

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI**

**- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 320/2024**

**PERIZIA IMMOBILIARE**

**VERSIONE PRIVACY**

## SOMMARIO

Identificazione preliminare .....	3
<b>LOTTO UNICO</b> .....	4
Identificazione .....	4
Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale .....	4
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche) .....	4
Confini .....	8
Consistenza.....	8
Stato di occupazione.....	9
Dati Catastali .....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità, Vincoli e Oneri .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Criteri di stima.....	17
Superfici convenzionali.....	18
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato .....	18
Adeguamenti e correzioni.....	19
Determinazione del valore a base d'asta.....	19
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	21

**Identificazione dei beni e Titolarità**

Il bene oggetto del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 14/06/2024 ai nn. 30293/23772, emesso dal Tribunale di Napoli con rep. 9087 in data 24/05/2024, risulta il seguente:

Unità abitativa posta al piano primo della scala E2, int. 2, di un complesso per civili abitazioni, denominato Parco L'Abbazia, sito in Pozzuoli (Na) alla via Pietrarsa n. 4, già via Prov. Pianura n. 2.

L'unità risulta censita in C.F. al foglio 14, p.lla 18, sub. 74, cat. A2, Cl. 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale 131-134 mq, Rendita 704,96 euro.

L'immobile risulta pignorato *per la quota di 1/1 della piena proprietà* in danno della società **OMISSIS**.

**Formazione dei lotti**

Trattandosi di un solo bene, si provvede alla formazione di un **lotto unico**, così identificato e descritto:

*Unità abitativa composta da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e balcone, posta al piano primo della scala E2, int. 2, di un complesso per civili abitazioni, denominato Parco L'Abbazia, sito in Pozzuoli (Na) alla via Pietrarsa n. 4, già via Provinciale Pianura n. 2; censita in C.F. al foglio 14, p.lla 18, sub. 74, cat. A2.*

\*\*\*\*

**TANTO PREMESSO, DI SEGUITO, SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO.**

## IDENTIFICAZIONE

Unità abitativa composta da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e balcone, posta al piano primo della scala E2, int. 2, di un complesso per civili abitazioni, denominato Parco L'Abbazia, sito in Pozzuoli (Na) alla via Pietrarsa n. 4, già via Provinciale Pianura n. 2; censita in C.F. al foglio 14, p.lla 18, sub. 74, cat. A2.

## TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

L'immobile risulta appartenere, per la quota di 1/1 della piena proprietà, alla società OMISSIS.

## DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

L'unità in oggetto afferisce ad un complesso residenziale, denominato Parco L'Abbazia, sito in Pozzuoli alla via Pietrarsa n. 4, già via Provinciale Pianura, in località San Martino.



Viste aeree del complesso denominato P.co L'Abbazia di via Pietrarsa n. 4, Pozzuoli (Na)

Il complesso di afferenza deriva dalla sensibile ristrutturazione di un manufatto di vetusto impianto originario, caratterizzato da una cortina di corpi di fabbrica, collegati senza soluzione di continuità, che si sviluppano, su base rettangolare, intorno ad un'ampia corte interna. La riqualificazione dei luoghi ha restituito una realtà residenziale decisamente suggestiva, composta da una pluralità di unità con varie dimensioni e connotazioni compositive, servite da diverse scale, che si sviluppano, su vari livelli, intorno alla detta corte centrale. Il tutto arricchito dalla presenza di ulteriori aree esterne comuni, in parte pavimentate e in parte trattate ad aiuole/giardino, ben curate e mantenute. Dette aree risultano attrezzate e destinate ad attività sportive e ludiche o votate al parcheggio di auto. Il complesso delle aree esterne è altresì composto, per alcune unità terranee, da giardini/terrazzi/patii pertinenziali di proprietà esclusiva.

In particolare, dall'attuale civico n. 4 di via Pietrarsa si accede ad un'ampia area asfaltata che conduce alle aree perimetrali che lambiscono il complesso nonché al varco di ingresso, controllato da servizio di portineria, del manufatto condominiale. Il detto varco, attraverso un androne coperto, immette nella corte centrale che disimpegna tutte le scale del sito. La corte risulta caratterizzata da percorsi pedonali pavimentati e da aiuole con essenze arboree e

arbustive molto ben curate. In generale, tutte le aree comuni e condominiali presentano finiture di qualità e risultano ben mantenute. Altrettanto dicasi per i fabbricati stessi che presentano finiture comuni, interne ed esterne, di buona qualità originaria e in buono stato di conservazione.



*Vista dell'accesso al complesso e dell'area comune che conduce all'ingresso del fabbricato condominiale*



*Vista dell'accesso al fabbricato residenziale e dettaglio dell'androne di ingresso*



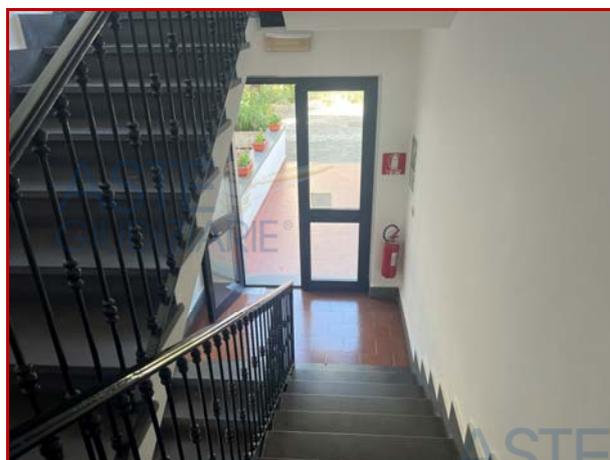
*Dettaglio dell'accesso alla portineria e vista interna della stessa*

Rispetto allo sviluppo della cortina di fabbricati, che perimetrano la corte centrale rettangolare, la scala di afferenza del manufatto staggito si trova dalla parte opposta rispetto al varco di ingresso. La detta scala è attualmente identificata come E2. L'ingresso alla stessa avviene da un portoncino in metallo e vetro che immette direttamente nel vano scala comune. Quest'ultimo, unitamente ad un impianto ascensore, disimpegna tutti i livelli della palazzina di afferenza.



*Vista della corte interna e dettaglio della cortina di edifici che la circondano*

L'appartamento staggito, allo stato impiegato in parte come ufficio e in parte come deposito, si trova al piano primo della detta scala E2, con accesso dalla porta di caposcala posta sulla destra rispetto allo smonto della scala condominiale; esso risulta identificato dall'interno n. 2.



*Vista del portoncino di accesso alla scala E2 e dettagli interno della stessa*

L'unità, nell'attuale assetto, risulta caratterizzata da un ampio soggiorno, utilizzato come studio, cucina, non allestita/arredata, tre camere, impiegate come deposito di oggetti vari, e due bagni. Il tutto per una superficie commerciale di circa 126 mq e un'altezza interna netta pari a 2,85 ml. All'unità è annesso un balcone, di circa 10 mq, che prospetta sul giardino di una proprietà aliena e su una delle aree pertinenziali del complesso di afferenza.

La qualità generale delle originarie finiture dell'appartamento è discreta così come lo stato generale di conservazione e manutenzione delle stesse; analogamente dicasi per gli impianti presenti, sebbene i luoghi siano, prevalentemente, impiegati come deposito e non utilizzati con continuità.

In particolare, si rileva: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile per le camere e gres ceramico per bagni e cucina; pavimenti in gres porcellanato; gli infissi interni sono in legno e quelli esterni, di tipo invetriato, presentano telai in alluminio, con elementi oscuranti integrati.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità, di impianto di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas, nonché di impianti idrici, di adduzione e scarico, in discreto stato di conservazione e funzionamento.



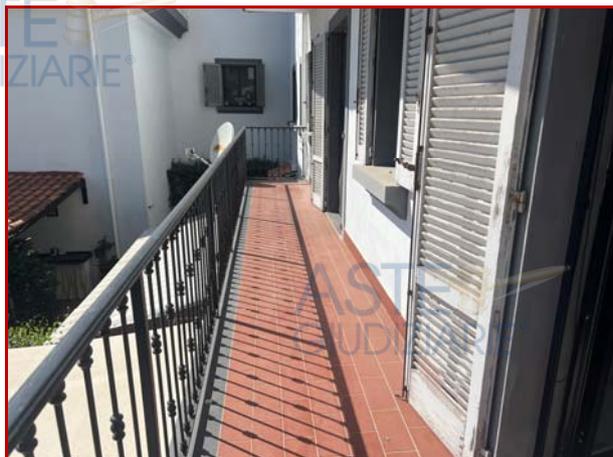
*Vista del soggiorno (attualmente destinato ad ufficio/deposito)*



*Sulla sinistra, vista dell'ambiente destinato a cucina (attualmente utilizzato come deposito); sulla destra, vista della zona disimpegno*



*Vista di due camere*



*Dettagli del balcone annesso all'unità*



*Sulla sinistra, la vista dal balcone e dalle finestre del lato anteriore; sulla destra, la vista sul cortile interno*

## **CONFINI**

I confini dell'unità risultano essere i seguenti:

*cortile comune, scala condominiale, unità aliena (p.lla 18, sub 73), corte unità aliena (p.lla 18, sub 201)*

## **CONSISTENZA**

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura dei manufatti la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite) determinata secondo i 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 del bene oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola 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 terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate “superfici di ornamento”;
- 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”.

Ciò premesso, per quanto concerne il compendio oggetto dell’odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione delle *superfici commerciali (con piccoli arrotondamenti finali)*, cui si applicano, ove necessario, dei *coefficienti di omogeneizzazione*, rispetto agli standard medi della destinazione principale, al fine di ottenere la *superficie convenzionale complessiva*, alla base della successiva stima:

Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie convenzionale	Piano
Abitazione	123,50 mq	1,00	123,50 mq	Primo
Balcone	10,00 mq	0,25	2,50 mq	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>126,00 mq</b>	

## STATO DI OCCUPAZIONE

All’atto del sopralluogo degli ausiliari, il legale rappresentante della società esecutata ha rappresentato che l’unità risulta locata a soggetto terzo e ha esibito il relativo contratto di locazione. Trattasi di un contratto ad uso diverso da abitazione stipulato tra la società *OM/SS/S*, quale locataria, e la società *OM/SS/S*, quale conduttrice, in data 13/04/2019. La locazione ha durata di 6 anni dalla data di sottoscrizione, a fronte del versamento di un canone annuo di 3.600,00 euro da pagarsi in rate mensili di 300,00 euro. Il contratto risulta regolarmente registrato, come da scheda inviata alla scrivente dal competente ufficio territoriale dell’Agenzia delle Entrate, in data 24/04/2019 al n. 6412, serie 3T.

Si allega copia del titolo e della relativa scheda di registrazione, come ricevuta dall’Ufficio Napoli 1 della Direzione Provinciale Napoli 1 della Agenzia delle Entrate.

## DATI CATASTALI

Il bene di cui al presente lotto è attualmente caratterizzato dai seguenti dati catastali:

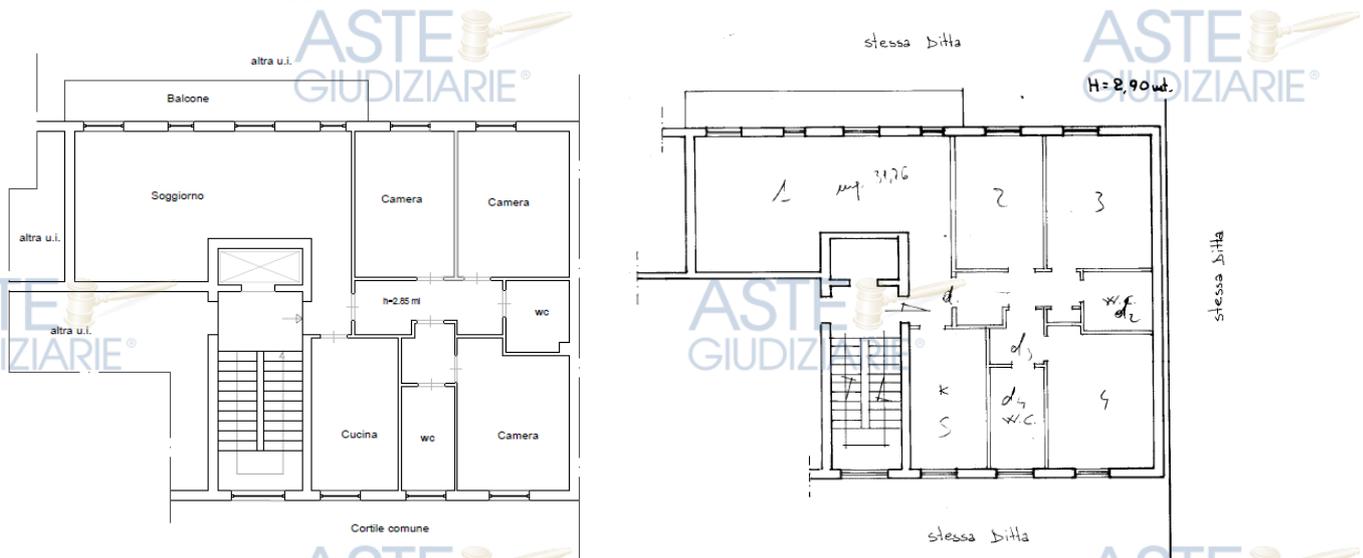
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	18	74			A/2	4	6,5 vani	Totale: 134 m <sup>2</sup> Totale: eduse aree scoperte: 131 m <sup>2</sup>	Euro 704,96	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PROVINCIALE PIANURA n. 2 Interno 41 Piano D										
Utilità comuni		Sez. urbana: Foglio: 14 Particella: 18 Sub.: 2;										
Notifica		Partita		1006816		Mod.58		36				

### Osservazioni generali

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa trascrizione;
- La planimetria catastale in atti (che risulta essere quella di impianto del bene, risalente al 1985) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi (vedasi immagine seguente);
- I dati relativi all’indirizzo non sono pienamente corretti in quanto in visura sono riportati i

pregressi identificativi stradali in luoghi di quelli attuali e non è congruente l'indicazione di interno e piano;

- I dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione assentita (abitazione), la consistenza e le caratteristiche generali del bene;
- L'intestazione attuale è correttamente in capo alla società esecutata. Sono altresì riportati i precedenti passaggi di proprietà.



Sulla sinistra la planimetria dello stato attuale; sulla destra la planimetria catastale in atti

### Cronistoria

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
- ❖ C.F. Comune Pozzuoli: **foglio 14, p.lla 18, sub 74**, cat. A4, cl. 4, cons. 6,5 vani, sup. catastale 131-134 mq, rendita 704,96 euro, via Provinciale Pianura n. 2, interno 41, piano D; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
- ❖ C.F. Comune Pozzuoli: **foglio 14, p.lla 18, sub 74**, cat. A4, cl. 4, cons. 6,5 vani, rendita 704,96 euro – 1.365.000 lire, via Provinciale Pianura n. 2, interno 41, piano D; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 04/02/1985 (antecedente all'impianto meccanografico);
- ❖ C.F. Comune Pozzuoli: **foglio 14, p.lla 18, sub 74**, cat. A4, cl. 4, cons. 6,5 vani, rendita 1,60 euro – 3.094 lire, via Provinciale Pianura n. 2, interno 41, piano D; dati derivanti dal classamento del 04/02/1985 in atti dal 26/02/1991 (n. 352.41/1985)

### PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile risulta appartenere, *per la quota di 1/1 della piena proprietà*, alla società *OMISSIS* per averlo essa acquisito in virtù dei seguenti titoli:

- ❖ con verbale di assemblea per notaio Paolo Morelli sottoscritto in data 14/1/2019, repertorio n. 139707, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 5/2/2019 ai nn. 5254 registro generale e 4035 registro particolare, la società *OMISSIS* si è trasformata nella società *OMISSIS*. Rientra nel patrimonio societario, tra altro, l'unità staggita ossia *l'abitazione sita in Pozzuoli alla Via Provinciale Pianura n. 2, distinta in C.F. al foglio 14, p.lla 18, sub. 74, cat. A2*. Si allega il titolo.

❖ con atto di compravendita per notaio Federico Del Noce rogato in data 01/10/2001, repertorio n. 35831, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 2/10/2001 ai nn. 35260 registro generale e 26351 registro particolare, la società *OMISS/S*, rappresentata dal sig. *OMISS/S*, acquista dai coniugi *OMISS/S*, per la quota di 1/2 ciascuno, la complessiva piena proprietà dell'unità staggita ossia l'abitazione sita in Pozzuoli alla Via Provinciale Pianura n. 2, afferente al piano primo della scala D int. 41 (già int. 2 della scala E2) del complesso denominato L'Abbazia, distinta in C.F. al foglio 14, p.lla 18, sub. 74, cat. A2. Si allega il titolo.

Nell'atto, a riguardo del bene trasferito, in particolare, si legge:

I signori coniugi	
VENDONO	
alla società a responsabilità limitata	
s.r.l.", con sede in Napoli, che in persona del suo legale rappresentante, accetta ed acquista, la piena proprietà della	
seguinte	
UNITA' IMMOBILIARE	
facente parte del complesso immobiliare denominato "L'Abbazia", in Comune di POZZUOLI (Napoli) avente accesso dalla strada privata che si diparte dalla via Provinciale-Pianura, località San Martino, e precisamente:	
- l'appartamento posto al piano primo della scala D, distinto dal numero interno 41 (già corpo E, int. 2/A), composto da quattro vani ed accessori.	
Confinante con il primo livello dell'appartamento int. 62, con cortile interno, con appartamento int. 40, con vano scala D.	
Nel N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli, foglio n. 14, mappale 18 sub 74, via Provinciale-Pianura n. 2, scala D, int. 41, cat. A/2, cl. 4, vani 6,5, R.C.L. 1.365.000.	

Ancora, a riguardo delle parti condominiali del complesso di afferenza, nel titolo viene precisato quanto segue:

La unità immobiliare in oggetto viene trasferita con espresso
referimento allo stato giuridico e di fatto in cui si trova,
in uno agli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni
ed accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e pas-
sive, nonché con le proporzionali quote di comproprietà e di-
ritti condominiali sulle cose e parti comuni del complesso
immobiliare e del fabbricato del quale è parte, ai sensi di
legge e di regolamento di condominio depositato agli atti del
notaio Matteo Renato Ciaccia con verbale del 24 gennaio 1985,
trascritto in Napoli/II il 18 febbraio 1985 ai nn. 4677/3901,
che la società acquirente dichiara di ben conoscere e di ac-
cettare per sé ed aventi causa.
In particolare, tra le cose e parti comuni sono compresi: —
a) il parco-giardino comune, comprendente zona prato e zona
alberata, della superficie di mq. 10.000 (diecimila) circa,
circostante sia il fabbricato che la zona a verde (recintata
con cancellata in ferro) annessa in proprietà esclusiva ad
alcune delle unità immobiliari medesime; tale parco-giardino
confina nel suo insieme
b) atrio hall con servizio di portineria e sovrastante allog-
gio custode sito nel fabbricato in cui trovasi ubicata l'u-
nità immobiliare in oggetto; l'atrio-hall è sito al piano
terra e confina con l'androne, cortile interno e appartamento
int. 2; l'alloggio del custode è sito al primo piano, è com-
posto da tre vani ed accessori e confina con appartamento
int. 52, con cortile interno e con appartamento int. 3; en-
trambi i beni sono riportati nel N.C.E.U. di Pozzuoli al fo-
glio 14, particella 18 sub 2, via Provinciale Pianura, piano
T-1, int. 1;
c) tutte le opere, porzioni di fabbricato e/o aree annesse
che per legge, destinazione o regolamento di condominio siano
di uso comune.

***Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente***

- ❖ Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- ❖ Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- ❖ Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- ❖ Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza del bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- ❖ L'intero territorio del comune di Pozzuoli è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39;
- ❖ Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;
- ❖ Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale formalmente trascritti;
- ❖ Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sul bene del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- ❖ Non risultano gravami quali censi, livelli o usi civici o altri pesi equivalenti: il diritto di proprietà della debitrice non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.
- ❖ Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

***Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita***

- ❖ ISCRIZIONE di ipoteca volontaria - registro generale n. 7745 registro particolare n. 767 - del 22/02/2012 di euro 300.000,00 a favore *OMISSIS* contro *OMISSIS*, in virtù di atto rogato dal Paolo Morelli di Napoli del 15/02/2012, repertorio n. 125913, relativo a un mutuo di euro 274.100,66 da rimborsare in 4 anni. L'ipoteca risulta iscritta sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Pozzuoli, alla Via Provinciale Pianura n. 2, distinta in C.F. al foglio 14 particella 18 sub. 74 natura A2;
- ❖ ISCRIZIONE di ipoteca giudiziale - registro generale n. 41538 registro particolare n. 5517 - del 28/9/2017 di euro 315.600,00 a favore *OMISSIS* contro *OMISSIS*, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 27/01/2017, repertorio n. 1713/2017, a garanzia della somma di euro 262.971,01. L'ipoteca risulta iscritta sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Pozzuoli, alla Via Provinciale Pianura n. 2, distinta in C.F. al foglio 14 particella 18 sub. 74 natura A2 di 6,5 vani.
- ❖ ISCRIZIONE di ipoteca conc. amministrativa/riscossione - registro generale n. 42499 registro particolare n. 5616 - del 09/09/2019 di euro 596.025,96 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma e C.F. 13756881002, contro *OMISSIS*, in virtù in virtù di atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 06/09/2019, repertorio n. 4130, a garanzia della somma di euro 298.012,98. L'ipoteca risulta iscritta sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Pozzuoli, alla Via Provinciale Pianura n. 2, distinta in C.F. al foglio 14 particella 18 sub. 74 natura A2.
- ❖ TRASCRIZIONE di verbale di pignoramento immobili - registro generale n. 30293 registro particolare n. 23772 - del 14/6/2024 a favore *OMISSIS* *OMISSIS*, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli del 24/05/2024, repertorio n. 9087. Il pignoramento risulta trascritto sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Pozzuoli, alla

---

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutata e appartamento staggito. Dall'analisi delle ispezioni non risulta altro oltre quanto richiamato nel corpo della risposta al presente quesito.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Ai fini della normativa urbanistica vigente, si rileva:

- ❖ Il complesso cui afferisce l'unità staggita ricade in Zona territoriale omogenea B – Sottozona B5\_3 - Residenziale saturo recente, interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale - del PRG vigente per il territorio del comune di Pozzuoli.
- ❖ L'area di afferenza rientra, inoltre, in Zona P.I. – Protezione Integrale – del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei;
- ❖ L'area di afferenza non ricade nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di G.R. n. 2775 del 26/09/2003;
- ❖ L'area non ricade in aree soggette a vincoli di carattere idrogeologico, archeologico e militare.
- ❖ L'intero territorio del comune di Pozzuoli è soggetto a vincolo ambientale ai sensi della D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il bene pignorato afferisce ad un complesso edilizio denominato Parco L'Abbazia che è il frutto di una sensibile ricostruzione/trasformazione di un manufatto vetusto. Detta attività di trasformazione, atta a realizzare un complesso residenziale dotato di diversi servizi, è avvenuta con un iter amministrativo così sintetizzabile:

- ❖ Concessione Edilizia n. 7 del 1982, rilasciata alla società *OMISSIS* in data 17/03/2024, per la trasformazione di un vecchio manufatto a vocazione ecclesiastica in un complesso residenziale.

a) I lavori da realizzare consistono nella ristrutturazione totale di un immobile senza alcun aumento di volumetria. Saranno, invece, previsti aumenti di superfici dovute alla reamizzazione di altri piani intermedi a quelli esistenti. Il tutto comporterà la creazione di solo garages a quota m.1,06, e un altro garage a quota 3,71: gli alloggi complessivi da realizzare saranno in numero di trentasette.

- ❖ Variante del 11/05/1983 alla concessione Edilizia n. 7/82 rilasciata alla società *OMISSIS* per modifiche al progetto originario.

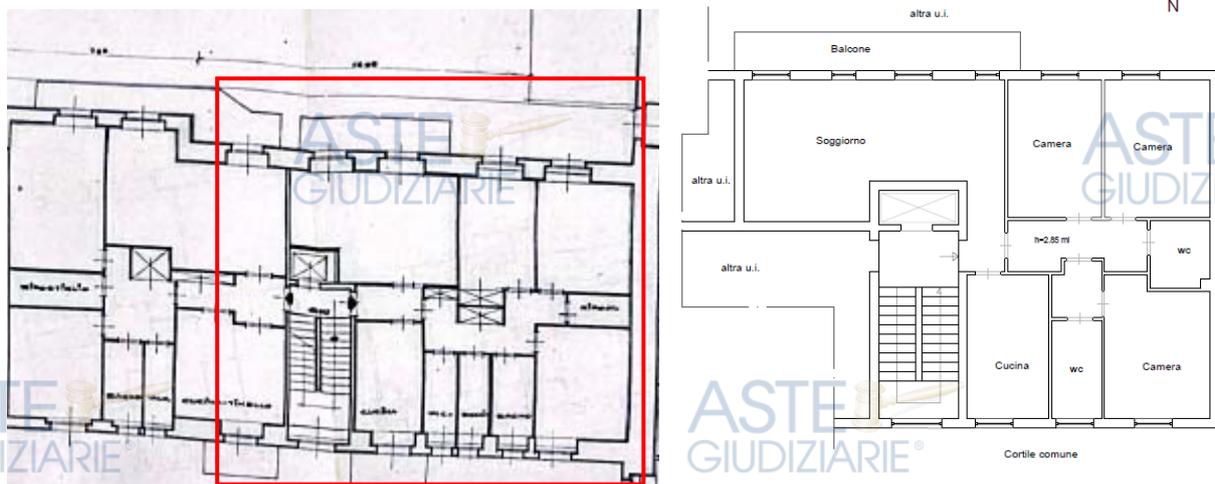
- a) I lavori in variante da eseguire prevederanno:
- 1) Al piano a quota 1,06: realizzazione intercapedine e trasformazione dei garage in appartamenti;
  - 2) Al piano a quota 3,71: trasformazione della cappella in hall, realizzazione di rampe, scale esterne e terrazzi;
  - 3) Al piano a quota 6,81: trasformazione del vuoto cappella in appartamento e realizzazione di terrazzi;
  - 4) Al piano a quota 9,91: realizzazione di ~~XXXXXX~~ torrini-scale.
- Saranno anche previste per l'intero fabbricato diverse distribuzioni interne e variazioni prospettiche. Il tutto conformemente ai grafici di progetto allegati ed a condizione che i lavori abbiano inizio solo dopo il deposito dei calcoli statici all'Ufficio del Genio Civile ai sensi della legge n°57 del 27/2/82 e successive.

- ❖ Voltura della Concessione Edilizia n. 7 del 1982, e relativa Variante del 11/05/1983, alla società OMISSIS concessa in data 21/06/1983.

Non risultando altre pratiche edilizie a nome della prima società richiedente e di quella subentrante, né sussistendo pratiche di trasformazione postuma per l'unità staggita a nome delle suddette società o dei successivi proprietari, ivi inclusa la società esecutata, la regolarità dello stato attuale dei luoghi discende dalla conformità del detto stato a quanto assentito con le pratiche di cui al precedente elenco.

Orbene, la scrivente ha visionato il fascicolo d'ufficio, archiviato presso il SUE del Comune di Pozzuoli, relativo alle dette pratiche. Il faldone presenta i grafici della prima versione progettuale ma non contiene tutti quelli relativi alla variante che ha previsto, oltre altro, cambiamenti prospettici e diversa distribuzione interna per gli appartamenti.

Rispetto alla prima emissione progettuale, l'unità staggita, come tutte quella della medesima verticale della stessa scala (oggi scala E2), è conforme a meno dell'ampliamento del soggiorno e della conseguente modifica dell'annesso balcone, nonché dell'eliminazione del piccolo oggetto deputato ad essere il balcone della cucina.



Sulla sinistra estratto del grafico redatto nel 1981 e corrispondente alla Concessione n. 7 del 1982; sulla destra, la planimetria attuale dei luoghi

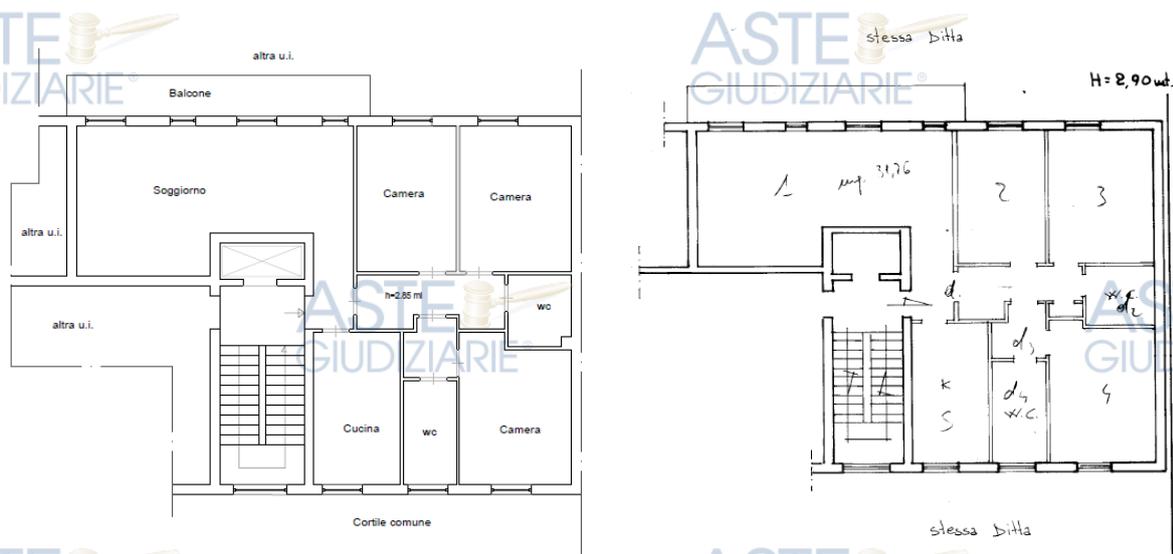
Come di legge dal dispositivo della variante del 1983, successivamente alla prima emissione progettuale sono state apportate modifiche che, relativamente agli appartamenti, hanno

comportato variazioni distributive e prospettiche. Non essendo stato rinvenuto, se non parzialmente, il corpo dei grafici della variante ma avendo certezza del proprio rilascio, come da allegato dispositivo, e potendo contare sulla sussistenza della planimetria catastale di primo impianto dell'appartamento (1985), può farsi ricorso al disposto del comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001, introdotto dalla Legge 120/2020:

*Art. 9 bis – Comma 1 bis: Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia*

Per altro, come già evidenziato, le modifiche rilevate (di distribuzione/consistenza, fermo rimanendo il volume complessivo, e di prospetto) coinvolgono tutti gli appartamenti della scala di afferenza del bene staggito (scala E2), come può apprezzarsi dai grafici di rilievo di tutte le unità allegati allo studio operato per l'aggiornamento delle tabelle millesimali fornito dall'amministrazione di condominio.

Tanto premesso, poiché i luoghi sono conformi alla planimetria catastale del 1985 (che di per sé non sarebbe probante ai fini della regolarità edilizia ma lo diventa in virtù del disposto di cui al precedente articolo di legge), planimetria coeva alla realizzazione dell'intervento di ristrutturazione del complesso, può assolutamente presumersi la piena regolarità edilizia del manufatto staggito.



*Sulla sinistra la planimetria dello stato attuale; sulla destra la planimetria catastale del 1985*

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- ❖ Non si rinviene la attestazione di prestazione energetica dell'unità abitativa (APE); si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità dei beni, e che l'onere per la redazione dello stesso si

stima pari a 400,00 euro

- ❖ Non si rinvencono le dichiarazioni di conformità degli impianti dell'unità;
- ❖ Non si rinviene una licenza di abitabilità specifica per l'unità in oggetto né un riferimento alla licenza di abitabilità relativa all'intero complesso di appartenenza. *All'uopo verrà effettuata una decurtazione del valore di mercato come più innanzi determinato.*

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- ❖ Il complesso residenziale denominato *L'Abbazia*, cui afferisce l'unità staggita, è amministrato dal dott. *OMISSIS*;
- ❖ Per detto complesso sussiste un regolamento di condominio, depositato agli atti del notaio Matteo Ciaccia con verbale del 24/01/1985, rep. 34924. Se ne allega copia.
- ❖ La quota ordinaria mensile relativa all'unità pignorata ammonta a circa 220,00 euro, oltre i consumi idrici;
- ❖ I millesimi di tabella A per l'appartamento indicato sono 15,840;
- ❖ Non risultano posti auto, tra quelli presenti nelle aree di pertinenza del complesso, assegnati all'appartamento;
- ❖ In relazione ad eventuali morosità, l'amministratore ha comunicato che, alla data della richiesta della scrivente (settembre 2024), non risultano quote sospese;
- ❖ Come da medesima comunicazione, l'amministratore ha segnalato che i lavori di ristrutturazione eseguiti presso il condominio non sono stati ancora contabilizzati in maniera definitiva.

Si rinvia all'allegata documentazione fornita dall'amministrazione di condominio e alla comunicazione della stessa.

### CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del bene oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di appartenenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al primo semestre 2024, a cura dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI D11 – Periferica), e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.

### SUPERFICI CONVENZIONALI

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (si confronti il dettaglio) che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie convenzionale	Piano
Abitazione	123,50 mq	1,00	123,50 mq	Primo
Balcone	10,00 mq	0,25	2,50 mq	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>126,00 mq</b>	

### DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando la destinazione e l'uso del bene, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'unità come del fabbricato di afferenza e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per la funzione di specie:

Unità	Valore unitario (medio)
Appartamento piano basso, zona periferica, discrete condizioni, contesto di pregio	2.000,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Appartamento staggito	126,00 mq	2.000,00 €/mq	252.000,00 €

## ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Entità della correzione
<b>Stato di manutenzione/conservazione</b>	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla descrizione del bene, si applica una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 10% del valore di mercato sopra calcolato, attesa la circostanza che il valore unitario assunto si riferisce a condizioni medio-normali leggermente migliori di quella apprezzata presso i luoghi
<b>Regolarità edilizia</b>	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene ( <i>assenza di licenza di abitabilità</i> ), che si intende integralmente richiamato, si applica una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 2% del valore di mercato sopra calcolato
<b>Stato di possesso</b>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<b>Vincoli e oneri giuridici</b>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<b>Modifiche catastali</b>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<b>Assenza di garanzia per vizi</b>	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
<b>Altro</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

## DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del bene oggetto di pignoramento risulta così determinato (*con piccoli arrotondamenti finali*):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Appartamento staggito	252.000,00 €	209.160,00 €
<b>Valore della piena proprietà</b>		<b>210.000,00 €</b>



\*\*\*\*\*



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 06/11/2024



L'Esperto



**Documentazione catastale**

- ALL. 1 – Documentazione catastale:
  - Visura storica dell'unità
  - Planimetria catastale in atti (1985)
  - Estratto di mappa dell'area di afferenza

**Planimetrie dello stato attuale dei luoghi**

- ALL. 2 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

**Documentazione relativa alle provenienze**

- ALL. 3 – Verbale di assemblea per notaio Paolo Morelli del 14/1/2019, rep. 139707
- ALL. 4 – Atto di compravendita per notaio Federico Del Noce del 01/10/2001, rep. 35831

**Ispezioni ipotecarie aggiornate**

- ALL. 5 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

**Documentazione relativa alla regolarità edilizia**

- ALL. 6 – Estratto del fascicolo archiviato presso il SUE del Comune di Pozzuoli relativo alla Concessione Edilizia n. 7 del 1982

**Documentazione relativa allo stato di occupazione**

- ALL. 7 – Contratto di locazione dell'unità e relativa scheda di registrazione

**Comunicazioni e documentazione relativa all'amministrazione di condominio**

- ALL. 8 – Comunicazione dell'amministrazione di condominio del Parco L'Abbazia e documentazione dallo stesso fornita

**Documentazione fotografica**

- ALL. 9 – Documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi

**Certificazioni**

- ALL. 10 – Certificato Camerale della società

- **ALL. 11 – Schede di riferimento per la quotazione immobiliare (estratto della documentazione consultata)**

