

LOTTO 2

Piena e intera proprietà dell'abitazione in villino riportata nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 56, particella 86, senza subalterno, categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale 289 mq (totale escluse aree scoperte 271 mq), rendita 2.346,01 €, indirizzo via San Gennaro Agnano n. 29, interno 8, piano S1-T-1.

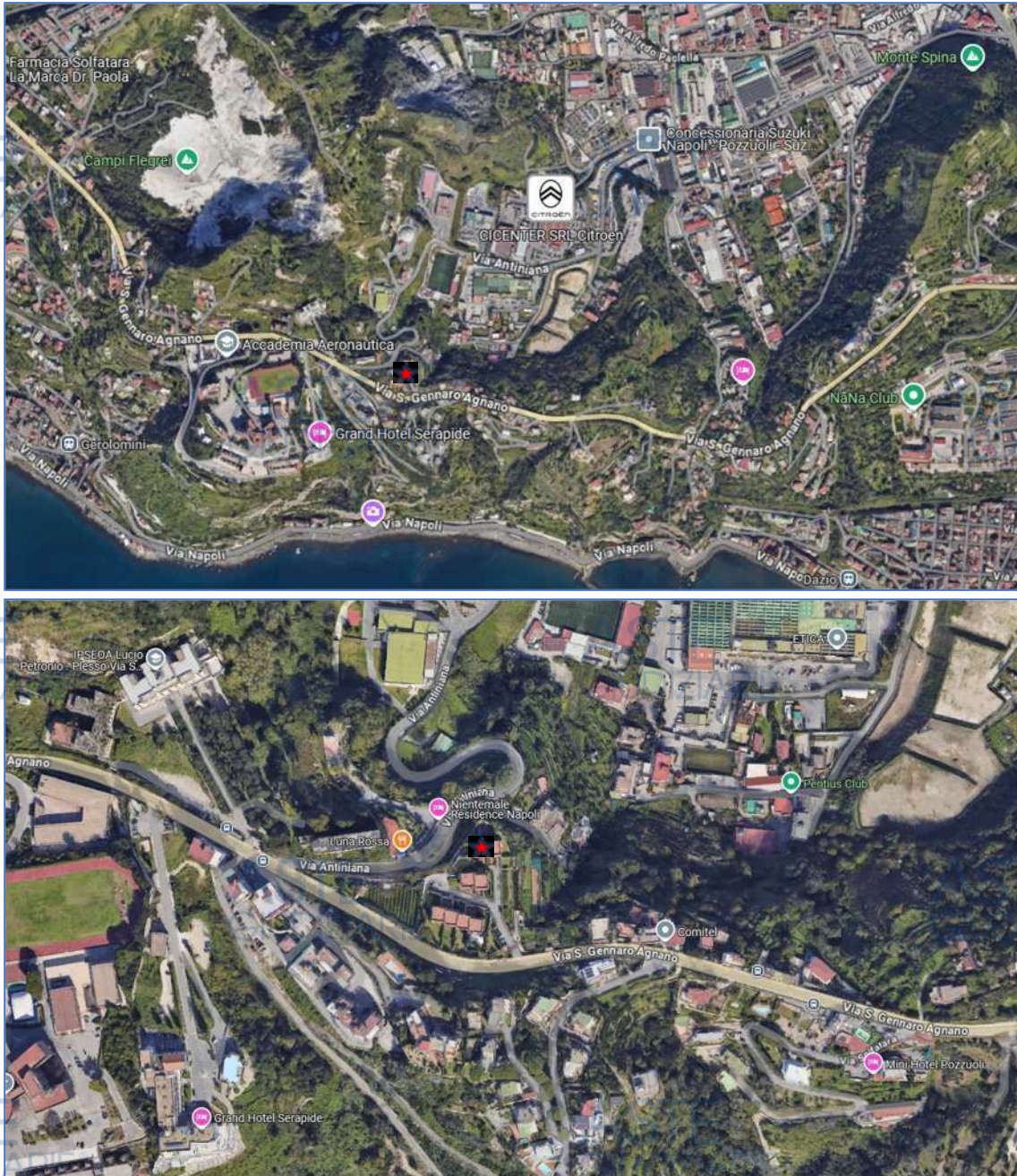


Figura 9. Individuazione immobile su foto satellitare (scala vasta e scala locale).

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

51/376

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

2.1. Confini

Il lotto in esame consta di una porzione di un fabbricato civile bifamiliare (parte ovest del fabbricato) articolata su tre livelli oltre al terrazzo di copertura, con annesse aree scoperte pertinenziali, il tutto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 56, particella 86 (l'area scoperta è demarcata dai confini della particella 86 in Catasto Terreni, cui risulta correlato soltanto l'immobile pignorato, motivo per il quale detta area scoperta costituisce pertinenza esclusiva dello stesso non essendovi altri fabbricati su di essa insistenti) e confinante nell'insieme con distacco da via Cupa Marcone (particella 839), porzione est del fabbricato distinta con la particella 749 (interno 7), viale comune di accesso (particella 751), aree scoperte annesse alle unità afferenti al secondo fabbricato (interni 5 e 6), salvo altri.

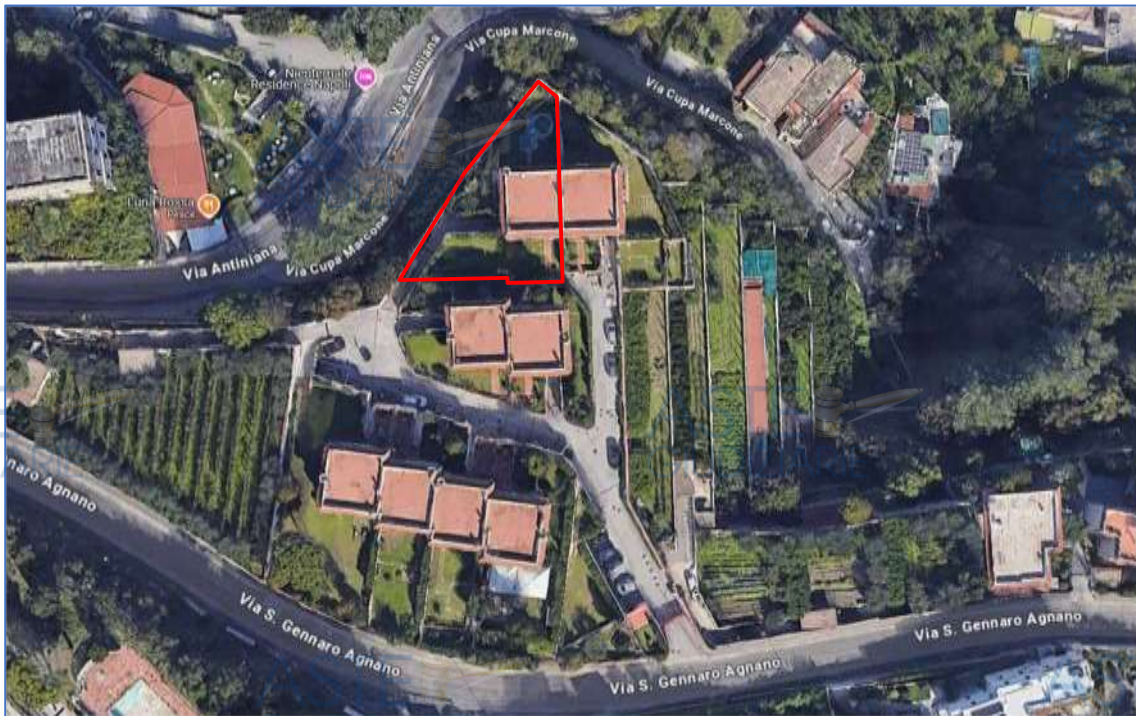


Figura 10. Individuazione dell'immobile su foto satellitare (in rosso è riportata la particella 86 del foglio 56).

2.2. Individuazione e descrizione

Il lotto in esame afferisce al parco privato denominato "San Domenico" avente accesso principale da via San Gennaro Agnano n. 29 nel Comune di Pozzuoli.



Figura 11. Accesso al parco "San Domenico" e viali comuni.

Trattasi di un'area suburbana posta a est del centro cittadino di Pozzuoli, prossima all'Accademia Aeronautica e al complesso vulcanico della Solfatara, avente prevalente destinazione residenziale con presenza di sporadiche attività commerciali al dettaglio.

Il parco "San Domenico" si compone di tre fabbricati principali, il primo (più a sud) articolato in quattro unità immobiliari (interni dal n. 1 al n. 4), il secondo (posto al centro) in due unità (interni n. 5 e n. 6), il terzo (più a nord), cui afferisce l'immobile pignorato, in ulteriori due unità (interni n. 7 e n. 8), oltre ad alcuni corpi di fabbrica accessori di più modesta volumetria (guardiola e locali tecnici) e taluni appezzamenti di terreno inedificati, il tutto disimpegnato da ampi viali comuni asfaltati tramite i quali è possibile accedere alle diverse unità immobiliari e alle rispettive aree esterne pertinenziali.

Il bene pignorato occupa la porzione ovest del terzo fabbricato, realizzato negli anni '80 e articolato in piano seminterrato (adibito a garage e deposito), piano terra e piano primo (adibiti ad abitazione) nonché terrazza di copertura praticabile.

Esso presenta struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi, prospetti esterni intonacati e tinteggiati, il tutto in **discreto** stato conservativo non essendo rinvenibili, almeno ad un esame macroscopico, particolari criticità (seppure vada al riguardo posto in evidenza che trattasi di zona interna al perimetro dei Campi Flegrei e,



dunque, interessata dai fenomeni sismici correlati al bradisismo, attualmente in corso, motivo per il quale non è escluso che successivamente all'accesso effettuato nel mese di ottobre 2024 possano essersi formate lesioni e/o puntuali danneggiamenti).



Figura 12. Prospetti fabbricato.

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola B-2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n] nonché la superficie utile) ed ai rilievi fotografici (cfr. allegato C-2) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

L'immobile si articola, come detto, su tre livelli, tra essi collegati mediante una scala interna, oltre al terrazzo di copertura praticabile (dotato sia di pavimentazione che di parapetto) accessibile mediante una scala a chiocciola esterna alloggiata sul balcone nord del piano primo. Completa l'immobile un'ampia area scoperta pertinenziale, perlopiù adibita a giardino, che lambisce l'edificio lungo i lati nord, ovest e sud.

Il piano seminterrato trae accesso diretto da ovest mediante una rampa carrabile diramantesi dai viali comuni del parco (il limite con la proprietà è segnato da un cancello in ferro ubicato lungo la rampa). Esso si articola in un ampio ambiente principale [#16, di superficie utile pari a 92,5 mq] con un piccolo vano tecnico [#17, di superficie utile pari a 3,6 mq] e un bagno [#18, di superficie utile pari a 2,8 mq]. L'altezza utile misura 2,80 m.

Il piano terra trae accesso diretto dalla porta di ingresso principale posta a sud e si articola in soggiorno [#1, di superficie utile pari a 60,0 mq] dotato di camino, disimpegno

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

54/376

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

[#2, di superficie utile pari a 3,5 mq], cucina [#3, di superficie utile pari a 18,8 mq], bagno [#4, di superficie utile pari a 7,2 mq], ripostiglio/vano scala [#5, di superficie utile pari a 3,8 mq] e balcone prospettante a nord [#6, di superficie utile pari a 10,1 mq] collegato, mediante una scalinata, al giardino pertinenziale. L'altezza utile interna misura 2,95 m. Il piano primo, cui si accede dalla scala interna (al di sopra della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio), si articola in disimpegno [#7, di superficie utile pari a 6,7 mq], quattro camere [#8, di superficie utile pari a 17,2 mq, #10 di 20,2 mq, #12 di 17,9 mq e #13 di 17,1 mq], due bagni [#9, di superficie utile pari a 7,3 mq e #11 di 4,4 mq], balcone prospettante a sud [#14, di superficie utile pari a 10,7 mq] e balcone prospettante a nord [#15, di superficie utile pari a 7,2 mq]. L'altezza utile interna misura 2,95 m.



Figura 13. Rilievo fotografico (estratto dell'allegato C-2).

Tramite una scala a chiocciola alloggiata sul balcone nord si accede, infine, al terrazzo di copertura [#19, di superficie utile pari a 118,1 mq] dotato di pavimentazione e parapetto e privo di altri manufatti.

L'area scoperta pertinenziale, segnata da una recinzione perimetrale, misura, infine, circa 321 mq (superficie data dalla differenza tra la superficie catastale riportata sulla visura della particella di terreno 86, pari a 451 mq, e la superficie coperta del fabbricato pari a circa 130 mq) ed è, come detto, adibita prevalentemente a giardino a meno della rampa che accede al piano seminterrato e di una porzione pavimentata antistante il fabbricato (lato sud) che immette alla porta di ingresso principale del piano terra.

L'immobile, esposto a nord e sud, presenta buone condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.

Quanto alle finiture, di tipologia civile e in complessivo **discreto** stato conservativo (dovendosi segnalare, soprattutto al piano primo, la presenza di alcune lesioni sui tramezzi divisorii determinate, con ogni probabilità, dagli eventi sismici correlati al bradisismo), è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione interna è in gres (effetto parquet); i bagni e la cucina 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 persiane del tipo napoletane in legno; l'ingresso al piano seminterrato dalla rampa esterna è chiuso con una saracinesca in ferro.

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

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

RELAZIONE DI STIMA
56/376

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

In merito 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 €.



Figura 14. Particolare delle lesioni rinvenute sui tramezzi al piano primo.

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.

*

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 lorda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali, balconi, terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento": nel caso di specie si rileva la presenza dei balconi, del terrazzo di copertura e delle aree esterne esclusive adibite a giardino per i quali, da prassi, è stato rispettivamente assunto un coefficiente pari a 0,30 per i balconi, 0,25 per il terrazzo (fino a 25 mq, 0,05 per la parte eccedente) e 0,10 per il giardino (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 "superfici vani accessori": nel caso di specie, per l'intero piano seminterrato adibito a deposito e garage, è stato assunto da prassi un coefficiente pari a 0,50.

*

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

#ID	Piano	Descrizione	Superficie utile [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale [mq]
#1	T	soggiorno	60,00	75,80	1,00	75,80
#2	T	disimpegno	3,50	3,90	1,00	3,90
#3	T	cucina	18,80	21,90	1,00	21,90
#4	T	bagno	7,20	8,60	1,00	8,60
#5	T	ripostiglio/vano scala	3,80	4,40	1,00	4,40
#6	T	balcone nord	10,10	10,10	0,30	3,03
#7	1	disimpegno	6,70	7,40	1,00	7,40
#8	1	camera	17,20	20,50	1,00	20,50
#9	1	bagno	7,30	8,70	1,00	8,70
#10	1	camera	20,20	23,10	1,00	23,10
#11	1	bagno	4,40	5,50	1,00	5,50
#12	1	camera	17,90	21,40	1,00	21,40
#13	1	camera	17,10	19,70	1,00	19,70
#14	1	balcone sud	10,70	10,70	0,30	3,21
#15	1	balcone nord	7,20	7,20	0,30	2,16
#16	S1	garage/deposito	92,50	107,10	0,50	53,55
#17	S1	locale tecnico	3,60	4,50	0,50	2,25
#18	S1	bagno	2,80	4,40	0,50	2,20
#19	2	terrazza copertura (fino 25mq)	25,00	25,00	0,25	6,25
#19	2	terrazza copertura (oltre 25mq)	93,10	93,10	0,05	4,66
#20	-	aree scoperte/giardino	321,00	321,00	0,10	32,10
TOTALE						330,31

La consistenza commerciale del lotto in oggetto, a seguito di arrotondamento, risulta, dunque, pari a 330 mq.



2.3. Identificazione catastale

Il lotto in oggetto si compone dei beni attualmente censiti con i seguenti identificativi (cfr. allegato A-2):

- **bene n. 2:** piena e intera proprietà dell'abitazione in villino riportata nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 56, particella 86, senza subalterno, categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale 289 mq (totale escluse aree scoperte 271 mq), rendita 2.346,01 €, indirizzo via San Gennaro Agnano n. 29, interno 8, piano S1-T-1, intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX2 nata a NAPOLI (NA) il XX.XX.XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX2, 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 56, particella 86, qualità *ente urbano* di are 04.51 (451 mq), derivante da VARIAZIONE del 06.08.2015 (bonifica identificativo catastale) delle originarie particelle 86 e 88. Si evidenzia che l'intero foglio di mappa 56 del Comune di Pozzuoli non risulta scaricabile dalla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate trattandosi di area all'interno della quale ricadono diversi siti militari.

Si segnala, altresì, che sulla suddetta particella di terreno 86 insiste soltanto la porzione di fabbricato staggiata, motivo per il quale l'intera area di sedime demarcata da tale particella 86 (in parte occupata dal fabbricato e in parte scoperta ed adibita a giardino) costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto di pignoramento.

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 56, particella 86, di categoria A/7 (abitazione in villino) e consistenza pari a 11,5 vani, risulta catastalmente costituita in data 05.02.1990, data di presentazione della prima planimetria catastale abbinata all'immobile all'esito della realizzazione del fabbricato;

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

60/376



- con la variazione del 06.03.2019 per *esatta rappresentazione grafica* risulta presentata una nuova planimetria catastale, tutt'oggi abbinata all'immobile, e risulta rettificata l'indicazione dei piani (S1-T-1 in luogo di T-1); al riguardo si evidenzia che la nuova planimetria è di fatto del tutto analoga a quella originaria, a meno del fattore di scala, la cui rettifica si è resa, con ogni probabilità, necessaria ai fini di una più congrua attribuzione della superficie catastale;
- fin dalla data di costituzione non risulta, quindi, intervenuta alcuna modifica degli identificativi essenziali (foglio, particella, subalterno, categoria).

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.

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-2), può infine desumersi la sostanziale conformità dello stato dei luoghi, non essendo rilevabile alcuna significativa discrasia.

A rigore va soltanto segnalato che la planimetria catastale manca della rappresentazione dell'area esterna pertinenziale esclusiva (giardino) che, per quanto già rilevato in precedenza, corrisponde al perimetro della particella di terreno 86 sulla quale insiste la sola porzione di fabbricato oggetto di pignoramento. Nella prassi attualmente in uso per i nuovi accatastamenti, le pertinenze esclusive, anche quando costituite, come nel caso di specie, da sole aree scoperte, vanno sempre inserite nella planimetria catastale ciò anche al fine di una più congrua determinazione della superficie catastale dell'immobile (non a caso, la superficie catastale dell'unità in oggetto annotata in visura, pari a 289 mq, risulta inferiore rispetto a quella commerciale innanzi calcolata, pari a 330 mq, proprio della quota ponderata dell'area scoperta). Il futuro aggiudicatario sarà, quindi, tenuto a provvedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale (mediante pratica DOCFA), comprensiva anche dell'area scoperta esclusiva.



2.4. Schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO 2: piena e intera proprietà dell'abitazione in villino riportata nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 56, particella 86, senza subalterno, categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale 289 mq (totale escluse aree scoperte 271 mq), rendita 2.346,01 €, indirizzo via San Gennaro Agnano n. 29, interno 8, piano S1-T-1; l'immobile si articola: al piano seminterrato in garage/deposito con bagno e locale tecnico; al piano terra in soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e balcone; al piano primo in disimpegno, quattro camere, due bagni e due balconi; completano l'immobile il terrazzo di copertura praticabile e un'ampia area scoperta pertinenziale adibita a giardino; **la consistenza commerciale del lotto è pari a 330 mq**; lo stato conservativo dell'unità immobiliare è nel complesso discreto; il descritto stato dei luoghi risulta conforme alla consistenza riportata nella planimetria catastale a meno della mancata rappresentazione dell'area scoperta pertinenziale; non risultano sussistere difformità urbanistiche per quanto, non essendo reperibile alcun documento progettuale e/o grafico presso il competente ufficio tecnico comunale (laddove il titolo abilitativo edilizio in forza del quale risulta realizzato l'edificio risulta rubricato ma non rinvenibile in archivio), non è possibile pronunciarsi in maniera certa sulla regolarità edilizia del fabbricato.

PREZZO BASE: 707.000,00 €



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



RELAZIONE DI STIMA
62/376



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



2.5. Provenienza ventennale

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E-7), 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, infra altri beni, è pervenuta all'odierna esecutata XXXXXXXX XXXXXXXX2, nata a Napoli il XX.XX.XXXX, in forza dell'**atto di cessione a titolo oneroso di immobili per notaio Vincenzo PULCINI in Napoli del 29.06.1999, rep. n. 1637, racc. n. 1097**, trascritto a Napoli 2 in data 29.07.1999 ai nn. 28993/20432, dalla società SAN DOMENICA s.r.l. con sede in Napoli, codice fiscale 06440140637.

Si precisa che tale atto ha ad oggetto la cessione di plurimi beni a soggetti diversi. Si precisa, altresì, che alla data della stipula l'esecutata era di stato civile libero (cfr. paragrafo 2.14).

Quanto alla più remota provenienza (utile ai fini della ricostruzione delle vicissitudini edilizie dei beni), dalla narrativa del titolo si desume che:

- relativamente alla consistenza in Pozzuoli alla via San Gennaro Agnano n. 29 per averla acquistata con atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Paolo Morelli il 7 ottobre 1992, registrato a Napoli il 22 ottobre 1992 al n. 3837 e trascritto nei RR.II. di Napoli Seconda il 21 ottobre 1992 ai nn. 35907/27173 dallo stesso sig. [REDACTED] cui era pervenuta dal sig. [REDACTED] nato a Napoli il 21 ottobre 1929 con atto di compravendita a rogito del notaio Luigia Finoja Sanseverino del 29 marzo 1982, registrato a Napoli il 15 aprile 1982 al n. 3944 e trascritto nei RR.II. di Napoli Seconda l'8 aprile 1982 ai nn. 10046/8652;

Figura 15. Estratto atto V. PULCINI del 29.06.1999, rep. n. 1637, racc. n. 1097 (cfr. allegato E-7).

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

63/376

2.6. 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 B5_3" - Residenziale saturo recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale in zona P.I. (art. 24 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;

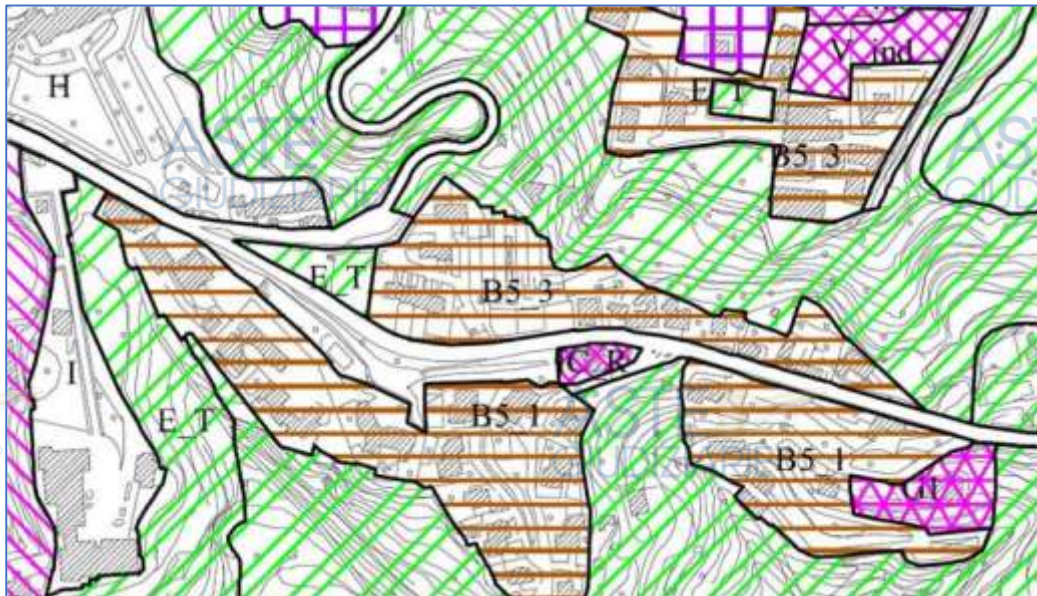


Figura 16. Estratto tavola PRG.

- ❖ in **"Zona P.I." - Protezione integrale (art. 11 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.

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 nonché quelli di carattere generale tratti dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.).

PRG - Articolo 6 - Recupero del patrimonio edilizio esistente - Contenuto dei Piani (estratto)

(...) Nelle more dell'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, sono ammesse con intervento diretto le seguenti iniziative di recupero edilizio relative alle zone a prevalente destinazione residenziale:
(...) nella zona B5 gli interventi di cui ai punti 1, 2, 3, 4 (solo per immobili di particolare interesse architettonico-ambientale) del successivo art. 73 delle presenti Norme.

PRG - Articolo: 24 - Zona B5. Residenziale satura recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale. Manutenzione e restauro ambientale.

La zona B5 è suddivisa nelle subzone B51 (in zona R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale - di cui all'art. 13 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico vigente); B52 (in zona P.I.R. - Protezione Integrale con Restauro Urbanistico-Ambientale - di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico vigente) e B53 (in zona P.I. - Protezione Integrale - di cui all'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico vigente).

(...)

La subzona B53 comprende: alcuni nuclei edificati attorno alla Solfatara; l'area edificata a nord del lago di Lucrino sulla sinistra della strada Lucrino- Averno; i piccoli agglomerati in prossimità dei crateri Cigliano e Senga; le aree attorno all'incrocio (sfalsato) tra la Tangenziale e la via Licola-Patria e quello a nord dell'Arco Felice.

Per i divieti e le limitazioni si rinvia all'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico vigente.

La subzona B53 comprende le aree di standard destinate a parcheggio e a verde attrezzato come definite nelle tavole grafiche di piano. Tanto la sistemazione delle piazzole di parcheggio che quella dei nuclei di verde attrezzato devono essere effettuate nel rispetto dei punti 3, 4 e 5 dell'art. 12 delle norme di attuazione del vigente Piano Paesistico. Per le aree ricadenti in zona P.I. del P.T.P. è vietata, altresì, la realizzazione di parcheggi o di verde attrezzato con modifica del suolo. Le attrezzature potranno essere realizzate unicamente attraverso il cambio di destinazione di volumi esistenti.

Le ulteriori attrezzature di standard - scuole dell'obbligo e attrezzature di interesse comune - sono realizzate, secondo le quantità specificate nella relazione, anche mediante il cambio di destinazione d'uso e la ristrutturazione edilizia di edifici esistenti. Gli edifici così individuati devono essere integrati da spazi scoperti esterni agli stessi, da sistemare nel rispetto della natura dei luoghi e in conformità ai punti 3, 4 e 5 dell'art. 12 delle norme di attuazione del vigente Piano Paesistico.

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

Strumento esecutivo: P. di R.; P.I.I.; P.R.U.

PRG - Art. 73 - Interventi ammessi

Gli interventi da prevedersi e/o da effettuarsi in funzione della destinazione di zona, dello stato di conservazione degli edifici e in dipendenza dell'eventuale interesse architettonico e/o ambientale, visto l'art. 31 della legge 457/78 ed in conformità di quanto previsto all'art. 7 del P.T.P., sono i seguenti:

5. Manutenzione ordinaria. Riguarda gli interventi descritti nell'art. 31, lett. a) della legge 457/78 e nel punto 2. dell'art. 7 del P.T.P.
6. Manutenzione straordinaria. Riguarda gli interventi così come descritti nell'art. 31 lett. b) della legge 457/78 e quelli descritti al punto 3. dell'art. 7 del P.T.P.
7. Restauro. Riguarda gli interventi così come descritti al punto 4. dell'art. 7 del P.T.P.
8. Risanamento conservativo. Riguarda gli interventi così come descritti al punto 5. dell'art. 7 del P.T.P.

(...)

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

65/376

P.T.P. Art. 11 - Zona P.I. (Protezione Integrale)**1. Descrizione dei confini**

La zona P.I. comprende gli elementi e le aree geologiche, naturalistiche, ambientali, paesistiche, archeologiche più rilevanti dei Campi Flegrei: Monte Ruspino; Solfatara; Astroni; Fondi di Cigliano; Montagna Spaccata; Campiglione; Monte S. Angelo; Monte Nuovo; Lago D 'Averno; Fondi di Baia; Punta del Poggio e Punta di Pennata; Lago Miseno; Lago di Fusaro; area archeologica di Cuma. La zona comprende, altresì, l'intera fascia costiera, dal confine col comune di Napoli ininterrottamente fino al confine col comune di Giugliano in Campania e tutta la fascia di mare per una distanza di 500 m. dalla linea di costa. I confini di ogni singola area sono individuati nelle tavole di zonizzazione.

2. Norme di tutela

L'area in oggetto è sottoposta alle norme di tutela di Protezione Integrale (P.I.).

3. Interventi ammissibili

- Interventi volti alla conservazione e al miglioramento del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico evolutivi e delle potenzialità della vegetazione della zona; - interventi di prevenzione dagli incendi con esclusione di strade tagliafuoco; - interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali; - interventi di sistemazione della viabilità pedonale e carrabile attraverso l'utilizzazione di quella esistente per consentire una migliore fruizione dei valori paesistici e panoramici.

4. Divieti e limitazioni

- È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti; è vietata la costruzione di strade rotabili e di qualsiasi tipo; sono vietati gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree; è vietata l'utilizzazione della cave esistenti nella zona. È vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche agrarie esistenti. - È vietato il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto nonché il l'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea spontanea. Le essenze da espantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze; qualora si tratti di essenze estranee al contesto paesistico culturale dovranno essere sostituite da specie indigene o compatibili al suddetto contesto. Eventuali interventi di sostituzione di essenze estranee al contesto paesistico culturale dovranno essere gradualmente e programmati. I progetti dovranno essere sottoposti al parere dell'Orto Botanico dell'Università di Napoli "Federico II". 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 delle competenti Soprintendenze.

5. Uso del suolo

Nei complessi vegetazionali naturali devono essere effettuati, a cura dei proprietari e dei possessori, anche utilizzando le disponibili provvidenze di legge statale e regionale, gli interventi atti ad assicurarne la conservazione e la tutela. In particolare, gli interventi devono tendere al mantenimento ed alla ricostituzione e riqualificazione della vegetazione tipica dei siti. Questi ultimi interventi dovranno essere effettuati con progetto da sottoporre a parere dell'Orto Botanico dell'Università di Napoli "Federico II". È consentito l'uso agricolo del suolo, se già praticato e anche attraverso la ricostituzione delle colture agrarie tradizionali con le seguenti prescrizioni : - è vietato l'impianto di nuove serre, di qualsiasi tipo e dimensione; - è vietata l'aratura oltre i cinquanta centimetri di profondità nelle aree di interesse archeologico di cui al punto 2 dell'art. 5 della presente normativa ; - è vietata l'introduzione di coltivazioni esotiche ed estranee alle tradizioni agrarie locali; - è vietato l'uso di pesticidi chimici di I, II, III classe, secondo le direttive C.E.E.; - è vietato l'impiego di mezzi e tecniche di coltivazione che comportino una riduzione delle potenzialità produttive del suolo e di altre risorse primarie; - è vietata la sostituzione di colture arboree con colture erbacee.

6. Fascia marina

(omissis)

*

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

66/376

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-7), si desume che la consistenza oggetto di trasferimento ubicata in Pozzuoli alla via San Gennaro Agnano n. 29 (comprensiva degli immobili pignorati censiti con le particelle 749 e 86 del foglio 56 nonché di ulteriori porzioni estranee all'odierna procedura) costituisce opera iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 (data dell'entrata in vigore della L. 765/1967, c.d. legge "Ponte", che ha esteso l'obbligo della licenza edilizia - già introdotto dalla L. 1150/1942 per gli interventi effettuati entro il perimetro del centro abitato - all'intero territorio comunale), e che successivamente alla stessa consistenza sono state effettuate opere in virtù delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Pozzuoli in data 10.08.1983 col n. 72 e in data 15.03.1985 col n. 13.

Sempre nel titolo di provenienza viene, inoltre, precisato che: essendo state effettuate ulteriori opere (ampliamenti e mutamenti della destinazione d'uso) senza la necessaria licenza o concessione edilizia alle unità immobiliari individuate dalle particelle 750, 752, 753, 754, 755 e 756 del foglio 56 (tutte estranee all'odierno pignoramento), per dette unità risulta presentata al Comune di Pozzuoli, ai sensi della L. 47/1985 (c.d. primo condono), in data 30.09.1986 prot. n. 52553, una domanda di concessione in sanatoria con l'integrale versamento dell'oblazione; tale istanza risulta, tuttavia, espressamente rigettata dal Comune di Pozzuoli con provvedimento sindacale del 23.12.1996 prot. 59009 in quanto relativa ad opere realizzate dopo il 01.10.1983; per tale motivo, risulta presentata al Comune di Pozzuoli in data 12.02.1997 prot. 6013 una richiesta di rideterminazione ai sensi della L. 724/1994 (c.d. secondo condono) e dell'art. 2, comma 37, lettera g, della L. 662 del 23.12.1996, corredata del pagamento dell'ulteriore oblazione autodeterminata nonché degli oneri concessori.

Di tanto preso atto, lo scrivente ha formulato un'apposita istanza al competente ufficio tecnico del Comune di Pozzuoli, facendo richiesta di tutti i titoli abilitativi edilizi riguardanti i cespiti oggetto di valutazione e/o il fabbricato in cui gli stessi sono

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

67/376

ricompresi, rilasciati/presentati da tutti i soggetti succedutisi nella titolarità degli stessi (nell'istanza puntualmente generalizzati).

Con nota del 16.04.2025, l'ufficio tecnico comunale ha, quindi, attestato (cfr. allegato D-1) che per gli immobili di via San Gennaro Agnano n. 29 risultano effettivamente annotate nei registri d'ufficio la Licenza Edilizia (*rectius* Concessione Edilizia) n. 72 del 10.08.1983 nonché la n. 13 del 15.03.1985, entrambe rilasciate al sig. XXXXXXXX XXXXX3, le quali però, unitamente agli elaborati tecnici ed ai corrispondenti fascicoli d'ufficio, non risultano al momento reperibili presso l'Archivio Comunale.

L'ufficio ha, inoltre, reperito e dato in visione allo scrivente l'istanza di sanatoria presentata dallo stesso XXXXXXXX XXXXX3 ai sensi della L. 47/1985, assunta al prot. n. 52553 del 30.09.1986 (rubricata come pratica n. 2738), nonché l'istanza di rideterminazione presentata sempre da XXXXXXXX XXXXX3 ai sensi della L. 724/1994, assunta al prot. 6013 del 12.02.1997 (rubricata come pratica n. 5846), pure menzionate nel titolo di provenienza innanzi citato.

Dall'esame del fascicolo relativo alla suddetta domanda di condono si deduce che: -- l'istanza di sanatoria si riferisce effettivamente soltanto alle unità realizzate nel primo e nel secondo fabbricato (dalla n. 1 alla n. 6 con relativi quattro box pertinenziali), pertanto essa non risulta correlata agli immobili oggetto dell'odierno pignoramento (n. 7 e n. 8) siti nel terzo fabbricato posto più a nord; -- la prima istanza, presentata ai sensi della L. 47/1985 (c.d. primo condono), risulta oggetto di espresso diniego prot. 59009 del 23.12.1996 del Comune di Pozzuoli avendo l'ufficio appurato la realizzazione delle opere abusive in data successiva al 01.10.1983 (termine ultimo sancito dalla L. 47/1985); -- la seconda istanza, presentata ai sensi della L. 724/1994 (c.d. secondo condono) sempre nel tentativo di ottenere la sanatoria delle opere abusive realizzate nel primo e secondo fabbricato, risulta invece tutt'oggi inevasa (vi è una richiesta di documentazione integrativa formulata dal Comune in data 15.12.1997 nonché alcuni documenti integrativi prodotti dal XXXXXXXX, ma nessun provvedimento di finale accoglimento o rigetto); -- dal carteggio si desume che il titolo abilitativo edilizio relativo al primo e al secondo fabbricato è la Concessione Edilizia n. 72 del 10.08.1983, motivo

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

68/376

per il quale, con ogni probabilità, **la successiva Concessione Edilizia n. 13 del 15.03.1985 è, invece, il titolo legittimante la realizzazione del terzo fabbricato formato dalle odierne unità pignorate.**

Si osserva che, in relazione alla suddetta C.E. n. 13 del 15.03.1985, nel titolo di provenienza nulla è dedotto in ordine alla sussistenza di eventuali abusi o difformità. Per i nominativi di interesse, succedutisi nella titolarità dei beni, non risultano inoltre correlate ulteriori pratiche edilizie e/o domande di condono inerenti agli immobili indicati né risulta mai rilasciata la certificazione di abitabilità.

A rigore, dai grafici allegati all'istanza di condono relativa al primo e al secondo fabbricato, si evince soltanto che l'area ove è stato poi realizzato il terzo fabbricato è annotata come *"particella 86 esclusa dall'asservimento"*, seppure con un perimetro e un orientamento sostanzialmente difformi da quelli attuali. Tuttavia, in mancanza dei grafici relativi alla suddetta C.E. n. 13/1985, nulla è possibile dedurre in ordine al conforme posizionamento del terzo fabbricato oggetto di valutazione, circostanza che evidentemente non consente di pronunciarsi in maniera certa sulla regolarità edilizia dello stesso.

Sotto il profilo temporale, la C.E. n. 13/1985 risulta, ad ogni modo, congruente con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento in data 05.02.1990 (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) che, come già precisato nel paragrafo 1.3, con successiva variazione del 06.03.2019 per esatta rappresentazione grafica risulta sostituita con una nuova planimetria che, di fatto, risulta del tutto analoga a quella originaria a meno del fattore di scala opportunamente rettificato.

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

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

69/376

planimetria catastale presentata in data 05.02.1990 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 (chiaramente ridimensionata con il corretto fattore di scala) **si evince l'insussistenza di difformità sostanziali** (al pari di quanto già emerso sotto il profilo catastale).

Purtuttavia, tenuto conto che non risulta attualmente possibile pronunciarsi in maniera certa sulla regolarità edilizia del fabbricato non essendo allo stato reperibile alcun documento progettuale e/o grafico presso il competente ufficio tecnico comunale e che non risulta mai rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile e/o del fabbricato cui lo stesso afferisce, in via prudenziale **si ritiene opportuno prospettare una decurtazione forfettaria stimabile in misura pari al 10% del valore di mercato** risultante dal procedimento di stima adottato, da ritenersi assorbente di qualsivoglia onere di regolarizzazione dovesse ricadere sull'aggiudicatario all'esito dell'eventuale reperimento delle pratiche edilizie, ivi compresa la presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

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

RELAZIONE DI STIMA
70/376

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



2.7. Stato di possesso

All'atto dell'accesso materiale tenutosi in data 21 ottobre 2024 (cfr. verbale di accesso in allegato L-1), l'immobile risultava libero da persone e cose (a meno di poche masserizie). L'avv. XXXXXXX XXXXXX, n.q. di legale dell'esecutata, consegnava le chiavi dell'immobile al custode giudiziario.



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



RELAZIONE DI STIMA
71/376



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



2.8. 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 XXXXXXXX2 nata in Napoli il XX.XX.XXXX (terzo datore di ipoteca), XXXXXXXX XXXXXXXX1 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 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 XXXXXXX2 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).

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 XXXXXXX2 nata 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 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.



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



RELAZIONE DI STIMA
73/376





2.9. Suolo demaniale

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



2.10. Pesì o oneri di altro tipo

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



2.11. Oneri condominiali

Non risulta costituito alcun condominio.

Al riguardo si osserva che le unità immobiliari ricomprese nel parco "San Domenico" cui afferisce l'immobile pignorato, risultano tutte di proprietà dell'esecutata o di società immobiliari riconducibili alla famiglia XXXXXXXX, motivo per il quale la manutenzione dei viali e delle parti comuni (identificati dal mappale in C.T. foglio 56, particella 751) è stata presumibilmente gestita fino ad oggi in maniera bonaria.



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



RELAZIONE DI STIMA
74/376



2.12. 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.

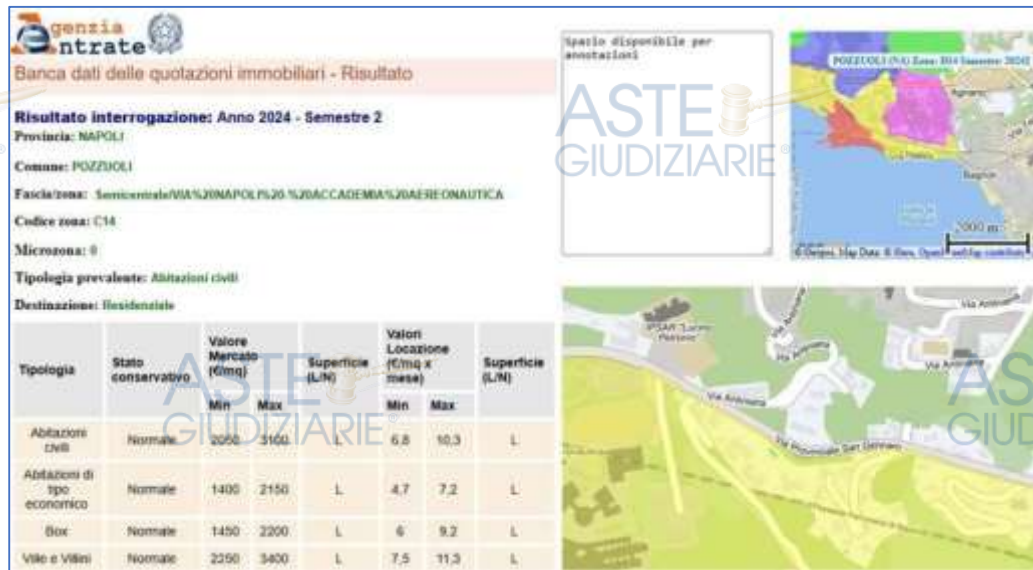
Lo scrivente ha, quindi, esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni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



OMI (dati aggiornati al II semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia “Semicentrale/VIA NAPOLI – ACCADEMIA AEREONAUTICA” (codice zona C14) del Comune di Pozzuoli². Per le abitazioni in villino, in stato conservativo “normale”, il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 2.250 a 3.400 €/mq, con un valore medio pari a 2.825 €/mq.



Borsino Immobiliare (dati aggiornati ad aprile 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona “VIA NAPOLI – ACCADEMIA AEREONAUTICA”. Per la categoria delle abitazioni in *ville* e *villini*, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 2.252 e 3.757 €/mq, con un valore medio pari a 3.004 €/mq.

VILLE & VILLINI		
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2.252	Euro 3.004	Euro 3.757



² Si precisa che l’unità immobiliare in oggetto ricade, a rigore, a cavallo tra la predetta zona C14 e la zona E5 “Suburbana/SOLFATARA - PISCIARELLI”, la quale, tuttavia, si riferisce a tipologie immobiliari tipiche dell’area Antiniana/Pisciarelli (in parte afferente al Comune di Napoli), di livello assai più modesto rispetto alla tipologia di immobile in oggetto, sia in termini di caratteristiche estrinseche che intrinseche.





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 2.630 €/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, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** pari a quello medio restituito dalle quotazioni medie sopra riportate, **pari a circa 2.820 €/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	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,00
		Civile	
		Economica	
	Dotazioni condominiali	Piscina, aree attrezzate, posti auto	1,00
		Aree attrezzate e posti auto	
		Posti auto	
		Nessuna	
	Stato manutentivo	Ottimo	0,95
		Buono	
		Normale	
		Discreto	
		Mediocre	
		Scadente	
		Pessimo	

(segue...)



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

RELAZIONE DI STIMA
77/376

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



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

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

$$2.820,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \approx \mathbf{2.540,00 \text{ €/mq}}$$

Nota la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato pari a 330 mq, si ottiene la seguente determinazione del valore di stima:

$$2.540,00 \text{ €/mq} \times 330 \text{ mq} = \mathbf{838.200,00 \text{ €}}$$

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

78/376

Publicazione 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	-	838.200,00
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.	41.910,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Tenuto conto che non risulta attualmente possibile pronunciarsi in maniera certa sulla regolarità edilizia del fabbricato non essendo allo stato reperibile alcun documento progettuale e/o grafico presso il competente ufficio tecnico comunale (pur essendo effettivamente rubricata nei registri comunali la Concessione Edilizia menzionata nel titolo di provenienza) e che non risulta mai rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile e/o del fabbricato cui lo stesso afferisce, in via prudenziale si ritiene opportuno prospettare una decurtazione forfettaria stimabile in misura pari al 10% del valore di mercato risultante dal procedimento di stima adottato, da ritenersi assorbente di qualsivoglia onere di regolarizzazione dovesse rendersi ricadere sull'aggiudicatario all'esito dell'eventuale reperimento delle pratiche edilizie, ivi compresa la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (cfr. paragrafo 2.6).	83.820,00
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 2.2).	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 2.2).	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 2.7).	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	-	130.980,00
Valore finale	-	707.220,00

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 130.980,00 €.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

79/376

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 2

(POZZUOLI/56/86/-)

=707.000,00 €=

(settecentosettemila/00EURO)

2.13. Valutazione della quota indivisa

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

2.14. Residenza e regime patrimoniale

Dal certificato di residenza si evince che l'esecutata risulta residente in Pozzuoli alla via San Gennaro Agnano n. 29 (cfr. allegato F-3).

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito presso il Comune di Napoli, si desume, inoltre, che l'esecutata XXXXXXXX XXXXXXX2 ha contratto matrimonio con XXXXXXXX XXXXX5 in data XX.XX.XXXX, optando per il regime patrimoniale della separazione dei beni (cfr. allegato F-4).

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

80/376

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