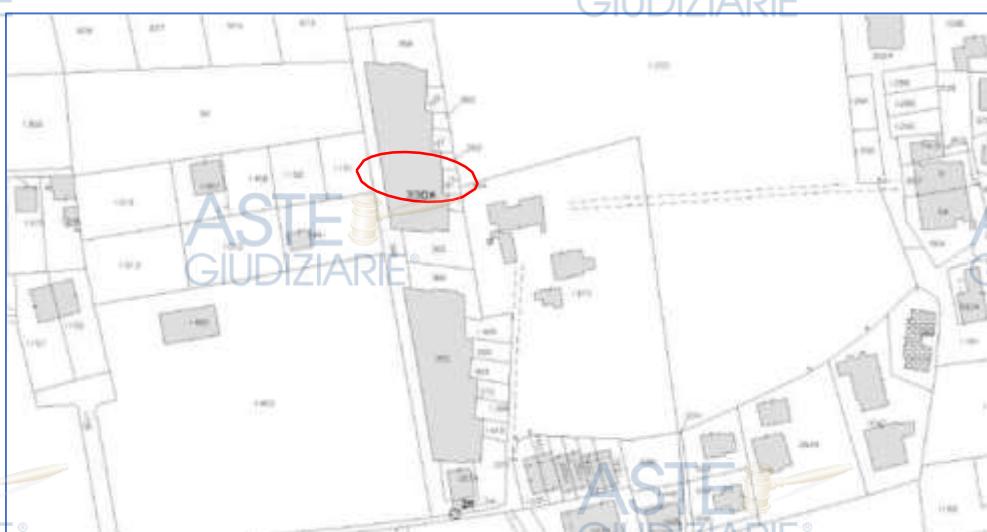


Figura 22. Estratto di mappa con individuazione del fabbricato.

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

89/376

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





Quanto alla cronistoria catastale della suddetta unità immobiliare pignorata (ossia alla modifica dei dati identificativi essenziali), dalla lettura della relativa visura storica nonché alla luce di ulteriori accertamenti espletati dallo scrivente presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, è possibile riferire quanto segue:

- l'odierna unità immobiliare foglio 8, particella 330, subalterno 19 (graffata alla particella 363, subalterno 1), categoria A/7 (abitazione in villino), consistenza 8 vani, deriva dalla fusione catastale del 24.03.2011 delle originarie unità censite con la particella 330, subalterni 3 (categoria A/7) e 11 (categoria C/6);
- tali originarie unità risalgono al primo accatastamento della porzione di fabbricato in esame, denunciato con la scheda n. 71 dell'11.01.1980 di cui si fa menzione anche nel titolo di provenienza;

Comune POZZUOLI	Foglio: 8 Particella: 330 Subalterno: 11	Formato Stampa: A4	Protocollo: 1980 / 71	Data presentazione: 11/01/1980
Comune POZZUOLI	Foglio: 8 Particella: 330 Subalterno: 3	Formato Stampa: A4	Protocollo: 1980 / 71	Data presentazione: 11/01/1980

Figura 23. Schermata SISTER (Agenzia delle Entrate) per l'acquisizione delle planimetrie storiche.

- dal confronto tra la planimetria attuale e quella abbinata alle predette unità sopprese (dovendosi al riguardo precisare che risulta acquisibile dal sistema la sola planimetria del subalterno 11, la quale reca nondimeno la rappresentazione dell'intera unità immobiliare), non emergono differenze sostanziali (le planimetrie sono di fatto sovrapponibili), dacché si desume che la summenzionata fusione catastale del 24.03.2011 è stata operata soltanto ai fini di un riordino catastale (graffatura degli immobili alle rispettive corti esterne esclusive) senza alcun intervento materiale sull'immobile.

Tutto ciò premesso, i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione nonché nel titolo di provenienza corrispondono alle summenzionate risultanze catastali.

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non risulta, inoltre, intervenuta alcuna variazione catastale (si segnala solo la variazione toponomastica intervenuta in data 13.12.2024 con la modifica dell'indirizzo da via Palombara a via Cuma Licola n. 174).

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

90/376

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





Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria catastale attualmente abbinata alla predetta unità immobiliare (cfr. tavola in allegato B-3), può infine desumersi la sostanziale conformità dello stato dei luoghi, non essendo rilevabile alcuna significativa discrasia, ciò a meno della sola chiusura, mediante un infisso in PVC e una tettoia, del vano accessibile solo dall'esterno prospettante sulla corte pavimentata posta a est dell'edificio (indicato nella tavola grafica come ambiente [#7]).

Trattasi di discrasia sussistente anche sotto il profilo urbanistico edilizio per la quale verrà prospettato il ripristino dello stato dei luoghi (cfr. paragrafo 3.6), motivo per il quale non si rende necessario alcun allineamento catastale.



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

91 / 376

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





3.4. Schema sintetico descrittivo del lotto



LOTTO 3: piena e intera proprietà dell'abitazione in villino riportata nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 8, particella 330, subalterno 19 (graffata alla particella 363, subalterno 1), categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 208 mq (totale escluse aree scoperte 202 mq), rendita 1.384,10 €, indirizzo via Cuma Licola n. 174, piano T-1 (interno 3B); l'immobile si articola: al piano terra in soggiorno, cucina, bagno, deposito con annesso locale tecnico, corte esterna pavimentata lato est con annesso locale e giardino esclusivo, corte esterna lato ovest; al piano primo in disimpegno, quattro camere, un bagno, un ripostiglio, due balconi e un terrazzino; **la consistenza commerciale del lotto è pari a 208 mq;** lo stato conservativo dell'unità immobiliare è nel complesso mediocre; il descritto stato dei luoghi risulta conforme alla consistenza riportata nella planimetria catastale a meno di lievi difformità; sussistono lievi difformità urbanistiche da sanare mediante un intervento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi (all'esito del quale verrà anche ripristinata la conformità catastale).

PREZZO BASE: 268.000,00 €



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

92/376

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





3.5. Provenienza ventennale



Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E-2), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (3 giugno 2024) e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta all'odierno esecutato XXXXXXXX XXXXXX1, nato a Napoli il XX.XX.XXXX, in forza dell'**atto di compravendita (scrittura privata autenticata) per notaio Luigia FINOJA SANSEVERINO in Napoli del 19.12.1980, rep. n. 20639, racc. n. 3692**, trascritto a Napoli 2 in data 16.01.1981 ai nn. 1233/1058, dalla società "ARANCETO s.n.c. di XXXXX XXX6 & C." con sede in Napoli, codice fiscale 80000540635.

Si precisa che alla data della stipula l'esecutato era di stato civile libero (cfr. paragrafo 3.14) nonché minorenne, motivo per il quale nell'atto di compravendita risultano per esso costituiti i coniugi XXXXXXXX XXXXX3, nato a Napoli il XX.XX.XXXX, e XXXXXXXXXXXX XXX4, nata a Napoli il XX.XX.XXXX, nella qualità di genitori esercenti la potestà familiare sul figlio minore.

Si precisa, altresì, che, conformemente alle risultanze catastali, l'immobile trasferito viene descritto nel modo che segue:

seguente unità immobiliare facente parte del complesso residenziale di fabbrica "B" e precisamente:
- casetta distinta con il numero interno undici che si sviluppa su due livelli, con annesso piccolo spa- zio scoperto, individuato con la particella 363, nel richiamato tipo di frazionamento; il tutto confinan- te con casetta interno 10, con casetta interno 12, con viale condominiale e con rimanente fondo Tronco- ne e Pisa.
Denunciata all'UTE di Napoli giusta scheda n.71 del 11/11/1980.

Figura 24. Estratto atto L. FINOJA SANSEVERINO del 19.12.1980, rep. n. 20639, racc. n. 3692 (cfr. allegato E-2).

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

93/376

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





Quanto alla più remota provenienza, utile alla ricostruzione delle vicissitudini urbanistiche del compendio, dalla documentazione acquisita si desume che l'immobile era pervenuto alla suddetta società "ARANCETO s.n.c. di XXXXX XXX6 & C." dagli originari proprietari del suolo (particella 330m ex 48/b) XXXXX XXX6, nato a Napoli il XX.XX.XXXX, e XXXXXXXX XXXXXXX7, nato a Napoli il 10.06.1913, in forza di atto per notaio Luigi CARIELLO di Massa Lubrense (NA) del 02.01.1978, repertorio n. 8244, trascritto a Napoli 2 in data 17.01.1978 ai nn. 1179/1014.



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

94/376

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



3.6. Accertamento della regolarità edilizia

Per l'inquadramento urbanistico e la verifica dei vincoli territoriali insistenti sull'area in esame si è fatto riferimento alle informazioni acquisibili dal portale ufficiale del Comune di Pozzuoli, dal quale si desume che l'area urbana sulla quale insiste il fabbricato in oggetto ricade:

- ❖ in "Zona B9" - Residenziale satura su aree di interesse archeologico (art. 28 delle Norme di Attuazione) del vigente PRG del Comune di Pozzuoli approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;

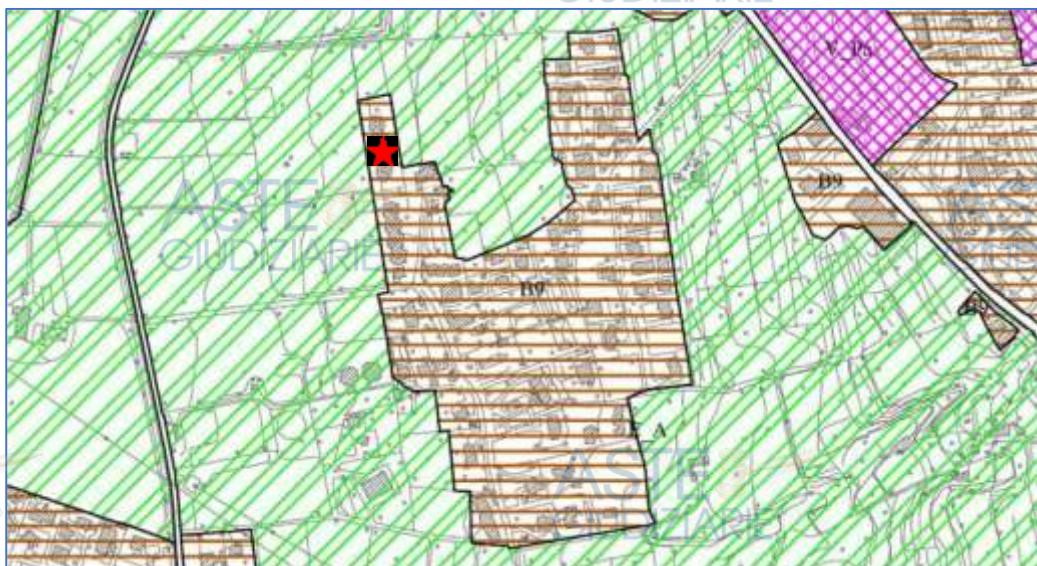


Figura 25. Estratto tavola PRG.

- ❖ in zona di "R.U.A. - Recupero urbanistico-edilizio e Restauro paesistico-ambientale" (art. 13 delle Norme di Attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.04.1999, registrato alla Corte dei Conti il 26.06.1999 e pubblicato sulla G.U. n. 167 del 19.07.1999;
- ❖ al di fuori della perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di G.R. n. 2775 del 26.09.2003 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 54 del 17/11/2003, ai sensi della L.R. n. 33 del 01.09.1993 e s.m.i.;
- ❖ in area soggetta a vincolo archeologico.



L'intero territorio comunale rientra, inoltre, in zona a rischio vulcanico ai sensi della L.R. n. 21 del 10.12.2003.

Di seguito si riportano, per estratto, gli articoli di norma citati tratti dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.).

P.R.G. - Articolo 28 - Zona B9. Residenziale satura su aree di interesse archeologico. Manutenzione e restauro ambientale.

È costituita dalle aree della piana di Licola edificate in contrasto con i caratteri ambientali e l'interesse archeologico e naturale del contesto.

Non sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 5 comma 7, lett. b) e art. 6 comma 6.

Le attrezzature di standard di cui al D.I. 2.4.68 n. 1444 e alla L.R. n. 14/82 sono concentrate nell'area polifunzionale a sud della ferrovia Circumflegrea in corrispondenza della stazione di Licola Borgo. L'eventuale demolizione di volumi esistenti riconduce la destinazione dell'area di sedime e delle pertinenze a quella di zona Ea.

È esclusa ogni possibilità di integrazione volumetrica dell'esistente e di ulteriore edificazione.

Strumento esecutivo:

P. di R.; P.I.I.; P.R.U.

P.T.P. Articolo 13 - Zona R.U.A.

1. Descrizione dei confini. La zona R.U.A. comprende le aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale. È articolata in 18 aree. I confini di ogni singola area sono individuati nelle tavole di zonizzazione.

2. Norme di tutela. La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale (R.U.A.).

3. Divieti e limitazioni. È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti, con le esclusioni di cui ai successivi commi 5 e 6 del presente articolo; sono vietati gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree; è vietata la coltivazione nelle cave esistenti in zona; è vietato il taglio e l'espianto di alberi di alto fusto e della vegetazione arbustiva di macchia mediterranea spontanea. Le essenze da espianare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. È fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte della competente Soprintendenza.

4. Interventi ammissibili. Interventi volti alla conservazione del verde agricolo residuale; interventi per la ricostituzione del verde secondo l'applicazione dei principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione delle aree; interventi per la realizzazione di opere di difesa del suolo. I materiali da impiegare per tipologie di intervento finalizzato alla riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, possono prevedere anche elementi di arredo urbano, apparecchi illuminanti, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali. Per l'area prospettante sulla via Mercato del Sabato e ricadente in Comune di Monte di Procida (cfr. Relazione Capo 2.2), individuata nel P.R.G. comunale come area ED, il comune potrà redigere un piano particolareggiato per la delocalizzazione delle attività artigianali dal centro abitato. Il Comune di Bacoli, in sede di adeguamento del P.R.G. alle norme del presente Piano Paesistico potrà individuare un'area, posta in zona R.U.A. e lungo la direttrice Cappella-Torre Gaveta (cfr. Relazione Capo 2) di superficie non superiore ad ettari 5 (cinque) anche non contigui da disciplinare con apposito piano particolareggiato per la delocalizzazione delle attività artigianali dal centro abitato. I suddetti piani particolareggiati nei comuni di Monte di Procida e Bacoli non dovranno contemplare la realizzazione di edilizia residenziale, anche se collegata alle attività artigianali; l'indice di fabbricabilità previsto non dovrà essere superiore a 0,5 mc/mq; le altezze dei manufatti non dovranno superare in alcun caso i 7 metri. L'incidenza paesistica e ambientale dei predetti piani particolareggiati dovrà essere preventivamente valutata dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, con il parere della Soprintendenza Archeologica se ricadenti in aree di interesse archeologico, come definite dall'art. 5 punto 7 della presente normativa.

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

96/376

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



5. Attrezzature pubbliche. Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione dovranno essere individuati suoli ed edifici esistenti di proprietà comunale da destinare, previo recupero, ad attrezzature pubbliche per il rispetto degli standard urbanistici ai sensi delle leggi statali e regionali. Qualora detti immobili non risultino idonei alla destinazione programmata possono essere individuati suoli o edifici privati da destinare a tale scopo. Gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici; rispetto della morfologia del terreno; divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e, comunque, non potrà superare i 10 metri.

6. Recupero Edilizio. Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione, possono prevedersi, oltre che interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire secondo le limitazioni e prescrizioni dettate dall'art. 7 punto 6 e art. 9 lettera a) della presente normativa, interventi per l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative di superficie residenziale non superiore a 75 mq. Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario delle predette unità abitative, non dovranno superare il limite massimo del 20% (venti per cento) della superficie residenziale esistente, non potranno interessare unità derivanti da frazionamenti effettuati successivamente alla data di vigenza del presente piano e potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa. Pertanto, la concessione ad edificare va trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno). L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quella degli edifici al contorno. Per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non può prevedersi adeguamento che comporti ampliamento volumetrico. Per le aree classificate "Zona A" del Piano di Emergenza Bradisismica e ricadenti in zona R.U.A. del presente Piano Paesistico, il Comune potrà redigere apposito piano particolareggiato finalizzato al recupero ed alla riqualificazione paesistico-ambientale ed architettonica del tessuto urbano, secondo le categorie degli interventi di recupero di cui all'art. 7 della presente normativa. L'incidenza paesistico-ambientale di detto piano particolareggiato dovrà preventivamente essere valutata dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, con parere della Soprintendenza Archeologica se ricadente nelle aree di interesse archeologico come definite dall'art. 5 punto 2 della presente normativa.

*

Per quanto riguarda la **verifica della regolarità edilizia** delle unità immobiliari oggetto di stima, sulla scorta dei titoli di provenienza, dei documenti catastali e della ulteriore documentazione acquisita, è possibile riportare le seguenti considerazioni.

Dal titolo di provenienza (cfr. allegato E-2), si desume che la consistenza oggetto di trasferimento (villetta a schiera n. 11 del fabbricato B) costituisce parte di un più ampio compendio immobiliare (consistente in due fabbricati principali ciascuno costituito da otto unità del tipo villette a schiera) realizzato in virtù delle licenze edilizie n. 67 e 69 rilasciate dal Comune di Pozzuoli nel 1976.

Lo scrivente ha, quindi, formulato un'apposita istanza al competente ufficio tecnico del Comune di Pozzuoli, facendo richiesta di tutti i titoli abilitativi edilizi riguardanti i cespi oggetto di valutazione e/o il fabbricato in cui gli stessi sono ricompresi, rilasciati/presentati da tutti i soggetti succedutisi nella titolarità degli stessi (nell'istanza puntualmente generalizzati).

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

97/376

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



Con nota del 16.04.2025, l'ufficio tecnico comunale ha, quindi, attestato che (cfr. allegato D-1) che per gli immobili di via Cuma Licola n. 174 risultano effettivamente annotate nei registri d'ufficio la Licenza Edilizia n. 67 del 1976 rilasciata a XXXXX XXX6 nonché la Licenza Edilizia n. 69 del 1976 rilasciata a XXXXXXXX XXXXXXX7 (originari proprietari del suolo edificatorio, cfr. paragrafo 3.5), aventi ad oggetto la costruzione di villette a schiera, le quali però, unitamente agli elaborati tecnici ed ai corrispondenti fascicoli d'ufficio, non risultano al momento reperibili presso l'Archivio Comunale.

Si osserva che, sotto il profilo temporale, dette licenze edilizie risultano congruenti con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento in data 11.01.1980 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato), data annotata sulla planimetria catastale c.d. *di impianto* (vale a dire risalente al primo accatastamento) abbinata agli originari subalterni che, come già precisato nel paragrafo 3.3, con successiva variazione del 24.03.2011 (riordino catastale senza opere) risulta sostituita con una nuova planimetria che, di fatto, risulta del tutto analoga a quella originaria.

Tutto ciò premesso, per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), deve, quindi, farsi riferimento proprio alla planimetria catastale presentata in data 11.01.1980 risalente al primo accatastamento del fabbricato.

Ciò premesso, dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata in detta planimetria catastale **si evince la sussistenza delle seguenti difformità sostanziali** (al pari di quanto già emerso sotto il profilo catastale):

- il vano originariamente accessibile soltanto dall'esterno (indicato nella tavola in allegato B-3 come ambiente [#7], risulta impropriamente chiuso con un infisso



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

98/376

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





in PVC e coperto con una tettoia in tegole, determinandosi in tal modo la formazione di una volumetria aggiuntiva.

Ciò posto, la suddetta difformità, proprio in quanto determinante una nuova cubatura, rientra nella fattispecie degli *interventi di nuova costruzione* di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del DPR 380/2001, di regola subordinati al rilascio del permesso di costruire.

Quanto alla possibilità di procedere alla regolarizzazione urbanistica di tale manufatto abusivo, deve rilevarsi che il fabbricato risulta inserito in un contesto territoriale soggetto a vincolo paesaggistico, paesistico e vulcanico, sicché è da ritenersi assolutamente non assentibile qualsivoglia aumento del carico urbanistico, pure se minimo. Non risulta, quindi, possibile prospettare la sanatoria c.d. "ordinaria" di cui all'art. 36 o 37 del DPR 380/2001, non sussistendo l'indispensabile requisito della *doppia conformità*.

Non risulta, d'altra parte, possibile procedere nemmeno alla sanatoria c.d. "straordinaria" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, ciò sia per la sussistenza dei suddetti vincoli (che si tradurrebbe nella formulazione di pareri ostativi al rilascio della sanatoria da parte degli enti preposti), sia perché, pure a voler ammettere che trattasi di intervento di remota realizzazione antecedente al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è comunque individuabile nel decreto ingiuntivo n. 508/2023 del Tribunale di Napoli (si veda atto di pignoramento) e risulta, quindi, successiva al 02.10.2003, data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.

A tal proposito va riferito che non risulta presentata alcuna pratica di condono edilizio riconducibile all'immobile in esame.

Non resta, dunque, che prospettare il ripristino dello stato dei luoghi che andrà attuato dall'aggiudicatario mediante la demolizione della copertura e dell'infisso.

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

99/376

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





Quanto alla determinazione dei costi di ripristino, sulla scorta del Prezzario dei Lavori

Pubblici della Regione Campania nonché dell'esperienza acquisita dallo scrivente nell'ambito di analoghi interventi edilizi, può essere considerato un costo complessivo pari a circa 3.000,00 €.

Si segnala infine che, solo all'esito di tale intervento e della messa a norma degli impianti, l'aggiudicatario potrà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (parziale, ossia riferita soltanto all'unità immobiliare in oggetto) in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001, dal momento che agli atti del competente ufficio tecnico comunale, non risulta che alla realizzazione del compendio immobiliare abbia all'epoca fatto seguito il rilascio del Certificato di Abitabilità.



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

100/376

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





3.7. Stato di possesso

All'atto dell'accesso materiale tenutosi in data 29 ottobre 2024 (cfr. verbale di accesso in allegato L-1), l'immobile risultava libero da persone e cose (a meno di poche masserizie). Le chiavi di accesso sono nella disponibilità del custode giudiziario.



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024



RELAZIONE DI STIMA

101/376

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





3.8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni



Dalla certificazione notarile in atti può desumersi la sussistenza dei seguenti gravami, opportunamente verificati dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria per nominativo (degli esecutati) e per immobile (inserendo i dati catastali dei cespiti pignorati) riprodotta per un diretto confronto in allegato G-3 (elenchi formalità) e G-4 (formalità pregiudizievoli).

Sezione A. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Non risultano trascritte domande giudiziali.
2. Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
3. Non risultano sussistere convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
4. Non risultano sussistere altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).
5. Non risultano sussistere provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Sezione B. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nella procedura

1. Sui beni pignorati risultano le seguenti iscrizioni:
 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito iscritta a Napoli 2 il 12.07.2011 ai nn. 30197/4915, nascente da atto notarile pubblico per notar Vincenzo PULCINI di Napoli del 08.07.2011, rep. 52401/13133, per EURO 4.000.000,00 a garanzia di EURO 2.000.000,00 contro XXXXXXXX XXXXXXX2 nata in Napoli il XX.XX.XXXX (terzo datore di ipoteca), XXXXXXXX XXXXXX1 nato a Napoli il XX.XX.XXXX (terzo datore di ipoteca), XXXXXXXXX IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Napoli (debitore non datore), a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede in ROMA (credитор ipotecario), gravante sulla piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Pozzuoli (NA): - foglio 56, particella 749; - foglio 56, particella 86; - foglio 8, particella 330, sub 19 (graffata alla particella 363, sub 1).

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

102/376

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





■ IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito iscritta presso Napoli 2 il 01.03.2012 ai nn. 9219/886, nascente da atto notarile pubblico per notar Vincenzo PULCINI di Napoli del 28.02.2012, rep. 53425/13644, per EURO 4.000.000,00 a garanzia di EURO 2.000.000,00 in riferimento alla formalità n.r.p. 4915 del 12.07.2011 contro XXXXXXXX XXXXXXXX2 nata in Napoli il XX.XX.XXXX (terzo datore di ipoteca), XXXXXXXX XXXXXXX1 nato a Napoli il XX.XX.XXXX (terzo datore di ipoteca), XXXXXXXX IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Napoli (debitore non datore), a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede in ROMA (creditore ipotecario), gravante sulla piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Pozzuoli (NA): - foglio 56, particella 749; - foglio 56, particella 86; foglio 8, particella 330, sub 19 (graffata alla particella 363, sub 1).

■ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso Napoli 2 il 11.12.2023 ai nn. 59597/7224 emesso dal Tribunale di Napoli il 17.01.2023 per EURO 1.600.000,00 a garanzia di EURO 1.250.000,00, contro XXXXXXXX Gaetano nato in Napoli il XX.XX.XXXX a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede in Roma, gravante sulla piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Pozzuoli (NA): - foglio 75, particella 206, sub 103; - foglio 75, particella 206, sub 104; - foglio 75, particella 206, sub 21; - foglio 75, particella 206, sub 24; - foglio 8, particella 1157; foglio 8, particella 330, sub 19 (graffata alla particella 363, sub 1); gravante anche sulla piena proprietà in ragione di ¼ dell’ unità immobiliare censita nel C.T. del Comune di Pozzuoli (NA), foglio 8, particella 1156 (viale di accesso) nonché su altre unità immobiliari estranee all’odierna procedura esecutiva.

2. Sui beni pignorati risultano le seguenti trascrizioni:

■ VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso Napoli 2 il 03.06.2024 ai nn. 27932/21894 emesso dal Tribunale di NAPOLI e notificato il 29.04.2024, contro XXXXXXXX XXXXXXX1 nato in Napoli il XX.XX.XXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX2 nata in Napoli il XX.XX.XXXX, a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

103/376

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





sede in ROMA, gravante sulla piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Pozzuoli (NA): - foglio 56, particella 749; - foglio 56, particella 86; - foglio 75, particella 206, sub 103; - foglio 75, particella 206, sub 104; - foglio 75, particella 206, sub 21; - foglio 75, particella 206, sub 24; - foglio 8, particella 1157; - foglio 8, particella 330, sub 19 (graffata alla particella 363, sub 1); trattasi del pignoramento che ha originato l'odierna procedura esecutiva.



3.9. Suolo demaniale

Gli immobili pignorati **non** ricadono su suolo demaniale.

3.10. Pesi o oneri di altro tipo

I beni pignorati **non** risultano gravati da censo, livello o usi civici.



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 290/2024



RELAZIONE DI STIMA

104/376

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





3.11. Oneri condominiali



Il debitore non ha fornito alcuna indicazione circa l'esistenza di un eventuale condominio formalmente costituito, né sui luoghi è risultato possibile assumere alcuna indicazione in tal senso.

Resta il fatto che la presenza del viale comune esterno (particella 356) presuppone dei costi di gestione (sia per la manutenzione del verde che delle aree pavimentate e asfaltate) ripartiti pro quota per ciascuna delle sedici unità abitative su di esso prospettanti.

Al riguardo, quanto alle parti comuni, si riportano le precisazioni contenute nel titolo di provenienza (cui integralmente si rimanda per ogni approfondimento):

<p>ART.3* - Costituiscono parti comuni tra tutte e sedici le casette:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il viale identificato con la particella 356 di circa metri quadrati 1180 con tutti i servizi, sottostanti, condotte fognarie, impianto di depurazione, condotte; - la casa del custode che insiste sulla particella 357 dalla superficie di metri quadrati 100; - la condotta idrica che nasce dalla strada provinciale di Cumae dove è sito il contatore principale e dopo un tratto di metri 1500 circa si immette sulla strada interpodgorale "E" Traversa di Cumae per Licola, questa attraversa la parte posteriore dei due corpi di fabbrica. <p>Le spese di illuminazione e di portineria sono pure</p>	<p>le spese ordinarie e straordinarie per i servizi, impianti e cose comuni ai condomini di tutte le parti comuni saranno ripartite in parti uguali vale a dire in ragione di un sedicesimo per ciascuna unità immobiliare.</p> <p>Costituiscono parti comuni fra tutte le otto casette che compongono il corpo di fabbrica "A" e le otto casette che compongono il corpo di fabbrica "B":</p> <ul style="list-style-type: none"> - i lastrici di copertura; - la rete fognaria che corre lungo la parte posteriore di ciascun corpo di fabbrica; <p>Le spese ordinarie e straordinarie per i servizi, impianti e cose comuni ai condomini di ciascun corpo di fabbrica saranno ripartite in parti uguali vale a dire in ragione di un ottavo per ciascuna delle otto unità immobiliari.</p>
<p>SON COSTITUISCONO PARTI COMUNI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gli spazi scoperti annessioni alle singole unità; 	

Figura 26. Estratto atto L. FINOJA SANSEVERINO del 19.12.1980, rep. n. 20639, racc. n. 3692 (cfr. allegato E-2).

Ciò posto, non si ha notizia di eventuali insoluti maturati dall'esecutato, né di eventuali soggetti deputati all'amministrazione delle parti comuni.



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

105/376

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





3.12. Determinazione del più probabile valore di mercato



Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche del bene.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, l'immobile è libero e non risultano intervenuti, almeno in epoche recenti, eventuali contratti di locazione. Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con il bene in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

Lo scrivente ha, quindi, esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (BI);
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

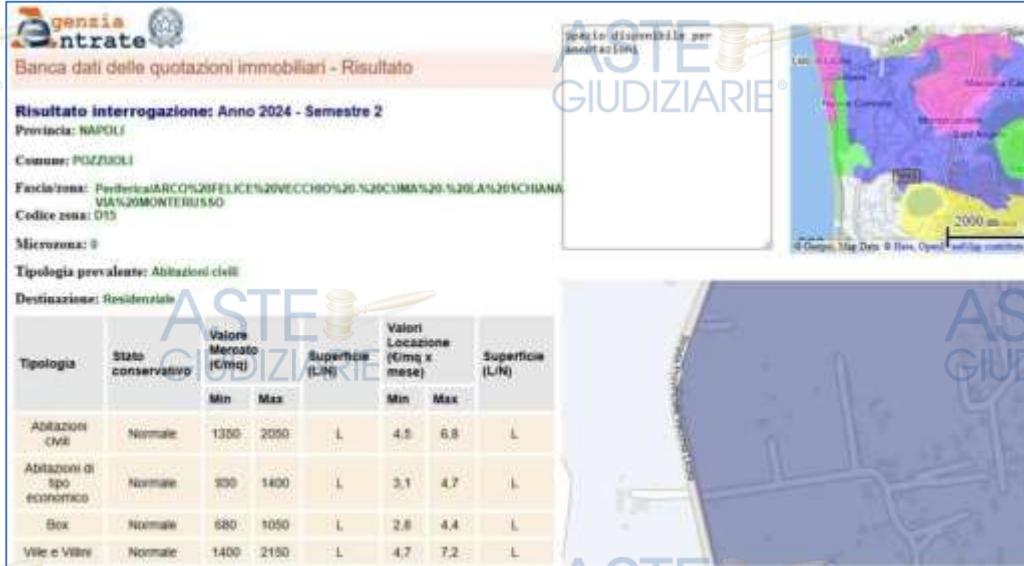
106/376

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





♦ OMI (dati aggiornati al II semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia “Periferica/ARCO FELICE VECCHIO - CUMA - LA SCHIANA - VIA MONTERUSSO” (codice zona D15) del Comune di Pozzuoli all’interno della quale ricade il fabbricato in esame. Per le abitazioni in villino, in stato conservativo “normale”, il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 1.400 a 2.150 €/mq, con un valore medio pari a 1.775 €/mq.



♦ Borsino Immobiliare (dati aggiornati ad aprile 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona “ARCO FELICE VECCHIO - CUMA - LA SCHIANA - VIA MONTERUSSO”. Per la categoria delle abitazioni in *ville e villini*, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 1.294 e 2.164 €/mq, con un valore medio pari a 1.729 €/mq.



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

107/376

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





Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati ad aprile 2025): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell'area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso abitazione attualmente sul mercato nell'area urbana di interesse si attestano su un valore medio unitario pari a circa 1.796 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) del bene in oggetto rispetto al più ampio areale di riferimento, soprattutto a ragione della prossimità dell'impianto di depurazione di Cuma (distanza circa 1,3 km in linea d'aria) si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** pari a quello medio restituito dalle quotazioni innanzi riportate, pari a **1.770 €/mq.**

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito all'unità immobiliare in esame può essere determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

	Caratteristiche	Dettaglio	Coefficiente	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,98	
Dotazioni condominiali	Piscina, aree attrezzate, posti auto	1,15	1,00	
		Aree attrezzate e posti auto	1,10	
		Posti auto	1,05	
		Nessuna	1,00	
Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,90	
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
		Pessimo	0,70	

(segue...)





Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
	Livello di piano (senza ascensore)	Medioocre	0,90	1,00
		Scadente	0,80	
		Pessimo	0,70	
		Seminterrato	0,80	
		Terra	0,90	
	Impianto di riscaldamento	Rialzato	0,95	1,00
		Primo	1,00	
		Secondo	1,05	
		Ultimo	1,00	
		Autonomo	1,02	
		Centrale	1,00	
	Impianto aria condizionata	Assente/Dismesso	0,98	1,00
		Autonomo tutti i vani	1,02	
		Autonomo parziale	1,00	
	Infissi esterni	Assente	0,98	1,00
		Persiane/Napoletane	1,02	
		Tapparelle	1,00	
	Infissi interni (finestreture)	Assenti/altro	0,98	0,98
		Termo-acustiche	1,02	
		Doppi vetri	1,00	
	Panoramicità	Assenti/altro	0,98	1,00
		Panoramico di pregio	1,10	
		Panoramico	1,05	
		Doppio/ordinario	1,00	
	Orientamento prevalente	Su strada pubblica	0,95	1,00
		nord	0,98	
		nord-est/nord-ovest	0,99	
		est-ovest	1,00	
		sud-est/sud-ovest	1,01	
		sud	1,02	
Coefficiente globale				0,79

Si ottiene, in definitiva, un valore medio di mercato unitario pari a:

$$1.770,00 \text{ €/mq} \times 0,79 \approx \mathbf{1.400,00 \text{ €/mq}}$$

Nota la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato pari a 208 mq, si ottiene la seguente determinazione del valore di stima:

$$1.400,00 \text{ €/mq} \times 208 \text{ mq} = \mathbf{291.200,00 \text{ €}}$$



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

109/376

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





In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	291.200,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	14.560,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono lievi difformità urbanistiche che dovranno essere sanate dall'aggiudicatario mediante alcuni interventi di ripristino (demolizione tettoia e infisso), il cui costo complessivo è stato stimato in circa 3.000 € (cfr. paragrafo 3.6).	3.000,00
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di revisione il cui costo è stato stimato in circa 5.000 (cfr. paragrafo 3.2).	5.000,00
Oneri per APE	L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa stimabile in circa 250 € (cfr. paragrafo 3.2).	250,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso e delle specifiche unità immobiliari. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	L'immobile è libero, sicché si ritiene non debba essere applicata alcuna decurtazione per lo stato di possesso (cfr. paragrafo 3.7).	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali	Non risulta costituito alcun condominio.	0,00
Totale correzioni	-	22.810,00
Valore finale	-	268.390,00

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 22.810,00 €.

Il più probabile valore di mercato del lotto in esame alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

LOTTO 3
(POZZUOLI/8/330/19 – 8/363/1)
=268.000,00 €=
(duecentosessantottomila/00EURO)



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE
 Esecuzione Immobiliare n. 290/2024



RELAZIONE DI STIMA

110/376

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





3.13. Valutazione della quota indivisa

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.



3.14. Residenza e regime patrimoniale

Dal certificato di residenza si evince che l'esecutato risulta residente in Napoli alla via XXXXXXXX XXXXXXXX n. 24 (cfr. allegato F-1).

Dal certificato di stato civile si desume, inoltre, che l'esecutato è di stato libero (cfr. allegato F-2).



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 290/2024



RELAZIONE DI STIMA

111/376

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

