



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



**R.G.N° 400/2023**



**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**



**Il CTU**

**Arch. Emilio Porcaro**

arch. Emilio Porcaro n° 7 albo Nazionale CTU





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 [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria dei cespiti oggetto di

pignoramento, avente dati catastali :



- 14) Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.13-c/1;  
15) Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.9-f/5;  
16) Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.11-c/2;

Ubicati in via Campana n.243, in Pozzuoli.

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE Gruppo Via Campana  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Lotto 11:** Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.13-c/1;

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.9-f/5;

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.11-c/2;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### RISPOSTE AI QUESITI

Gruppo Via Campana

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Lotto 11:** Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.13-c/1

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.9-f/5

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.11-c/2

arch. Emilio Porcaro n° 7 albo Nazionale CTU

7

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## 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 ed anche ispezioni ipotecarie relative alle trascrizioni di pignoramento.

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

- atto di fusione di società per incorporazione del 09/05/2013 rogato da notaio [REDACTED] e trascritto il 22/05/2013 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli2.

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 Campana".

Lo scrivente precisa, sin d'ora, quanto a seguire:

- Che lo scrivente ha reperito elaborato planovolumetrico del foglio 13 – particella 36, verificando che sulla stessa particella 36, oltre ai subalterni oggetto del pignoramento, sussiste presenza di ulteriore subalterno avente i seguenti dati catastali

Comune di Pozzuoli – foglio 13 – p.IIa 36 – sub. 12 – bene comune non censibile

Data: 15/06/2024 - n. T85147 - Richiedente: Telematico

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		Agenzia delle Entrate <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Napoli	
Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Napoli N. 11459			
Comune di Pozzuoli		Protocollo n. NA0232903 del 01/08/2022	
Sezione: Foglio: 13	Particella: 36	Tipo Mappala n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

PIANO TERRA

Via Campora

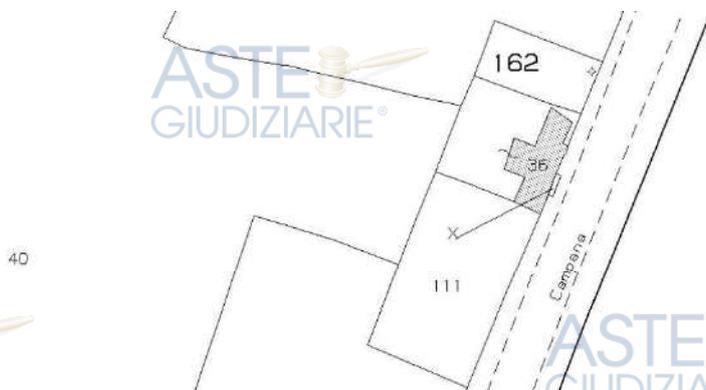
Foglio 13 Particella 36<-

- Che tale subalterno 12 risulta essere un'area che potrebbe essere definita quale "giardino" o "area verde" o "cortile" a ridosso dei subalterni pignorati, anche se al catasto è identificato come bene comune non censibile.

- Che tale area, dal mappale terreno, risulta indicata con il simbolo di graffatura (nonostante tanto non compaia nelle visure), circostanza che indica che le proprietà graffate sono beni immobili a cui corrispondono più particelle e subalterni senza una rendita autonoma. La graffatura è un segno utilizzato in ambito catastale per collegare una superficie edificata con una scoperta. Questa indica che sulla superficie edificata e sulla superficie scoperta, che di fatto costituiscono una sola particella catastale con un solo numero, insiste lo stesso diritto reale. Un esempio di proprietà graffata è l'abitazione con giardino: quest'ultimo può non avere reddito autonomo ed essere "subalterno graffato" insieme alla



particella principale (da ciò ne deriverebbe la sua indicazione quale bene comune non censibile).



- Che essendo il subalterno 12 graffato all'interno della particella 36, in cui sono presenti i subalterni pignorati ed implicando detta graffatura una unione tra le parti come sopra indicate, si reputa doversi valutare tale subalterno all'interno della analisi del "Gruppo 9" o definito anche "Gruppo via Campana".

Tanto si segnala in premessa per quanto necessario.



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 procedente.

Deve ancora evidenziarsi che il creditore procedente 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 procedente e da quella acquisita dallo scrivente, gli immobili del Gruppo via Campana si identificano tutti in un diritto reale di proprietà della società esegutata, 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 tutti i cespiti:

1) Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.13-c/1;

2) Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.9-f/5;

3) Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.11-c/2;

Si identificano:





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 Campana nel seguente lotto unico

identificato quale **Lotto 11**:

**Lotto 11:** Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.13-c/1;

Confina a nord con via area interna al lotto stesso, a sud con altra unità immobiliare a confine, ad est con via Campana ed ad ovest con area interna al lotto stesso.

**Lotto 11:** Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.9-f/5

Confina a nord con via area interna al lotto stesso, a sud con altra unità immobiliare del lotto stesso, ad est con via Campana ed ad ovest con area interna al lotto stesso.

**Lotto 11:** Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.11-c/2

Confina a nord con via area interna al lotto stesso, a sud con altra unità immobiliare del lotto stesso, ad est con via Campana ed ad ovest con area interna al lotto stesso.

L'area Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.12

Graffata, confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, a est con unità immobiliare del lotto stesso ed ad ovest con altra unità immobiliare.

**QUESITO N.2:** individuazione beni componenti ciascun lotto

Gli Immobili del **Lotto 11** sono ubicati tutti nella città di Pozzuoli, provincia di Napoli e sono posti in via Campana n.243.

**Lotto 11:** Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.13-c/1;



Confina a nord con via area interna al lotto stesso, a sud con altra unità immobiliare a confine, ad est con via Campana ed ad ovest con area interna al lotto stesso.

**Lotto 11:** Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.9-f/5

Confina a nord con via area interna al lotto stesso, a sud con altra unità immobiliare del lotto stesso, ad est con via Campana ed ad ovest con area interna al lotto stesso.

**Lotto 11:** Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.11-c/2

Confina a nord con via area interna al lotto stesso, a sud con altra unità immobiliare del lotto stesso, ad est con via Campana ed ad ovest con area interna al lotto stesso.

L'area Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.12

Graffata, confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, a est con unità immobiliare del lotto stesso ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Si passerà alla descrizione di ogni singolo cespite compreso nel

**Lotto 11** del Gruppo via Campana, per quella che è la sua attuale conformazione, con indicazione nei quesiti a seguire di tutte le informazioni afferenti alla loro attuale conformazione e le considerazioni del caso.

**Lotto 11:** Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.13-c/1

**Ambiente 1** di 11 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,00 m. L'ambiente si presenta in uno stato di grezzo, privo di qualsiasi rivestimento pavimentale e murario, ovvero in stato cantieristico.



Presenta foratura per apposizione di finestra di dimensione 1,68x1,07;

**Ambiente 2** di 22 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,00 m. L'ambiente si presenta in uno stato di grezzo, privo di qualsiasi rivestimento pavimentale e murario, ovvero in stato cantieristico.



Presenta foratura per apposizione di finestra di dimensione 1,20x2,00 e foratura di dimensione 2,40x3,00 per probabile ingresso/uscita fronte strada;

**Ambiente 3** di 33 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,00 m. L'ambiente si presenta in uno stato di grezzo, privo di qualsiasi rivestimento pavimentale e murario, ovvero in stato cantieristico.



Presenta foratura per apposizione di finestra o porta-finestra di dimensione 1,45x2,60 e foratura di dimensione 2,00x2,40 per probabile ingresso/uscita fronte strada. In tale ambiente risulta presenza di scala per collegarsi ai livelli superiori.

**Ambiente 4** di 30 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,00 m. L'ambiente si presenta in uno stato di grezzo, privo di qualsiasi rivestimento pavimentale e murario, ovvero in stato cantieristico.



Presenta foratura per apposizione di finestra o porta-finestra di dimensione 2,60x3,00, che consente uscita su area aperta con possibile funzione di terrazza praticabile di 47 mq, e foratura di



dimensione 1,19x1,60. In tale ambiente risulta presenza di scala per collegarsi ai livelli superiori.



**Ambiente 5** di 31 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,50 m nella parte centrale della falda, ovvero al colmo, e 2,26 h nelle parti verso la fine della falda stessa. L'ambiente si presenta in uno stato di grezzo, privo di qualsiasi rivestimento pavimentale e murario, ovvero in stato cantieristico.



Presenta forature per apposizione di finestra di dimensione 1,00x1,50 (numero due forature) e 0,70x0,60 (numero due forature), oltre che due forature per lucernai in falda.



Non risulta presenza di alcun tipo di impianto, elettrico, idrico, ne sistemi di riscaldamento o raffrescamento.



All'attualità l'appartamento consta di 5 ambienti (suddivisi sui vari livelli) per superficie utile netta calpestabile di 129 mq + 47 mq di terrazza.



Il fabbricato risulta essere in stato di cantiere e tanto se ne terrà conto ai fini della valutazione dell'immobile.

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.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



fabbricato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



fabbricato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ambiente 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ambiente 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ambiente 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®



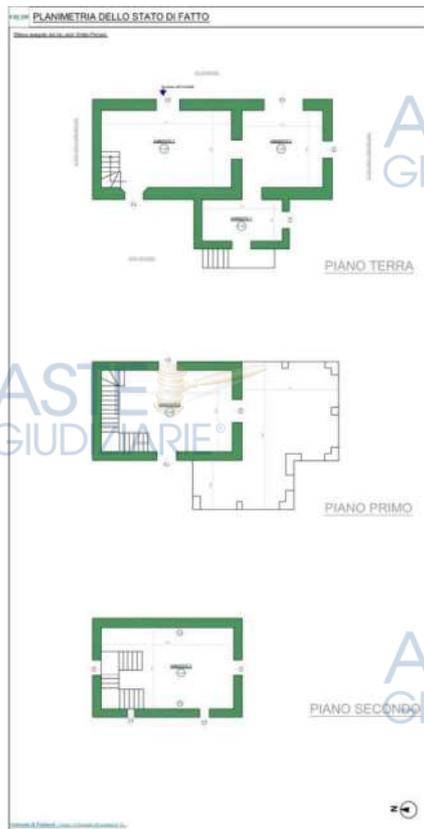
terrazza



ambiente 5



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° 7 albo Nazionale CTU



**Lotto 11:** Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.9-f/5

Lo scrivente segnala che per tale cespite, a seguito di richiesta all'ufficio del Catasto, tramite il servizio digitale "Sister", non risulta presenza di planimetria abbinata.

Lo scrivente ha però reperito l'elaborato planovolumetrico del foglio su cui insisto i cespiti oggetto di procedura, verificando che tale subalterno corrisponde alla copertura, o se vuol dirsi lastrico, del subalterno 11 che sarà successivamente analizzato.

Da tanto ha potuto evincere la dimensione per effettuare il rilievo **Ambiente 1** di 22 mq lo spazio risulta essere la copertura dell'ambiente sottostante

Tanto si evidenzia per quanto necessario.



copertura



copertura

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®



*Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Lotto 11:** Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.la 36-sub.11-c/2

**Ambiente 1** di 14 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,58 m. L'ambiente risulta essere posto già semi-sottoposto rispetto alla quota strada e si possono leggere le composizioni murarie che lo formano.

In tale ambiente risulta esservi presenza di scala, dalle precarie condizioni, che conduce agli ambienti sottostanti con presenza anche di apertura vano per ventilazione.

**Ambiente 2** di 10 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 4,88 m. nella parte terminale di tale ambiente risulta esservi

arch. Emilio Porcaro n° 7 albo Nazionale CTU

20

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



una parete divisoria, priva di qualsiasi acceso, che come si evince dalla lettura della planimetria catastale, suddividerebbe tale spazio da uno spazio definito “cisterna” che avrebbe, quindi, le relative funzioni; la dimensione dell’ambiente è stata presa sulla totalità tramite strumento elettronico che da punto più alto (ovvero la scala di discesa) ha consentito di verificare la totale di lunghezza.



**Ambiente 3** di 5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 4,88 m.



**Ambiente 4** di 8 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 4,88 m.



Non risulta presenza di alcun tipo di impianto, elettrico, idrico, ne sistemi di riscaldamento o raffrescamento.



All’attualità il cespite consta di 4 ambienti + cisterna per superficie utile netta calpestabile di 49 mq.



Si informa che gli ambienti risulterebbero essere di origine romana, come dalle attestazioni rinvenute dallo scrivente, oltre alle informazioni raccolte e data la presenza di vincolo archeologico come da attestazione ricevuta dalla Soprintendenza.



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.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ambiente 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



immagine d'insieme dell'ambiente 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ambiente 3 & 4

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

Ai descritti lotti sopra indicati va ad aggiungersi l'area Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.12 – bene comune non censibile – partita speciale A – di circa 260 mq da verifiche esclusivamente su planimetrie e rilievi presenti su atti amministrativi presso uffici pubblici del Comune di Pozzuoli, che, come già indicato, risulta essere graffata.

**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 arch. Emilio Porcaro n° 7 albo Nazionale CTU

23



Campana 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 sopraccitato gruppo

**Lotto 11:** Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.13-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 13 Particella 36 Subalterno 13

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)  
Foglio 13 Particella 36

Classamento:

Rendita: Euro 2.658,88

Categoria C/1<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 131 m<sup>2</sup>

Foglio 13 Particella 36 Subalterno 13

Indirizzo: VIA CAMPANA n. 241-243 Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 209 m<sup>2</sup>

> Dati identificativi

dal 08/08/2022

Immobile attuale

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 13 Particella 36 Subalterno 13

VARIAZIONE del 01/08/2022 Pratica n. NA0232903 in atti dal 08/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5866583.01/08/2022 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 232903.1/2022)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 13 Particella 36 Subalterno 2

Foglio 13 Particella 36 Subalterno 10

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 13 Particella 36 Sub. 13

dal 01/08/2022  
Diritto di Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/05/2013 Pubblico ufficiale

PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 16321.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/05/2013

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 13 Particella 36 Subalterno 2

Lo scrivente ha reperito anche quanto alla storia del fu sub.10



> **Dati identificativi**

dal 20/03/2008 al 08/08/2022

Immobile attuale

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

Foglio 13 Particella 36 Subalterno 10

VARIAZIONE del 20/03/2008 Pratica n. NA0259970 in atti dal 20/03/2008 FUSIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 19867.1/2008)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **POZZUOLI (G964) (NA)**  
Foglio 13 Particella 36 Subalterno 3  
Foglio 13 Particella 36 Subalterno 4  
Foglio 13 Particella 36 Subalterno 7  
Foglio 13 Particella 36 Subalterno 8



> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **POZZUOLI (G964)(NA)** Foglio 13 Particella 36 Sub. 10

[REDACTED]

segue in POZZUOLI (NA)

dal 20/03/2008 al 09/05/2013

Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)



1. Atto del 26/05/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED]

registrato in data 31/05/2004 - COMPRAVENDITA Voltura n. 22890.1/2005 - Pratica n. NA0541286 in atti dal 07/09/2005

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

**POZZUOLI (G964) (NA)**  
Foglio 13 Particella 36 Subalterno 4

2. Atto del 09/05/2013 Pubblico ufficiale [REDACTED]

(CE) Repertorio n. 243437 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 16321.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/05/2013

[REDACTED]

dal 09/05/2013 al 01/08/2022

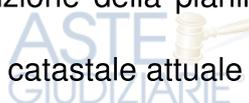
Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

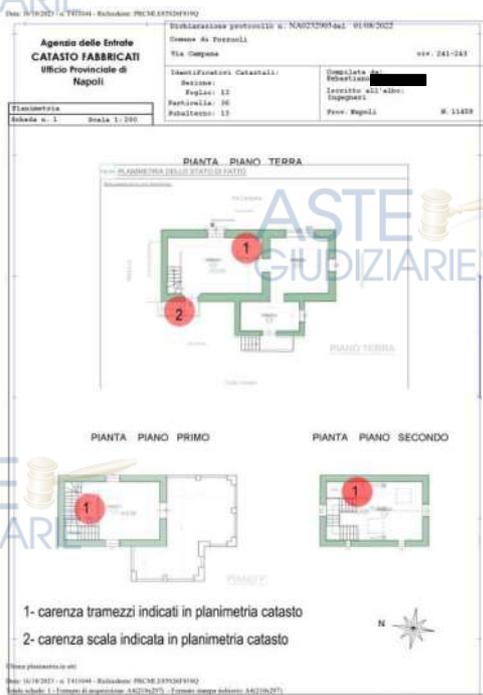


Lo scrivente ha verificato corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto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

Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite, ma andrà effettuata una analisi nei quesiti successivi per quanto concerne come l'attuale subalterno risulti essere stato creato.

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- Carenza tramezzi indicati in planimetria catasto
- 2- Carenza scala indicata in planimetria catasto

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.

**Lotto 11:** Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.9-f/5

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 13 Particella 36 Subalterno 9

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

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

Foglio 13 Particella 36

**Classamento:**

Categoria **F/5<sup>3</sup>**, Consistenza **22 m<sup>2</sup>**

Foglio 13 Particella 36 Subalterno 9

**Indirizzo:** VIA CAMPANA n. 243 Piano T

**Dati identificativi**

dal 18/03/2008

**Immobile attuale**

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

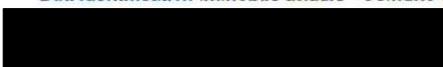
Foglio 13 Particella 36 Subalterno 9

(ALTRE) del 18/03/2008 Pratica n. NA0250412 in atti dal 18/03/2008 LASTRICO SOLARE (n. 2139.1/2008)



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 13 Particella 36 Sub. 9



1. (ALTRE) del 18/03/2008 Pratica n. NA0250412 in atti dal 18/03/2008 LASTRICO SOLARE (n. 2139.1/2008)

📅 dal 18/03/2008 al 09/05/2013  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)



(GE) Repertorio n. 24343/ - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 16321.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/05/2013

📅 dal 09/05/2013  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

> Dati di classamento

📅 dal 18/03/2008  
Immobile attuale  
Comune di POZZUOLI (G964) (NA)  
Foglio 13 Particella 36 Subalterno 9  
Categoria F/5<sup>9</sup>, Consistenza 22 m<sup>2</sup>

(ALTRE) del 18/03/2008 Pratica n. NA0250412 in atti dal 18/03/2008 LASTRICO SOLARE (n. 2139.1/2008)

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.

Non si riscontrano difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, poiché, come già segnalato, non risulta presenza di planimetria depositata al catasto ed è stato realizzato un rilievo ex novo che richiederebbe un successivo passaggio, in caso di vendita, di registrazione di planimetria catastale attualmente non abbinata.

**Lotto 11:** Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.11-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 13 Particella 36 Subalterno 11

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 13 Particella 36

Classamento:

Rendita: Euro 101,64

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 41 m<sup>2</sup>

Foglio 13 Particella 36 Subalterno 11

Indirizzo: VIA CAMPANA n. 243 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 53 m<sup>2</sup>



> Dati identificativi

dal 21/03/2008

Immobile attuale

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 13 Particella 36 Subalterno 11



VARIAZIONE del 21/03/2008 Pratica n. NA0264065 in atti dal 21/03/2008 AMP. FUS. E MIGLIORE RAPP. GRAFICA (n. 19957.1/2008)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 13 Particella 36 Subalterno 5

Foglio 13 Particella 36 Subalterno 6

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 13 Particella 36 Sub. 11

sede in POZZUOLI (NA)

dal 21/03/2008 al 09/05/2013

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/05/2004 Pubblico ufficiale

registrato in data 31/05/2004 - COMPRAVENDITA Voltura n. 22890.1/2005 - Pratica n. NA0541286 in atti dal 07/09/2005

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 13 Particella 36 Subalterno 6



sede in POZZUOLI (NA)

dal 09/05/2013

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 09/05/2013 Pubblico ufficiale

(CE) Repertorio n. 24343/ - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 16321.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/05/2013



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, ma andrà, inoltre effettuata una analisi nei quesiti successivi per quanto concerne come l'attuale subalterno risulti essere stato creato.



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- Ambienti non presenti in planimetria catasto

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.

Per quanto concerne Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.lla 36-sub.12  
– bene comune non censibile – partita speciale A –



**Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/12/2023**

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

Foglio 13 Particella 36 Subalterno 12

Bene comune non censibile - Partita speciale A

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 13 Particella 36

**Indirizzo:** VIA CAMPANA n. 243 Piano T





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

**Lotto 11:** piena proprietà di cespiti ubicati in via Campana n.243, in

Pozzuoli, piano secondo, dati catastali:

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.13-c/1

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.9-f/5

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.11-c/2

Si rappresenta, sin d'ora, che i sub.13 e sub.11 risultano derivanti da pregressi subalterni, così come indicato negli atti di provenienza e da ulteriori ricerche effettuate.

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.13-c/1

consta di 5 ambienti (suddivisi sui vari livelli) per superficie utile netta calpestabile di 129 mq + 47 mq di terrazza.

Confina a nord con via area interna al lotto stesso, a sud con altra unità immobiliare a confine, ad est con via Campana ed ad ovest con area interna al lotto stesso.

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.9-f/5

consta di una superficie di 22 mq.

Confina a nord con via area interna al lotto stesso, a sud con altra unità immobiliare del lotto stesso, ad est con via Campana ed ad ovest con area interna al lotto stesso.

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.11-c/2

consta di 4 ambienti + cisterna per superficie utile netta calpestabile di 49 mq.



Si informa che gli ambienti risulterebbero essere di origine romana, con relativi vincoli, come dalle attestazioni rinvenute dallo scrivente, oltre alle informazioni raccolte e data la presenza di vincolo archeologico come da attestazione ricevuta dalla Soprintendenza.



Confina a nord con via area interna al lotto stesso, a sud con altra unità immobiliare del lotto stesso, ad est con via Campana ed ad ovest con area interna al lotto stesso.



Ai descritti lotti sopra indicati va ad aggiungersi l'area Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.12 – bene comune non censibile – partita speciale A – che, come già indicato, risulta essere graffata.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale attuale, ovvero rispetto alle planimetrie catastali attuali, ma



Risulta:

- presenza di Permesso di Costruire n.99 del 16/12/2015, relativo al complesso sito in via Campana 243;



Tale permesso di costruire, quindi, sarebbe l'atto amministrativo con cui risulterebbe crearsi l'attuale conformazione dei cespiti componenti il **Lotto 11** e che, a parere dello scrivente, il rilascio di tale atto amministrativo ne darebbe una regolarità anche 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", proprio sulla base del rilascio del Permesso di Costruire stesso; poiché l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli ove ritenuto non possibile, rappresentando





che la documentazione fornita agli uffici è dagli stessi obbligatoriamente preventivamente verificata, non avrebbe rilasciato alcun atto amministrativo con cui attestare una regolarità d'insieme dei cespiti oggetto del presente lotto.

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 quanto concerne i cespiti oggetto di procedura. Ricade in zona omogenea E\_T e P.I. dell'attuale Prg del Comune di Pozzuoli così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.

---

Prezzo	Base	Lotto	11	euro:	73.580,000
--------	------	-------	----	-------	------------

(settantatremilacinquecentottanta/00).



**QUESITO N.5:** ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Per quanto concerne i cespiti del **Lotto 11**

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.la 36-sub.13-c/1



Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.9-f/5

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.11-c/2

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

- 1) [REDACTED] a seguito di atto di fusione di società per incorporazione rogato da notaio [REDACTED] in data 09/05/2013 rep.243437/35133 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/05/2013 ai nn. [REDACTED] dalla [REDACTED] [REDACTED] sede in Pozzuoli.

In tale atto si segnala che per quanto riguarda il sub.13 lo stesso risultava ancora non esistente poiché in tale atto venivano acquisiti i subalterni 2 e 10 soppressi e fusi, così come risulta da visura storica dell'immobile, nel 2022.

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

- 2) [REDACTED] a seguito di atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] in data 26/05/2004 rep.22889/4982 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 28/05/2004 ai nn. [REDACTED] da [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED]

Si è reperita copia di tale atto.





21/07/1919, [redacted] nato a [redacted]

[redacted]

[redacted], [redacted]

[redacted]

[redacted]

ciascuno per la propria quota di proprietà hanno composto la



piena proprietà passata [redacted]

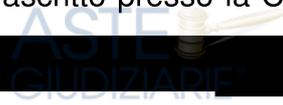


Si è reperita copia di trascrizione di tale atto.

- 4) Lo scrivente, inoltre, tiene a precisare che i subalterni 7-8 (che si ripete in fusione con i sub. 3-4, hanno dato origine al sub.10 che, fuso con il sub.2, ha originato l'attuale sub.13) sono stati acquistati sempre dalla [redacted] a seguito di atto di compravendita rogato da notaio [redacted]



[redacted] rep.4964 e trascritto presso la C.R.I



di Napoli 2 il 29/05/1996 ai nn [redacted]

[redacted] con sede in Pozzuoli (NA) [redacted]

[redacted]

Quindi le porzioni dell'interno fabbricato sono state acquistate a seguito di atti distinti nel tempo.



Per quanto concerne [Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.12](#)



da visura di tale bene non risulta esservi informazione reperibile, ma

si segnala nuovamente che lo stesso risulta essere bene graffato e indicato quale Bene comune non censibile - Partita speciale A.





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

Si svolgerà una preventiva analisi per tutti gli immobili che compongono il **Lotto 11:**



Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.13-c/1

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.9-f/5

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.11-c/2



Come indicato nei quesiti precedenti risulta che gli attuali subalterni 13 e 11 sono derivanti da, così come si legge in visura storica di tali immobili, da fusione di pregressi subalterni con relativo cambio di destinazione d'uso (alcuni dei quali a loro volta derivano da pregressi subalterni che vengono indicati sempre con fusione)



Tali fusioni e cambi di destinazione d'uso, dalle attestazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli, non hanno dato riscontro di atti amministrativi che diano corrispondenza a quanto indicato nelle visure storiche dei subalterni susseguiti sino a quelli oggetto di pignoramento. Lo scrivente, da ciò, reputa essenziale dare ulteriori informazioni, che nella fattispecie sono la presenza di Permesso di Costruire n.99 del 16/12/2015, relativo al complesso sito in via Campana 243, nel quale si legge:



**COMUNE DI POZZUOLI**  
(Provincia di Napoli)

**DIREZIONE 5° –Governo del Territorio Edilizia Privata-**

Prot. 37504/11  
All. n°

54490

Permesso n° 99 del 16 DIC. 2015

OGGETTO: Restauro e risanamento conservativo dello stabile e delle aree esterne e cambio di destinazione d'uso da abitazione a commerciale dell'immobile sito in Via Campana n. 241 e 243.



## IL DIRIGENTE

Letta l'istanza de [redacted] assunta al protocollo generale il 22.11.11 al n° 37604, tendente ad ottenere il rilascio del permesso di costruire per lavori di "Restauro e risanamento conservativo dello stabile e delle aree esterne e cambio di destinazione d'uso da abitazione a commerciale dell'immobile sito in Via Campana n. 241 e 243";

Vista l'istanza a firma delle [redacted] prot. N. 1227 del 14.01.2014 con la quale [redacted] comunica che detta società è subentrata in tutte le situazioni giuridiche attive alla [redacted] di [redacted] che tutte le autorizzazioni in corso devono essere intestate alla società subentrante (atto di fusione notaro Concetta Palermi distretto notarile di S.Maria capua Vetere rep. N. 243437 registrato a S.Maria C.Vetere il 20.05.2013 al n. 3012);  
Accertato che, ai sensi dell'art. 11 D.P.R. 380/200, l'istanza ha titolo a richiedere il permesso a costruire;  
Vista la documentazione tecnica a firma del Geom. Imperatore Vincenzo, iscritto al Collegio dei Geometri della Prov. di Napoli al n. 4973;  
Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale del 23/01/2002 n° 69, pubblicato sul B.U.R.C. n° 10 dell'11/02/2002;  
Visto il Piano paesistico Territoriale, approvato con D.M. 26.04.1999 registrato alla Corte dei Conti il 26.06.1999 e pubblicato sulla G.U. n. 167 del 19.07.1999  
Visto il Regolamento edilizio, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n° 455 del 16/04/2002 pubblicato sul B.U.R.C. n° 27 del 03.07/2002;  
Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;  
Vista la Legge 28.02.1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni;  
Visto il D.Lgs. n° 42/04 (Codice dei Beni Culturali) e successive modifiche ed integrazioni;  
Vista la legge Regionale n° 19 del 28/11/2001;  
Vista la legge Regionale n° 16/2004;  
Vista le leggi Regionali n.ri 19/2009 e 1/2011;

Visto il T.U.E.L. n° 267 del 18/08/2000;

**Considerato:**

che in data 06.09.2013 la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere "FAVOREVOLE" con le seguenti motivazioni: Trattasi di recupero funzionale di un manufatto avente caratteristiche di abitazione rurale. Visivamente il permanere della struttura allo stato di degrado attuale non è sicuramente giovevole dal punto di vista estetico. L'intervento di recupero lascia inalterato sia la componente verticale che orizzontale del fabbricato, pertanto non risulta interferita alcuna visuale panoramica. Si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni: 1) destinazione d'uso conforme ai dettami dell'art.60 delle norme di attuazioni del P.R.G. 2) preservare le alberature preesistenti 3) la pavimentazione delle aree esterne deve essere limitata esclusivamente ai camminamenti pedonali e veicolari.

**DATO ATTO:**

- che ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 del D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004, il Dirigente con nota del 25.06.2014 prot. n° 25546 ha inviato copia del progetto e della relativa documentazione alla Soprintendenza BAPSAE di Napoli e Provincia, per l'espressione del parere di competenza limitatamente alla compatibilità paesaggistica, e che la stessa in data 08.11.2013 prot. n. 29552 ha espresso parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica con le seguenti prescrizioni: i previsti pergolati al PT dovranno essere installati senza l'impiego della sottostante piattaforma in legno e dovranno prevedere unicamente la copertura mediante pagliarelle elemento tipico di protezione degli spazi esterni, escludendo l'utilizzo di teli scorrevoli e lastre in polietilene, al fine di conservare integra la percezione della originaria destinazione d'uso dell'immobile, che significativamente ancora impronta di sé il passaggio circostante \*;
- che in data 15.07.2013 prot. n. 0022861 la Soprintendenza Archeologica di Napoli ha ritenuto di esprimere il suo parere di competenza, solo dopo l'esecuzione di saggi di scavo archeologico nelle aree esterne dell'edificio per verificare l'eventuale presenza di ulteriori strutture antiche, al momento non affioranti e di non condividere la scelta di realizzare una moderna scala a chiocciola in luogo dell'esistente scala in tufo;
- che in data 27.01.2014 prot. n° 3495, il Responsabile della Tutela Paesaggistica, ha emesso Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.L.vo 42/04, inviandola in pari data alla Regione Campania –A.G.C. 16- Governo del Territorio, Tutela Beni Paesaggistici di Napoli- alla Soprintendenza BAPSAE;

Accertato di dare atto altresì ai sensi dell'art.6 Bis della L. n. 241/1990 e dell'art.1 c. 9 lett. e) della L. n. 190/2012 della insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale nei confronti del responsabile del presente procedimento;

Vista la ricevuta degli oneri concessori;

**CONSIDERATO**, sulla base di quanto sopra, che per la richiesta di che trattasi sono verificati i presupposti di fatto e di diritto, di regolarità e completezza del procedimento istruttorio e che compete a questa Dirigenza, in esecuzione a quanto stabilito dalla legge ed in conformità alle direttive contenute nella deliberazione di G.M. n° 605 del 27/07/97 la emanazione del provvedimento di Permesso di Costruire;

Vista la proposta motivata, ai fini dell'emanazione del provvedimento conclusivo del rilascio del permesso di costruire dal

Responsabile del procedimento prot. n. 2943 del 11.06.2015

Vista la Legge n° 127 del 15.05.97 e ritenuto di provvedere agli adempimenti di competenza.

**RILASCIATA**

la [redacted] qualità di legale rappresentante della [redacted], fatto salvo i diritti dei terzi, con le raccomandazioni e prescrizioni di cui alla presente.

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

Per lavori di "Restauro e risanamento conservativo dello stabile e delle aree esterne e cambio di destinazione d'uso da abitazione a commerciale dell'immobile sito in Via Campana n. 241 e 243" consistente nel: 1) rifacimento dei solai ad eccezione delle volte romane 2) realizzazione di lucernari al solaio di copertura 3) sostituzione della scala di ferro interna esistente con una fino al piano secondo ex sottotetto 4) realizzazione di un piccolo impianto ascensore interno per il superamento delle barriere architettoniche 5) realizzazione di pergolati con travi e pilastri, di una pedana in legno e tende di coperture scorrevoli su guide chiudibili in tessuto plastificato salva goccia 6) per le aree esterne si precede la realizzazione di una zona green parchino e di un cancello carrabile 7) i locali al piano interrato di epoca romana saranno bonificati e puliti ed oggetto di restauro, il tutto conformemente agli elaborati tecnici che vidimati dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, allegati alla presente, ne costituiscono parte integrante;

Il presente permesso a costruire viene rilasciato con l'obbligo:

-che nessuna variante può essere introdotta nel corso dei lavori che non sia preventivamente approvata e autorizzata;

-che venga rispettata la prescrizione della Commissione per il paesaggio espressa nella seduta del 06.09.2013

1) destinazione d'uso conforme ai dettami dell'art.60 delle norme di attuazioni del P.R.G. 2) preservare le alberature preesistenti 3) la pavimentazione delle aree esterne deve essere limitata esclusivamente ai camminamenti pedonali e veicolari;

-che venga rispettata la prescrizione della BAPSAE di Napoli e Prov. espressa con nota n.29552 del 08.11.2013 : i previsti pergolati al PT dovranno essere installati senza l'impiego della sottostante piattaforma in legno e dovranno prevedere unicamente la copertura mediante pagliarelle elemento tipico di protezione degli spazi esterni, escludendo l'utilizzo di teli scorrevoli e lastre in polietilene, al fine di conservare integra la percezione della originaria destinazione d'uso dell'immobile, che significativamente ancora impronta di sé il passaggio circostante \*;

arch. Emilio Porcaro n° 7 albo Nazionale CTU

37



Che a seguito di tale Permesso di Costruire, che regolarizzerebbe l'attuale configurazione del **Lotto 11**, risulta, inoltre, presenza di proroga del 10/01/2020 con protocollo 2095:



Al Sig. ██████████, fatti salvi i diritti di terzi, e con le medesime raccomandazioni e prescrizioni del permesso di costruire n. 99 del 16/12/2015 prot. n. 67792, la PROROGA, all'ultimazione dei lavori di che trattasi, a far data del presente atto, per mesi dodici.  
Il tutto in conformità agli elaborati tecnici, già approvati ed allegati al Permesso di Costruire n. 99 del 16/12/2015 prot. n. 67792 e nel rispetto di tutto quanto stabilito nello stesso.



Lo scrivente ha ottenuto anche la comunicazione della chiusura di tale permesso di costruire in cui, nel modulo indicato, risulta che:

#### COMUNICA

che in data 07/01/2021 i lavori sono stati ultimati

completamente

in forma parziale (sono state effettuate solo le lavorazioni strutturali di messa in sicurezza dell'intero immobile di impermeabilizzazione e di intonacatura)

che il titolo e/o comunicazione che ha legittimato l'intervento è il seguente (\*):

PERMESSO DI COSTRUIRE	prot./n. 99	del 16/12/2015
PROROGA	prot./n. 2095	del 10/01/2020

Attenzione: qualora dai controlli successivi il contenuto delle dichiarazioni risulti non corrispondente al vero, oltre alle sanzioni penali, è prevista la decadenza dai benefici ottenuti sulla base delle dichiarazioni stesse (art. 75 del d.P.R. 445/2000).

Tale permesso di costruire, quindi, sarebbe l'atto amministrativo con cui risulterebbe crearsi l'attuale conformazione dei cespiti componenti il **Lotto 11** e che, a parere dello scrivente, il rilascio di tale atto amministrativo potrebbe darne una regolarità anche 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", proprio sulla base del rilascio del Permesso di Costruire stesso, poiché l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli ove arch. Emilio Porcaro n°7 albo Nazionale CTU





ritenuto non possibile, rappresentando che la documentazione fornita agli uffici è dagli stessi obbligatoriamente preventivamente verificata, non avrebbe rilasciato alcun atto amministrativo con cui attestare una regolarità d'insieme dei cespiti oggetto del presente lotto.

Inoltre nella relazione tecnica asseverata allegata alla richiesta del permesso di costruire si evidenzia:

(NA) alla Via Provinciale Pianura n. 15, proprietaria dell'immobile sito in Pozzuoli alla Via Campana civ. 241 e 243, di eseguire tutti gli atti tecnici relativi al Permesso di costruire per opere di restauro e risanamento conservativo dello stabile di cui sopra, per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a commerciale e per la riqualificazione delle aree esterne.

**Descrizione dello stato dei luoghi:**

Oggetto della presente relazione è un piccolo fabbricato di origini rurali con annessa area esterna confinante, siti in Pozzuoli alla Via Campana n. 241 e 243. L'immobile si articola su più livelli:

- Piano interrato di epoca romana, costituito da una cisterna principale e due laterali minori. A tale livello si giunge mediante una scala in tufo, di epoca più recente rispetto all'originaria struttura, posta all'interno del vano al piano terra a Nord del fabbricato,
- Piano terra, con accesso diretto da Via Campana e dal cortile tramite piccole scale in muratura attualmente parzialmente crollate;
- Piano primo con annesso terrazzo. A tale livello si accede per mezzo di una scala interna in ferro;
- Piano sottotetto

Viene definito il complesso, quindi, quale fabbricato di origini rurali

I solai tra il piano interrato ed il piano terra sono costituiti da volte di epoca romana; quelli tra piano terra e primo piano sono solai in legno, che nel vano centrale e nella stanza ad Ovest, risultano gravemente danneggiati, il solaio tra il primo piano ed il piano sottotetto è invece stato rifatto in epoca recente con una struttura in ferro e laterizi. Durante tale rifacimento, è stata innalzata la quota di calpestio del sottotetto; difatti attualmente il comicione marcapiano esterno ancora visibile, è posto nettamente al di sotto del solaio.

La copertura dell'edificio è costituita da un tetto a due falde in legno e tegole.

L'edificio attualmente è in una condizione di completo abbandono e degrado, con lesioni murarie, scale esterne in crollo e solai fortemente danneggiati.

Anche l'area esterna è in uno stato di abbandono e, per la mancanza di una reale protezione ed isolamento da Via Campana, utilizzata come una sorta di discarica da persone estranee alla proprietà.





Il cespite, con l'annessa area scoperta, è catastalmente individuato al foglio 13, particella 36.

Dopo la menzionata variazione catastale i subalterni esistenti sono:

- Sub. 2: destinazione abitazione, costituito da una porzione del piano terra;
- Sub. 9: destinazione lastrico solare, costituisce la copertura del vano a Nord del fabbricato;
- Sub. 10: destinazione abitazione, costituito dalla stanza di accesso al piano terra, dal primo piano e dal sottotetto;
- Sub. 11: destinazione deposito, costituisce la cisterna romana ed il suo accesso;
- Sub. 12: individua il cortile esterno posto ad Ovest del fabbricato.



Esaminando nello specifico il Permesso di Costruire risulta che lo stesso indichi quali opere quelle di “*restauro e risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso*”, ma non parrebbe esservi indicazione rispetto a fusione di subalterni.



Da ciò, quanto indicato nelle visure storiche dei cespiti afferente e

FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE  
riguardante nello specifico:

- Sub.13 (fusione con cambio di destinazione dai pregressi sub.2 e sub.10) del 2022
- Sub.11 (fusione con cambio di destinazione dai pregressi sub.5 e sub.6) del 2008
- Sub. 10 (fusione con cambio di destinazione dai pregressi sub.3/4/7/8) del 2008.



Non risulterebbe avere atto alcun documento amministrativo per tali fusioni, così come confermato dalla certificazione ricevuta dagli Uffici Tecnici del Comune di Pozzuoli e rappresentando che lo stesso Ufficio Tecnico sarebbe stato tenuto alle verifiche amministrative per poter rilasciare successivi atti, quale il Permesso di Costruire, con tutte le verifiche a farsi sui subalterni indicati nella documentazione ai fini del rilascio stesso di tale atto amministrativo.





Da tanto, essendo che, tale atto (ovvero il permesso di costruire) è stato rilasciato ciò ne desumerebbe una conferma di regolare continuità da parte dell'Ufficio Tecnico stesso con responsabilità da assumersi dallo stesso.



Lo scrivente, a seguito di tali considerazione reputa, comunque, che risulterebbe opportuno un accertamento di conformità (per quanto concerne tutte le verifiche amministrative del caso) per quanto sopra descritto e rappresentando che non istruendo materialmente la detta istanza di accertamento di conformità, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, 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.



Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge.



All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare solo una decurtazione percentuale per quanto tutto sopra descritto.





Tale accertamento di conformità sarà esteso anche alle difformità rilevate ed indicate nel Quesito 3, che si ri-indicano, relative a:

- 1- Carenza tramezzi indicati in planimetria catasto
- 2- Carenza scala indicata in planimetria catasto

Per quanto riguarda il subalterno 13

- 1- Ambienti non presenti in planimetria catasto

Per quanto riguarda il subalterno 11

Vengono allegati alla presente i riscontri di attestazione ricevuti dall'Ufficio Tecnico:



Comune di Pozzuoli  
Città Metropolitana di Napoli  
Direzione 5  
Coordinamento Urbanistico - 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. Artiacco 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° 7 albo Nazionale CTU

42



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] per fabbricato civile abitazione in via Celli

-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 a [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 [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  
[signature]



Il Funzionario EQ  
Responsabile UOC  
di Fabio Maddalano  
[signature]



arch. Emilio Porcaro n° 7 albo Nazionale CTU

43





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 toponimi) non risultano depositate istanze.

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL per quanto concerne i cespiti in oggetto.

Si rappresenta, inoltre, di aver reperito anche certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente elaborato peritale

che copre tutti i cespiti del Gruppo via Campana



**COMUNE DI POZZUOLI**

Città Metropolitana di Napoli

DIREZIONE 5

URBANISTICA – GOVERNO DEL TERRITORIO

Gestione e Pianificazione del Territorio

- 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 Campana n. 243, riportata in Catasto al foglio n. 13, particella n. 36, ricade:

- in "Zona E\_T" – Agricola a Tutela - (art. 37 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 P.I." – Protezione Integrale (art. 11 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.

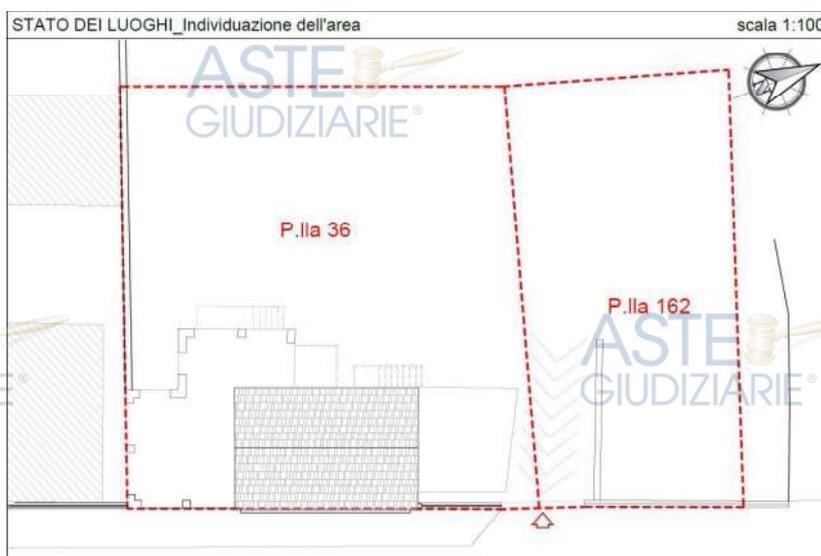
allegati:

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



Il presente certificato verrà allegato alla perizia nella sua interezza.

In ultimo lo scrivente specifica che all'attualità non risulta presenza di confini fisici tra la particella 36 (particella terreno) su cui insistono i cespiti del lotto e le particelle terreno attigue e che al fine di una effettiva limitazione basterebbero, laddove necessario, realizzazioni di limitazioni fisiche, con la divisione delle particelle per come anche indicato negli elaborati grafici allegati al permesso di costruire, che si allegano in fascicolo telematico, essendovi possibilità di accesso da strada via Campana.



arch. Emilio Porcaro n° 7 albo Nazionale CTU

45



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

Lo scrivente, a seguito degli accessi effettuati, ha verificato che i cespiti sono locati con contratti registrati nello specifico:

**Lotto 11: Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.13-c/1**

Vi è presenza di contratto di locazione dichiarato inopponibile da parte del G.E.



**Lotto 11: Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.9-F/5**

Vi è presenza di contratto di locazione dichiarato inopponibile da parte del G.E.

**Lotto 11: Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.11-c/2**

Vi è presenza di contratto di locazione dichiarato inopponibile da parte del G.E.



**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.

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 (tipologia di vincolo monumentale).

In merito all'esistenza di regolamento condominiale lo scrivente, evinto lo stato di cantiere, non ne reputa la presenza



Il fabbricato in cui insistono i lotti oggetto del pignoramento risulta essere sottoposto a vincolo archeologico, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza apposita.

Rientra inoltre:



SI CERTIFICA

che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, **risultano** sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, ai sensi del D. Lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali come da **DM 22.04.1995** che, ad ogni buon fine si allega alla presente.



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 l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti.



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.

**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.



**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 dei tre beni del **Lotto 11** suddividendole per le relative categorie.



**Lotto 11: Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.13-c/1**

La fonte di ausilio alla determinazione del valore di mercato è la seguente:

1) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Pozzuoli in zona Montagna Spaccata un valore di mercato per negozi con valore minimo (tanto per lo stato del fabbricato) pari a 805,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile pari a 805,00 €/mq

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà 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
<b>UBICAZIONE</b>			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95		
<b>Vie isolate</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>724,00</b>
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
<b>Libera da affitto</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>805,00</b>
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9		
<b>EDIFICI SENZA ASCENSORE</b>			
<b>Piano terreno -piano primo-</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>764,00</b>
<b>piano secondo</b>			

<b>SERVIZI DELL'APPARTAMENTO</b>			
<b>Privo di servizi</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>563,00</b>
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
<b>CONDIZIONAMENTO</b>			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
<b>Senza riscaldamento</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>724,00</b>
<b>SOLAI</b>			
<b>In latero-cemento o muratura</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>805,00</b>
In legno	0,9		
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguate	1,1		
<b>Sufficiente</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>805,00</b>
Insufficiente	0,95		
<b>PORTIERATO</b>			
Con custode	1		
<b>Senza custode</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>764,00</b>
<b>MANUTENZIONE APPARTAMENTO</b>			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9		
<b>Pessima (stato di cantiere)</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>603,00</b>
<b>BOX/POSTO AUTO</b>			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		

Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
<b>Senza box posto auto e cantinola</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>724,00</b>
<b>SERVIZI IMMOBILE</b>			
<b>Con cortile</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>805,00</b>
Con giardino	1,05		
Senza	0,95		
<b>ESPOSIZIONE</b>			
Strada interna	0,9		
<b>Via principale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>805,00</b>
<b>PANORAMICITA'</b>			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
<b>Non panoramico-non a distanza</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>724,00</b>
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
<b>Razionale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>805,00</b>
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<b><u>VALORE FINALE in c.t.</u></b>		<b><u>Euro /mq 744,00</u></b>	

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 744,00, 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.



Sarà fatto calcolo sulla totale dei beni.

**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. : 129 mq

Superficie u.n.c al 10%: 12,9 mq -> 13 mq

129 mq+ 13 mq = 142 mq **Superfici Principali**

**Superfici di Ornamento:**

*Terrazzo calcolato al 35% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%*

terrazzo 25 al 25% + 22 al 10%= 10,95 mq → 11 mq

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

**Commerciale:** 142 mq + 11 mq = 153 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 744,00 x 153 cifra che arrotondata è pari a = Euro 113.832,00

(centotredicimilaottocentotrentadue/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 5.691,00 che comporta un valore di euro 108.141,00 (centottomilacentotrentuno/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + accertamento di conformità + stato di fatto in forma di cantiere) che comporta un'ulteriore decurtazione del 40% del valore, che ammonta a euro

43.256,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 64.885,00 (sessantaquattromilaottocentottantacinque/00), che può essere arrotondato ad euro 64.800,00 (sessantaquattromilaottocento/00).

**Lotto 11: Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.9-F/5**

Ai fini della valutazione sarà utilizzato il valore di una unità magazzino (ovvero la stessa categoria catastale che copre il lastrico solare) con una successiva decurtazione del 40% per ottenere il valore del lastrico solare.

La fonte di ausilio alla determinazione del valore di mercato è la seguente:

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Pozzuoli in zona Montagna Spaccata un valore di mercato per magazzini con valore minimo (tanto per lo stato del fabbricato) pari a 197,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile pari a **197,00 €/mq**

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà 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
<b>UBICAZIONE</b>			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95		
<b>Vie isolate</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>177,00</b>
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
<b>Libera da affitto</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>197,00</b>
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9		
<b>EDIFICI SENZA ASCENSORE</b>			
<b>Piano terreno</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>187,00</b>
<b>SERVIZI DELL'APPARTAMENTO</b>			
<b>Privo di servizi</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>137,00</b>
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
<b>CONDIZIONAMENTO</b>			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
<b>Senza riscaldamento</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>177,00</b>

<b>SOLAI</b>			
In latero-cemento o muratura	1	1	197,00
In legno	0,9		
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1	1	197,00
Insufficiente	0,95		
<b>PORTIERATO</b>			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	187,00
<b>MANUTENZIONE APPARTAMENTO</b>			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9		
Pessima (stato di cantiere)	0,75	0,75	147,00
<b>BOX/POSTO AUTO</b>			
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	177,00
<b>SERVIZI IMMOBILE</b>			
Con cortile	1	1	197,00
Con giardino	1,05		
Senza	0,95		
<b>ESPOSIZIONE</b>			
Strada interna	0,9		

<b>Via principale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>197,00</b>
<b>PANORAMICITA'</b>			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
<b>Non panoramico-non a distanza</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>177,00</b>
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
<b>Razionale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>197,00</b>
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<b><u>VALORE FINALE in c.t.</u></b>		<b><u>Euro /mq 182,00</u></b>	

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 182,00, 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.

Sarà fatto calcolo sulla totale dei beni.

**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. : 22 mq

22 mq **Superfici Principali**

**Superfici di Ornamento:**

-----



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

**Commerciale:** 22 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 182,00 x 22 cifra che arrotondata è pari a = Euro 4.004,00

(quattromilaquattro/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 200,00 che comporta un valore di euro 3.804,00 (tremilaottocentoquattro/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + accertamento di conformità + stato di fatto in forma di cantiere/lastrico solare) che comporta un'ulteriore decurtazione del 40% del valore, che ammonta a euro 1.521,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 2.283,00 (duemiladuecentottantatre/00), che può essere arrotondato ad euro 2.280,00 (duemiladuecentottanta/00).

**Lotto 11:** Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.11-c/2

La fonte di ausilio alla determinazione del valore di mercato è la seguente:

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Pozzuoli in zona Montagna Spaccata un valore di mercato per magazzini con valore minimo (tanto per lo stato del fabbricato) pari a 197,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile pari a 197,00 €/mq

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà 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
<b>UBICAZIONE</b>			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95		
<b>Vie isolate</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>177,00</b>
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
<b>Libera da affitto</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>197,00</b>
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9		
<b>EDIFICI SENZA ASCENSORE</b>			
<b>Piano terreno e sottoposto</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>187,00</b>
<b>SERVIZI DELL'APPARTAMENTO</b>			

<b>Privo di servizi</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>137,00</b>
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
<b>CONDIZIONAMENTO</b>			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
<b>Senza riscaldamento</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>177,00</b>
<b>SOLAI</b>			
<b>In latero-cemento o muratura</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>197,00</b>
In legno	0,9		
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguato	1,1		
Sufficiente	1		
Insufficiente	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>187,00</b>
<b>PORTIERATO</b>			
Con custode	1		
<b>Senza custode</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>187,00</b>
<b>MANUTENZIONE APPARTAMENTO</b>			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9		
<b>Pessima (stato di cantiere)</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>147,00</b>
<b>BOX/POSTO AUTO</b>			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		

Dotato di cantinola	1		
<b>Senza box posto auto e cantinola</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>177,00</b>
<b>SERVIZI IMMOBILE</b>			
<b>Con cortile</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>197,00</b>
Con giardino	1,05		
Senza	0,95		
<b>ESPOSIZIONE</b>			
Strada interna	0,9		
<b>Via principale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>197,00</b>
<b>PANORAMICITA'</b>			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
<b>Non panoramico-non a distanza</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>177,00</b>
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
<b>Razionale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>197,00</b>
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<b><u>VALORE FINALE in c.t.</u></b>		<b><u>Euro /mq 181,00</u></b>	

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 181,00, 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.

Sarà fatto calcolo sulla totale dei beni.



**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. : 49 mq

Superficie u.n.c al 10%: 4,9 mq -> 5 mq

49 mq+ 5 mq = 54 mq **Superfici Principali**



**Superfici di Ornamento:**



Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie  
Commerciale:** 54 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in  
oggetto è pari a €/mq 181,00 x 54 cifra che arrotondata è pari a  
= Euro 9.774,00

(novemilasettecentosettantaquattro/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 488,00 che comporta un valore di euro 9.286,00 (novemiladuecentottantasei/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 30% del valore, che ammonta a euro 2.785,00



che comporta un valore per l'immobile di euro 6.501,00 (seimilacinquecentouno/00), che può essere arrotondato ad euro 6.500,00 (seimilacinquecento/00).

Da Tanto deriva un **Prezzo base** d'asta per il **lotto 11** sommando i valori dei cespiti:

$$64.800,00 + 2.280,00 + 6.500,00 = 73.580,00$$

(settantatremilacinquecentottanta/00).

Lo scrivente porta all'attenzione della S.V.III.ma che il cespite:

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.IIa 36-sub.12 -

Identificato catastalmente quale – bene comune non censibile – associabile fisicamente ad un area cortilizia, che non risulta in pignoramento, ma è elemento graffato, con analisi già fatte, all'attualità non è stato inserito all'interno del calcolo commerciale, esclusivamente per tale riferimento e non a quanto già analizzato nei quesiti pregressi.



Laddove tale area fosse reputata, portando il tutto all'attenzione della S.V.III.ma, da inserire lo scrivente rappresenta che potrebbe essere associata ad area pertinenziale del sub.13 e di conseguenza così



potuta calcolare, con anche le stesse decurtazioni effettuate su tale subalterno:

**Superfici di Ornamento:**

*Corti o Cortili calcolato al 10% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 2%*

area 260 → 25 al 10% + 235 al 2%= 7 mq

moltiplicandolo per il valore a €/mq 744,00 x 7 cifra che arrotondata è pari a = Euro 5.208,00

Applicando le stesse decurtazioni (5%+40%):

$5.208 - (45\%) 2.343 = 2.865$  euro

Laddove quindi tale valore volesse essere sommato al valore del lotto 11 già calcolato si otterrebbe un valore di 76.445,00 (settantaseimilaquattrocentoquarantacinque).

Tanto si riporta all'attenzione della S.V.III.ma per ogni valutazione del caso.

**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 11: Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.13-c/1

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.9-f/5

Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.Ila 36-sub.11-c/2

**Prezzo base d’asta immobile: 73.580,00 euro**



In fede

*Il CTU Arch. Emilio Porcaro*

