



TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione V
G.E. Dott. Mario Ciccarelli



R.G.N° 400/2023



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



II CTU

Arch. Emilio Porcaro

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

1





1. Premessa
2. Esito del controllo preliminare
3. Quesito 1 identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento
4. Quesito 2 individuazione beni componenti ciascun lotto
5. Quesito 3 identificazione catastale del bene pignorato
6. Quesito 4 procedere a schema sintetico-descrittivo lotto
7. Quesito 5 ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato
8. Quesito 6 verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio
9. Quesito 7 indicazione stato di possesso attuale dell'immobile
10. Quesito 8 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
11. Quesito 9 verifica di bene pignorato su suolo demaniale
12. Quesito 10 verifica di pesi od oneri di altro tipo
13. Quesito 11 informazioni sulle spese di gestione dell'immobile
14. Quesito 12 valutazione del bene
15. Quesito 13 valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato
16. Quesito 14 certificazione di stato civile
17. Conclusioni



1. PREMESSA

Con ordinanza del 16/10/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Ciccarelli della Sezione V del Tribunale di Napoli nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N.

400/2023 promossa dalla [REDACTED] contro la società

[REDACTED] proprietaria dei cespiti oggetto di

pignoramento, avente dati catastali :



12) Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.Ila 122-sub.4-c/1;

Ubicato in via Alfonso Artiaco n.12, in Pozzuoli.

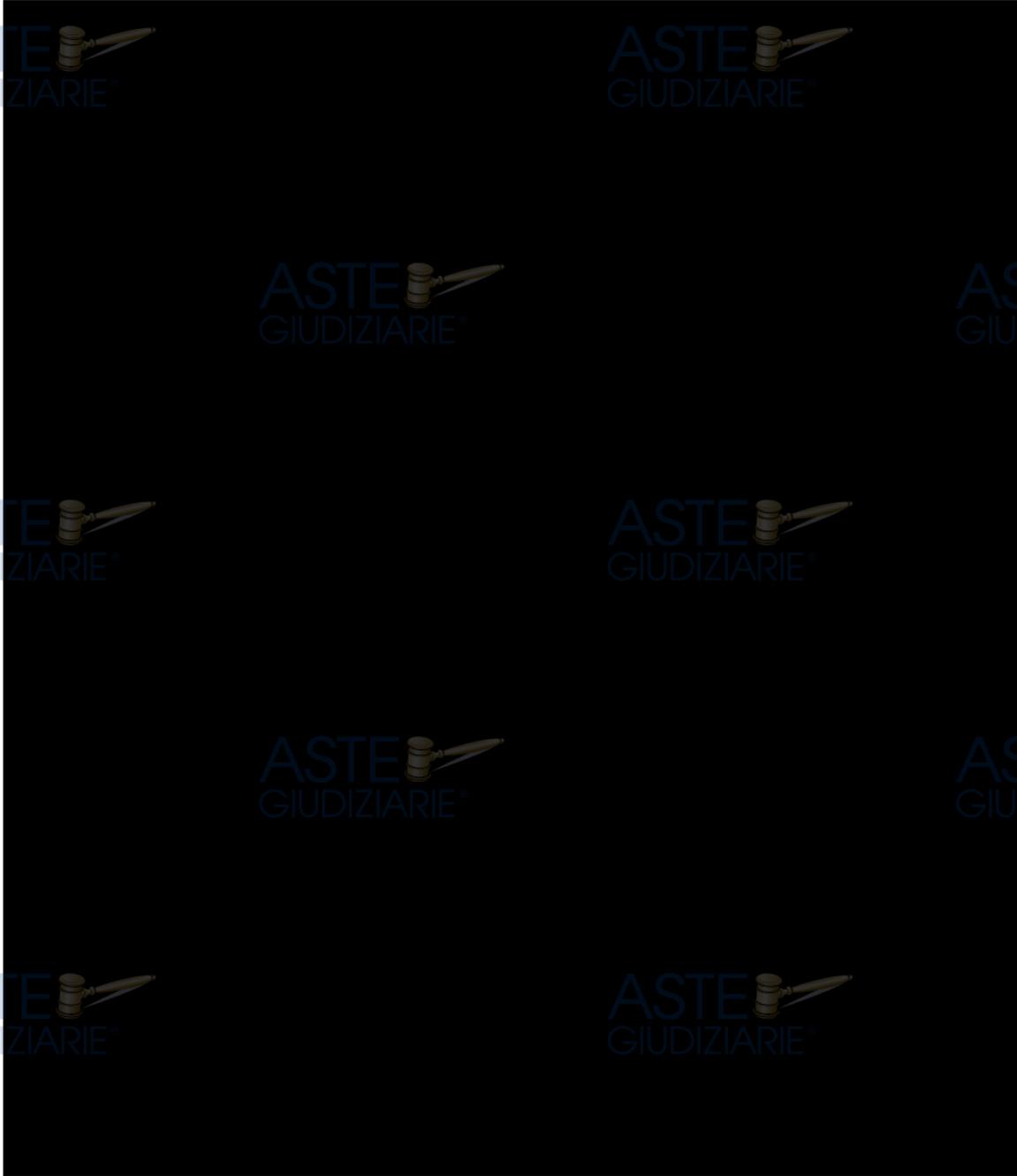
arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

3



13)Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 304-sub.14-c/2;

Ubicato in via Celle n.17, in Pozzuoli.



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

4



La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla [REDACTED] con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 nn. 22401/17339 del 21/07/2023 e trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 nn. 37575/29165 del 21/07/2023.

Il giorno 15 ottobre 2023 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava, poi, inizio alle operazioni peritali in pari data, preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso agli immobili.

Fatte tali premesse introduttive della procedura lo scrivente informa che suddividerà la stesura dell'elaborato peritale in più gruppi, essendo gli immobili oggetto di pignoramento molteplici e si andranno, quindi, a creare i seguenti gruppi con già indicazione della realizzazione di lotti separati e lotti unici:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Gruppo Via Alfonso Artiaco e Via Celle

Lotto 9: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 122-sub.4-c/1;

Lotto 10: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 304-sub.14-c/2;



ASTE
GIUDIZIARIE®



RISPOSTE AI QUESITI

Gruppo Via Artiaco & Via Celle

Lotto 9: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.Ila 122-sub.4-c/1;

Lotto 10: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.Ila 304-sub.14-c/2;



2.ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE EX ART.567 CPC



In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore procedente optava per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 400/2023.



Lo scrivente riporta che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. 22401/17339 del 21/07/2023 e nn. 37575/29165 del 21/07/2023 relative al procedimento di pignoramento in atto, oltre ispezioni ipotecarie relative alle trascrizioni di pignoramento.



Dalla certificazione notarile si evince che i cespiti, di proprietà dell'esecutata società provengono dai seguenti atti:

Lotto 9: atto di fusione di società per incorporazione del 24/12/2007 rogato da notaio [REDACTED] e trascritto il 27/12/2007 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli2.



Lotto 10: atto di rettifica del 09/01/2015 rogato da notaio [REDACTED] e trascritto il 26/01/2015 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli2, con il quale veniva rettificato





pregresso atto rogato dallo stesso notaio [REDACTED] 06/06/2005

per errore di identificazione del subalterno con l'effettivo sub.14.

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale, si precisa che lo scrivente procedeva ad effettuare accesso nei vari cespiti del citato “Gruppo via Artiaco e via Celle”.



Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore precedente non erano presenti né l'estratti catastali attuali, né l'estratti catastali storici degli immobili, né planimetrie catastali, le quali sono state acquisite in via telematica tramite il servizio “Sister” dell'Agenzia delle Entrate dallo scrivente, come da allegati alla presente.



Si riporta che le visure storiche degli immobili indicano gli stessi dati catastali attuali ed indicazione dei dati storici da cui derivano i cespiti oggetto del pignoramento, così come scritto nell'atto di pignoramento e presente nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente.



Deve ancora evidenziarsi che il creditore precedente non ha depositato visura camerale delle società esegutate e che copie sono state reperite dallo scrivente. Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.





QUESITO N.1: identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento

Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e da quella acquisita dallo scrivente, gli immobili del Gruppo via Artiaco e via Celle si identificano tutti in un diritto reale di proprietà della società esecutata, così come indicato nell'atto di pignoramento.



Al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto del pignoramento lo scrivente procede a sovrapposizione del mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps al fine dell'individuazione del fabbricato ove i cespiti sono posti.



Si procede identificando i cespiti riportando l'identificazione da vax catastale, la posizione fabbricato reperita da google maps e la sovrapposizione tra le due cartografie per la dovuta verifica. Nel caso specifico:



Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 122-sub.4-c/1



Si identifica:



Identificazione Vax





Identificazione tramite foto satellitare



Sovrapposizione delle due carte

Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 304-sub.14-c/2;



Si identifica:



Identificazione Vax





Identificazione tramite foto satellitare



Sovrapposizione delle due carte



Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possano considerare i cespiti del Gruppo via Artiacco e via Celle nei seguenti lotti:



Lotto 9: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 122-sub.4-c/1

Confina a nord con via Artiacco, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.



Lotto 10: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 304-sub.14-c/2

Confina a nord con altra unità di fabbrica, a sud con rampa d'accesso carrabile, ad est con area pertinenziale al fabbricato ed ad ovest con via Celle.





QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

L'immobile del **Lotto 9** e **del Lotto 10** sono ubicati nella città di Pozzuoli, provincia di Napoli e sono posti rispettivamente in stabili siti in via Alfonso Artiaco n.12 e via Celle n.17 e sono ubicati rispettivamente al piano terra di edificio afferente ad unità edilizia che è di sicuro accatastamento (per come indicato nella planimetria catastale del bene che ha dato origine all'attuale subalterno) del 1940, che è costituita da due livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "blocco" ed al piano interrato di edificio di costruzione recente composto da tre livelli fuori terra con tipologia edilizia definita a "blocco".

Lotto 9: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 122-sub.4-c/1

Confina a nord con via Artiaco, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Lotto 10: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 304-sub.14-c/2

Confina a nord con altra unità di fabbrica, a sud con rampa d'accesso carrabile, ad est con area pertinenziale al fabbricato ed ad ovest con via Celle.

Si passerà alla descrizione di ogni singolo lotto, per quella che è la sua attuale conformazione.

Lotto 9: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 122-sub.4-c/1

Ambiente 1 di 29 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,56 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di studio fotografico. Presenta areazione naturale data dall'ingresso stesso al cespite;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno di 1,4 mq con una sorta di ante-bagno di altri 1,4 mq altezza

da piano di calpestio ad intradosso superiore h 2,60 m per presenza

di mezzanino. Non vi è presenza di areazione naturale.

Da un'analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'immobile risultano posti a norma rispetto alla normativa vigente.

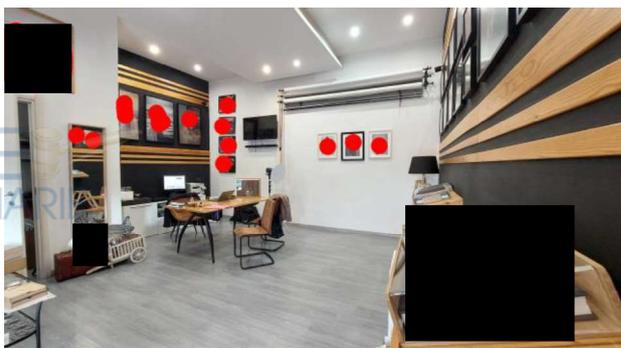
Si evidenzia presenza di impianto di split quale sistema riscaldamento e raffrescamento.

All'attualità l'immobile consta di 1 ambiente+servizio per superficie utile netta calpestabile di 32 mq.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



fabbricato



ambiente 1

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

Ad integrare il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo eseguito dallo scrivente per la verifica della reale consistenza dell'immobile:



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 10: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 304-sub.14-c/2

Ambiente 1 di 275 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,88. L'ambiente si presenta in discrete condizioni ed è attualmente adibito con funzione da definirsi (data la categoria catastale e la presenza di una sola auto sui luoghi).

Presenta areazione naturale data da finestre a feritoia.

presenta areazione naturale.

Da un'analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'immobile risulterebbero da dover essere aggiornati per quanto riguarda l'uso del cespite.

All'attualità il cespite consta di 1 ambiente per superficie utile netta calpestabile di 275 mq.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



accesso cespite

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

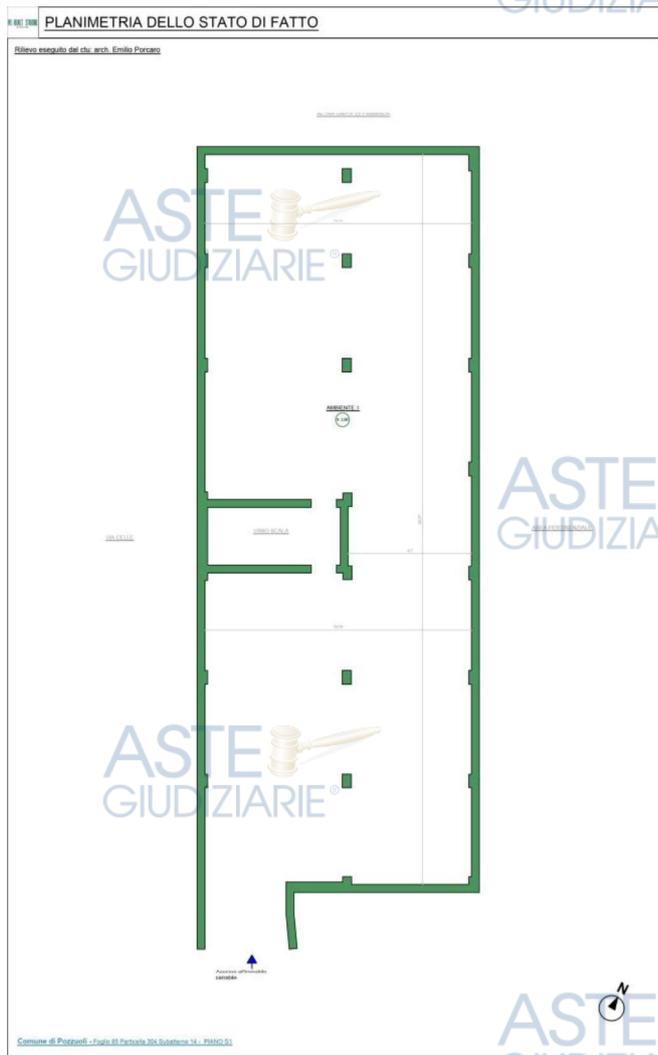
ASTE
GIUDIZIARIE®

Ad integrare il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo eseguito dallo scrivente per la verifica della reale consistenza dell'immobile:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

Il sottoscritto precisa di aver acquisito presso l’Agenzia delle Entrate, servizio Sister, le planimetrie catastali dei beni afferenti al Gruppo Via

Artiaco e via Celle rappresentando, inoltre, che in fascicolo non erano presenti le visure storiche dei cespiti.

Andranno a riportarsi le informazioni indicate nelle visure storiche di ogni lotto appartenente al sopracitato gruppo

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524



Lotto 9: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 122-sub.4-c/1

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/10/2023

Dati identificativi: Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 85 Particella 122 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 85 Particella 35

Classamento:

Rendita: Euro 780,57
Categoria C/1°, Classe 4, Consistenza 33 m²
Foglio 85 Particella 122 Subalterno 4
Indirizzo: VIA ALFONSO ARTIACO n. 12 Piano T
Annotazione di immobile: EX FOGLIO 42



> **Dati identificativi**

📅 dall'impianto al 14/11/2001

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 42 Particella 122 Subalterno 4

📅 dal 14/11/2001

VARIAZIONE del 14/11/2001 Pratica n. 738288 in atti dal 14/11/2001 RETTIFICA FOGLIO -ISTANZA 13509/01 (n. 13509.1/2001)

Immobile attuale

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 85 Particella 122 Subalterno 4

Annotazione di immobile: ex foglio 42



> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 42 Particella 122 Sub. 4

> [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

> [redacted]
📅 dall'impianto al 24/07/1997
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. Atto del 24/07/1997 Pubblico ufficiale N.DI GIOVINE Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 21035 - COMPRAVENDITA Voltura n. 25709.1/1997 in atti dal 17/09/1997

> [redacted]
📅 dal 24/07/1997 al 10/11/2000
Diritto di: Da verificare proprietario per 1000/1000 in comunione legale (deriva dall'atto 2)

3. Atto del 10/11/2000 Pubblico ufficiale MALATESTA LAURINI ADELE Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 11791 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 27788.1/2000 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. 54281 in atti dal 25/01/2001

> [redacted]
📅 dal 10/11/2000 al 10/11/2000
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

4. VOLTURA D'UFFICIO del 10/11/2000 Pubblico ufficiale MALATESTA LAURINI Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 11791 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 23492.1/2006 - Pratica n. NA0217225 in atti dal 12/04/2006

> [redacted]
📅 dal 10/11/2000 al 14/11/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 85 Particella 122 Sub. 4

> [redacted]
📅 dal 14/11/2001 al 19/09/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. VARIAZIONE del 14/11/2001 Pratica n. 738288 in atti dal 14/11/2001 RETTIFICA FOGLIO -ISTANZA 13509/01 (n. 13509.1/2001)

> [redacted]
📅 dal 19/09/2007 al 24/12/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 19/09/2007 Pubblico ufficiale MALATESTA LAURINI ADELE Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 29510 - ATTO TRA VIVI Nota presentata con Modello Unico n. 32434.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 08/10/2007

> [redacted]
📅 dal 24/12/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

7. Atto del 24/12/2007 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 228040 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 44586.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 31/12/2007





Lo scrivente ha verificato corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.



Lo scrivente rappresenta che non risulta planimetria catastale abbinata agli attuali dati del cespite oggetto di pignoramento, ma che, a seguito di ricerca sui dati pregressi indicati nella visura storica dell'immobile (ovvero con il foglio 42, rettificato d'ufficio per come si evince dalla visura, al posto dell'attuale 85) è stata reperita la planimetria catastale del 1940 che presenta difformità rispetto all'attuale stato di fatto.



Sovrapposizione con planimetria catastale

- 1- Tramezzatura non presente in planimetria catastale

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524





Lotto 10: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.Ila 304-sub.14-c/2

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/10/2023

Dati identificativi: Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**

Foglio **85** Particella **304** Subalterno **14**

Busta mod.58: **1001578**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**

Foglio **85** Particella **304**

Classamento:

Rendita: **Euro 858,97**

Categoria **C/2^a**, Classe **4**, Consistenza **252 m²**

Foglio **85** Particella **304** Subalterno **14**

Indirizzo: VIA CELLE Piano S1

> **Indirizzo**

dal **12/10/1982** al **12/10/1982**

Immobile predecessore

Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**

Tipo Denuncia: **Protocollo Anno 1982** Numero **1323**

VIA CELLE
Partita: **1001578**

COSTITUZIONE del 12/10/1982 in atti dal 30/06/1987
(n. 1.323/1982)

dal **12/10/1982** al **16/07/2015**

Immobile attuale

Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**

Foglio **85** Particella **304** Subalterno **14**

VIA CELLE Piano S/1
Partita: **1004824**
Busta mod.58: **1001578**

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del
12/10/1982 in atti dal 31/01/1995 P.F.94 (n.
1323.1/1982)

Annotazioni: pubbl.not.12.7.91

dal **16/07/2015**

Immobile attuale

Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**

Foglio **85** Particella **304** Subalterno **14**

VIA CELLE Piano S1
Busta mod.58: **1001578**

VARIAZIONE del 16/07/2015 Pratica n. NA0304773 in
atti dal 16/07/2015 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE
(n. 123438.1/2015)

Annotazioni: g.a.f.codifica piano incoerente-2015

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **POZZUOLI (G964)(NA)** Tipo Denuncia: Protocollo
Anno 1982 Numero 1323

[REDACTED]
(deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 12/10/1982 in atti dal
30/06/1987 (n. 1.323/1982)

[REDACTED]
Diritto di: Da verificare amministratore (deriva
dall'atto 1)

[REDACTED]
nato a **POZZUOLI (NA)** il 06/10/1941

dal **20/10/1982** al **12/10/1982**
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
2)

2. Atto del 20/10/1982 Pubblico ufficiale NOT NICOLA
DI GIOV Sede **POZZUOLI (NA)** Repertorio n. 7457
Sede **NAPOLI (NA)** Registrazione Volume B n. 14524
registrato in data 03/11/1982 - VENDITA Voltura n.
27421.1/1982 in atti dal 04/12/1993

dal **20/10/1982** al **12/10/1982**
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **POZZUOLI (G964)(NA)** Foglio **85** Particella **304** Sub. **14**

3. SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del
12/10/1982 in atti dal 31/01/1995 P.F.94 (n.
1323.1/1982)

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

21



Y [REDACTED]
dal 12/10/1982 al 09/01/2015
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 3)

Y [REDACTED]
dal 12/10/1982 al 09/01/2015
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 3)

Y [REDACTED]
dal 09/01/2015 al 09/01/2015
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

Y [REDACTED]
dal 09/01/2015 al 09/01/2015
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

Y [REDACTED]
dal 09/01/2015
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

4. Atto del 09/01/2015 Pubblico ufficiale MALATESTA LAURINI ADELE Sede MARANO DI NAPOLI (NA) Repertorio n. 38302 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Rettifica la trasc. n.21490/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 2239.1/2015 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 26/01/2015

5. VOLTURA D'UFFICIO del 09/01/2015 Pubblico ufficiale MALATESTA A Sede MARANO DI NAPOLI (NA) Repertorio n. 38302 - CV TR 2239/15 RE 2015 Voltura n. 5958.1/2015 - Pratica n. NA0056091 in atti dal 16/02/2015

6. VOLTURA D'UFFICIO del 09/01/2015 Pubblico ufficiale MALATESTA LAURINI Sede MARANO DI NAPOLI (NA) Repertorio n. 38302 - ATTO DI RETTIFICA ISTANZA NA0356409/15 Voltura n. 36201.1/2015 - Pratica n. NA0363062 in atti dal 16/09/2015

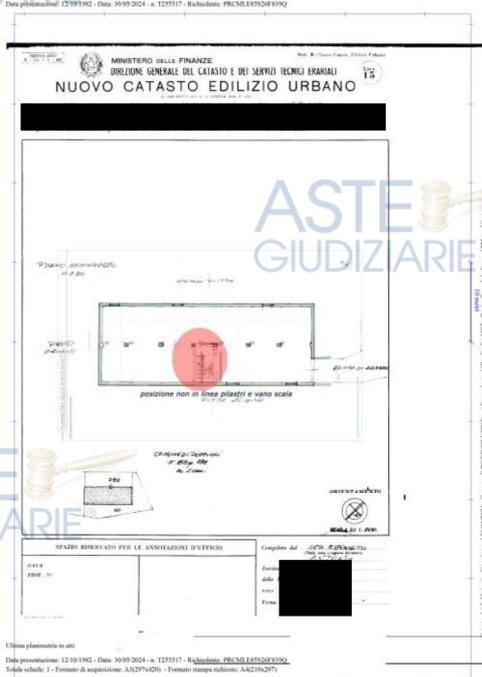


Lo scrivente ha verificato corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite

Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale attuale per la dovuta verifica.





Sovrapposizione con planimetria catastale

- 1- Posizione non in linea pilastri e scala

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.

QUESITO N.4: procedere a schema sintetico-descrittivo lotto

Lotto 9: piena proprietà di cespite ubicato in via Alfonso Artiaco n.12, in Pozzuoli, piano terra, dati catastali:

Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.lla 122-sub.4-c/1

Consta al momento del rilievo di 1 ambiente più servizio per superficie utile netta calpestabile di 32 mq.

Confina a nord con via Artiaco, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.



Risulta:

- alcun documento amministrativo per l'attuale configurazione del cespite, così come confermato dalla certificazione ricevuta dagli Uffici Tecnici del Comune di Pozzuoli;

Lo scrivente, all'attualità, può solo indicare che il fabbricato, data la planimetria catastale (del pregresso foglio da cui deriva l'attuale subalterno) indicata con accatastamento nell'anno 1940, può ritenersi regolare per l'edificazione, poiché l'accatastamento attesta che il fabbricato stesso, in cui insiste il cespite del lotto 3, è stato edificato precedentemente alla legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva *"l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco"* e che l'edificio, inoltre è stato edificato in data precedente al 01/09/1967.

Tale regolarità è ovviamente relativa all'edificazione del fabbricato ed alla configurazione del cespite per quanto attenente alla planimetria catastale e non alla conformazione attuale che non ha trovato riscontri amministrativi.

Non risultano informazioni in merito a possibili rilasci di agibilità/abitabilità.

Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento, il preposto Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli riscontra che per i nominativi indicati (ovvero sia quelli dell'attuale proprietari, che dei



proprietari susseguiti nel tempo sino ad arrivare ai debitori, oltre che per toponimo) non risultano depositate istanze.

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL per il cespite oggetto di procedura.

Ricade in zona omogenea B4 dell'attuale Prg del Comune di Pozzuoli così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.



Prezzo Base Lotto 9 euro: 46.000,00 (quarantaseimila/00).

Lotto 10: piena proprietà di cespite ubicato in via Celle n.17, in Pozzuoli, piano interrato, dati catastali:

Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 304-sub.14-c/2

Consta al momento del rilievo di un ambiente unico per superficie utile netta calpestabile di 275 mq.

Confina a nord con altra unità di fabbrica, a sud con rampa d'accesso carrabile, ad est con area pertinenziale al fabbricato ed ad ovest con via Celle.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale tranne che per una leggera difformità di linearità del vano scala tra stato di fatto e planimetria catastale

Risulta:

- Presenza di licenza edilizia n.65 del 1974 con cui il Comune rilasciava atto amministrativo per l'edificazione del fabbricato siti in via Celle





Sulla base dei dati riferiti alla presenza di Licenza Edilizia n.65 lo scrivente, appurando che non è possibile verificare né i grafici, né la licenza stessa, poiché l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli attesta che non sono reperibili presso l'Archivio Comunale, può solo indicare che il dato relativo a presenza di licenza edilizia (tanto confermato dal Comune di Pozzuoli) ne può significare una regolarità in virtù dell'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva "l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco" e che l'edificio ha iniziato la sua edificazione, se considerato in relazione alla licenza edilizia n.65 del 1974, in data successiva al 01/09/1967.



Non risultano informazioni in merito a possibili rilasci di agibilità/abitabilità.



Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento, il preposto Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli riscontra che per i nominativi indicati (ovvero sia quelli dell'attuale proprietari, che dei proprietari susseguiti nel tempo sino ad arrivare ai debitori, oltre che per toponimo) non risultano depositate istanze.



Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL per il cespite oggetto di procedura.





Ricade in zona omogenea B4 dell'attuale Prg del Comune di Pozzuoli
così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto
dagli uffici del Comune.

Prezzo	Base	Lotto	10	euro:	146.280,00
--------	------	-------	----	-------	------------

(centoquarantaseimiladuecentottanta/00).



QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato



Per quanto concerne il cespite del

Lotto 9: Comune di Pozzuoli – foglio 85-p.IIa 122-sub.4-c/1

Le variazioni di proprietà intervenute sul cespite oggetto del
pignoramento nei vent'anni antecedenti la trascrizione dello stesso
sono state relative ai seguenti passaggi di proprietà:



- 1) Alla [redacted] a seguito di atto
di fusione di società per incorporazione rogato da notaio
[redacted] in data 24/12/2007 rep.228040/24119 e
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Napoli 2 il 27/12/2007 ai nn. 83456/44586, [redacted]
[redacted]
Pozzuoli.



Tale atto è stato reperito dallo scrivente.



- 2) Alla [redacted] a seguito di atto di
compravendita rogato da notaio [redacted] in
data 19/09/2007 rep.29510/6904 e trascritto presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 05/10/2007



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

27





ai nn. 64720/32434, dalla [REDACTED]

3) Alla [REDACTED] a seguito di atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] in data 10/11/2000 rep.11791 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 06/11/2000

ai nn. 39054/27788 da [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti di proprietà di 1/2 e da [REDACTED] [REDACTED], per i diritti di proprietà di 1/2, essendo sposati in comunione legale dei beni.

Per quanto concerne il cespite del:

Lotto 10: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 304-sub.14-c/2

1) Alla [REDACTED] a seguito di atto di rettifica rogato da notaio [REDACTED] in data 09/01/2015 rep.38302/11345 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 26/01/2015 ai nn. 2722/2239.

In tale atto si specifica che va a rettificarsi il pregresso atto rogato dallo stesso notaio [REDACTED] del 06/06/2005 avente repertorio 25336/5547 e trascritto presso la C.R.I. di Napoli2 il 06/07/2005 ai nn.37766/21490, nel quale per errore veniva indicato il subalterno 14, ovvero quello del lotto in oggetto, con subalterno 13. In tale atto del 2005 la [REDACTED]

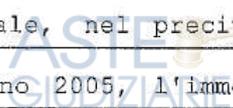


[redacted] acquistava il subalterno da [redacted]
nato a [redacted], per i diritti di proprietà di ½ e da
[redacted]
[redacted], per i diritti di proprietà di ½, essendo sposati in
comunione legale dei beni.

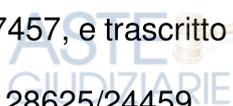
Inoltre nell'atto del 2015 viene a precisarsi:



- che per mero errore materiale, nel precitato
atto per me Notaio del 6 giugno 2005, l'immo-
le veniva erroneamente identificato con il su-
balterno 13 laddove invece è subalterno 14;
- che i costituiti intendono rettificare il
suindicato errore.



2) Ad [redacted] a
seguito di atto di compravendita rogato da notaio Nicola Di
Giovine il 28/10/1982, con repertorio 7457, e trascritto presso
la C.R.I di Napoli2 il 04/11/1982 ai nn.28625/24459.



Si specifica che, rispetto a quanto indicato in certificazione
notarile del ventennio, tale atto non indica alcun subalterno
nel suo interno, ma la denuncia catastale, ovvero estraendo
quando scritto nell'atto: [redacted]



~~-in catasto non censito,denunziato con scheda reg.11
12/10/82 al n.1323.~~





E che tale scheda di denuncia è associata al subalterno 14, così come da visura storica dell'immobile che nuovamente si riporta:

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1982 Numero 1323

▶ [redacted]
dal 12/10/1982 al 20/10/1982
(deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 12/10/1982 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.323/1982)

▶ [redacted]
Dritto di: Da verificare amministratore (deriva dall'atto 1)



▶ [redacted]
dal 20/10/1982 al 12/10/1982
Dritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 20/10/1982 Pubblico ufficiale NOT NICOLA DI GIOV Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 7457 Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume B n. 14524 registrato in data 03/11/1982 - VENDITA Voltura n. 27421.1/1982 in atti dal 04/12/1993

▶ [redacted]
dal 20/10/1982 al 12/10/1982
Dritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 85 Particella 304 Sub. 14

3. SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 12/10/1982 in atti dal 31/01/1995 P.F.94 (n. 1323.1/1982)

Va a specificarsi che dalla visura catastale del subalterno 14 lo stesso risulti sempre associato alla categoria catastale c/2.



QUESITO N.6: verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Si svolgerà una preventiva analisi per l'immobile che compone il

Lotto 9:

Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.la 122-sub.4-c/1

L'immobile risulta aver avuto una rettifica per quanto concerne il foglio, così come indicato nella visura catastale:





> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 14/11/2001
Immobile predecessore
Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 42 Particella 122 Subalterno 4

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 14/11/2001
Immobile attuale
Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 85 Particella 122 Subalterno 4



VARIAZIONE del 14/11/2001 Pratica n. 738288 in atti dal 14/11/2001 RETTIFICA FOGLIO -ISTANZA 13509/01 (n. 13509.1/2001)

Annotazione di immobile: ex foglio 42



Lo scrivente porta all'attenzione tale informazione poiché la planimetria catastale risulta non abbinata con gli attuali dati catastali del cespite e che è stato possibile reperire la planimetria storica tramite richiesta sul precedente foglio.

Da ciò si è potuto verificare che il fabbricato in cui è posto il cespite appartiene, per come risulta dalla planimetria catastale storica, di sicura data di accatastamento dell'anno 1940 e quindi il complesso

residenziale può ritenersi regolare per l'edificazione, poiché l'accatastamento attesta che il fabbricato stesso, in cui insiste il cespite del **Lotto 9**, è stato edificato precedentemente alla legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva *"l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco"* e che l'edificio inoltre è stato edificato in data precedente al 01/09/1967.

Tale regolarità è ovviamente relativa all'edificazione del fabbricato ed alla configurazione del cespite per quanto alla planimetria catastale storica e non alla conformazione attuale del cespite del **Lotto 9**, che, come già indicato, non han trovato riscontri amministrativi, in quanto





dallo studio degli atti e dall'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pozzuoli risulta quanto a seguire come da certificazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico preposto, rispetto a quanto richiesto:



Comune di Pozzuoli
Città Metropolitana di Napoli
Direzione 5
Coordinamento Urbanistica - Governo del Territorio
UOC SUE-Edilizia Privata-Demanio Marittimo



A: arch. Emilio Porcaro
n.q. C.T.U. R.G.E. 400/23

Oggetto: istanza di accesso agli atti prot. nr. 2013/2024

Vista la richiesta in oggetto, a firma del CTU in indirizzo,

SI COMUNICA

che per gli immobili di cui agli identificativi catastali forniti, e di cui ai seguenti toponimi:

1. Via Pergolesi 66;
2. Via C. Battisti 2;
3. Via A. Artiano 12;
4. Via Celle 17;
5. Via Campana 243,

non risultano pratiche edilizie pendenti e/o definite sul portale dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'Ente.

Al contempo, per l'immobile di cui al NCEU foglio 14, p.lla 40, sub. 9 vi è:

1. PDC in sanatoria ex l. 724/94 nr. 175/23 (prot. nr. 18983/95 – pratica nr. 3059).

Ancora, per l'immobile di cui al NCEU foglio 14, p.lla 40, sub. 6 vi è:

1. PDC in sanatoria ex l. 724/94 nr. 175/23 (prot. nr. 18983/95 – pratica nr. 3059);
2. CILA per diversa distribuzione interna nr. 492/2023/LAV (prot. nr. 70641 del 10.08.23).

Infine, per l'immobile di cui al NCEU foglio 14, p.lla 293, sub. 1 vi è:

1. SCIA alternativa al PDC per completamento di lavori di potenziamento dell'impianto di distribuzione carburante liquidi e gassosi nr. 027/2022/PDC (prot. nr. 39471 del 10.05.22).

La ricerca delle eventuali licenze/concessioni edilizie rilasciate non è possibile in base ai soli toponimi e/o identificativi catastali, necessitando l'Ufficio quantomeno di un anno di riferimento del protocollo dell'istanza e/o del rilascio del titolo abilitativo edilizio, fermo restando che per quanto antecedente al 1980 non vi sono atti e/o documenti reperibili

all'Archivio, potendo l'Ufficio solo attestare l'avvenuto rilascio del titolo mediante consultazione delle pandette cartacee, laddove annotato.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

32





COMUNE DI POZZUOLI - c_g064 - REG_UFFICIALE - 0105441 - Uscita - 29/10/2024 - 11:41



Comune di Pozzuoli
Città Metropolitana di Napoli
Direzione 5
Coordinamento Urbanistica - Governo del Territorio
UOC SUE-Edilizia Privata-Demanio Marittimo



A: arch. Emilio Porcaro
n.q. C.T.U. R.G.E. 400/23
Tribunale di Napoli



SI ATTESTA

che, per gli immobili siti in tenimento comunale, risultano annotati nei registri d'ufficio i seguenti provvedimenti:

- licenza edilizia prot. 30803/73 nr. 65 del 07.10.1974 rilasciata a [redacted] volturato a [redacted] il 14.01.1981 per fabbricato civile abitazione in via Celle;
- DIA prot. 35758 nr. 390 del 17.10.2012 rilasciata a [redacted] per cambio d'uso senza opere in via Pergolesi n. 60;
- DIA prot. 35760 nr. 391 del 17.10.2012 rilasciata a [redacted] per cambio d'uso senza opere in via Pergolesi n. 60;
- DIA prot. 12439 nr. 162 del 07.04.2008 rilasciata a [redacted] per manutenzione ordinaria e straordinaria in via Pergolesi n. 66;
- SCIA prot. 5383 nr. 59 del 07.02.2013 rilasciata a [redacted] per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione in via Pergolesi n. 60/62/64;
- permesso di costruire nr. 99 del 16.12.2015 (istanza prot. nr. 37504/11) rilasciato alla [redacted] per restauro e risanamento conservativo dello stabile e delle aree esterne e cambio di destinazione d'uso da abitazione a commerciale all'immobile sito alla Via Campana n. 241/243.

Gli originali del titolo licenza edilizia prot. 30803/73 nr. 65 del 07.10.1974, in uno agli elaborati tecnici ed ai corrispondenti fascicoli d'ufficio, non sono reperibili presso l'Archivio Comunale.

COMUNE DI POZZUOLI - c_g064 - REG_UFFICIALE - 0105441 - Uscita - 29/10/2024 - 11:41



Comune di Pozzuoli
Città Metropolitana di Napoli
Direzione 5
Coordinamento Urbanistica - Governo del Territorio
UOC SUE-Edilizia Privata-Demanio Marittimo

In base agli identificativi catastali forniti e, ancora, in forza dei nominativi e dei dati anagrafici contenuti nella richiesta, agli atti del Servizio Edilizia Privata non risultano annotati né emessi titoli abilitativi edilizi, eccezione fatta per i provvedimenti sopra citati.

Agli atti dell'Ufficio Condono Edilizio, dopo opportuna ricerca presso l'Archivio, risulta quanto segue:

permesso di costruire in sanatoria nr. 175 del 27.07.2023 rilasciato ai sensi della l. 724/94 (prot. istanza 18983 del 31.03.95 – pratica nr. 3059) per interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo e consistenti in "due corpi di fabbrica denominati Corpo "A" e Corpo "B", i due manufatti sono costituiti da un unico livello fuori terra ed adibiti all'attività commerciale", all'immobile sito alla Via Provinciale Pianura n. 15/B, NCEU foglio 14, p.la 40, sub. 6-9, il tutto in ditta [redacted] in persona del legale rapp.te p.t.

Si rilascia all'arch. Emilio Porcaro, nella detta qualità, per gli usi consentiti.

Pozzuoli, data del protocollo

L'ispettore amministrativo
sig. [redacted]



Il Funzionario EO
Responsabile UOC
di Fabio Maddaluno
[redacted]



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

33





Risulta, quindi:

- Alcun positivo riscontro per quanto concerne documento amministrativo, afferente ad agli immobili siti in via Alfonso Artiaco, per l'attuale configurazione del cespite stesso, così come verificato dalla certificazione ricevuta dagli Uffici Tecnici del Comune di Pozzuoli;



Non risultano informazioni in merito a possibili rilasci di agibilità/abitabilità.



Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento, il preposto Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli riscontra che per i nominativi indicati (ovvero sia quelli del costruttore, che dei proprietari susseguiti nel tempo sino ad arrivare ai debitori, oltre che per toponimo) non risultano depositate istanze.



Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL relativamente al cespite oggetto di procedura.



Come indicato nel Quesito 3 vi sono irregolarità per quanto concerne la conformazione dei lotti.



Andrà ad analizzarsi caso per caso per ogni singolo lotto:

- 1- Tramezzatura non presente in planimetria catastale



- 1) Lo scrivente reputa che vada a farsi un accertamento di conformità con istanza a presentarsi agli Uffici Tecnici preposti





per comprendere la tipologia di atto amministrativo atto al caso di specie.

Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza qualsivoglia atto amministrativo atto a regolarizzare la conformazione del cespite, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si potrà effettuare un accertamento di conformità, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari (non può sussistere previsione di tipologia di riscontro da parte dello scrivente, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione) verificando i possibili interventi a farsi per l'accertamento di conformità con verifica di possibile atto da poter rilasciare, oppure di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica. Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, relativamente al ripristino, rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

Si svolgerà una preventiva analisi per l'immobile che compone il

Lotto 10:

[Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.Ila 304-sub.14-c/2:](#)

Il fabbricato in cui è posto il cespite appartiene ad unità edilizia di espansione recente di nessuna valenza storico-artistica.



Dallo studio degli atti e dall'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pozzuoli risulta quanto a seguire come da certificazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico preposto, rispetto a quanto richiesto:



Comune di Pozzuoli
Città Metropolitana di Napoli
Direzione 5
Coordinamento Urbanistica - Governo del Territorio
UOC SUE-Edilizia Privata-Demanio Marittimo



A: arch. Emilio Porcaro
n.q. C.T.U. R.G.E. 400/23

Oggetto: istanza di accesso agli atti prot. nr. 2013/2024

Vista la richiesta in oggetto, a firma del CTU in indirizzo,

SI COMUNICA

che per gli immobili di cui agli identificativi catastali forniti, e di cui ai seguenti toponimi:

1. Via Pergolesi 66;
2. Via C. Battisti 2;
3. Via A. Artiano 12;
4. Via Celle 17;
5. Via Campana 243,

non risultano pratiche edilizie pendenti e/o definite sul portale dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'Ente.

Al contempo, per l'immobile di cui al NCEU foglio 14, p.lla 40, sub. 9 vi è:

1. PDC in sanatoria ex l. 724/94 nr. 175/23 (prot. nr. 18983/95 – pratica nr. 3059).

Ancora, per l'immobile di cui al NCEU foglio 14, p.lla 40, sub. 6 vi è:

1. PDC in sanatoria ex l. 724/94 nr. 175/23 (prot. nr. 18983/95 – pratica nr. 3059);
2. CILA per diversa distribuzione interna nr. 492/2023/LAV (prot. nr. 70641 del 10.08.23).

Infine, per l'immobile di cui al NCEU foglio 14, p.lla 293, sub. 1 vi è:

1. SCIA alternativa al PDC per completamento di lavori di potenziamento dell'impianto di distribuzione carburante liquidi e gassosi nr. 027/2022/PDC (prot. nr. 39471 del 10.05.22).

La ricerca delle eventuali licenze/concessioni edilizie rilasciate non è possibile in base ai soli toponimi e/o identificativi catastali, necessitando l'Ufficio quantomeno di un anno di riferimento del protocollo dell'istanza e/o del rilascio del titolo abilitativo edilizio, fermo restando che per quanto antecedente al 1980 non vi sono atti e/o documenti reperibili

all'Archivio, potendo l'Ufficio solo attestare l'avvenuto rilascio del titolo mediante consultazione delle pandette cartacee, laddove annotato.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

36





COMUNE DI POZZUOLI - c_g984 - REG_UFFICIALE - 0105441 - Uscita - 29/10/2024 - 11:41



Comune di Pozzuoli
Città Metropolitana di Napoli
Direzione 5
Coordinamento Urbanistica - Governo del Territorio
UOC SUE-Edilizia Privata-Demanio Marittimo



A: arch. Emilio Porcaro
n.4. C.T.U. R.G.E. 400/23
Tribunale di Napoli



SI ATTESTA

che, per gli immobili siti in tenimento comunale, risultano annotati nei registri d'ufficio i seguenti provvedimenti:



-licenza edilizia prot. 30803/73 nr. 65 del 07.10.1974 rilasciata a [redacted] e volturato a [redacted] e [redacted] in data 14.01.1981 per fabbricato civile abitazione in via Celso;

-DIA prot. 35758 nr. 390 del 17.10.2012 rilasciata a [redacted] per cambio d'uso senza opere in via Pergolesi n. 60;

-DIA prot. 35760 nr. 391 del 17.10.2012 rilasciata a [redacted] per cambio d'uso senza opere in via Pergolesi n. 60;

-DIA prot. 12439 nr. 162 del 07.04.2008 rilasciata a [redacted] per manutenzione ordinaria e straordinaria in via Pergolesi n. 66;

-SCIA prot. 5383 nr. 59 del 07.02.2013 rilasciata a [redacted] per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione in via Pergolesi n. 60/62/64;

-permesso di costruire nr. 99 del 16.12.2015 (istanza prot. nr. 37504/11) rilasciato alla [redacted] in persona del l.r.p.t. per restauro e risanamento conservativo dello stabile e delle aree esterne e cambio di destinazione d'uso da abitazione a commerciale all'immobile sito alla Via Campana n. 241/243.

Gli originali del titolo licenza edilizia prot. 30803/73 nr. 65 del 07.10.1974, in uno agli elaborati tecnici ed ai corrispondenti fascicoli d'ufficio, non sono reperibili presso l'Archivio Comunale.



COMUNE DI POZZUOLI - c_g984 - REG_UFFICIALE - 0105441 - Uscita - 29/10/2024 - 11:41



Comune di Pozzuoli
Città Metropolitana di Napoli
Direzione 5
Coordinamento Urbanistica - Governo del Territorio
UOC SUE-Edilizia Privata-Demanio Marittimo

In base agli identificativi catastali forniti e, ancora, in forza dei nominativi e dei dati anagrafici contenuti nella richiesta, agli atti del Servizio Edilizia Privata non risultano annotati né emessi titoli abilitativi edilizi, eccezion fatta per i provvedimenti sopra citati.

Agli atti dell'Ufficio Condono Edilizio, dopo opportuna ricerca presso l'Archivio, risulta quanto segue:

permesso di costruire in sanatoria nr. 175 del 27.07.2023 rilasciato ai sensi della l. 724/94 (prot. istanza 18983 del 31.03.95 – pratica nr. 3059) per interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo e consistenti in "due corpi di fabbrica denominati Corpo "A" e Corpo "B", i due manufatti sono costituiti da un unico livello fuori terra ed adibiti all'attività commerciale", all'immobile sito alla Via Provinciale Pianura n. 15/B, NCEU foglio 14, p.lla 40, sub. 6-9, il tutto in ditta [redacted] in persona del legale rapp.t. p.t.

Si rilascia all'arch. Emilio Porcaro, nella detta qualità, per gli usi consentiti.

Pozzuoli, data del protocollo

L'istanza amministrativa
sig. [redacted]



Il Funzionario EQ
Responsabile UOC
dn Fabio Maddaleno
[redacted]



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

37





Risulta, quindi:

- Presenza di licenza edilizia n.65 del 1974 con cui il Comune rilasciava atto amministrativo per l'edificazione del fabbricato siti in via Celle



Sulla base dei dati riferiti alla presenza di Licenza Edilizia n.65 lo scrivente, appurando che non è possibile verificare né i grafici, né la licenza stessa, né la voltura indicata, poiché l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli attesta che non sono reperibili presso l'Archivio Comunale, può solo indicare che il dato relativo a presenza di licenza edilizia (tanto confermato dal Comune di Pozzuoli) ne può significare una regolarità in virtù dell'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva *"l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco"* e che l'edificio ha iniziato la sua edificazione, se considerato in relazione alla licenza edilizia n.65 del 1974 in data successiva al 01/09/1967.



Non risultano informazioni in merito a possibili rilasci di agibilità/abitabilità.

Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento, il preposto Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli riscontra che per i nominativi indicati (ovvero sia quelli del costruttore, che dei proprietari susseguiti nel tempo sino ad arrivare ai debitori, oltre che per toponimo) non risultano depositate istanze.





Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL afferenti al cespite oggetto di procedura.

Come indicato nel Quesito 3 vi è irregolarità, invece, per quanto concerne:

1- Posizione non in linea pilastri e scala tra rilievo e planimetria catasto

1) Lo scrivente reputa che vada a farsi un accertamento di conformità con istanza a presentarsi agli Uffici Tecnici preposti per comprendere la tipologia di atto amministrativo atto al caso di specie.

Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza qualsivoglia atto amministrativo atto a regolarizzare la conformazione del cespite, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si potrà effettuare un accertamento di conformità, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari (non può sussistere previsione di tipologia di riscontro da parte dello scrivente, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione) verificando i possibili interventi a farsi per l'accertamento di conformità con verifica di possibile atto da poter rilasciare, oppure di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica. Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul



valore economico del cespite, relativamente al ripristino, rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

Si rappresenta, inoltre, di aver reperito anche certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente elaborato peritale per i cespiti del Gruppo via Artiano e via Celle



- Letta la richiesta del CTU Emilio Porcaro del 18/01/2024 prot. n. 7914 e successiva integrazione del 19/01/2024 prot. n. 8398;
- Visti gli atti d'Ufficio;



SI CERTIFICA



Che l'area ubicata in Via Alfonso Artiano n. 12, riportata in Catasto al foglio n. 85, particella n. 35, ricade:

- in "Zona B4" – Residenziale saturo recente. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi (art. 23 delle Norme di Attuazione) - del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;
- in "Zona R.U.A." – Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale (art. 13 delle norme di attuazione) - del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26/04/99, registrato alla Corte dei conti il 26/06/99 e pubblicato sulla G.U. n° 167 del 19/07/99;
- al di fuori della Perimetrazione del *Parco Regionale dei Campi Flegrei*, istituito con deliberazione di G.R. n 2775 del 26/9/03 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 54 del 17/11/2003, ai sensi della L.R. n° 33 del 01/9/93 e s.m.i..

Si rilascia in carta legale, ai sensi e per gli effetti dell'art.30 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

allegati:

1. Stralcio Norme di Attuazione del PRG;
2. Stralcio Norme di Attuazione del Piano Paesistico.



- Letta la richiesta del CTU Emilio Porcaro del 18/01/2024 prot. n. 7914 e successiva integrazione del 19/01/2024 prot. n. 8398;
- Visti gli atti d'Ufficio;



SI CERTIFICA

Che l'area ubicata in Via Celle n. 17, riportata in Catasto al foglio n. 85, particella n. 304, ricade:

- in "Zona B4" – Residenziale saturo recente. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi (art. 23 delle Norme di Attuazione) - del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;
- in "Zona R.U.A." – Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale (art. 13 delle norme di attuazione) - del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26/04/99, registrato alla Corte dei conti il 26/06/99 e pubblicato sulla G.U. n° 167 del 19/07/99;
- al di fuori della Perimetrazione del *Parco Regionale dei Campi Flegrei*, istituito con deliberazione di G.R. n 2775 del 26/9/03 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 54 del 17/11/2003, ai sensi della L.R. n° 33 del 01/9/93 e s.m.i..

Si rilascia in carta legale, ai sensi e per gli effetti dell'art.30 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

allegati:

1. Stralcio Norme di Attuazione del PRG;
2. Stralcio Norme di Attuazione del Piano Paesistico.



I presenti certificati vengono allegati alla perizia nella sua interezza.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

40





QUESITO N.7: indicazione stato di possesso attuale dell'immobile

Lo scrivente, a seguito degli accessi effettuati, ha verificato che i cespiti risultano:

Lotto 9: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 122-sub.4-c/1

Locato sino al 31/08/2025.

Lotto 10: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 304-sub.14-c/2;

Libero da affittanza ed in uso all'esecutata società.



QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In risposta al presente quesito si precisa che non sono presenti vincoli ed oneri giuridici che gravano, sui beni dei lotti sopra descritti, diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e non risulta trascrizione di altre procedure esecutive, ma si segnala per il

lotto 10:



1. ISCRIZIONE del 10/02/2009 - Registro Particolare 1191 Registro Generale 7094
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 102618/71 del 27/01/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 15/03/2013 - Registro Particolare 1071 Registro Generale 11587
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1450/7113 del 14/03/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico

Non risulta, a seguito dell'ispezione ipotecaria fatta sui singoli beni, trascrizione di domande giudiziali ne risulta presenza di trascrizione di provvedimenti impositivi di vincoli storici-artistici.



In merito all'esistenza di regolamento condominiale lo scrivente ha cercato di reperire informazioni in merito alla presenza di possibile





amministratore di condominio, per quanto concerne il **Lotto 9**, sia di regolamento, ma senza ottenere risultato.

Per quanto concerne, invece, il **lotto 10** risulta presenza di amministratore di condominio il quale dava il seguente riscontro:

"Gent.ma Dott.ssa Capobianco,

in riferimento al Suo quesito chiarisco che la società Baiano Holding Spa risulta condomina del fabbricato in questione in quanto proprietaria "solo" del bene sito in Via Celle n. 17 - Parco Oriani, riportato nel N.C.E.U. del comune di Pozzuoli al foglio 85, p.la 304, sub. 14 – 286 mq;

Prendendo atto della Sua nomina, le successive comunicazioni assembleare saranno inviate anche alla S.V.; purtroppo il condominio di Via Celle, 17 non è dotato di un regolamento di condominio e la quota condominiale ammonta ad € 26,00 mensili mentre la posizione debitoria risulta la seguente, tenendo conto che nell'adunata del 26/27.11.2023 (vedi allegato) oltre ad approvare il bilancio consuntivo di esercizio contabile dal 01.07.2022 al 30.06.2023 (vedi allegato) ha inteso appaltare anche i lavori al fabbricato (vedi riparto allegato) per aggiornarsi nel mese di gennaio 2024 per la nomina del tecnico ed il computo delle relative spese:

- Conguaglio al 30.06.2023 (ex delibera del 26/27.11.2023) per € 34,42;

- Quote condominiali dal luglio a dicembre 2023 € 26,00 x 6 mesi = € 156,00;

- Quota lavori € 4327,56;

Per un importo complessivo di € 4517,98.

Con l'occasione, porgo distinti saluti.



I fabbricati in cui insistono i lotti oggetto del pignoramento non risultano essere sottoposti a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza apposita.

Rientrano invece:

SI CERTIFICA

che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, **non risultano** sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D. Lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.

che gli immobili in oggetto **rientrano** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici come

da D.M. 12.09.1957 pubblicato in G.U. del 23.09.1957 e da D.M. 28.03.1985 pubblicato in G.U. del 26.04.1985;

Rientrano, altresì, nel P.T.P. dei Campi Flegrei approvato con D.M. del 26.04.1999 e pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che **restano** salve le disposizioni dell'art.12 del D.Lgs 42/2004 qualora gli immobili appartengano a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e **restano**, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto.

Tanto si segnala per quanto necessario.



QUESITO N.9: verifica di bene pignorato su suolo demaniale

In merito al presente quesito si attesta che i beni oggetto del pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

42





QUESITO N.10: verifica di pesi od oneri di altro tipo

Si può dichiarare che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore della società esecutata, come già evidenziato nei quesiti precedenti e verificato tramite l'atto di proprietà, oltre che da ulteriore documentazione reperita.



QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie si riporta che non vi sono informazioni a riguardo, per quanto concerne il **lotto 9**, poiché non è risultata fruttuosa la ricerca di informazioni di presenza di amministratore di condominio, mentre per quanto riguarda il **lotto 10** le informazioni in merito sono state già indicate nel quesito n.8.



QUESITO N.12: valutazione del bene

La valutazione verrà effettuata adottando il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene quale risultato economicamente giustificabile tra la domanda e l'offerta. Un corretto sviluppo del metodo è supportato da indagini di carattere tecnico economico e deve tenere conto sia dell'appetibilità del cespite che di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, con particolare riferimento all'ubicazione





nel contesto urbanistico ed alla consistenza planimetrica, ciò rifacendosi anche a quanto previsto dal Regolamento Europeo n. 575/2013 all'art. 4 comma 1, punto 76.

Per ottenere il valore di partenza la scrivente ha svolto una indagine di mercato prendendo dati da più fonti nella zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari reperibili dai valori sotto riportati.

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per ogni singolo lotto:

Lotto 9: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 122-sub.4-c/1

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti:

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 II semestre che nel Comune di Pozzuoli per zona Pozzuoli Alta attribuisce un valore di mercato, per negozi, oscillante tra un minimo di 1.150,00 €/mq ad un massimo di 2.300,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1.725,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Pozzuoli in zona Pozzuoli Alta un valore di mercato in fascia media, per negozi, pari a 1.876,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 1.800,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.725,00+1.876,00 / 2 = 1.800,00 \text{ €/mq})$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adoterà la seguente tabella, mediante la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
UBICAZIONE			
Vie principali	1	1	1.800,00
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupata	0,75	0,75	1.350,00
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terreno	0,95	0,95	1.710,00
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1	1	1.800,00
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		

CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1	1,1	1.980,00
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o muratura	1	1	1.800,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguato	1,1		
Sufficiente	1	1	1.800,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	1.710,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	1.800,00
Media	0,9		
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		

Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	1.620,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	1.710,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9		
Via principale	1	1	1.800,00
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	1.620,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	1.800,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
VALORE FINALE in c.t.		Euro /mq	1.735,00

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.735,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

Superfici Principali:

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

47



Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile

al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne

Superficie u.n.c. : 32 mq

Superficie u.n.c al 10%: 5,2 mq -> 3 mq

32 mq+ 3 mq = 35 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:



Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie**

Commerciale: 35 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.735,00 x 35 cifra che arrotondata è pari a = Euro 60.725,00 (sessantamilasettecentoventicinque/00).



Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 5% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



Tale valore ammonta ad euro 3.036,00 che comporta un valore di euro 57.689,00 (cinquantasettemilaseicentottantanove/00).





A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + accertamento di conformità/ripristino) che comporta un'ulteriore decurtazione del 20% del valore, che ammonta a euro 11.537,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 46.152,00 (quarantaseimilacentocinquantadue/00), che può essere arrotondato ad euro 46.000,00 (quarantaseimila/00).



Ne deriva un **Prezzo base** d'asta per il **lotto 9** di:

46.000,00 (quarantaseimila/00).

Lotto 10: Comune di Pozzuoli –foglio 85-p.IIa 304-sub.14-c/2

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti:



1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 Il semestre che nel Comune di Pozzuoli per zona Pozzuoli Alta attribuisce un valore di mercato, per magazzini/locali deposito, oscillante tra un minimo di 430,00 €/mq ad un massimo di 870,00€/mq.



Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 650,00 €/mq.



2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Pozzuoli in zona Pozzuoli Alta un valore di mercato in fascia media, per magazzini/locali deposito, pari a 613,00



€/mq.





Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 631,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(650,00+613,00 / 2 = 631,00 \text{ €/mq})$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adoterà la seguente tabella, mediante la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
UBICAZIONE			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9	0,9	567,00
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1	1	631,00
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terreno	0,95	0,95	599,00
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7	0,7	441,00



Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9	0,9	567,00
SOLAI			
In latero-cemento o muratura	1	1	631,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguato	1,1		
Sufficiente	1	1	631,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	599,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9	0,9	567,00
Pessima	0,75		
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	599,00
ESPOSIZIONE			

Strada interna	0,9	0,9	567,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	567,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	631,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>		<u>Euro /mq</u>	<u>584,00</u>

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.281,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

Superfici Principali:

Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne

Superficie u.n.c. : 275 mq

Superficie u.n.c al 10%: 27,5 mq → 27 mq

275 mq+ 27 mq = 302 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:



Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie**

Commerciale: 302 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 584,00 x 302 cifra che arrotondata è pari a = Euro 176.368,00 (centosettantaseimilatrecentosessantotto/00).

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 5% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 8.818,00 che comporta un valore di euro 167.550,00 (centosessantasettemilacinquecentocinquanta/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + accertamento di conformità) che comporta un'ulteriore decurtazione del 10% del valore, che ammonta a euro 16.755,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 150.795,00 (centocinquantamilasettecentonovantacinque/00), da tale cifra vanno detratti i costi indicati dall'amministrazione che, come



da documentazione ricevuta sono pari a 4.517,98 che comporta un valore di euro per l'immobile di 146.277,00 che può essere arrotondato ad euro 146.280,00 (centoquarantaseimiladuecentottanta/00).

Ne deriva un **Prezzo base** d'asta per il **lotto 10** di:

146.280,00 (centoquarantaseimiladuecentottanta/00).



QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa

QUESITO N.14: certificazione di Stato Civile o Visura Camerale

Si rappresenta che è stato reperita la visura camerale delle società esegutate



CONCLUSIONI

Lotto 9: Comune di Pozzuoli - [REDACTED]

Prezzo base d'asta immobile: 46.000,00 euro

Lotto 10: Comune di Pozzuoli - [REDACTED]

Prezzo base d'asta immobile: 146.280,00 euro





Il CTU Arch. Emilio Porcaro

