

Piena e intera proprietà dei locali riportati nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 75, particella 206: -- subalterno 24, categoria C/2, classe 4, consistenza 225 mq, superficie catastale totale 240 mq, rendita 766,94 €; -- subalterno 103 (ex 22), categoria C/2, classe 3, consistenza 348 mq, superficie catastale totale 377 mq, rendita 1.006,47 €; -- subalterno 104 (ex 22), categoria C/1, classe 4, consistenza 61 mq, superficie catastale totale 72 mq, rendita 1.442,88 €; per tutti, indirizzo via Pietro Ragnisco n. 2, piano S2.

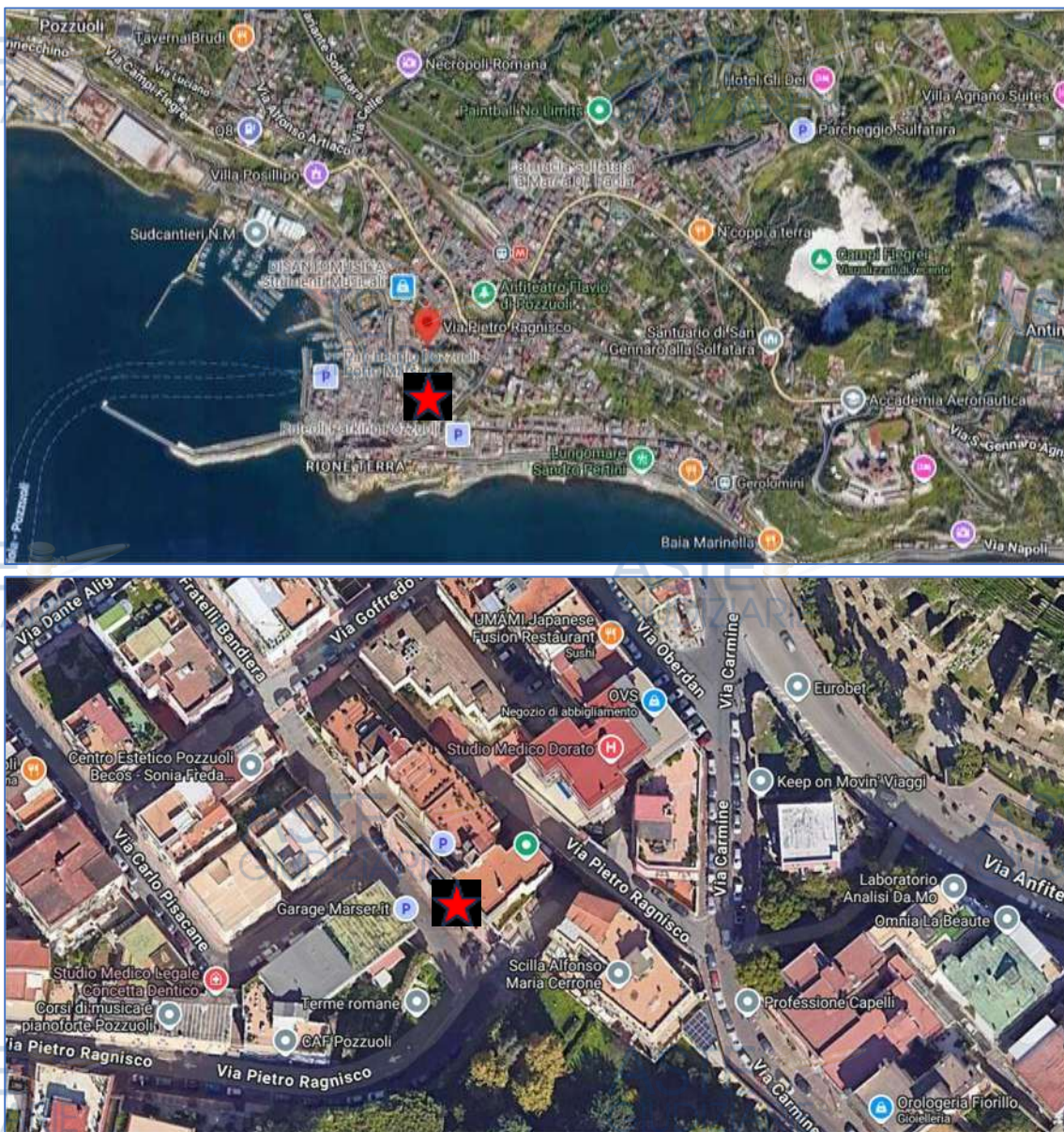


Figura 39. Individuazione immobile su foto satellitare (scala vasta e scala locale).

5.1. Confini

Il lotto in esame consta di tre unità immobiliari, due di categoria C/2 e una (impropriamente, per quanto si dirà appresso) di categoria C/1, tra esse fuse sul piano fisico a formare un unico locale, afferente ad un fabbricato civile sito in Pozzuoli alla via Pietro Ragnisco n. 2/B, posto al secondo piano al di sotto dell'atrio di ingresso e avente accesso dalla scala A (interno n. 2, porta attualmente murata), dalla scala B (interni n. 1 e n. 2, quest'ultima attualmente murata) oltre che dalle rampe di via Saffi e dalla rampa che parte da via Mameli.

Il locale è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 75, particella 206, subalterni 24, 103 e 104 (questi ultimi derivanti dall'originario subalterno 22) e confina nell'insieme con terrapieno sottostante il cortile di ingresso del fabbricato, terrapieno sottostante via Mameli, rampe di via Aurelio Saffi, vano scala A, subalterno 21 di proprietà del medesimo esecutato (lotto 4), salvo altri.



Figura 40. Fabbricato via Ragnisco n. 2/B.



5.2. Individuazione e descrizione

Il lotto in esame afferisce ad un fabbricato civile avente accesso principale da via Pietro Ragnisco n. 2/B nel Comune di Pozzuoli, prospettante sulle rampe di via Ragnisco (sud-est), sulle rampe di via Aurelio Saffi (sud-ovest) e su via Goffredo Mameli (nord-ovest).



Figura 41. Ingresso fabbricato da via Ragnisco n. 2/B e prospetti su rampe via Ragnisco e rampe via Saffi.

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del Comune di Pozzuoli, in un'area urbana caratterizzata dalla presenza di importanti siti archeologici, essendo collocato in posizione centrale tra l'Anfiteatro Neroniano Flavio ed il Macellum (Tempio di Serapide), entrambi distanti meno di 500 metri. Ad analoga distanza è ubicato il tempio di Nettuno, edificio termale risalente al II sec. d.C. Lungo via Ragnisco, nonché alcuni ruderi di un antico impianto termale di epoca romana (attualmente in stato di abbandono). Infine, la stessa via Ragnisco confina con il terrapieno sottostante il giardino c.d. di Villa Avellino, residenza storica di pregio che domina l'ampia area soprastante.

Rispetto ai collegamenti alla rete di trasporto pubblico che serve la città di Pozzuoli, l'immobile dista circa 350 metri dalla stazione "Pozzuoli" della Ferrovia Cumana e 800 metri circa dalla stazione "Pozzuoli Solfatara" della Linea 2 della Metropolitana di Napoli. L'ambito urbano in esame si compone di unità immobiliari di vario genere a carattere prevalentemente residenziale (abitazioni civili), con una discreta presenza di attività commerciali (magazzini e negozi) e a carattere terziario (uffici).

La zona è caratterizzata da un intenso traffico veicolare (soprattutto nei mesi estivi) e gode di una discreta disponibilità di parcheggio sul suolo pubblico.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

148/376

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



L'ingresso principale del fabbricato, come detto, segnato con il civico n. 2/B di via Ragnisco, accede ad un cortile scoperto e, quindi, all'atrio dell'edificio (livello zero, catastalmente piano T), suddiviso in due scale A e B e articolato in quattro livelli fuori terra (catastalmente dal piano T al piano 3) e in tre livelli seminterrati (dal piano S1 al piano S3), tra essi sfalsati.

Il fabbricato, realizzato a metà degli anni '70, presenta struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi, prospetti esterni intonacati e tinteggiati, il tutto in **normale** stato conservativo, essendo in corso di completamento un intervento di manutenzione delle facciate.



Figura 42. Dalla prima foto in alto a sinistra e in senso orario: ingresso dalla scala A (piano S2, int. 2, attualmente murato), dalla scala B (piano S2, int. 1 e 2, quest'ultimo attualmente murato), da via Saffi n. 10, dalle scalette su via Saffi snc e dalla rampa che parte da via Mameli n. 7.

Il lotto in oggetto consta, come detto, di un unico locale formato da tre unità immobiliari tra esse fuse sul piano fisico ubicate al secondo piano sotto il livello dell'atrio (catastalmente piano S2), e trae accesso dalla scala A (interno n. 2, attualmente murato), dalla scala B (interni n. 1 e n. 2, quest'ultimo attualmente murato), dalle rampe di via Saffi poste al civico n. 10 e dalle scalette condominiali pure prospettanti su via Saffi, nonché dalla rampa privata (compresa nel lotto quandanche gravata da servitù di passaggio a favore di altri beni, cfr. paragrafo 5.10) che diparte da via Mameli n. 7.

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola B-5 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n] nonché la superficie utile) ed ai rilievi fotografici (cfr. allegato C-5) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

Il locale formato dalle suddette tre unità - originariamente destinato interamente a deposito quandanche attualmente formato, a seguito di improprio frazionamento con contestuale mutamento di categoria catastale (cfr. paragrafo 5.3), da due unità in categoria C/2 (locali di deposito) e una in categoria C/1 (negozi) - risulta attualmente in disuso e articolato in ampi ambienti comunicanti [#1, di superficie utile pari a 342,6 mq], [#2, di superficie utile pari a 57,9 mq] [#3, di superficie utile pari a 226,6 mq], intervallati da file di pilastri isolati, con un piccolo blocco servizi formato da due bagni con antibagno [#4, di superficie utile rispettivamente pari a 7,9 mq] e un piccolo vano tecnico [#5, di 1,2 mq]. All'interno si segnala la presenza di alcuni soppalchi in ferro, di modesta quadratura, infissi al suolo e/ alle pareti. Completa il lotto la rampa di accesso che diparte da via Mameli n. 7 [#6, di superficie pari a 116,9 mq].

L'altezza interna varia da un minimo di circa 2,60 m (sottotrave) ad un massimo di 4,40 m (all'intradosso del solaio), fatta eccezione per il corridoio di collegamento tra il sub 24 e il sub 103 che presenta un'altezza più ridotta pari a 2,15 m (tali differenti altezze trovano ragione nello sfalsamento tra i piani che caratterizza l'intero edificio).

L'immobile, esposto a sud-ovest, presenta discrete condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.

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

RELAZIONE DI STIMA
150/376

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

Quanto alle finiture, di tipologia economica e in complessivo **scadente** stato conservativo (dovendosi segnalare un generale stato di deterioramento trattandosi di locali da lungo tempo non utilizzati e in stato di abbandono), è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è in piastrelle di diverso formato e colore; i bagni presentano un rivestimento in piastrelle; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il soffitto è tinteggiato di colore bianco, con diffusi ammaloramenti; le porte e le finestre sono in ferro; la rampa che parte da via Mameli risulta asfaltata e in pessimo stato con presenza di vegetazione infestante.



Figura 43. Rilievo fotografico (estratto dell'allegato C-5).

Quanto agli impianti (elettrico, idrico e di ventilazione), essi risultano vetusti, tutti fuori uso e privi di allacci alle rispettive reti di fornitura.

Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si rende necessario un intervento radicale di rifacimento (in fase di stima verrà all'occorrenza operata una decurtazione percentuale a ragione dell'attuale stato manutentivo delle finiture e degli impianti).

L'unità immobiliare non risulta, inoltre, essere dotata di attestato di prestazione energetica (APE), a rigore necessaria soltanto per il sub 104 di categoria C/1 ma non per i sub 24 e 103 trattandosi di immobili in categoria C/2.

*

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

Per il computo della superficie commerciale vanno nella prassi considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali, balconi, terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento": nel caso di specie si rileva soltanto la presenza della rampa scoperta avente accesso da via Mameli n. 7, per la quale, in considerazione delle servitù su di essa gravanti, si ritiene opportuno assumere un coefficiente di ponderazione pari a 0,05 (in luogo del coefficiente 0,10 nella prassi adottato per siffatte aree scoperte);
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

152/376

chiamate “superfici vani accessori”: nel caso di specie non presenti, trattandosi di immobile interamente adibito a deposito.

*

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

#ID	Piano	Descrizione	Superficie utile	Superficie lorda	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale
			[mq]	[mq]		[mq]
#1	S2	locale	342,60	361,40	1,00	361,40
#2	S2	locale	57,90	61,10	1,00	61,10
#3	S2	locale	226,60	238,80	1,00	238,80
#4	S2	blocco servizi	7,90	8,80	1,00	8,80
#5	S2	vano tecnico	1,20	1,20	1,00	1,20
#6	S2	rampa	116,90	116,90	0,05	5,85
TOTALE						677,15

La consistenza commerciale del lotto in oggetto, a seguito di arrotondamento, risulta, dunque, pari a 677 mq.



5.3. Identificazione catastale

Il lotto in oggetto si compone dei beni, tra essi fusi sul piano fisico, attualmente censiti con i seguenti identificativi (cfr. allegato A-5):

- **bene n. 5:** piena e intera proprietà del locale magazzino riportato nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 75, particella 206, subalterno 24, categoria C/2, classe 4, consistenza 225 mq, superficie catastale totale 240 mq, rendita 766,94 €, indirizzo via Pietro Ragnisco n. 2, piano S2, intestata a XXXXXXXX XXXXXX1 nato a NAPOLI (NA) il XX.XX.XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX1, proprietà per 1000/1000;
- **bene n. 6:** piena e intera proprietà del locale magazzino riportato nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 75, particella 206, subalterno 103, categoria C/2, classe 3, consistenza 348 mq, superficie catastale totale 377 mq, rendita 1.006,47 €, indirizzo via Pietro Ragnisco n. 2, piano S2, intestata a XXXXXXXX XXXXXX1 nato a NAPOLI (NA) il XX.XX.XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX1, proprietà per 1000/1000;
- **bene n. 7:** piena e intera proprietà del locale negozio riportato nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 75, particella 206, subalterno 104, categoria C/1, classe 4, consistenza 61 mq, superficie catastale totale 72 mq, rendita 1.442,88 €, indirizzo via Pietro Ragnisco n. 2, piano S2, intestata a XXXXXXXX XXXXXX1 nato a NAPOLI (NA) il XX.XX.XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX1, proprietà per 1000/1000.

Le suddette unità immobiliari afferiscono al fabbricato insistente sul suolo attualmente censito in C.T. del Comune di Pozzuoli, al foglio 75, particella 206, qualità *ente urbano* di are 14.00 (1.400 mq, che rappresenta l'area di sedime dell'intero fabbricato), derivante da impianto meccanografico del 02.01.1972 (soggetto a diverse variazioni trattandosi di area di originario fabbricato demolito e poi ricostruito, fermo rimanendo l'invarianza della consistenza superficiale).



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



RELAZIONE DI STIMA
154/376





ASTE
GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®
Relazione ufficiale ed usata

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d6c04b0c678db



e locali di deposito), consistenza 419 mq, costituito con il primo accatastamento del fabbricato (eseguito al termine dei lavori di realizzazione dello stesso), denunziato con la scheda n. 410 registrata in data 09.07.1975 di cui si fa menzione anche nel titolo di provenienza.

Comune POZZUOLI	Foglio: 75 Particella: 206 Subalterno: 22	Formato Stampa: A4	Protocollo: 1975 / 410	Data presentazione: 09/07/1975
Comune POZZUOLI	Foglio: 75 Particella: 206 Subalterno: 24	Formato Stampa: A4	Protocollo: 1975 / 414	Data presentazione: 09/07/1975

Figura 45. Schermata SISTER (Agenzia delle Entrate) per l'acquisizione delle planimetrie storiche.

Tutto ciò premesso, i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione nonché nel titolo di provenienza corrispondono alle summenzionate risultanze catastali (a rigore si segnala soltanto che il numero civico in visura andrebbe rettificato in 2/B in luogo di 2).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non risulta, inoltre, intervenuta alcuna variazione catastale.

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nelle planimetrie catastali attualmente abbinate alle predette unità immobiliari (quella del subalterno 24 risalente all'accatastamento del 09.07.1975, quelle dei subalterni 103 e 103 risalenti al frazionamento del 20.12.2000), può infine desumersi la sussistenza delle seguenti difformità (cfr. tavola in allegato B-5):

- i tre subalterni risultano tra essi fusi sul piano fisico;
- gli ambienti interni presentano una distribuzione sostanzialmente diversa da quella riportata in planimetria catastale;
- manca la rappresentazione della rampa di accesso da via Mameli che, stando a quanto espressamente riportato nel titolo di provenienza, rientra nella consistenza dell'originario subalterno 22 (porzione confluita dopo il frazionamento nell'odierno subalterno 103);
- risultano attualmente murati sia l'ingresso dalla scala A (erroneamente non indicato nella planimetria del subalterno 103 per quanto rappresentato nella planimetria dell'originario subalterno 22) che uno dei due ingressi dalla scala B.

Trattasi di discrasie correlate a quelle sussistenti sotto il profilo urbanistico edilizio motivo per il quale, quanto alla necessità di provvedere ad un allineamento catastale, si rimanda alle determinazioni del paragrafo 5.6.

A tal riguardo si evidenzia che il frazionamento dell'originario subalterno 22 (cat. C/2) che ha dato origine alle odierne unità distinte con i subalterni 103 (cat. C/2) e 104 (cat. C/1), è stato eseguito soltanto sotto il profilo catastale senza la necessaria presentazione di un'idonea pratica edilizia per frazionamento e cambio di destinazione d'uso. Tale frazionamento catastale, con ogni probabilità, si è reso necessario al solo scopo di concedere in locazione una porzione dell'originario immobile da destinare ad attività di vendita, ma resta il fatto che in mancanza di una pratica urbanistica l'intera consistenza del lotto in esame va intesa come destinata a deposito, motivo per il quale l'aggiudicatario sarà tenuto a ripristinare per l'intero locale l'originaria categoria C/2.

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

RELAZIONE DI STIMA
157/376

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



5.4. Schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO 5: piena e intera proprietà del locale formato dalle tre unità riportate nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 75, particella 206: -- subalterno 24, categoria C/2, classe 4, consistenza 225 mq, superficie catastale totale 240 mq, rendita 766,94 €; -- subalterno 103 (ex 22), categoria C/2, classe 3, consistenza 348 mq, superficie catastale totale 377 mq, rendita 1.006,47 €; -- subalterno 104 (ex 22), categoria C/1, classe 4, consistenza 61 mq, superficie catastale totale 72 mq, rendita 1.442,88 €; per tutti, indirizzo via Pietro Ragnisco n. 2/B; il locale, destinato a deposito (seppure in parte accatastato impropriamente in categoria C/1), si articola in un ampio ambiente principale con un blocco servizi e un piccolo locale tecnico; **la consistenza commerciale del lotto è pari a 677 mq**; lo stato conservativo dell'unità immobiliare è nel complesso scadente; il descritto stato dei luoghi non risulta conforme alla consistenza riportata nelle planimetrie catastali a motivo della fusione di fatto tra le tre unità e della diversa distribuzione degli ambienti interni; sussistono, parimenti, difformità urbanistiche sia in termini di diversa distribuzione e fusione tra le unità che di improprio frazionamento e cambio di categoria catastale, da regolarizzare mediante idonea pratica edilizia in sanatoria e ripristino dell'originaria destinazione.

PREZZO BASE: 495.000,00 €



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



RELAZIONE DI STIMA
158/376



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



5.5. Provenienza ventennale

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E-1), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (3 giugno 2024) e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute all'odierno esecutato XXXXXXXX XXXXXX1, nato a Napoli il XX.XX.XXXX, in forza dell'**atto di compravendita (scrittura privata autenticata) per notaio Luigia FINOJA SANSEVERINO in Napoli del 28.12.1979, rep. n. 18195, racc. n. 3120**, trascritto a Napoli 2 in data 12.01.1980 ai nn. 1118/981, dai sig.ri XXXXXXXX XXXX8, nato a Napoli il XX.XX.XXXX, XXXXXXXX XXXX3, nato a Napoli il XX.XX.XXXX, e XXXXX XXX6, nato a Napoli il XX.XX.XXXX, costruttori, tra essi costituiti in società di fatto con atto registrato a Napoli in data 06.05.1977 col n. 14841, P. IVA 00677190639.

Si precisa che alla data della stipula l'esecutato era di stato civile libero (cfr. paragrafo 5.14) nonché minorenne, motivo per il quale nell'atto di compravendita risulta per esso costituita la madre XXXXXXXXXXXX XXX4, nata a Napoli il XX.XX.XXXX, nella qualità di legale rappresentante autorizzata in forza di decreto del Giudice Tutelare di Napoli del 3-4.12.1979.

Si precisa, altresì, che, conformemente alle risultanze catastali, gli immobili trasferiti vengono descritti nel modo che segue:

- unità denunciata all'UTE di Napoli con scheda registrata il 9/7/1975 al n.410 con accessi:dalla scala A interno 2 secondo piano inferiore, dalla scala B secondo piano inferiore interno 2, dalla Via A.Saffi e dalla Rampa che parte da Via G.Mameli, confinante con la scala A e scala B, con condominio Artiaco, e con via A.Saffi, millesimi 80,53;

(segue...)

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

159/376

(...segue)

- unità denunciata all'UTE di Napoli con scheda re-	
gistrata il 9/7/1975 al n.414 con accesso sia dalla sca-	
la B interno uno secondo piano inferiore e sia dalle	
Rampe di Via A.Saffi; confinante con pianerottolo	
della scala B, con rampe A.Saffi, con terrapieno del	
la Via G.Mameli e con terrapieno della rampa che se-	
para da proprietà SIP, millesimi 24,68.	

Figura 46. Estratto atto L. FINOJA SANSEVERINO del 28.12.1979, rep. n. 18195, racc. n. 3120 (cfr. allegato E-1).

Nell'atto viene, altresì, precisato che la vendita comprende la rampa di accesso da via Mameli, gravata da servitù di passaggio a favore di altri cespiti:

La vendita è comprensiva della rampa di accesso da	
Via Mameli a confine con la centrale SIP; detta ram-	
pa è gravata da servitù di passaggio a favore del	
locale caldaia condominiale, del deposito gasolio,	
nonché per l'accesso al locale trasferito a Pisa Pao-	
lo con atto autenticato in data odierna dal Notaio	
Luigi Finoja Sanseverino di Napoli e precisamente	
l'unità denunciata con scheda registrata il 9/7/1975	
al n.415 nonché con tutte le servitù attive e passive.	1
1) Adde: "La manutenzione ordinaria e straordinaria	
a carico dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]	
in proporzione della superficie posseduta"	

Figura 47. Estratto atto L. FINOJA SANSEVERINO del 28.12.1979, rep. n. 18195, racc. n. 3120 (cfr. allegato E-1).

Quanto alla più remota provenienza, utile alla ricostruzione delle vicissitudini urbanistiche del compendio, dalla documentazione acquisita si desume che gli immobili erano pervenuti ai suddetti costruttori xxxxxxxx xxxx8, xxxxxxxx xxxxx3 e xxxxx xxx6, in forza di atto per notaio Luigi CARIELLO di Massa Lubrense (NA) del 03.11.1972,

trascritto a Napoli 2 in data 17.11.1972, dal dott. XXXXXX XXXXXX9, nel modo che segue:

che con atto a rogito del Notaio Luigi Cariello di Massalubrense del 3/11/1972 reg.to a Nola il 16/11/1972 al n.3082 e trascritto a Napoli il 17/11/1972 n.53053 essi acquistarono dal dott. [REDACTED] fu [REDACTED] nato a Roma il 31/8/1915 un fabbricato fatiscente in Pozzuoli alla Via Pietro Ragnisco per venuto ad esso dott. [REDACTED] dalla successione del padre [REDACTED] apertasi a Roma il 6/6/1953 (denuncia 29 vol.2679 Uff.Successioni di Roma) la cui eredità fu devoluta all'unico figlio Alfonso e l'accettazione trascritta a Napoli il 27/7/1960 al n.27248; che con licenza edilizia n.58 del 9/7/1973 rilasciata dal Comune di Pozzuoli e successiva variante in data 10/9/1974 essi dichiaranti hanno proceduto alla* demolizione delle vecchie fabbriche acquistate ed alla realizzazione di un nuovo fabbricato sull'area di risulta confinante con via Pietro Ragnisco rampa Aurelio Saffi, Via Goffredo Mammi, proprietà SIP, condominio Artiaco, rampa S.Pasquale individuata in mappa nel folio 75 col n.208. Il fabbricato da essi realizzato è servito da due scale di accesso A e B. Il suddetto fabbricato è stato dichiarato abitabile* dal Sindaco del Comune di Pozzuoli con licenza di abitabilità rilasciata in data 4 luglio 1975.

Figura 48. Estratto atto L. FINOJA SANSEVERINO del 28.12.1979, rep. n. 18195, racc. n. 3120 (cfr. allegato E-1).

5.6. Accertamento della regolarità edilizia

Per l'inquadramento urbanistico e la verifica dei vincoli territoriali insistenti sull'area in esame si è fatto riferimento alle informazioni acquisibili dal portale ufficiale del Comune di Pozzuoli, dal quale si desume che il fabbricato cui afferiscono gli immobili pignorati ricadono:

- ❖ in **"Zona B2" - Residenziale satura dell'altopiano centrale (art. 21 delle Norme di Attuazione) del vigente PRG del Comune di Pozzuoli** approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;

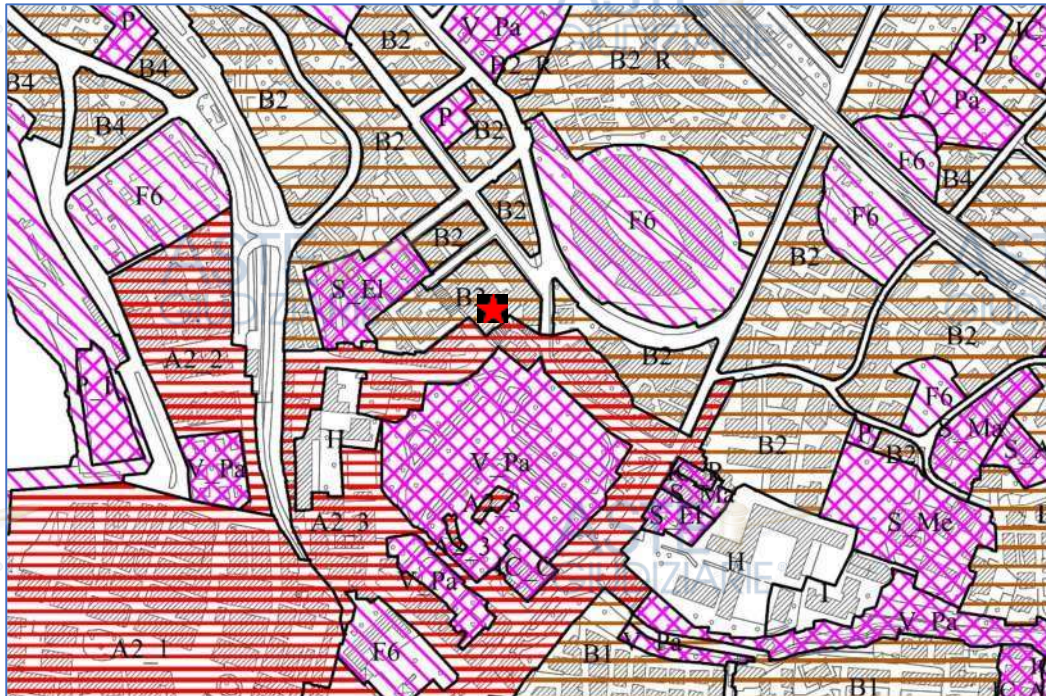


Figura 49. Estratto tavola PRG.

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

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

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

P.R.G. - Articolo 21 - Zona B2. Residenziale saturata dell'altopiano centrale. Integrazione di attrezzature e servizi.

È costituita dalle aree a monte della zona A2 (Centro Storico) e della zona B1 (Residenziale e commerciale saturata del Corso Umberto); è delimitata a nord dalla linea FS e dal corso Terracciano, a sud da via Follieri e dalla zona A2, dal complesso dell'Immacolata e dal dislivello che delimita la zona B1, ad est dall'area inedita ad ovest del vallone Gerolamini.

Nella zona B2 è compresa la sottozona B2r, di interesse archeologico, soggetta ad interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa pubblica.

La ristrutturazione urbanistica deve attuarsi nel rispetto del numero dei vani preesistenti, del volume e delle superfici esistenti, e l'altezza massima delle costruzioni, uguale per ciascuna zona di recupero, non deve superare quella media dei fabbricati esistenti.

La ristrutturazione urbanistica individua l'allargamento, a nord, del parco archeologico dell'anfiteatro Flavio, nonché la realizzazione di una strada, che, correndo sul perimetro settentrionale della fascia di allargamento del parco, consenta di evitare l'aggiramento a sud dell'Anfiteatro, liberandone la vista e la fruizione.

La zona B2 comprende le attrezzature di standard di cui al D.I. 2.4.68 n. 1444 e all'art. 1.4 dell'allegato alla L.R. n. 14/82: scuole dell'obbligo; verde attrezzato; parcheggi pubblici; attrezzature di interesse comune, anche in volumi polifunzionali, da realizzare mediante ristrutturazione urbanistica.

Le superfici sono distinte e articolate come da tabelle di dimensionamento degli standard contenute nella relazione illustrativa del P.R.G.

Strumenti esecutivi:

P. di R. di attuazione e gestione pubblica e di intesa con la Soprintendenza Archeologica competente.

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

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

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

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

4. Interventi ammissibili. Interventi volti alla conservazione del verde agricolo residuale; interventi per la ricostituzione del verde secondo l'applicazione dei principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione delle aree; interventi per la realizzazione di opere di difesa del suolo. I materiali da impiegare per tipologie di intervento finalizzato alla riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, possono prevedere anche elementi di arredo urbano, apparecchi illuminanti, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali. Per l'area prospiciente sulla via Mercato del Sabato e ricadente in Comune di Monte di Procida (cfr. Relazione Capo 2.2), individuata nel P.R.G. comunale come area ED, il comune potrà redigere un piano particolareggiato per la delocalizzazione delle attività artigianali dal centro abitato. Il Comune di Bacoli, in sede di adeguamento del P.R.G. alle norme del presente Piano Paesistico potrà individuare un'area, posta in zona R.U.A. e lungo la

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

163/376

direttrice Cappella-Torre Gaveta (cfr. Relazione Capo 2) di superficie non superiore ad ettari 5 (cinque) anche non contigui da disciplinare con apposito piano particolareggiato per la delocalizzazione delle attività artigianali dal centro abitato. I suddetti piani particolareggiati nei comuni di Monte di Procida e Bacoli non dovranno contemplare la realizzazione di edilizia residenziale, anche se collegata alle attività artigianali; l'indice di fabbricabilità previsto non dovrà essere superiore a 0,5 mc/mq; le altezze dei manufatti non dovranno superare in alcun caso i 7 metri. L'incidenza paesistica e ambientale dei predetti piani particolareggiati dovrà essere preventivamente valutata dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, con il parere della Soprintendenza Archeologica se ricadenti in aree di interesse archeologico, come definite dall'art. 5 punto 7 della presente normativa.

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

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

*

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

Dal titolo di provenienza (cfr. allegato E-1), si desume che la consistenza oggetto di trasferimento costituisce parte di un fabbricato realizzato, previa demolizione di preesistenti fabbriche dismesse, dalla società di fatto costituita dai costruttori Xxxxxxxx Xxxx8, Xxxxxxxx Xxxx3 e Xxxx Xxx6 in forza della Licenza Edilizia n. 58 del 09.07.1973 e della successiva variante del 10.09.1974 rilasciate dal Comune di Pozzuoli, e dichiarato abitabile con licenza di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Pozzuoli in data 04.07.1975.

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

164/376

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

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

Con nota del 16.04.2025, l'ufficio tecnico comunale ha, quindi, attestato che (cfr. allegato D-1) che per gli immobili di via Pietro Ragnisco n. 2 risultano effettivamente annotate nei registri d'ufficio la Licenza Edilizia n. 58 del 09.07.1973 e la successiva variante del 10.09.1974 rilasciata a nome di XXXXXXXX XXXX8 e XXXXX XXX6, le quali però, unitamente agli elaborati tecnici ed ai corrispondenti fascicoli d'ufficio nonché alla licenza di abitabilità del 04.07.1975, non risultano al momento reperibili presso l'Archivio Comunale.

Si osserva che, sotto il profilo temporale, dette licenze edilizie e la successiva abitabilità risultano congruenti con le risultanze catastali, dal momento che le unità immobiliari in oggetto risultano regolarmente registrate per l'accatastamento in data 09.07.1975 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato e contestualmente al rilascio dell'abitabilità), data annotata sulle planimetrie catastali c.d. *di impianto* (vale a dire risalente al primo accatastamento) abbinate agli originari subalterni 24 (ancora oggi in essere) e 22 (frazionato in data 20.12.2000 negli odierni subalterni 103 e 104).

Tutto ciò premesso, per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), deve, quindi, farsi riferimento proprio alle planimetrie catastali presentate in data 09.07.1975 risalenti al primo accatastamento del fabbricato.

Ciò premesso, dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata in dette planimetrie catastali **si evince la sussistenza delle seguenti difformità sostanziali:**

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

165/376



- i subalterni risultano tra essi fusi sul piano fisico;
- gli ambienti interni presentano una distribuzione sostanzialmente diversa da quella riportata in planimetria catastale e risultano attualmente murati sia l'ingresso dalla scala A che uno dei due ingressi dalla scala B;
- sono presenti dei soppalchi in ferro non riportati nei grafici.

Trattasi di difformità riconducibili alla fattispecie degli *"interventi di manutenzione straordinaria"* di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e smi, di regola subordinate alla presentazione della SCIA di cui all'art. 22 o alla CILA di cui all'art. 6-bis quando non riguardanti parti strutturali dell'edificio i prospetti.

Il futuro aggiudicatario sarà, quindi, tenuto a presentare presso l'ufficio tecnico comunale la SCIA in sanatoria di cui all'art. 37 del DPR n. 380/2001 o, se ritenuta sufficiente dal competente ufficio tecnico, la c.d. CILA tardiva di cui al comma 5 dell'art. 6-bis, a fronte del versamento delle sanzioni pecuniarie previste, oltre alle spese tecniche (anche per l'accatastamento) e ai diritti di istruttoria e segreteria, il tutto stimabile in circa 10.000,00 € (ivi compresi i costi per la rimozione dei soppalchi in ferro, qualora l'ufficio tecnico ne ravvisasse la necessità non ritenendoli suscettibili di sanatoria).

Occorre, inoltre, evidenziare che il frazionamento dell'originario subalterno 22 (cat. C/2) che ha dato origine alle odierne unità distinte con i subalterni 103 (cat. C/2) e 104 (cat. C/1), è stato eseguito soltanto sotto il profilo catastale senza la necessaria presentazione di un'idonea pratica edilizia per frazionamento e cambio di destinazione d'uso.

Tale frazionamento catastale, con ogni probabilità, si è reso necessario al solo scopo di concedere in locazione una porzione dell'originario immobile da destinare ad attività di vendita, ma resta il fatto che, in mancanza di una pratica urbanistica, l'intera consistenza del lotto in esame va intesa come destinata a deposito, motivo per il quale l'aggiudicatario, nell'ambito della predisposizione della pratica in sanatoria innanzi prospettata, sarà tenuto a ripristinare per l'intero locale l'originaria categoria C/2.

In alternativa, ove volesse mantenersi la categoria C/1 per la porzione distinta con l'odierno subalterno 104, potrà essere valutata la fattibilità di un cambio di destinazione

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

ASTE GIUDIZIARIE
RELAZIONE DI STIMA
166/376

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



d'uso anche sotto il profilo urbanistico (si rimanda sull'argomento a quanto già riportato per il lotto 4 nel paragrafo 4.6), mediante la presentazione di una specifica domanda per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ricorrendo all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR n. 380/2001 (sanatoria c.d. "ordinaria"), previo versamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in maniera doppia, oltre ai diritti di istruttoria e segreteria e alle spese tecniche di presentazione della domanda.

Ai sensi di quanto previsto dal comma 3 del succitato art. 36, l'esito di siffatto accertamento di conformità sarebbe però subordinato ad una pronuncia da parte responsabile del competente ufficio comunale nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, decorsi i quali la richiesta andrebbe intesa come rifiutata.

In via prudenziale si ritiene, quindi, opportuno prospettare in tale sede il ripristino della legittima destinazione dell'intero locale ad uso deposito con la conseguente rettifica della categoria catastale innanzi prospettata, ferma la sanatoria delle difformità interne.

In fase di stima l'immobile verrà, quindi, valutato assumendone la legittima ed originaria destinazione ad uso deposito, considerando quale base per la valutazione il valore medio unitario di analoghe unità immobiliari destinate a depositi e magazzini.

Per completezza va, infine, riferito che per la regolarizzazione delle predette difformità non risulta, in ogni caso, possibile prospettare la sanatoria c.d. "straordinaria" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, ciò in quanto, seppure trattasi opere verosimilmente realizzate antecedentemente il 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è individuabile nel decreto ingiuntivo n. 508/2023 del Tribunale di Napoli (si veda atto di pignoramento) e risulta, quindi, successiva al 02.10.2003, data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.

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

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

167/376

**5.7. Stato di possesso**

All'atto dell'accesso materiale tenutosi in data 10 ottobre 2024 (cfr. verbale di accesso in allegato L-1), l'immobile risultava libero da persone e cose (a meno di poche masserizie). L'esecutato consegnava le chiavi dell'immobile al custode giudiziario.



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



RELAZIONE DI STIMA
168/376



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



5.8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

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

Sezione A. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Non risultano trascritte domande giudiziali.
2. Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
3. Non risultano sussistere convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
4. Non risultano sussistere altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione), ciò a meno della servitù gravante sulla rampa di accesso da via Mameli, di cui vi è precisazione nel titolo di provenienza:

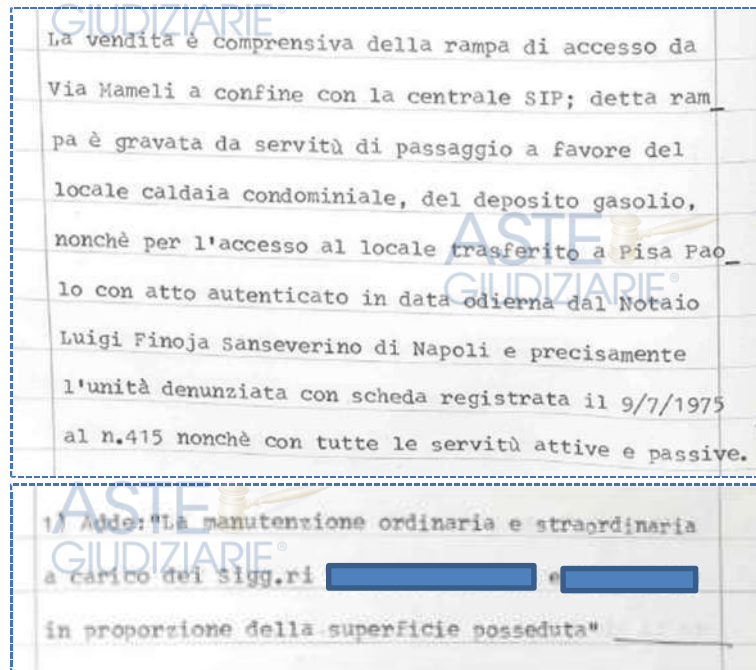


Figura 50. Estratto atto L. FINOJA SANSEVERINO del 28.12.1979, rep. n. 18195, racc. n. 3120 (cfr. allegato E-1).

5. Non risultano sussistere provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

1. Sui beni pignorati risultano le seguenti iscrizioni:
 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso Napoli 2 il 11.12.2023 ai nn. 59597/7224 emesso dal Tribunale di Napoli il 17.01.2023 per EURO 1.600.000,00 a garanzia di EURO 1.250.000,00, contro XXXXXXXX Xxxxxx1 nato in Napoli il XX.XX.XXXX a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede in Roma, gravante sulla piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Pozzuoli (NA): - foglio 75, particella 206, sub 103; - foglio 75, particella 206, sub 104; - foglio 75, particella 206, sub 21; - foglio 75, particella 206, sub 24; - foglio 8, particella 1157; - foglio 8, particella 330, sub 19 (graffata alla particella 363, sub 1); gravante anche sulla piena proprietà in ragione di $\frac{1}{4}$ dell' unità immobiliare censita nel C.T. del Comune di Pozzuoli (NA), foglio 8, particella 1156 (viale di accesso) nonché su altre unità immobiliari estranee all'odierna procedura esecutiva.
2. Sui beni pignorati risultano le seguenti trascrizioni:
 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso Napoli 2 il 03.06.2024 ai nn. 27932/21894 emesso dal Tribunale di NAPOLI e notificato il 29.04.2024, contro Xxxxxxxx Xxxxxx1 nato in Napoli il XX.XX.XXXX e Xxxxxxxx Xxxxxx2 nata in Napoli il XX.XX.XXXX, a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede in ROMA, gravante sulla piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Pozzuoli (NA): - foglio 56, particella 749; - foglio 56, particella 86; - foglio 75, particella 206, sub 103; - foglio 75, particella 206, sub 104; - foglio 75, particella 206, sub 21; - foglio 75, particella 206, sub 24; - foglio 8, particella 1157; - foglio 8, particella 330, sub 19 (graffata alla particella 363, sub 1); trattasi del pignoramento che ha originato l'odierna procedura esecutiva.



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

RELAZIONE DI STIMA
170/376





5.9. Suolo demaniale

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



5.10. Pesi o oneri di altro tipo

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



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



RELAZIONE DI STIMA
171/376



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





5.11. Oneri condominiali

Il Condominio di via Pietro Ragnisco n. 2/B è attualmente amministrato dal dott. Xxxxx
Xxxxxxx Xxxxx che, con nota del 21.10.2024, ha fornito le seguenti informazioni (cfr.
allegato H-1):

- il condominio è dotato di regolamento contrattuale (scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Luigi CARRIELLO in data 3.10.1975, rep. n. 6241, registrato il 28.10.1975 al n. 39025, prodotto in allegato in uno alle schede relative agli immobili in oggetto con indicati gli importi mensili dovuti per ogni singola unità);
- agli immobili in oggetto (A8 – B22 – B23) afferiscono 112,17 millesimi di tabella generale; l'importo della rata mensile per la gestione ordinaria è pari a 126,61 €;
- relativamente alle spese ordinarie e straordinarie insolute (annualità 2019, 2020, 2021, 2022, 2023) è in essere un Decreto Ingiuntivo sia avverso l'esecutato che altri proprietari;
- a carico dell'esecutato sussistono inoltre insoluti relativi ai lavori realizzati nel condominio pari a 13.530,00 € (riferiti a tutte e quattro le unità di proprietà del XXXXXXXX) al 30.10.2024;
- sono esclusi dalla comunione i lastrici solari, il cortile di accesso al fabbricato da via Ragnisco, la rampa di accesso da via Mameli;
- non esiste casa del portiere;
- gli immobili pignorati non beneficiano di posti auto in quanto non sono abitazioni ma locali commerciali.

Si anticipa che in fase di stima verrà applicata una specifica decurtazione pari 3.040,00 €, corrispondenti agli insoluti ordinari maturati negli ultimi due anni (2024 e 2025) correlati all'unità oggetto del presente lotto.



In tale sede si ritiene opportuno riportare per estratto quanto precisato nel titolo di provenienza in ordine alle parti comuni (cfr. allegato E-1), in particolare per quanto concerne il cortile di ingresso da via Ragnisco, rimandando per ogni approfondimento alla lettura integrale del regolamento di condominio (cfr. allegato H-1):

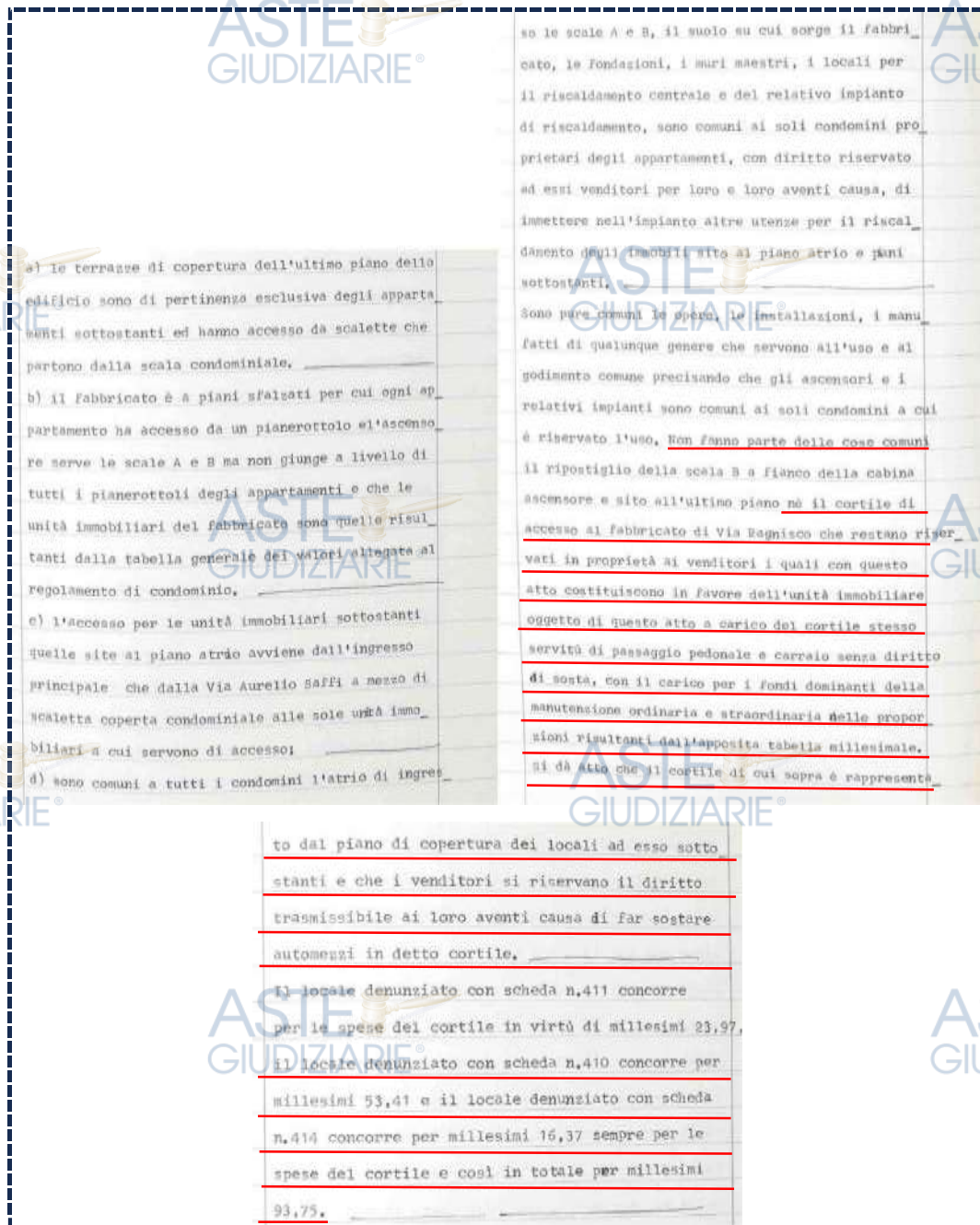


Figura 51. Estratto atto L. FINOJA SANSEVERINO del 28.12.1979, rep. n. 18195, racc. n. 3120 (cfr. allegato E-1).

5.12. Determinazione del più probabile valore di mercato

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

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

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

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

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

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

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

174/376



❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *commerciale* insistenti nella fascia “Centrale/CENTRO ALTO - ANFITEATRO” (codice zona B4) del Comune di Pozzuoli all’interno della quale ricade il fabbricato in esame. Per i magazzini, in stato conservativo “normale”, il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 455 a 920 €/mq, con un valore medio pari a 688 €/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	455	920	L.	1,9	3,8	L.
Negozi	Normale	1200	2450	L.	6	12,3	L.

❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati ad aprile 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *commerciale* ubicati nella zona “CENTRO ALTO - ANFITEATRO”. Per la categoria dei *magazzini*, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 354 e 949 €/mq, con un valore medio pari a 652 €/mq.

Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 354	Euro 652	Euro 949





♦ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati ad aprile 2025): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso deposito attualmente sul mercato nell’area urbana di interesse variano da 450 a 1.100 €/mq (i valori maggiori sono abbinati ai depositi prestatati ad altre utilizzazioni), con un valore medio pari a 775 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) del bene in oggetto rispetto al più ampio areale di riferimento, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** pari a quello medio restituito dalle quotazioni massime innanzi riportate, pari a **990 €/mq**.

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

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

Caratteristica		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,98	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	1,00
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
		Pessimo	0,70	

(segue...)



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

RELAZIONE DI STIMA
176/376

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



Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	0,95
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo (finiture e impianti)	Ottimo	1,10	0,80
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
		Pessimo	0,70	
	Livello di piano (attività commerciali)	Seminterrato	0,80	1,00
		Terra	1,00	
		Rialzato	1,00	
		Primo	0,95	
		Secondo	0,90	
		Terzo	0,85	
	Parcheggio	Limitata possibilità di parcheggio	0,95	1,00
		Adeguate possibilità di parcheggio	1,00	
		Parcheggio privato	1,05	
	Localizzazione/Accessibilità	Da strada pubblica	1,05	1,05
		Da corte privata	1,00	
		Da strada privata	0,95	
Coefficiente globale				0,80

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

$$990,00 \text{ €/mq} \times 0,80 \approx \mathbf{790,00 \text{ €/mq}}$$

Nota la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato pari a 677 mq, si ottiene la seguente determinazione del valore di stima:

$$790,00 \text{ €/mq} \times 677 \text{ mq} = \mathbf{534.830,00 \text{ €}}$$

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

177/376

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

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

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	534.830,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	26.741,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono difformità urbanistiche che dovranno essere sanate dall'aggiudicatario mediante una pratica di regolarizzazione urbanistica (e di allineamento e rettifica catastale) e alcuni interventi di ripristino il cui costo complessivo è stato stimato in circa 10.000 € (cfr. paragrafo 5.6).	10.000,00
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di totale sostituzione il cui costo può ritenersi già assorbito nel coefficiente riduttivo adottato nel criterio per coefficienti di merito a ragione dell'attuale stato manutentivo delle finiture e degli impianti, motivo per il quale non si rende necessaria in tale sede alcuna ulteriore decurtazione.	0,00
Oneri per APE	L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, a rigore necessario soltanto per l'unità censita in categoria C/1 (cfr. paragrafo 5.2).	250,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso e delle specifiche unità immobiliari. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	L'immobile è libero, motivo per il quale non si rende necessaria alcuna decurtazione a motivo dell'attuale stato di possesso (cfr. paragrafo 5.7).	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali	Sussistono insoluti condominiali ordinari negli ultimi due anni assurgenti a 3.040 € circa.	3.040,00
Totale correzioni	-	40.031,50
Valore finale	-	494.798,50

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 40.031,50 €.

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

LOTTO 5**(POZZUOLI/75/206/24-103-104)****=495.000,00 €=****(quattrocentonovantacinquemila/00EURO)****5.13. Valutazione della quota indivisa**

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

5.14. Residenza e regime patrimoniale

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

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

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

179/376

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