

# TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

*Procedimento Civile R.G.E. N. 606/2023*

*G. E. dott.ssa ASPRONE Elisa*

*CTU arch. FERRANTE Laura*

*PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA*

## Perizia Immobiliare



**INDICE**

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	4
3. PREMESSA	4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	6
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.	
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	8
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	11
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	18
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)	20
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	25
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	28
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ	30
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	32
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO	40
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	40
FORMALITÀ	40
VINCOLI	41
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	41
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	41
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	42
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	42
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI	42
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI	42
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA	48
QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATO	48
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	48
7. CONCLUSIONI	49



---

**ALLEGATI:**

---

- n. 1 verbali sopralluoghi;
- n. 2 mandato RGE 606/2023;
- n. 3 Decreto Ministeriale del 30.04.1993 e nota di trascrizione;
- n. 4 certificazione vincoli Soprintendenza;
- n. 5 nota trascrizione pignoramento;
- n. 6 rilievo stato luoghi;
- n. 7 rilievo fotografico stato dei luoghi;
- n. 8 doc. catastale;
- n. 9 risp. Agenzia del Territorio su planimetria;
- n. 10 atti di provenienza;
- n.11 risp. UTC Pozzuoli;
- n. 12 risp. Agenzia del Territorio;
- n. 13 certificato residenza esecutato e occupante;
- n. 14 Ispezioni ipotecarie;
- n. 15 certif. usi civici;
- n. 16 estratto di matrimonio;
- n. 17 ricevute trasmissione perizia.



## 1. PARTI IN CAUSA

*Creditore*

*Debitore esecutato (terzo datore di ipoteca):*

Non costituito.

*Debitore non datore di ipoteca (non esecutato):*

## 2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

**Unità immobiliare sita nel Comune di Pozzuoli (NA), Loc. Torre S. Chiara,  
via Provinciale Monterusciello n.40, piano terra, int. 6. Cat. C/1.  
Identificata al N.C.E.U. di detto Comune Fg. 5 P.IIa 2 Sub. 8.**

## 3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli con n. 11846 ed all'Elenco Nazionale dei Consulenti tecnici D'Ufficio (Decreto 4 agosto 2023 n. 109) con n. 862, nominata esperto stimatore in data 27/02/2024 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da



, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 28/02/2024 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Elisa Asprone le affidava il seguente mandato.

#### 4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso gli Uffici del Comune di Pozzuoli (NA) - Edilizia Privata, Servizio Progetto Condono Edilizio, Agenzia del Demanio, Ufficio Anagrafe - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

##### Primo accesso – negativo

In data **25/03/2024**, la sottoscritta, previa comunicazione all'esecutato a mezzo raccomandata inviata dal custode avv. Rita Vaccaro, il cui esito è stato inefficace, si è recata presso i luoghi di causa. Ha provveduto all'identificazione del cespite pignorato, dove però non è stato rinvenuto alcuno che ne permettesse l'accesso. Da informazioni assunte in loco appariva che il cespite fosse adibito ad abitazione ed occupato da terzi. Detto, ciò, la scrivente non ha potuto effettuare i rilievi peritali di rito. Si è provveduto altresì a lasciare i recapiti ed i riferimenti di codesta procedura esecutiva, riservandosi di effettuare un secondo accesso.

##### Secondo accesso – positivo

In data **16/04/2024**, unitamente al custode giudiziario avv. Rita Vaccaro, la scrivente si recava nuovamente sui luoghi di causa, dove rinveniva la presenza \_\_\_\_\_ che le consentiva l'accesso all'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Si constatava che all'attualità il cespite è adibito ad uso abitazione. La sig.ra Savoia dichiarava di occupare lo stesso *sine titolo*, unitamente al marito ed ai due figli. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

*(All. 1: Verbali sopralluoghi)*



## 5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(All. 2: Mandato RGE 606/2023)

### VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La scrivente ha effettuato il controllo preliminare della documentazione presente in atti. Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.** datata 12.12.2023. Nella certificazione notarile per Notaio dott.ssa Giovanna Paciello vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (12.12.2023). Il primo atto *inter vivos* ai fini della ricostruzione del ventennio è un atto derivativo, **atto di compravendita del 26.01.2001**

avente ad oggetto l'acquisto del cespite pignorato. Tale atto **sospensivamente condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e per le attività culturali ed annotato a margine di avveramento della condizione sospensiva** in data 11.03.2002 (in virtù dell'atto del 18.10.2001 a rogito del medesimo Notaio).

Si evidenzia che in detta certificazione **manca l'indicazione della trascrizione del vincolo ai sensi del D. Lgs. n.42/2004 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio" (ex L. n.1089/1939) a cui il bene pignorato risulterebbe soggetto.**

La scrivente ha provveduto ad effettuare le ispezioni e le verifiche propedeutiche al riscontro di detto vincolo presso la Soprintendenza dell'area Metropolitana di Napoli (in data 12.06.2024 e 25.02.2025) e presso la Conservatoria dei RR. II.

Dal **Decreto Ministeriale del 30.04.1993 ai sensi del D. Lgs. n.42/2004 parte seconda dedicata ai Beni Culturali** (ex L. n.1089/1939) **e dalla sua trascrizione** presso la conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 in data 10.12.1933, all'uopo acquisiti dalla scrivente, emerge che il vincolo storico-artistico in questione verte solo su parte dei subalterni costituenti la particella 2 del foglio 5. Nello specifico dal grafico catastale e dalla relazione, parti integranti del citato decreto, e dall'elaborato planimetrico catastale, si evince chiaramente che **il bene staggito**



(individuato dal subalterno 8) **NON** rientra nel perimetro del D.M. *de quo*, ergo il bene **NON** risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse storico-artistico ai sensi del D. Lgs. n.42/2004 parte seconda dedicata ai Beni Culturali, in linea con quanto certificato alla scrivente in data 03.03.2025 dalla Soprintendenza dell'area Metropolitana di Napoli.

*(All. 3: Decreto Ministeriale del 30.04.1993 e nota di trascrizione)*

*(All. 4: certificazione vincoli Soprintendenza)*

In allegato a detta certificazione vi è la visura catastale storica del cespite pignorato.

E' presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 12/12/2023 1

*(All. 5: Nota di trascrizione del pignoramento)*

**È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento. Non risultano irregolarità.**

**In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al suddetto immobile rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.**

La scrivente estrae presso l'Agenzia del Territorio di Napoli la restante documentazione necessaria, l'estratto di mappa terreni, l'estratto catastale attuale e storico. Non si rinviene agli atti del catasto la planimetria catastale attuale e storica del bene. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data dell'impianto meccanografico (30.06.1987).

Altresì il creditore procedente **NON** ha depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. La scrivente ha provveduto ad acquisire il documento (si veda quesito n.14).

Non è presente in atti il **titolo d'acquisto in favore del debitore**, che è stato acquisito dalla scrivente. In forza dell'**atto di compravendita del 17.01.2007** 1 per Notaio Susanna Ingrosso, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 09.02.2007



**QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'unità immobiliare in oggetto è pignorata per l'intera quota. Risulta di piena proprietà dell'esecutato Simeoli Agostino, in conformità a quanto emerge dall'atto di acquisto trascritto in suo favore.

A seguito di sopralluogo, all'attualità si rinviene:

unità immobiliare di piccole dimensioni, ubicata nel Comune di Pozzuoli (NA), Loc. Torre Santa Chiara, via Provinciale Monterusciello n.40, piano terra, sita al piano terra di un piccolo fabbricato di un piano fuori terra, composta di tre camere, disimpegno ed un bagno. All'attualità adibita ad abitazione. Dotata di doppia esposizione nord-ovest e sud-ovest. Confina a sud con a.u.i. e per restanti versanti con corte comune.

Nell'atto di pignoramento il cespite in questione viene così identificato:

*"piena ed intera proprietà di immobile adibito ad attività commerciale ubicato al piano terra del fabbricato in Pozzuoli – Napoli alla località Torre Santa Chiara alla via Monterusciello n.40 con annessa area di pertinenza, distinto con il numero di interno 6, della consistenza di 28 mq; confinante con area comune per tre lati e con proprietà Vallefucio o aventi causa; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pozzuoli in ditta **foglio 5, p.lla 2, sub.8, cat. C/1, CL8, mq 28, rc €1.214,71, via Monterusciello n.40, piano 1, int.6; con tutti gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive"**.*

Agli atti del catasto i dati attuali dello stesso sono i seguenti:

Unità immobiliare sita nel Comune di Pozzuoli (NA), Loc. TORRE S. CHIARA, via PROVINCIALE MONTERUSCIELLO n.40, piano terra, int.6. Riportata nel C.F. di detto Comune al **Fg. 5 P.la 2 Sub. 8** cat. C/1, cl. 8, cons. 28 mq, r.c. euro 1.214,71.

Non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

**I dati reali e attuali del cespite *de quo* corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.**

Per quanto attiene la planimetria del cespite si precisa sin da ora che non è fattibile una sua comparazione con alcun grafico catastale, in quanto non è stata rinvenuta agli atti dell'Agenzia del Territorio qualsivoglia planimetria (attuale o pregressa) ad esso associata.

**Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente.**



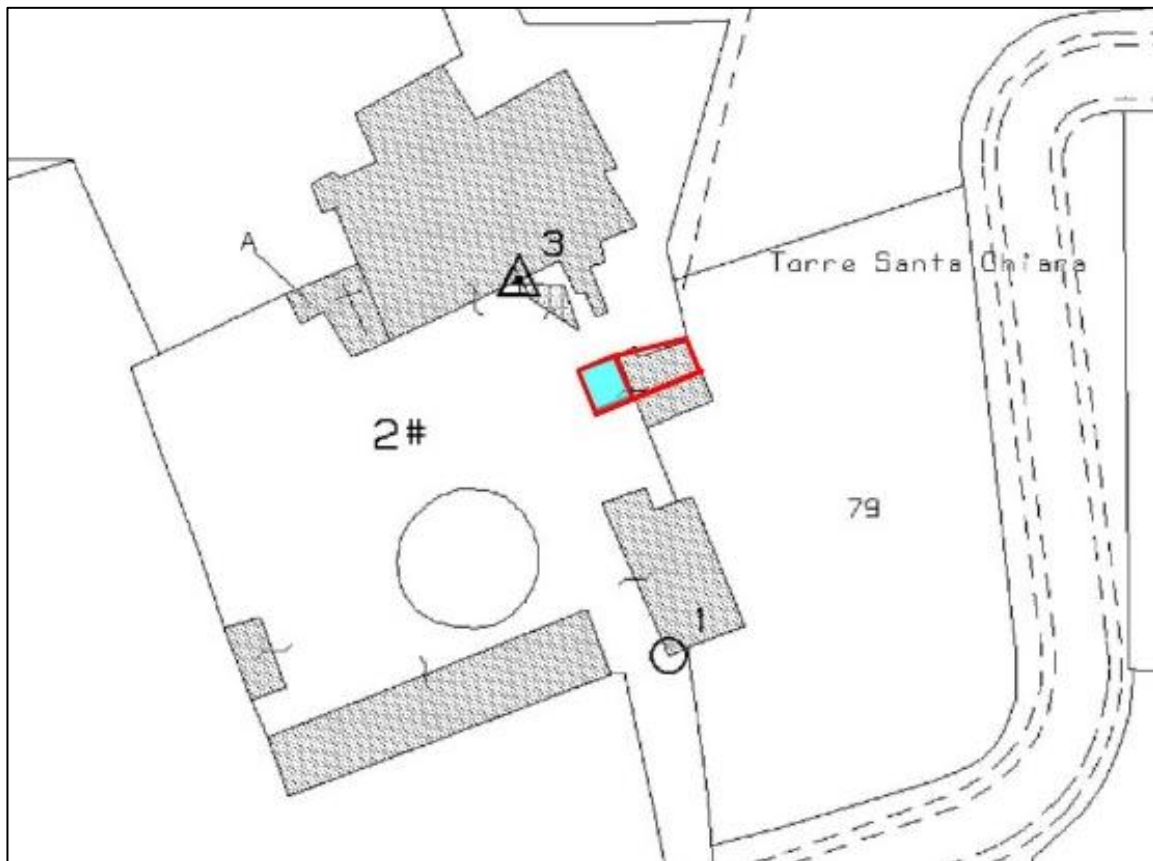
La descrizione individuata al piano di quota dell'immobile corrisponde all'attualità e lo individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO**.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del cespite pignorato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa terreni catastale.

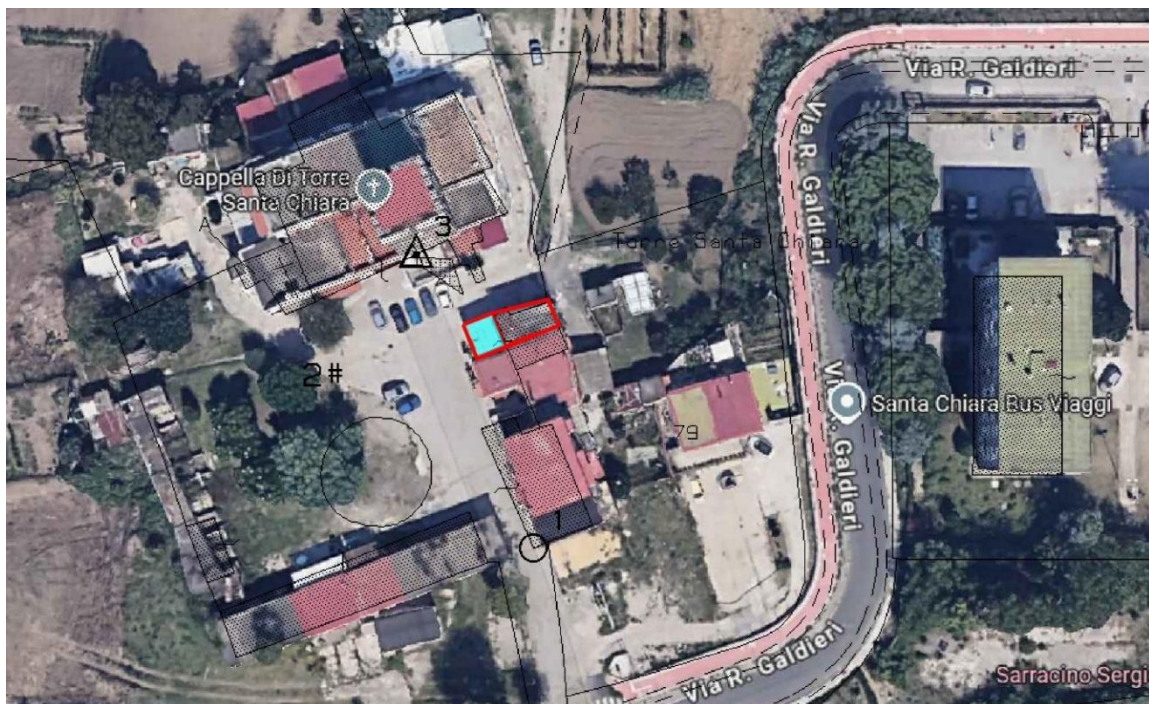
Dal confronto emerge che la **sagoma del cespite prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale coincidono a meno di una porzione** (indicata dalla campitura celeste). Tale discrepanza sarà esplicitata ed approfondita al quesito n.3 della seguente perizia.



*inquadramento territoriale - immagine satellitare  
indicazione fabbricato cespite pignorato*



*inquadramento territoriale - stralcio mappale terreni foglio 5 p.lla 2  
indicazione fabbricato cespite pignorato*

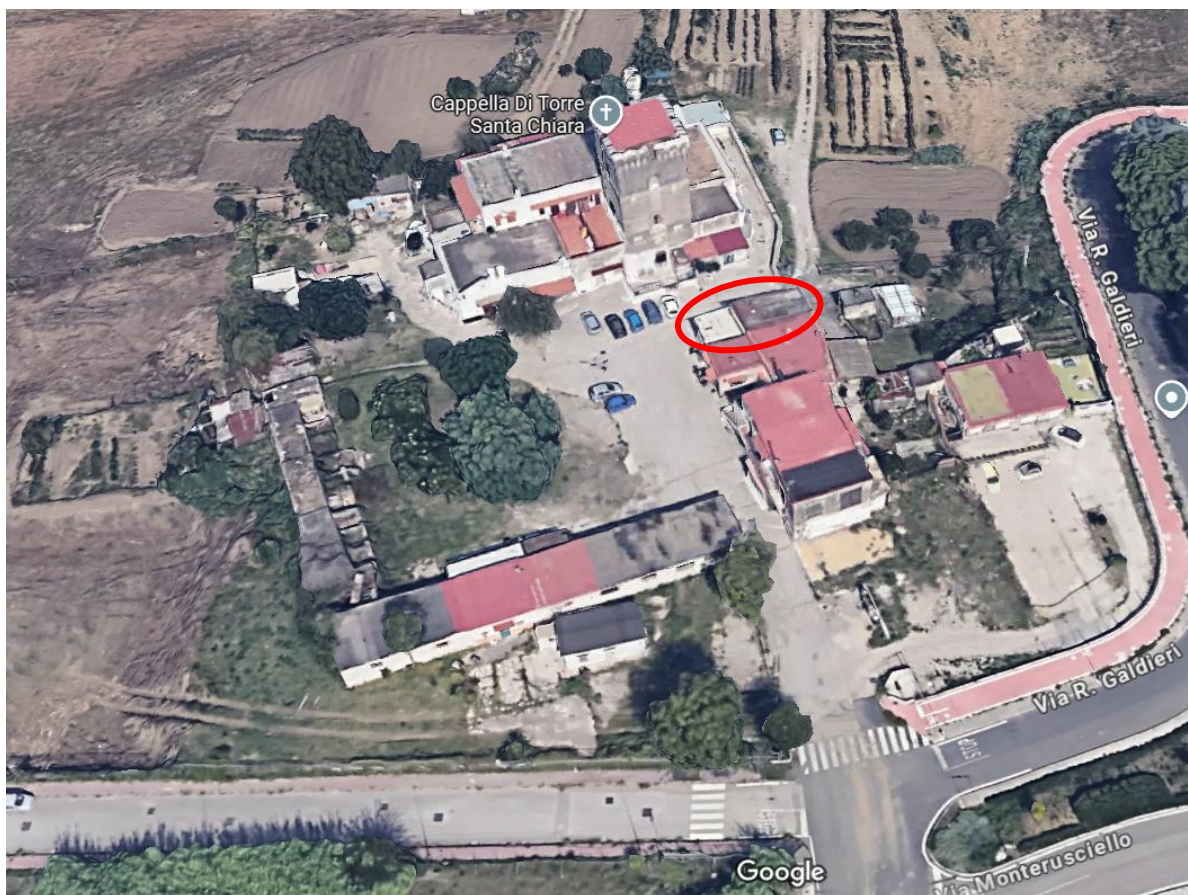


*inquadramento territoriale – sovrapposizione immagine satellitare e stralcio mappale  
terreni foglio 5 p.lla 2 - indicazione fabbricato cespite pignorato (in rosso e difformità in celeste)*



**QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO**

Il bene pignorato è situato nel Comune di Pozzuoli (NA), versante nord, zona periferica versante Monterusciello. I Comuni limitrofi sono Bacoli, Giugliano in Campania, Napoli, Quarto. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici residenziali condominiali e indipendenti, terreni agricoli, fabbriche, esercizi commerciali e chiese. I collegamenti con i Comuni limitrofi e la città di Napoli avvengono attraverso i trasporti su gomma grazie alla s.s. 7 quater *Domitiana*. Il cespite è sito nella località della *Torre Santa Chiara*, manufatto cinquecentesco, a difesa dei terreni limitrofi.



*inquadramento territoriale - individuazione fabbricato cespite*





*inquadramento territoriale – accesso corte comune da via Monterusciello - individuazione fabbricato cespite*



*p.lla 2 fg. 5 - Corte comune - individuazione fabbricato cespite*





*prospetto principale (ovest) fabbricato cespite – accesso cespite*



*prospetto nord fabbricato cespite*





*prospetto est fabbricato cespite*

Trattasi di locale commerciale, all'attualità adibito ad abitazione, di piccole dimensioni, ubicata nel Comune di Pozzuoli (NA), Loc. Torre Santa Chiara, via Provinciale Monterusciello n.40, sita al piano terra di un piccolo fabbricato di un piano fuori terra, composta di tre camere, disimpegno ed un bagno. Dotata di doppia esposizione nord-ovest e sud-ovest. Confina a sud con a.u.i. e per restanti versanti con corte comune.

Il fabbricato del cespite, in muratura portante in tufo giallo, forma quadrata, di un piano fuori terra, si presenta in mediocre stato di manutenzione. Il prospetto principale e parte del laterale sono rifiniti con pittura di colore bianco, i restanti lati si presentano privi di intonaco e con mattoni di tufo a vista. La copertura è piana.

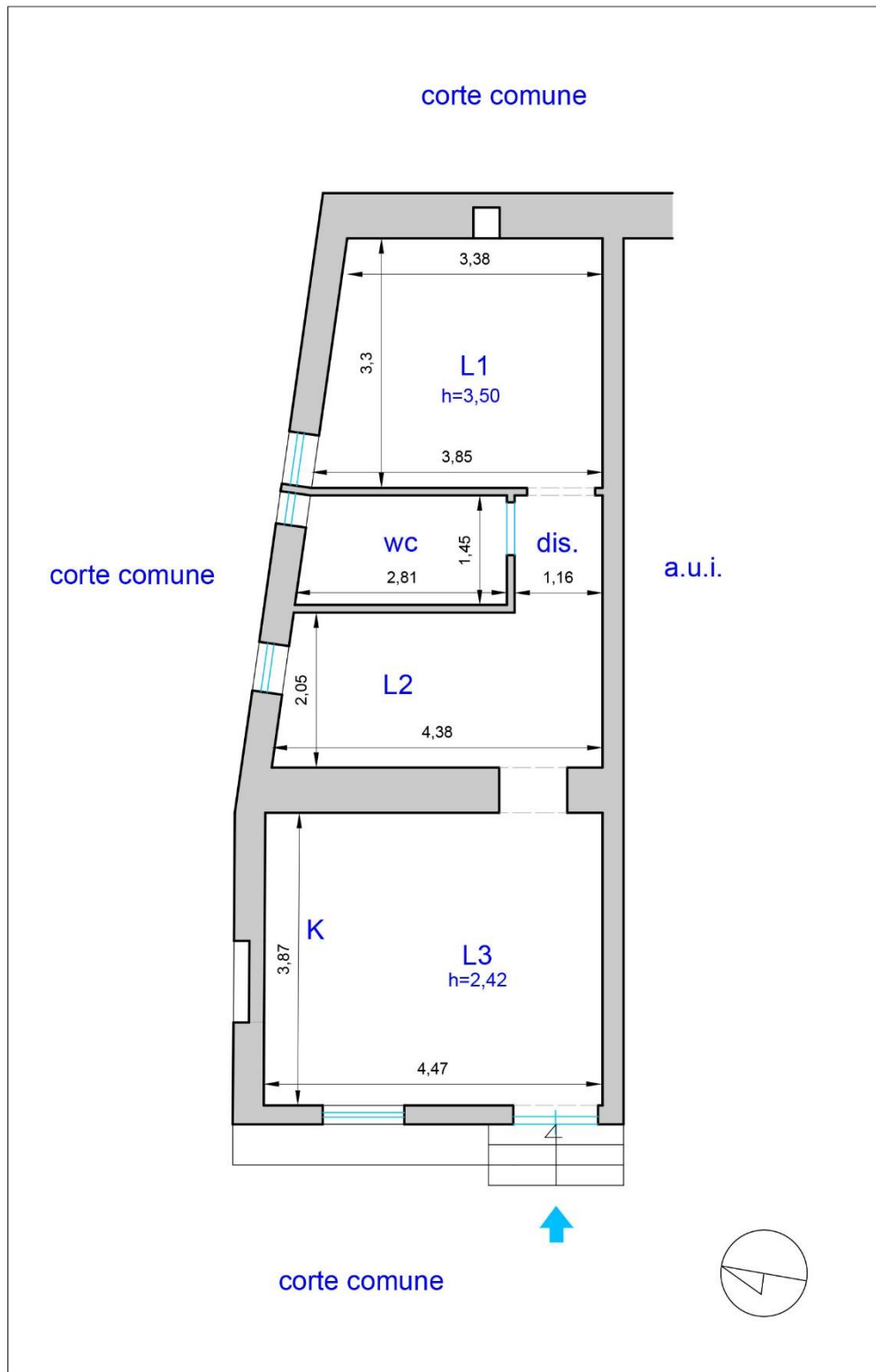
Il fabbricato è ubicato nel borgo di S. Chiara, il cui accesso avviene dalla via Provinciale Monterusciello. Dall'ingresso ci si immette nella corte comune, alla cui destra è ubicato il fabbricato del cespite, il cui accesso avviene salendo una rampa composta da n.4 gradini. Varcata la porta in ferro, al cui esterno vi è la targa con il nominativo degli occupanti, si entra nel locale L3, dotato di angolo cottura e due finestre (di cui una murata), da questo si accede al locale L2, dotato di finestra, che non è diviso da qualsivoglia chiusura di sorta con il disimpegno. Alla sinistra del disimpegno si accede al locale bagno wc, dotato di finestra, mentre di fronte al locale L1 anch'esso con finestra. Tutti gli affacci sono prospicienti la corte comune.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la **distribuzione e lo stato del bene**.



## STATO DI FATTO - PIANTA

piano terra (C.F. fg.5 p.lla 2 sub.8)



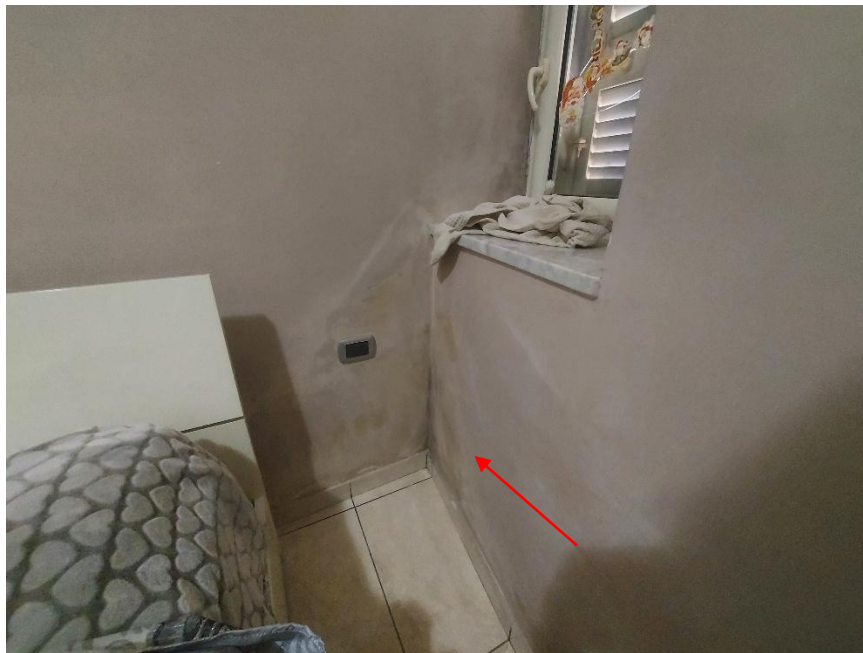
Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, l'altezza netta degli ambienti è di circa 3,50 m, quella del locale L3 di 2,42 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri perimetrali di circa 60 cm.

Le finiture sono di discreta qualità. Gli **infissi esterni** sono realizzati in alluminio anodizzato bianco, dotati di persiane del tipo “napoletane” in ferro. Le **porte** interne sono mancanti, a meno di quella del bagno che è in legno a battente.

Le superfici delle pareti e dei soffitti sono tinteggiate con pittura di colore chiaro. La zona dell'angolo cottura presenta un rivestimento di piastrelle di piccolo formato di colore chiaro. Nel bagno le pareti presentano un rivestimento ad altezza circa 2,00 m di piastrelle di medio formato di colore chiaro. La pavimentazione dell'appartamento è costituita piastrelle in gres porcellanato quadrate di medio formato di colore beige.

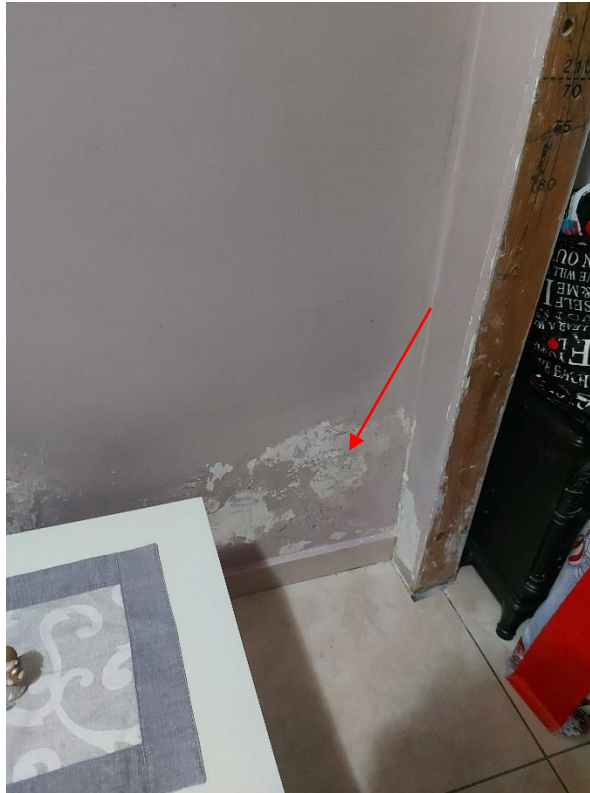
Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta discreto.

Si rinvencono alcune tracce di umidità di risalita sulle pareti ed in prossimità dell'infisso esterno del locale L1 e del bagno. Altresì si riscontrano alcune sporadiche tracce di umidità sull'intradosso del solaio di copertura.

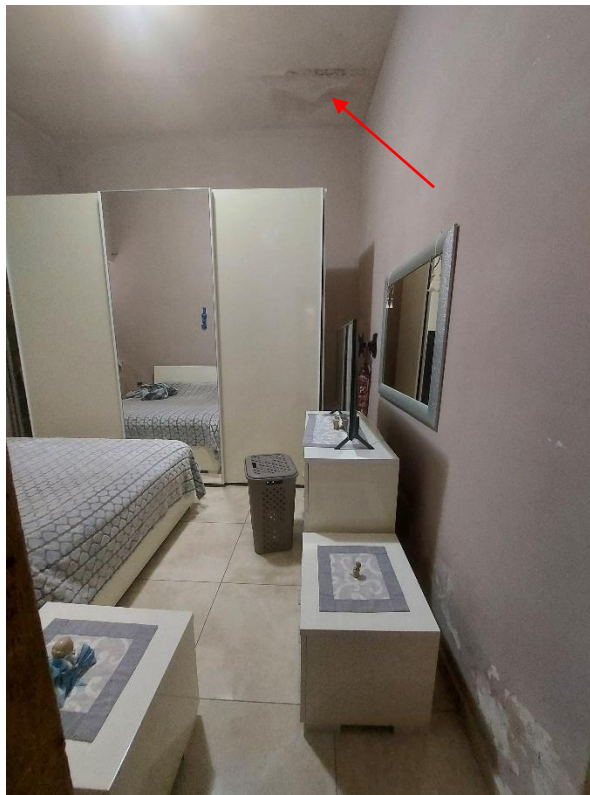


*Locale L1 – parete a nord - tracce umidità risalita*





*Locale L1 – parete a sud - tracce umidità risalita*



*Locale L1 – tracce umidità intradosso solaio copertura*



L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- *impianto idrico-sanitario* per produzione di acqua fredda e calda;
- *impianto elettrico* di tipo sottotraccia.

Non è dotato di allaccio al gas di città.

### **SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE**

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

▪ L1 = locale	Sup.	11,92 mq
▪ L2 = locale	Sup.	9,20 mq
▪ L3 = locale	Sup.	17,45 mq
▪ WC = bagno	Sup.	3,98 mq
▪ disimpegno	Sup.	1,90 mq
<b>TOTALE Superficie utile netta</b>	<b>Sup.</b>	<b>44,45 mq</b>

*Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.*

### **SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE**

**Sup. 52,70 mq**

*Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%).*

*(All. 6: planimetria stato dei luoghi; All.7 rilievo fotografico)*

Il cespite non è dotato di pertinenze esclusive, a meno delle parti comuni.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di



revisione, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 2.500,00.**

Per il cespite pignorato non si rileva l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE). Per la stesura ed il rilascio di detto documento si prevede un costo di **euro 300,00.**



**RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)**



*Locale L3*

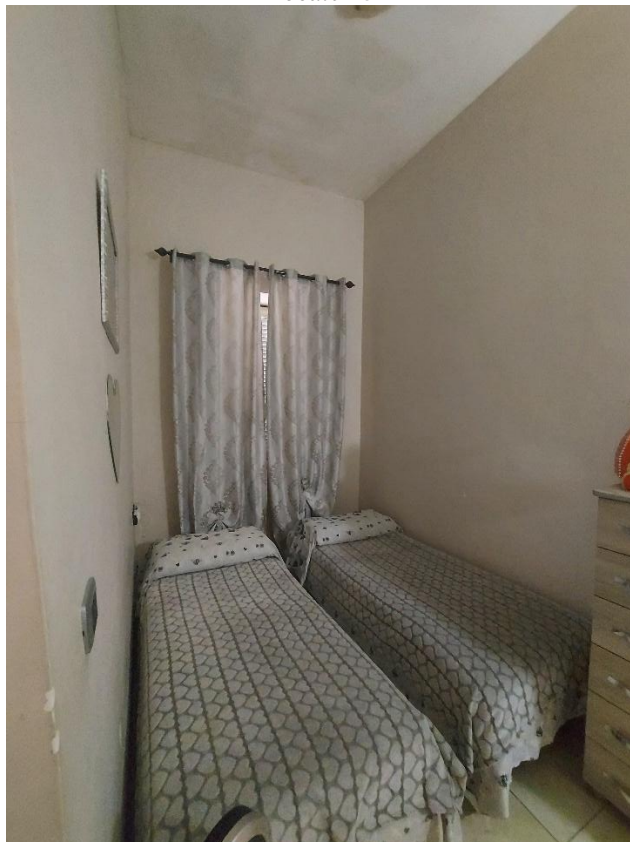


*Locale L3*



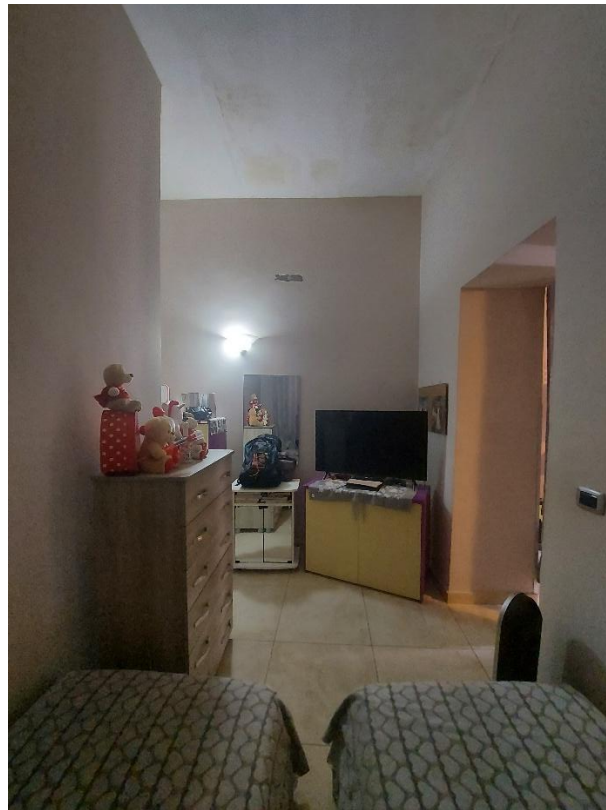


*Locale L3*

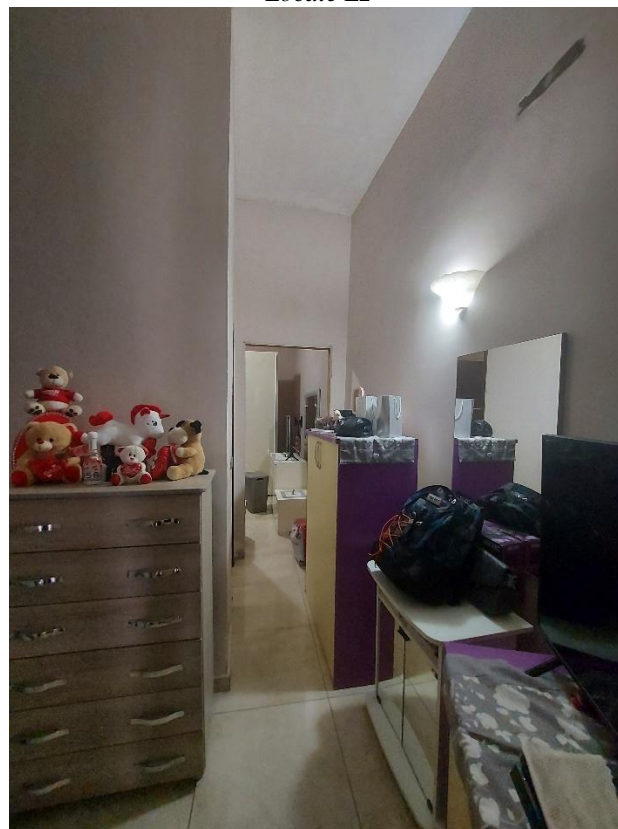


*Locale L2*





*Locale L2*

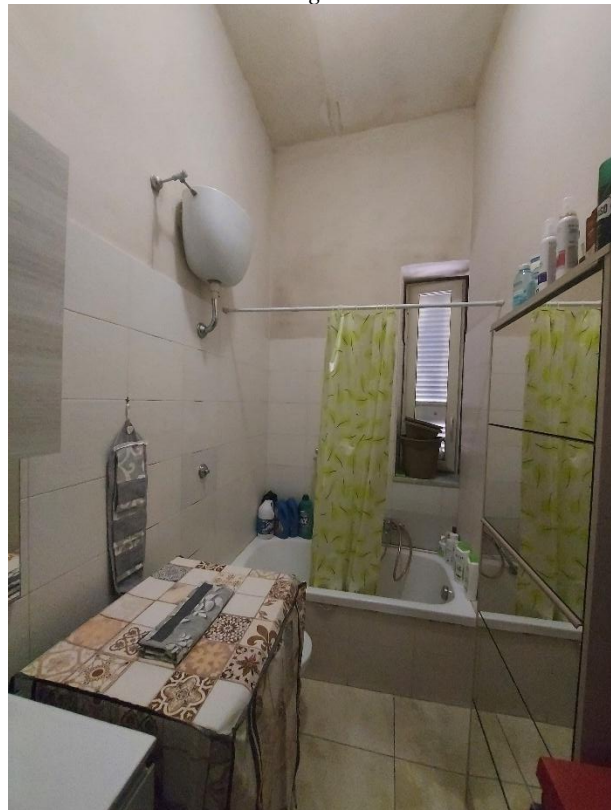


*Disimpegno*



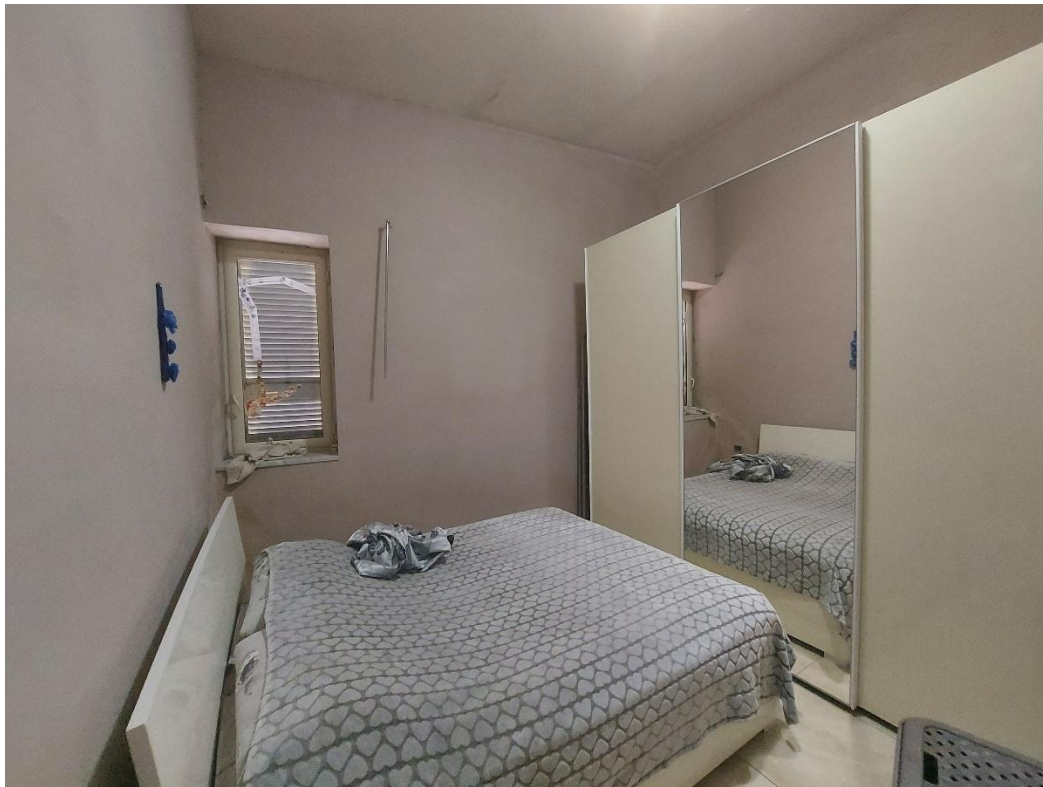


*Bagno*

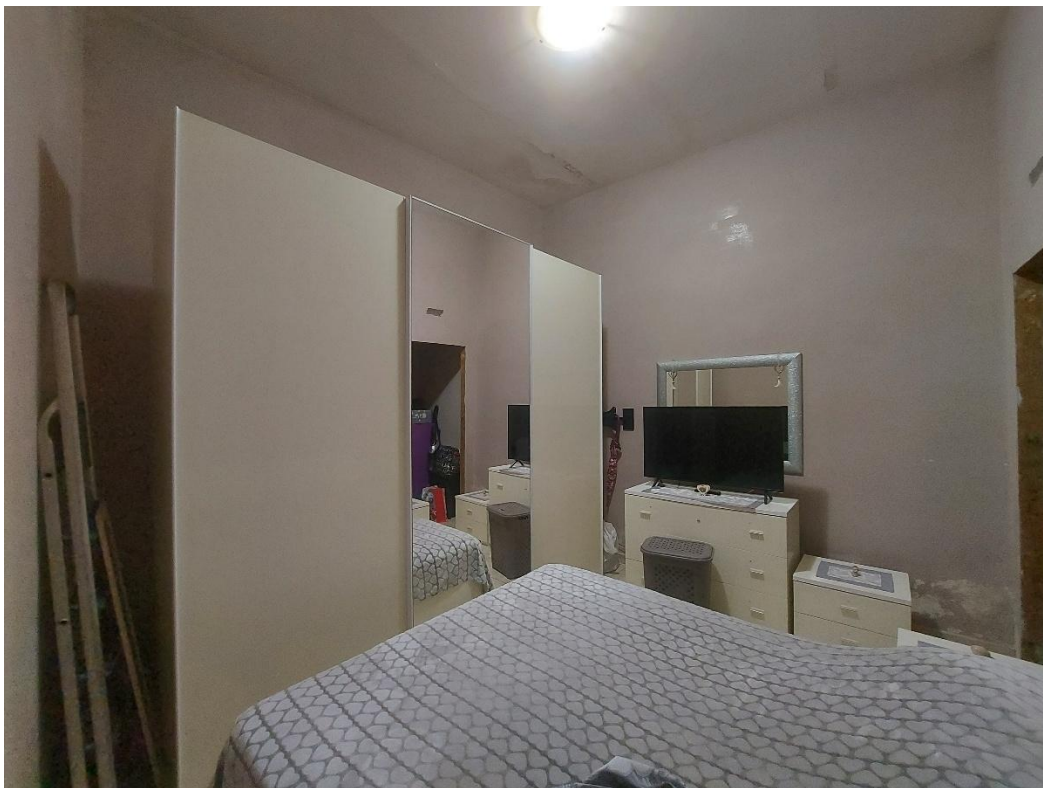


*Bagno*





*Locale L1*



*Locale L1*



---

**QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

---

L'immobile oggetto di procedura esecutiva all'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA) come segue:

*" Fg. 5 P.lla 2 Sub. 8 cat. C/1, cl. 8, cons. 28 mq, r.c. euro 1.214,71. via PROVINCIALE MONTERUSCIELLO n.40, piano terra, int.6".*

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 2 del foglio 5, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Si evidenzia però che, come detto in precedenza, sussiste una **parziale difformità tra la sagoma della porzione di fabbricato afferente al cespite staggito rappresentata nel mappale terreni e quella rilevata in fase di sopralluogo.**

Di norma in tali casi andrebbe effettuato aggiornamento del mappale terreni del fabbricato *de quo* con la presentazione presso l'Agenzia del Territorio della pratica PREGEO redatta da un tecnico. Nel caso di specie però tale discrepanza riguarda l'ampliamento del cespite che risulta abusivo e non sanabile e per esso è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi (come si esplicherà al quesito n.6), con tale ripristino le due sagome andrebbero a coincidere, ergo non si necessita alcun aggiornamento del mappale terreni.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità a data successiva all'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa sono menzionati sia l'atto con cui l'immobile viene trasferito all'esecutato, che risale al 2007, sia quello ultraventennale che risale al 2001.

Il cespite è un ex fabbricato rurale accatastato all'urbano in data 08.07.1994.

Catastalmente il cespite non ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali (foglio, particella, subalterno)

*(All. 8: doc catastale: estratto di mappa, visura catastale storica, visura catastale storica fg.5 p.lla 2 , elaborato planimetrico fg.5 p.lla 2).*

**I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza del debitore.**

La descrizione dell'immobile riportata nei suddetti documenti è conforme allo stato dei luoghi riscontrato, almeno di alcune discrasie. Altresì nella visura catastale sono indicati i dati di superficie del bene (28 mq) che coincidono con la superficie afferente alla volumetria originaria del cespite, come sarà esplicitato nel quesito n.6 sulla legittimità urbanistica ed edilizia.

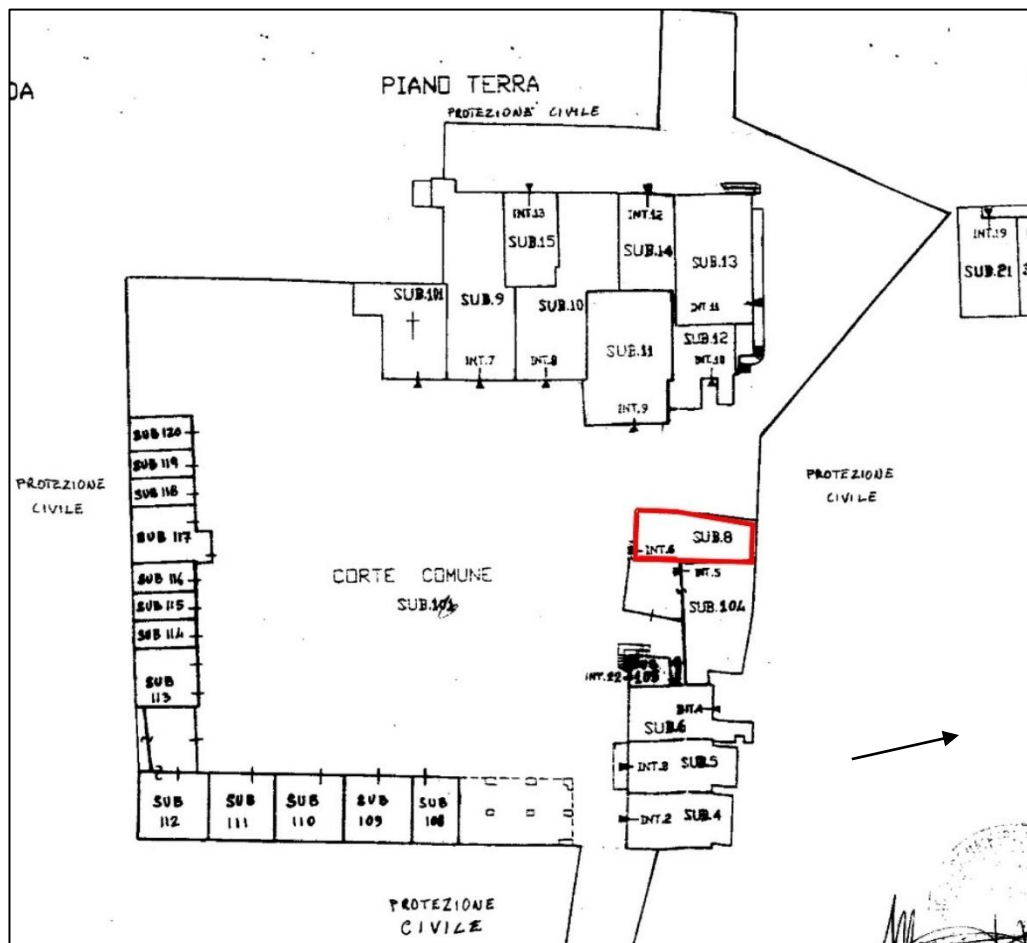


Si evidenzia che non si rinviene agli atti dell'Agenzia del Territorio né del suo archivio planimetria catastale (attuale/storica) di sorta associata al cespite *de quo*.

Detto ciò, non è fattibile effettuare alcuna comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi effettuato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale del cespite e quindi verificarne la conformità.

(All. 8: risp. Agenzia del Territorio su planimetria)

Dal raffronto della comparazione della sagoma dello stato dei luoghi con quella dell'elaborato planimetrico datato 30/03/1994, all'uopo rinvenuto dalla scrivente presso l'Agenzia del territorio, emerge che le due sagome coincidono.



*Stralcio elaborato planimetrico foglio 5 p.lla 2 del 30.03.1994  
sovrapposizione fabbricato costituente il cespite staggito-stato di fatto*

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Pozzuoli (NA) al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. A tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica associata al cespite staggito ed ai nominativi dei proprietari attuali e pregressi.

Data l'assenza di qualsivoglia planimetria catastale del cespite *de quo* è da prevederne l'inserimento con i relativi dati di superficie presso l'Agenzia del Territorio mediante **pratica DOCFA**, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **600,00 euro**.



---

**QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO**

---

**LOTTO UNICO: *locale commerciale***

Piena ed intera proprietà di locale commerciale, all'attualità adibito ad abitazione, di piccole dimensioni, ubicata nel **Comune di Pozzuoli (NA), Loc. Torre Santa Chiara, via Provinciale Monterusciello n.40**, sita al piano terra di un piccolo fabbricato di un piano fuori terra, composta di tre locali, disimpegno ed un bagno. Dotata di doppia esposizione nord-ovest e sud-ovest. Confina a sud con a.u.i. e per restanti versanti con corte comune.

**Superficie commerciale totale di 52,70 mq.**

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA) al **Fg. 5 P.IIIa 2 Sub. 8** cat. C/1, cl. 8, cons. 28 mq, r.c. euro 1.214,71. Via PROVINCIALE MONTERUSCIELLO n. 40, piano terra, int.6.

Non si rinviene agli atti dell'Agenzia del Territorio né del suo archivio planimetria catastale (attuale/storica) di sorta associata al cespite *de quo*, quindi non è fattibile effettuare alcuna comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi effettuato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale del cespite e quindi verificarne la conformità. Dal raffronto della comparazione della sagoma dello stato dei luoghi con quella dell'elaborato planimetrico datato 30/03/1994 emerge che le due sagome coincidono.

Non essendo stati reperiti grafici né qualsivoglia documentazione da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, né, come detto poc' anzi, planimetrie catastali associate al cespite *de quo*, non è fattibile alcuna comparazione grafica del rilievo dello stato attuale dei luoghi con planimetrie attuali o pregresse.

Ai fini della verifica della legittimità urbanistica ed edilizia del bene, attraverso la comparazione del rilievo dello stato di fatto con le mappe di impianto, le informazioni e le descrizioni rinvenute nei titoli di provenienza, l'elaborato planimetrico e l'esamina delle caratteristiche tipologiche e costruttive dei luoghi di causa, emerge che il suo fabbricato come si presenta all'attualità è stato realizzato in differenti periodi: la **volumetria corrispondente al corpo di fabbrica originario (ex fabbricato rurale) è stata realizzata in data antecedente al 1935, la restante volumetria (ampliamento) è stata realizzata posteriormente al 1992.**

Orbene la **volumetria del fabbricato originaria ottocentesca risulta legittima**, in quanto realizzata in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti, ed inoltre, trattandosi di fabbricato rurale, la sua costruzione non necessitava di titolo abilitativo né dell'obbligo di censimento al Catasto Fabbricati.



**La volumetria ascrivibile all'ampliamento**, in area sottoposta a vincolo paesaggistico, in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, per la quale non si rinviene presso l'U.T.C. di Pozzuoli la presentazione di alcuna domanda di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, L. n. 724/1994 L. n. 326/2003, **è da ritenersi abusiva, non sanabile, e per essa è da prevedere la rimozione con il ripristino dello stato dei luoghi.**

Altresì è da prevederne l'inserimento planimetria catastale mancante del cespite presso l'Agenzia del Territorio mediante pratica DOCFA.

Il cespite rientra in zona sottoposta a **tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. n.42/04 n.42**, e nel **P.T.P. dei Campi Flegrei**.

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Non è costituito condominio.

PREZZO BASE piena proprietà euro 59.471,89

**PREZZO BASE CORRETTO euro 40.250,00**



**QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento e l'ultimo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo. Altresì non essendo presente in atti, il titolo d'acquisto in favore del debitore è stato acquisito.

**Titolo di acquisto:**

- **atto di compravendita del 17.01.2007** \_\_\_\_\_ per Notaio Susanna Ingrosso, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 09.02.2007 \_\_\_\_\_, in forza del quale l'esecutato \_\_\_\_\_, celibe alla stipula dell'atto, ha acquistato la piena proprietà per la quota di 1/1 del cespite pignorato da \_\_\_\_\_ coniugato in regime di separazione di beni, proprietario dell'intero per la quota di 1/1. Tale atto è soggetto alle disposizioni di **tutela dei beni di interesse storico, artistico e culturale ai sensi del D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio" (ex L. n.1089/1939) e che è annotato a margine di avveramento della condizione sospensiva in data 27.04.2007 ai nn.** \_\_\_\_\_ (in virtù dell'atto del 23.04.2007 \_\_\_\_\_ a rogito del medesimo Notaio).

**Titolo traslativo *inter vivos* ultraventennale:**

- **atto di compravendita del 26.01.2001** \_\_\_\_\_ per Notaio Costantino Pratico, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14.02.2001 \_\_\_\_\_, in forza del quale Russo Paolo, coniugato in regime di separazione di beni, proprietario dell'intero per la quota di 1/1 del cespite pignorato dall' \_\_\_\_\_ proprietario dell'intero per la quota di 1/1. Tale atto è **sospensivamente condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e per le attività culturali ed annotato a margine di avveramento della condizione sospensiva in data 11.03.2002 a** \_\_\_\_\_ (in virtù dell'atto del 18.10.2001 rep \_\_\_\_\_ a rogito del medesimo Notaio).

Si evidenzia che entrambi i menzionati titoli non necessitavano della condizione sospensiva di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e per le Attività Culturali, in quanto, come appurato dalle verifiche effettuate presso la Sovrintendenza, il **bene staggito non è soggetto alle disposizioni di tutela dei beni di interesse storico, artistico e culturale ai sensi del D. Lgs. n.42/2004 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio" (ex L. n.1089/1939).**



Altresì la scrivente per risalire alla consistenza pregressa del cespite staggito, in considerazione dell'assenza di qualsivoglia planimetria ad esso afferente, ha acquisito:

- **atto di compravendita del 29.10.1962** : per Notaio Paolo Salvo, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 30.10.1962 \_in forza del quale

acquistava dal sig. <sup>1</sup> *“il fondo rustico con annesse le fabbriche rurali, sito in agro di Pozzuoli alla contrada Torre S. Chiara – via Monterusciello”*, nel quale rientrava tra gli altri il fg. 5 p.lla 2 afferente al cespite pignorato.

*(All. 10: atti provenienza)*



**QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Dalle ricerche della scrivente effettuate presso la presso l'archivio Notarile di Napoli, l'archivio del sito del Comune di Pozzuoli, quello dell'Agenzia del Territorio, dall'esamina dei titoli di provenienza e dei luoghi risulta che le volumetrie che costituiscono il cespite così come si presenta all'attualità sono state realizzate in periodi differenti.

Nel caso di specie trattasi di **fabbricato rurale costruito in data antecedente al 1935**, il cui nucleo originario è presente nella cartografia di impianto del 1898 al foglio 5 del Comune di Pozzuoli (NA) agli atti dell'archivio dell'Agenzia del Territorio.



*Stralcio foglio 5 della mappa impianto datata 1898 del Comune di Pozzuoli  
sovrapposizione fabbricato costituente il cespite staggito*

La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente alla categoria C/1 botteghe e negozi, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Altresì la sottoscritta in data 24.05.2024 ha presentato presso l'U.T.C. di Pozzuoli istanza al fine di verificare l'esistenza di eventuali titoli abilitativi anche successivi all'epoca della costruzione; l'ufficio risponde che non è stata rinvenuta alcuna documentazione né pratiche relative all'abitabilità.



Non si rinvencono istanze di condono edilizio ai sensi L. n. 47/85, della L. n. 724/94 e della L. n.326/03 ancorchè regolarmente perfezionate associate al cespite staggito né ai nominativi dei suoi proprietari attuali e precedenti.

(All. 11: risp. U.T.C. Pozzuoli)

La scrivente in data 28/03/2024 ha richiesto presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio l'acquisizione ottica della planimetria storica e l'accesso agli atti per visionare e ricevere copia della documentazione dell'accatastamento originario del cespite in questione al fine di verificarne la consistenza originaria. L'ufficio risponde, in ambo i casi, che tale documentazione non è stata rinvenuta.

Stante ciò, le informazioni sulla consistenza catastale del cespite desumibili dalla visura catastale storica (28 mq) e dal titolo di provenienza risultano in linea con una parte della consistenza dello stato dei luoghi riscontrata in fase di accesso.

(All. 12: risp. Agenzia del Territorio)

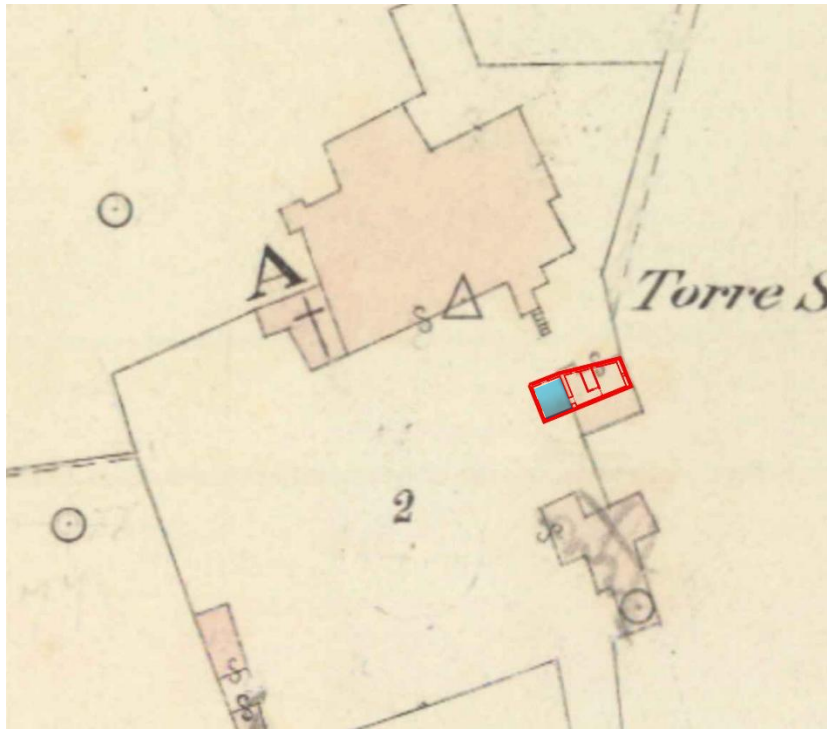
Non essendo stati reperiti grafici né qualsivoglia documentazione da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, né, come detto poc'anzi, alcuna planimetria catastale associata al cespite *de quo*, non è fattibile alcuna comparazione grafica del rilievo dello stato attuale dei luoghi con planimetrie attuali o pregresse.

Detto ciò, ai fini della verifica della legittimità urbanistica ed edilizia del fabbricato costituente il bene, è opportuno effettuare ulteriori indagini attraverso una ricostruzione cronologica delle fasi costruttive che hanno condotto alla sua conformazione attuale. Nel caso di specie, attraverso la comparazione del rilievo dello stato di fatto con le mappe di impianto, richieste presso l'archivio dell'Agenzia del territorio, le informazioni e le descrizioni rinvenute nei titoli di provenienza, l'elaborato planimetrico della p.lla 2 agli atti del catasto e l'esamina delle caratteristiche tipologiche e costruttive dei luoghi di causa.

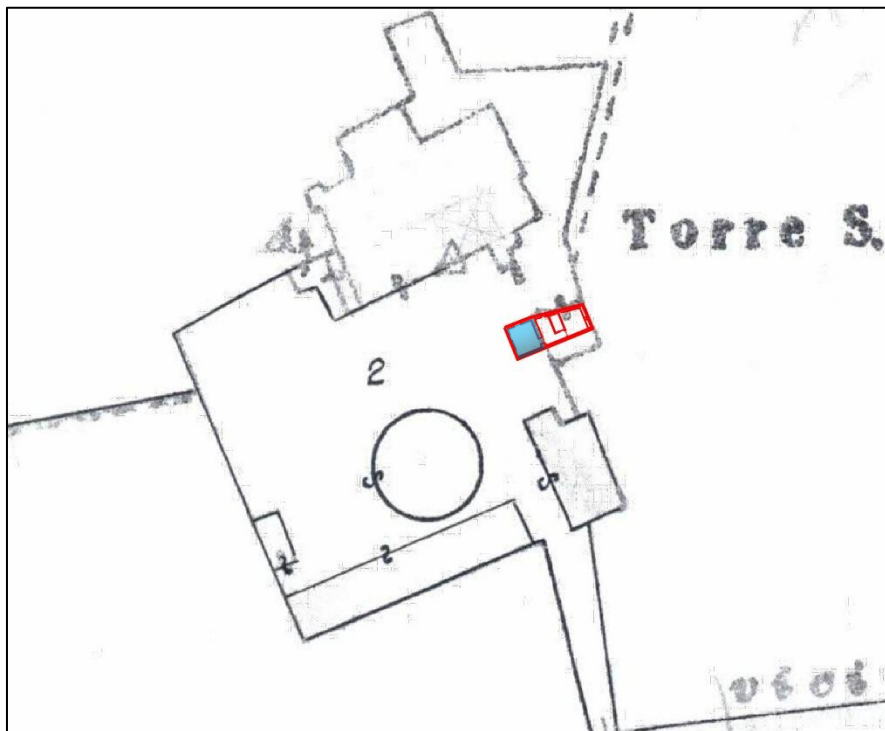
Orbene, dalla comparazione di tali mappe di impianto della p.lla dov'è ubicato il cespite, datate 1898, 1957 e 1992, con lo stato attuale dei luoghi emerge che la volumetria all'attualità risulta difforme.

Nello specifico la **volumetria corrispondente al corpo di fabbrica originario è stata realizzata in data antecedente al 1935** (presente nella mappa di fine 1800). **La restante volumetria** (ampliamento – campito in celeste), non presente nelle mappe terreni del 1957 e 1992, **è stata realizzata posteriormente al 1992**, essa è infatti presente nel grafico dell'elaborato planimetrico afferente alla p.lla 2 del fg.5 agli atti del catasto datato 30/03/1994. Come detto poc'anzi, l'ampliamento non risulta presente nell'estratto di mappa attuale, evidentemente non aggiornato all'elaborato planimetrico.



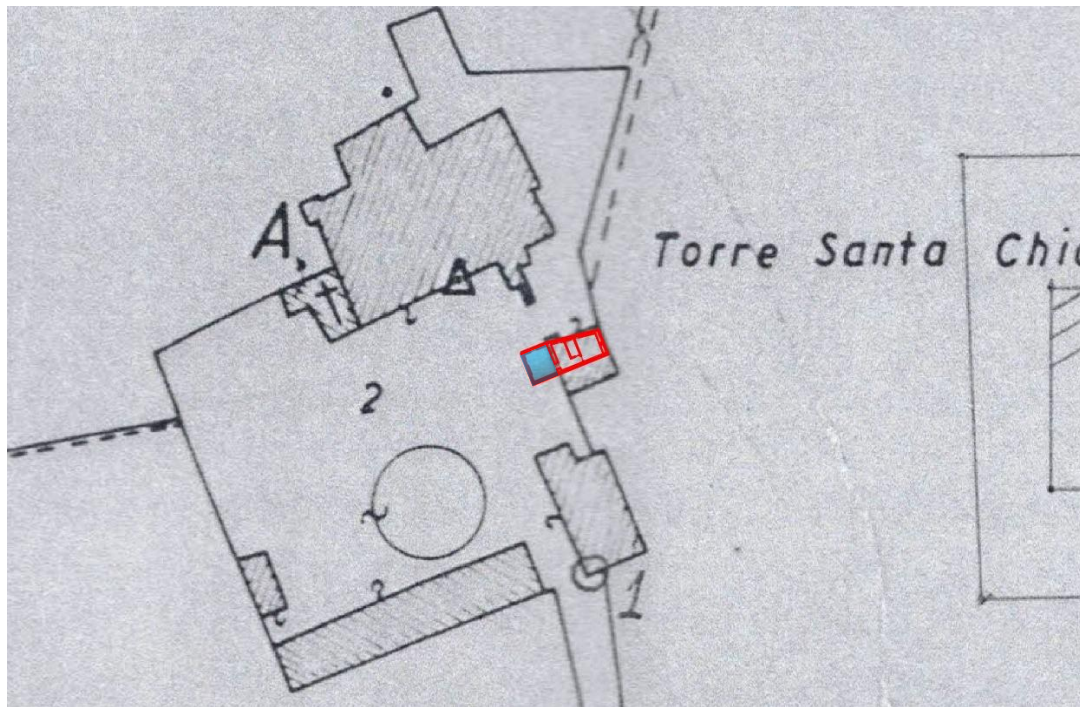


*Stralcio foglio 5 mappa impianto datata 1898 del Comune di Pozzuoli  
sovrapposizione fabbricato costituente il cespite staggito*

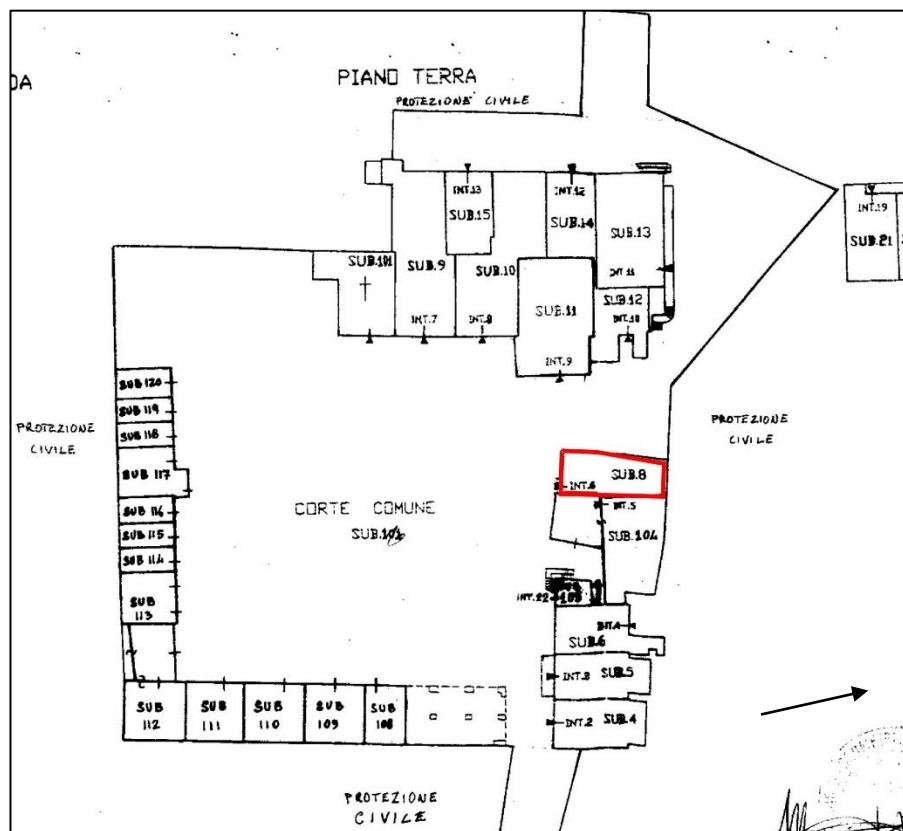


*Stralcio foglio 5 della mappa datata 1957 del Comune di Pozzuoli  
sovrapposizione fabbricato costituente il cespite staggito*



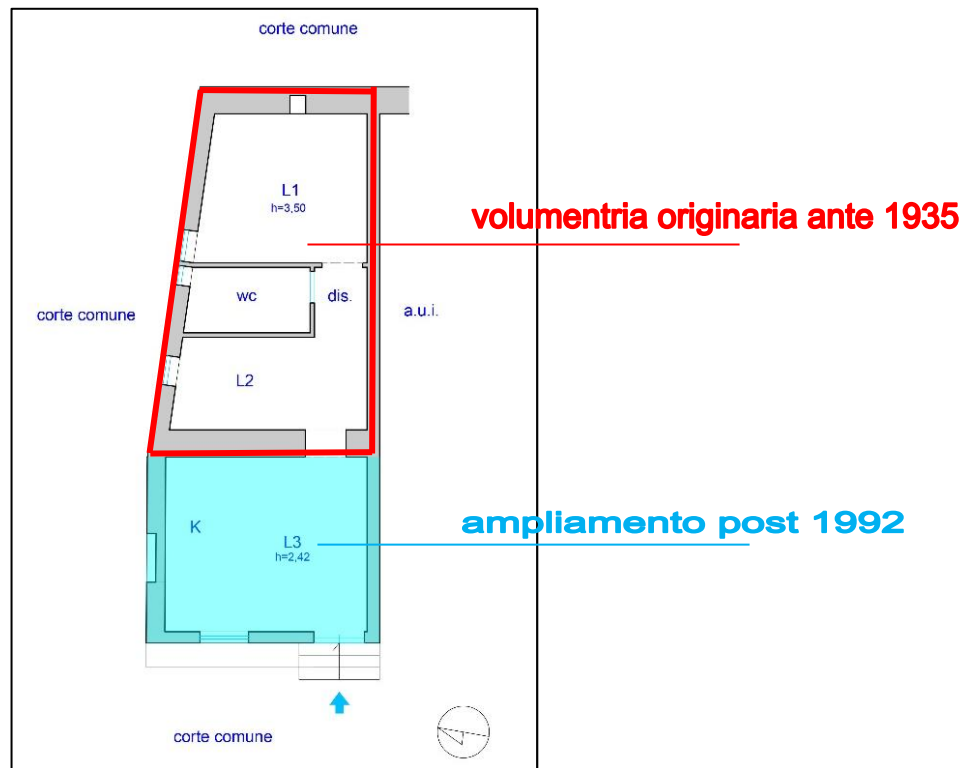


*Stralcio foglio 5 della mappa datata 1992 del Comune di Pozzuoli  
sovrapposizione fabbricato costituente il cespite staggito*

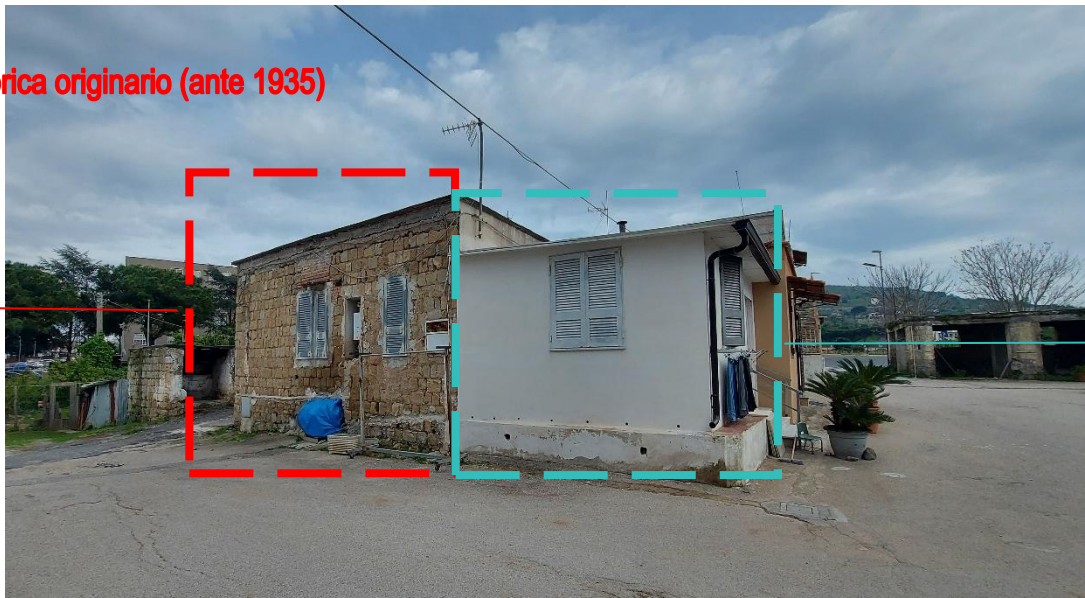


*Stralcio elaborato planimetrico foglio 5 p.lla 2 del 30.03.1994  
sovrapposizione fabbricato costituente il cespite staggito*

Per una maggiore comprensione della cronologia delle fasi costruttive del cespite *de quo* si riporta il seguente schema.



**corpo di fabbrica originario (ante 1935)**



*prospetto nord fabbricato cespite*

**ampliamento (post 1992)**

In merito alla destinazione urbanistica, dalla *tav. P1.004.01 foglio II della Zonizzazione del PRG* (Piano Regolatore Generale) del Comune di Pozzuoli, di cui alla delibera del Consiglio Provinciale n. 48 del 26.6.2001, così come assunte nel Decreto di approvazione del Presidente della Provincia di Napoli n. 69 del 23.1.2002, si evince che il fabbricato del cespite staggito ricade nella **zona B - sottozona B4 "Residenziale saturo recente"**, regolamentata dall'art. 23 delle *N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione)*.

Dalla *Tav. A6.065 del Piano Paesistico del PRG* si evince che rientra nella zona SA "zone sature pubbliche".

Altresì il fabbricato del cespite rientra in zona sottoposta a **tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. n.42/04 n.42** come da D.M. del 12.09.1957 e da D.M. del 28.03.1985, e nel **P.T.P. (Piano Territoriale Paesistico) dei Campi Flegrei**, regolamentata dall'art.13 delle N.T.A. del Piano Paesistico vigente.

Nello specifico le trasformazioni ammissibili (soggette alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità immobiliare in oggetto sono: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo.



stralcio PRG - tav. P1.004.01 fg. II zonizzazione - indicazione fabbricato cespite pignorato





*PTP - indicazione fabbricato cespite pignorato*

Detto ciò, la **volumetria del fabbricato originaria ottocentesca risulta legittima**, in quanto realizzata in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti, ed inoltre, trattandosi di fabbricato rurale, la sua costruzione non necessitava di titolo abilitativo né dell'obbligo di censimento al Catasto Fabbricati

**La volumetria ascrivibile all'ampliamento** realizzata in data successiva al 1992, in area sottoposta a vincolo paesaggistico, in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, per la quale non si rinviene presso l'U.T.C. di Pozzuoli la presentazione di alcuna domanda di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, L. n. 724/1994 L. n. 326/2003, **è da ritenersi abusiva.**

Tale volumetria (con altezza pari a 2,40 m non abitabile), non prevista dalla normativa vigente, non risulta sanabile con accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 come modificato dalla L. 105/2024, mancando i requisiti della doppia conformità urbanistica, e stante il divieto del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 146, comma 4, del D. Lgs. n. 42/2004. Inoltre, dato l'incremento del volume abusivo rispetto a quello legittimo, questo non rientra negli *abusi minori* dell'art. 36 bis comma 4 D.P.R. 380/01 come modificato dalla L. 105/2024.

Detto abuso edilizio rientrerebbe, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano



sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora gli abusi risultino ultimati entro il 31/03/2003.

Nel caso in esame, le ragioni di credito sono successive al 02/10/2003.

**Per tale motivo l'aggiudicatario non può presentare istanza, neppure in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.**

**Ne consegue che per la volumetria *de qua*, abusiva e non sanabile, è da prevedere la rimozione con il ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi possono essere stimati in circa 15.000,00 €, comprensivi oneri tecnici, manodopera, costi della sicurezza, trasporto a discarica e smaltimento.**

Per quel che concerne la **distruzione degli spazi interni**, non essendovi qualsivoglia planimetria catastale o allegata agli atti di provenienza del cespite, come detto poc'anzi, non è fattibile alcuna comparazione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con un'eventuale disposizione pregressa.



**QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO**

Al secondo sopralluogo, il 16/04/2024, la scrivente effettuando l'accesso al cespite staggito, constatava che all'attualità è adibito ad abitazione (diversamente dalla sua categoria catastale). Rinveniva la presenza Sig.ra \_\_\_\_\_ che le consentiva l'accesso al cespite *de quo*, dichiarando di occupare lo stesso *sine titolo*, unitamente al marito ed ai due figli, con il versamento all'esecutato di 250,00 € al mese. L'indennità di occupazione per il cespite in questione è pari a circa 150,00 €.

La \_\_\_\_\_, altresì dichiarava di non avere residenza presso l'immobile, in linea da quanto emerge dal certificato di residenza storico, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Pozzuoli.

*(All. 13: certif. storico residenza esecutato e occupante)*

**QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE****FORMALITÀ**

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuata in data 11/06/2024 presso la Conservatoria di Napoli 2, sull'immobile oggetto di pignoramento e sull'esecutato, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO DI TERZI, ISCRIZIONE del 31/05/2019 -  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_, a favore  
della società \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ quale debitore ipotecario e  
contro la società \_\_\_\_\_
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, TRASCRIZIONE del 12/12/2023 -  
Pubblico ufficiale UFF.GIUD. CORTE DI APPELLO Repertorio \_\_\_\_\_ del  
17/11/2023. Afferente a codesta procedura esecutiva.

*(All. 14: Ispezioni ipotecarie)*



## VINCOLI

La zona dov'è ubicato il fabbricato del cespite pignorato rientra:

- in zona soggetta a **vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n.42/04 parte terza come da D.M. del 12.09.1957;**
- nel **P.T.P. dei Campi Flegrei** approvato con D.M. del 26.04.1999.

(All. 4: certificazione vincoli Soprintendenza)

Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

## ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli suddetti.

## ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- difformità urbanistiche-edilizie per ripristino dello stato dei luoghi per abusi non sanabili (ampliamento volumetria) **15.000,00 €;**
- inserimento planimetria catastale mediante pratica DOCFA, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **600,00 €.**
- oneri adeguamento impianti **2.500,00 €.**
- oneri per attestato di prestazione energetica (APE) **300,00 €.**

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione\*.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

---

\*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che *"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che *"per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione"*.



---

**QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE**

---

A seguito di consultazione del portale Open Demanio, sul quale, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, l'Agenzia del Demanio ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

---

**QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

---

A seguito di istanza all'uopo inviata dalla scrivente presso l'ufficio della Regione Campania, questi comunica che *"nel Decreto del Regio Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di archiviazione atti dell'11 Giugno 1934, relativo al Comune di Pozzuoli (NA), si può leggere che nel territorio di pertinenza dello stesso Comune non vi sono terreni gravati da usi civici"*. Il bene pignorato quindi non risulta gravato da uso civico.

(All. 15: certificazione Regione usi civici)

---

**QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI**

---

L'occupante Sig.r \_\_\_\_\_ dichiara che non è costituito alcun condominio afferente al cespite staggito.

---

**QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI**

---

**Si procede alla stima del valore attuale di mercato** dell'immobile *de quo* proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO**.

Si precisa che la stima verrà effettuata con la destinazione d'uso del cespite come da categoria catastale attuale, ossia la C/1 negozi e botteghe.



La determinazione del valore viene di seguito svolta con due diversi metodi: *Metodo della capitalizzazione del reddito* e *Metodo della stima diretta*.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2024, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Pozzuoli (NA), Suburbana/MONTERUSCIELLO, per la zona E7, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	740	1500	L	3,4	6,9	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Pozzuoli, stessa zona, si rilevano i seguenti dati attuali:

#### Per la vendita

 <b>Negozi</b> Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>724</b>	Euro <b>1.147</b>	Euro <b>1.570</b>

#### Per la locazione

 <b>Negozi</b> Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>2,44</b>	Euro <b>3,90</b>	Euro <b>5,36</b>

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che per la vendita si equivalgono a meno di lievi discrasie mentre per la locazione i primi sono superiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al primo semestre 2024. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona che prevedono dei valori leggermente superiori alla media.

Si assumono:

- Per la vendita: 1.300,00 €/mq
- Per la locazione: 4,20 €/mq x mese

#### **Metodo della capitalizzazione del reddito**

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

$V_m$  = valore di mercato



$R_n$  = reddito netto

$r$  = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 4,20 €/mq x 52,70 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (221,34 euro x 12 mesi) = euro 2.656,08

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20%  $R_{\text{lordo}}$  = 20% di 2.656,08 = 531,21 euro

Quindi:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 2.656,08 - 531,21 = \mathbf{2.124,86 \text{ €}}$$

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Pozzuoli che ha una popolazione di circa 75.754 abitanti per un'estensione di circa 43,44 Km<sup>2</sup>, si assume come saggio di capitalizzazione  $r$  la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di media dimensione riportati in tabella (5,50 – 1,50) ossia

$$r = 3,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{2.124,86}{0,035}$$

**$V_m$  = 60.710,28 euro**



**Metodo della stima diretta**

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K<sub>1</sub> -TAGLIO.** Nel caso in esame, trattandosi di negozio di piccolo taglio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

- **K<sub>2</sub>-STATO CONSERVATIVO.** Nel caso in esame, lo stato conservativo è mediocre, si riscontrano delle criticità, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 0,90$$

- **K<sub>3</sub> - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Nel caso in esame la qualità delle finiture è discreta, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 0,98$$

- **K<sub>4</sub> - DOTAZIONE IMPIANTI.** Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è media, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

**DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE**

- **K<sub>5</sub>-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO.** Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo, ma c'è possibilità di parcheggio nella corte comune, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,00$$

- **K<sub>6</sub>-PERTINENZE ESCLUSIVE.** Nel caso in esame non vi sono pertinenza accessoria, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 0,98$$

**CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE**

- **K<sub>7</sub> - LIVELLO DI PIANO.** Nel caso in esame, in considerazione del fatto che l'unità è un negozio ed è posizionata al piano terra ma non è dotata di accesso diretto dal fronte strada, si assume il coefficiente:

$$K_7 = 0,98$$

- **K<sub>9</sub> - LUMINOSITÀ.** Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_9 = 1,00$$

- **K<sub>10</sub> - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è discreta. Si assume il coefficiente moltiplicativo:



$$K_{10}=1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,847 \approx \mathbf{0,85}$$

**La superficie commerciale è pari a 52,70 mq.**

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.300,00 €/mq**.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo ( $K_{TOT}$ ) e la superficie commerciale ( $S_c$ ):

$$V_m = 1.300,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 1.300,00 \times 0,85 \times 52,70$$

$$V_m = \mathbf{58.233,50 \text{ euro}}$$

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (60.710,28 + 58.233,50) \text{ €} / 2$$

$$V_m = \mathbf{\text{euro } 59.471,89}$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile ( $S_c$ ) si calcola il valore unitario  $V_U$  relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 59.471,89 / 52,70 \text{ mq} = 1.128,49 \text{ €/mq}$$

### **CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato ( $V_m$ ) tutti i costi (C) occorrenti: per difformità urbanistiche-edilizie ascrivibili ad abusi non sanabili con ripristino dello stato dei luoghi (ampliamento volumetria) **15.000,00 €**; inserimento della mancante planimetria catastale mediante DOCFA **600,00 €**; oneri adeguamento impianti **2.500,00 €**; oneri per attestato di prestazione energetica (APE) **300,00 €**.

Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 2%. In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 2\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:



$$C = € (15.000,00 + 600,00 + 2.500,00 + 300,00) = € 18.400,00$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (€ 59.471,89 - € 18.400,00) - 2\% = € 40.250,45$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

$$\underline{\mathbf{V_m\ corretto = euro\ 40.250,00}}$$



---

**QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA**

---

Non sussiste tale circostanza, in quanto il debitore detiene la piena proprietà del bene oggetto della seguente procedura.

---

**QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATO**

---

Dall'**estratto di matrimonio**, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Pozzuoli (NA), risulta che il debitore \_\_\_\_\_, ha contratto matrimonio a Pozzuoli in data 11.08.2007 con \_\_\_\_\_ Dalle annotazioni marginali emerge che:

- gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali;
- Con decreto del Tribunale di NAPOLI n \_\_\_\_\_ in data 20/05/2010 stata omologata la separazione consensuale dei coniugi cui si riferisce l'atto suddetto.
- In data 21/03/2014 il Tribunale di Napoli ha comunicato che il 11/02/2014 stata proposta da \_\_\_\_\_ domanda di cessazione effetti civili del matrimonio.
- Con sentenza del Tribunale di NAPOLI n \_\_\_\_\_ in data **09.01.2015 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio** cui si riferisce l'atto controscritto.

(All. 16: estratto di matrimonio)

La scrivente ha altresì acquisito il **certificato di residenza storico** dell'esecutato dal quale si rinviene che il debitore

(All. 13: certificato di residenza storico)

---

**6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO**

---

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., in data 03/03/2025 l'Esperto Stimatore trasmetteva la presente perizia al creditore, al nominato custode giudiziario ed alla società debitrice non datore di ipoteca a mezzo p.e.c. ed all'esecutato a mezzo raccomandata a/r.

(All. 17: Ricevute trasmissione perizia).



Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della V sez. civile del Tribunale di Napoli, la presente perizia.

## 7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

### **LOTTO UNICO**

PREZZO BASE *piena proprietà euro 59.471,89*

**PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà euro 40.250,00***

Napoli, 3 marzo 2024

L'esperto

**Arch. Laura Ferrante**

*(firma digitale)*

