

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



R.G.N° 400/2023

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il CTU

Arch. Emilio Porcaro

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

INDICE

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

1. PREMESSA

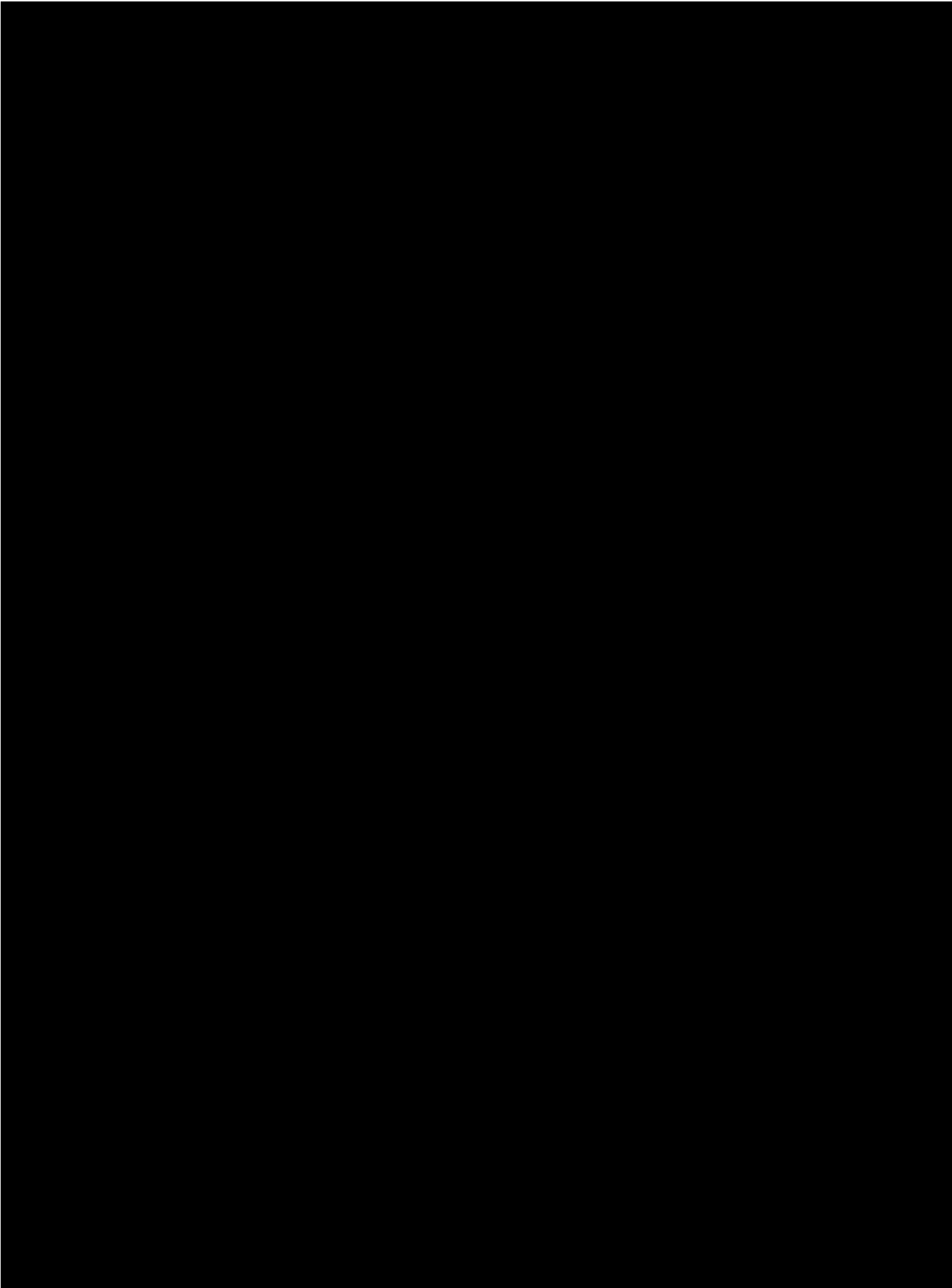
Con ordinanza del 16/10/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Ciccarelli della Sezione V del Tribunale di Napoli nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio [REDACTED]

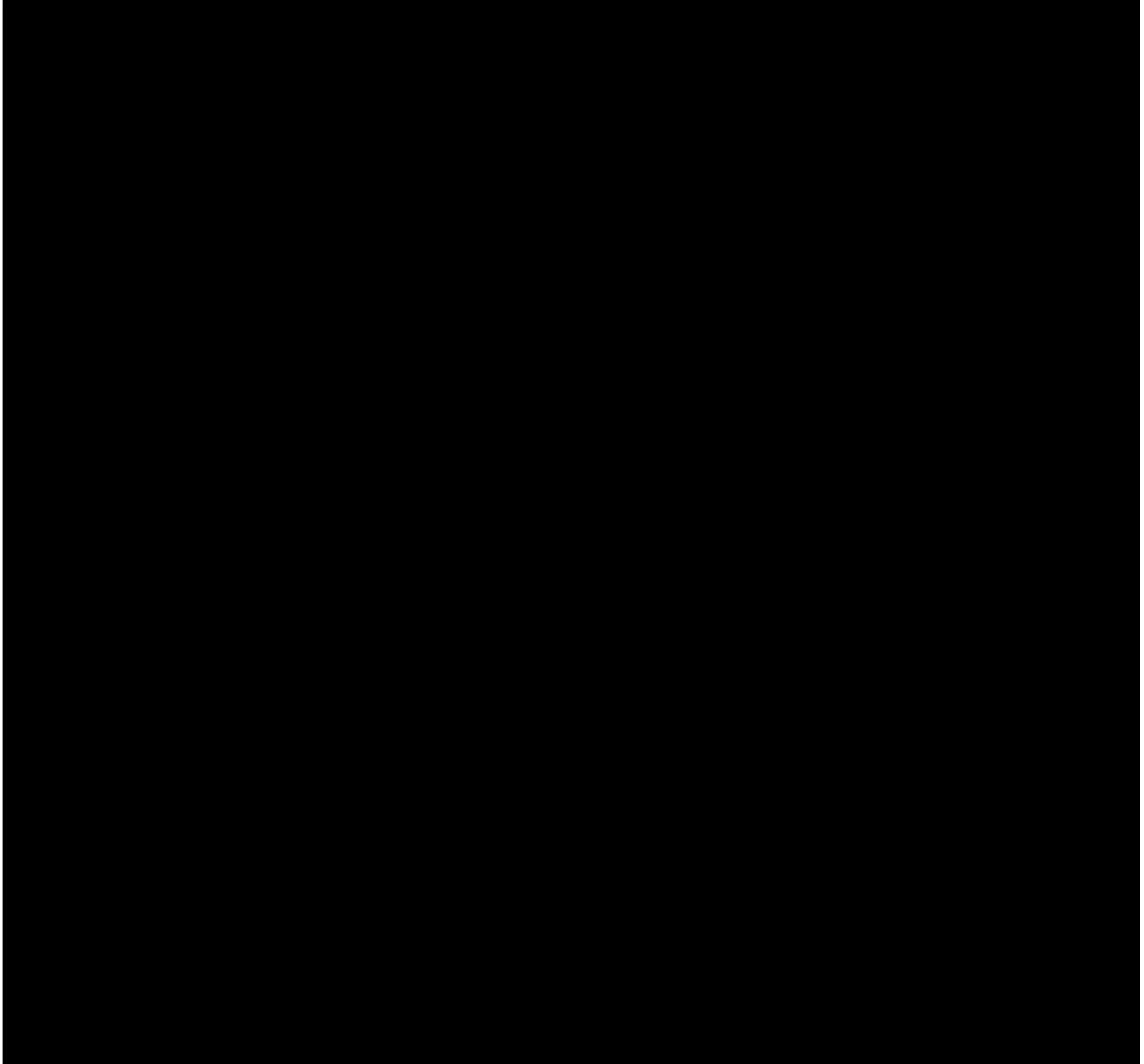
[REDACTED] Albo degli Architetti di Napoli, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 400/2023 promossa [REDACTED]

[REDACTED] cespiti oggetto di pignoramento, avente dati catastali :

- 1) [Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.6-a/4;](#)
- 2) [Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.7-a/4;](#)
- 3) [Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.8-a/4;](#)
- 4) [Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.9-a/4;](#)
- 5) [Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.10-a/4;](#)
- 6) [Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.19-c/1;](#)
- 7) [Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.101-f/5;](#)
- 8) [Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.102-f/5;](#)

Ubicati in via Pergolesi n.66-64, in Pozzuoli.





Gruppo Via Pergolesi

Lotto 1: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.6-a/4;

Lotto 2: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.7-a/4;

Lotto 3: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.8-a/4;

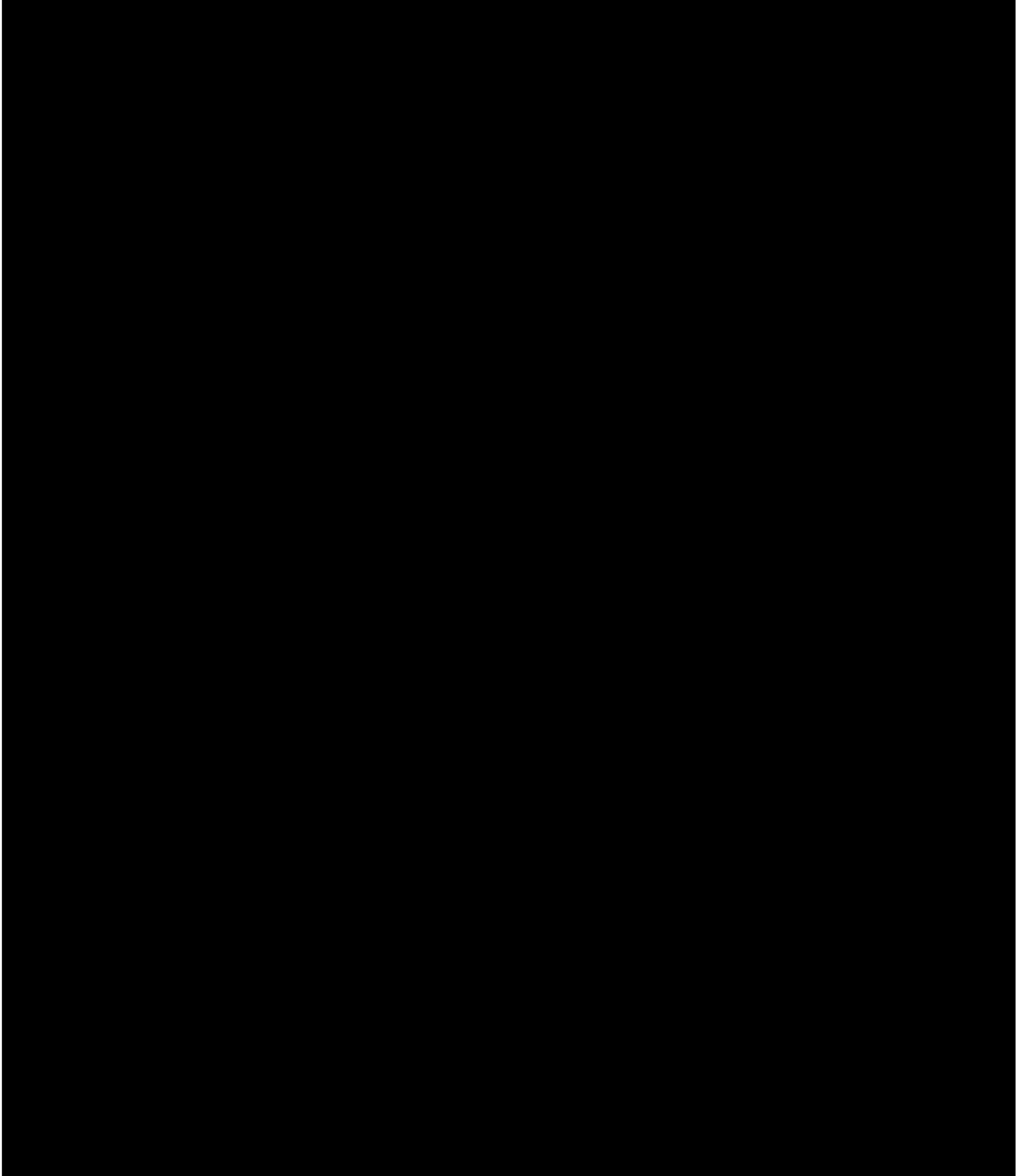
Lotto 4: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.9-a/4;

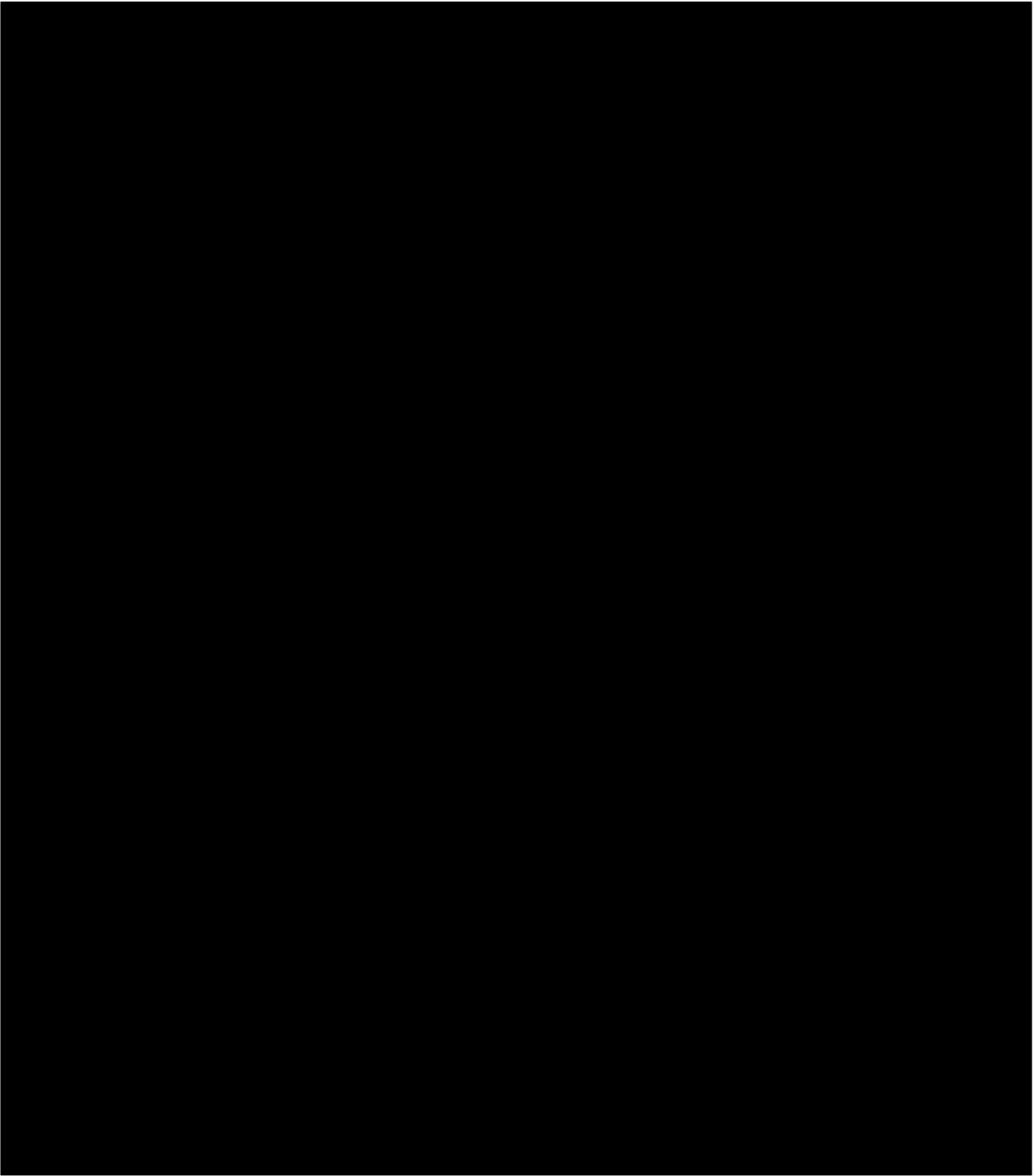
Lotto 5: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.10-a/4;

Lotto 6: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.19-c/1;

Lotto 7: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.101-f/5;

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.102-f/5;





RISPOSTE AI QUESITI

Gruppo Via Pergolesi

Lotto 1: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.6-a/4;

Lotto 2: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.7-a/4;

Lotto 3: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.8-a/4;

Lotto 4: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.9-a/4;

Lotto 5: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.10-a/4;

Lotto 6: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.19-c/1;

Lotto 7: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.101-f/5;

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.102-f/5;

2.ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE EX ART.567 CPC

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

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

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

- atto di fusione di società per incorporazione del 24/12/2007
rogato da notaio [REDACTED] e trascritto il 27/12/2007
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli2.
(tale atto riguarda esclusivamente l'attuale sub.19)
- atto di fusione di società per incorporazione del 09/05/2013
rogato da notaio [REDACTED] e trascritto il 22/05/2013
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli2.
(tale atto riguarda tutti gli altri subalterni)

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

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

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

Deve ancora evidenziarsi che il creditore procedente non ha depositato visura camerale delle società esegutate e che copie sono

state reperite dallo scrivente. Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.

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

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

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

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

- 1) Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.6-a/4;
- 2) Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.7-a/4;
- 3) Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.8-a/4;
- 4) Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.9-a/4;
- 5) Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.10-a/4;
- 6) Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.19-c/1;
- 7) Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.101-f/5;

8) Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.102-f/5;

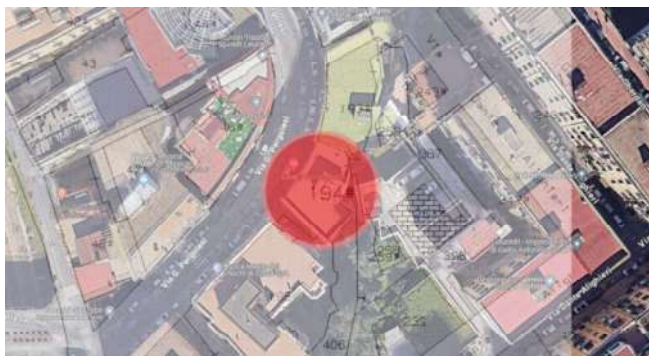
Si identificano:



Identificazione Vax



Identificazione tramite foto satellitare



Sovrapposizione delle due carte

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

Lotto 1: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.6-a/4

Confina a nord con vano scala, a sud con via Pergolesi, ad est con intercapedine di distanza ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Lotto 2: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.7-a/4

Confina a nord con vano scala, a sud con intercapedine di distanza, ad est con vanella ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Lotto 3: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.8-a/4

Confina a nord con vanella, a sud con via Pergolesi, ad est con altra unità immobiliare e vano scala ed ad ovest con altro fabbricato.

Lotto 4: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.9-a/4

Confina a nord con via Pergolesi, a sud con vano scala, ad est con altra unità immobiliare e vano scala ed ad ovest con intercapedine di distanza.

Lotto 5: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.10-a/4

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con vanella, ad est con vano scala ed ad ovest con intercapedine di distanza.

Lotto 6: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.19-c/1

Confina a nord con via Pergolesi, a sud con terrapieno, ad est con vano scala ed ad ovest con intercapedine di distanza.

Lotto 7: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.101-f/5

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.102-f/5

Confina a nord con fabbricato attiguo, a sud con intercapedine di distanza, ad est con vanella ed ad ovest con via Pergolesi.

QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

Gli Immobili dei **lotti 1-2-3-4-5-6-7** sono ubicati tutti nella città di Pozzuoli, provincia di Napoli e sono posti all'interno dello stabile sito in via Pergolesi n.66-64 e sono ubicati ai vari piani dell'edificio afferente ad unità edilizia che è di sicuro accatastamento del 1940 ed è costituita da due livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "blocco".

Lotto 1: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.6-a/4

Confina a nord con vano scala, a sud con via Pergolesi, ad est con intercapedine di distanza ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Lotto 2: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.7-a/4

Confina a nord con vano scala, a sud con intercapedine di distanza, ad est con vanella ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Lotto 3: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.8-a/4

Confina a nord con vanella, a sud con via Pergolesi, ad est con altra unità immobiliare e vano scala ed ad ovest con altro fabbricato.

Lotto 4: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.9-a/4

Confina a nord con via Pergolesi, a sud con vano scala, ad est con altra unità immobiliare e vano scala ed ad ovest con intercapedine di distanza.

Lotto 5: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.10-a/4

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con vanella, ad est con vano scala ed ad ovest con intercapedine di distanza.

Lotto 6: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.19-c/1

Confina a nord con via Pergolesi, a sud con terrapieno, ad est con vano scala ed ad ovest con intercapedine di distanza.

Lotto 7: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.101-f/5

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.102-f/5

Si passerà alla descrizione di ogni singolo lotto, per quella che è la sua attuale conformazione, rappresentando, sin d'ora, che alcuni lotti siti all'interno del Gruppo via Pergolesi hanno subito dei frazionamenti non presenti, quali aggiornamenti, in catasto, con suddivisione di ambienti che sono divenuti parti di immobili attigui sempre oggetto di procedura.

Lotto 1: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.6-a/4-piano 1°

Ambiente 1 di 16 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,60 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di soggiorno. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,33x2,86 h che concede uscita su balcone di 2 mq;

Ambiente 2 di 5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,11 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di cucina. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,33x2,86 h che concede uscita su balcone di 1,5 mq;

Ambiente 3 di 8 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,10 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è

attualmente adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,35x1,85 h;

Bagno di 3,5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,10 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni, non presenta areazione naturale;

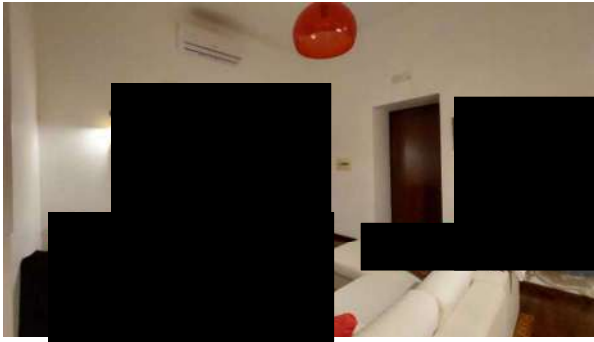
Da un'analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'appartamento risultano posti a norma rispetto alla normativa vigente.

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

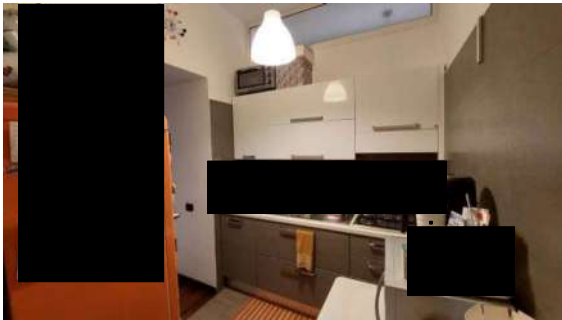
Si rappresenta, sin d'ora, con ulteriori analisi a farsi nei quesiti successivi, che risulta carenza, nell'attuale conformazione del cespite rispetto agli ambienti presenti in planimetria catastale; lo stesso risulta fuso, con il cespite attiguo, ovvero il lotto 2. A seguito di verifiche presso gli uffici tecnici del Comune di Pozzuoli risulta presenza di pratica amministrativa per le attuali suddivisioni degli immobili posti nel fabbricato, per come rilevati, ma vi è carenza dell'aggiornamento catastale.

All'attualità l'appartamento consta di 3 ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 38 mq + 3,5 mq di balcone.

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



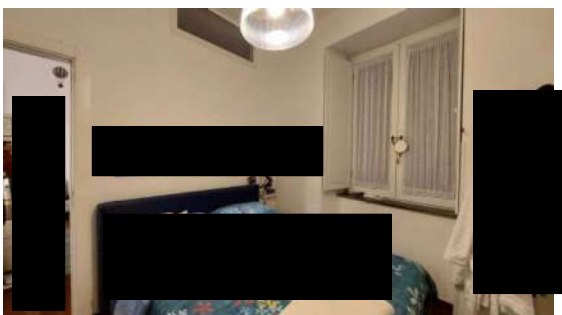
ambiente 1



ambiente 2

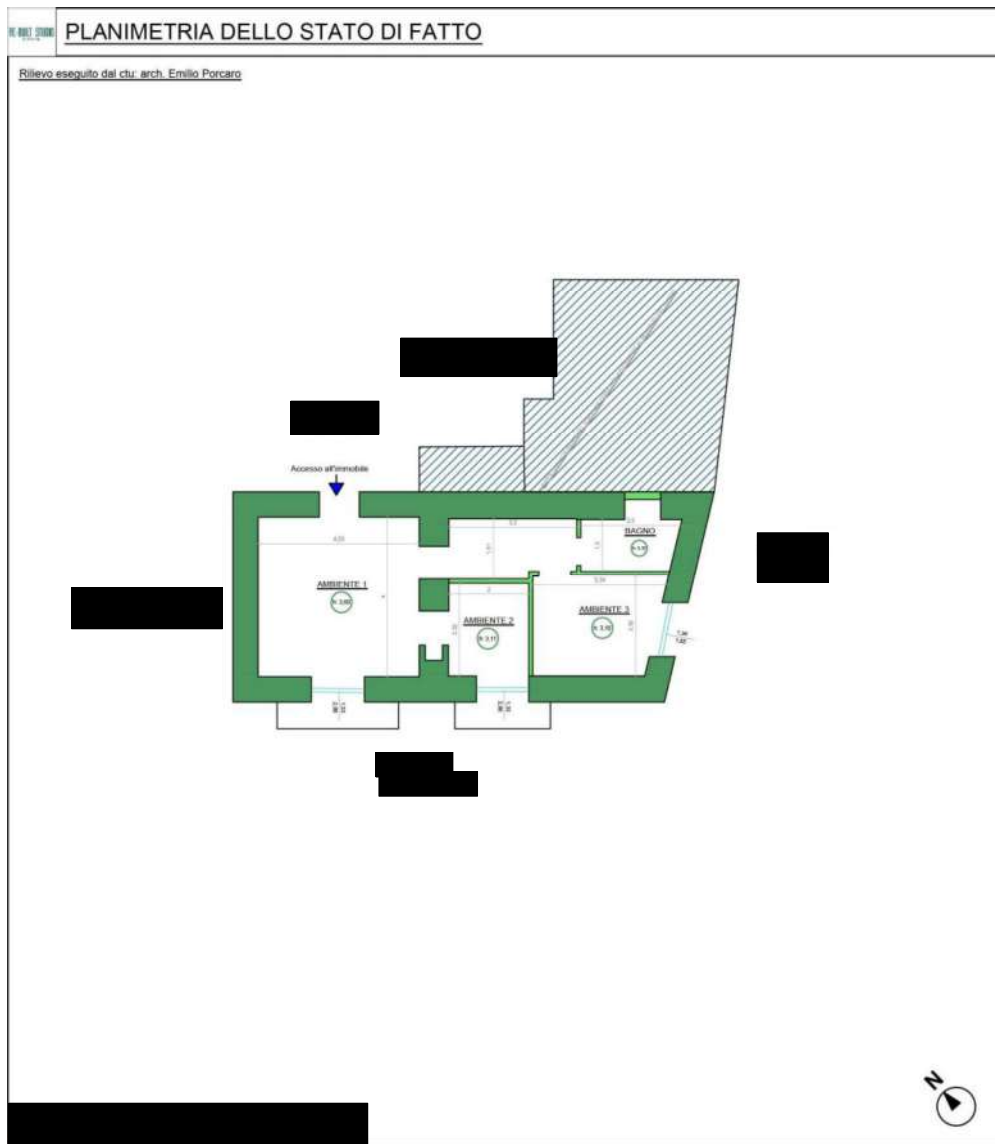


Bagno



ambiente 3

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



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

Lotto 2: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.Ila 194-sub.7-a/4 -piano 1°

Ambiente 1 di 6 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,47 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di cucina. Presenta areazione naturale data da piccola finestra che da areazione sul vano scala;

Ambiente 2 di 16 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,63 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di soggiorno. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,35x1,85 h.

(Si rappresenta che tale ambiente risulta, come rappresentato nelle planimetrie catastali quale parte del lotto 1 e che a seguito di verifiche presso gli Uffici Tecnici del Comune risulta presenza di pratica amministrativa per le attuali suddivisioni effettive degli immobili posti nel fabbricato, ma vi è carenza dell'aggiornamento catastale);

Ambiente 3 di 10 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,50 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,35x1,85 h e da porta-finestra di 1,33x2,65 h che conduce su piccolo balcone di 1 mq;

Ambiente 4 di 9 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,50 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,70x1,70 h e da finestra di 1,33x1,85 h;

Bagno di 3mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,50 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,70x1,70 h;

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

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

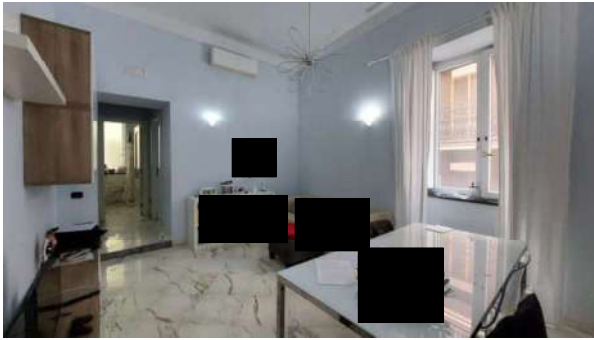
Si rappresenta, sin d'ora, con ulteriori analisi a farsi nei quesiti successivi, che risulta aumento, nell'attuale conformazione del cespite, di un ambiente (ovvero quello indicato come "*Ambiente 2*") non presente in planimetria catastale il quale è stato fuso, con sottrazione dal cespite attiguo, ovvero il lotto 1 e che a seguito di verifiche presso gli uffici tecnici del Comune di Pozzuoli risulta presenza di pratica amministrativa per le attuali suddivisioni degli immobili posti nel fabbricato, per come rilevati, ma vi è carenza dell'aggiornamento catastale.

All'attualità l'appartamento consta di 4 ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 52 mq + 1 mq di balcone.

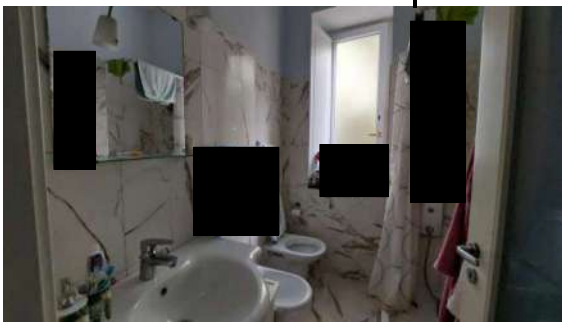
Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto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



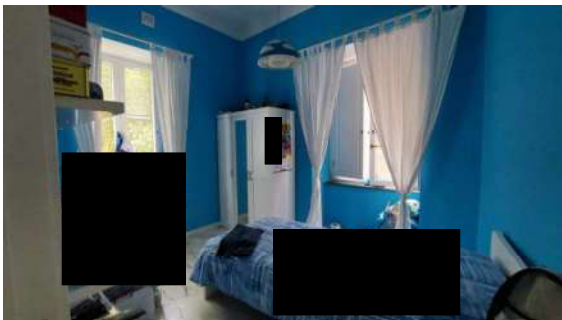
ambiente 1



ambiente 2



Bagno



ambiente 3



ambiente 4

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



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

Lotto 3: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.8-a/4-piano 2°

Ambiente 1 di 10 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 4,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,03 x 2,98 h che da areazione sul piccolo balcone alla romana. Risulta anche presenza di lucernaio a soffitto;

Ambiente 2 di 25 mq con presenza di soppalco di ulteriori 16 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 4,00 m, altezza

sotto soppalco h 2,00 m e sopra soppalco h 1,96 m (altezze non a norma con indicazione di ripristino). L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di soggiorno. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,23x2,86 h con uscita su balcone di 1 mq;

Ambiente 3 di 5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 4,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di cucina. Non presenta areazione naturale. Risulta presenza di lucernaio a soffitto;

Bagno di 5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,55x1,82 h;

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

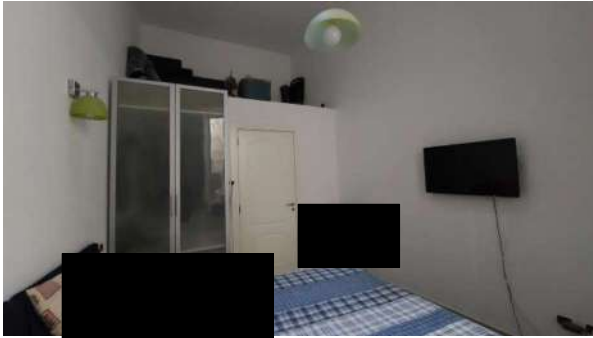
Si rappresenta che l'altezza del corridoio risulta di h 2,00 m per presenza di soppalco dal lato interno dell'ambiente 1; essendo tale altezza sotto-norma andrà applicato ripristino.

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

All'attualità l'appartamento consta di 3 ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 52 mq + 16 mq di soppalco + 1 mq di balcone.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro,

come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



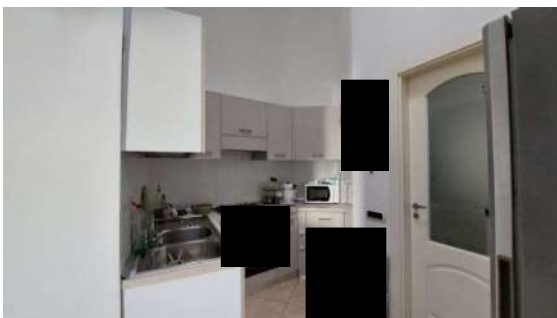
ambiente 1



ambiente 2



soppalco

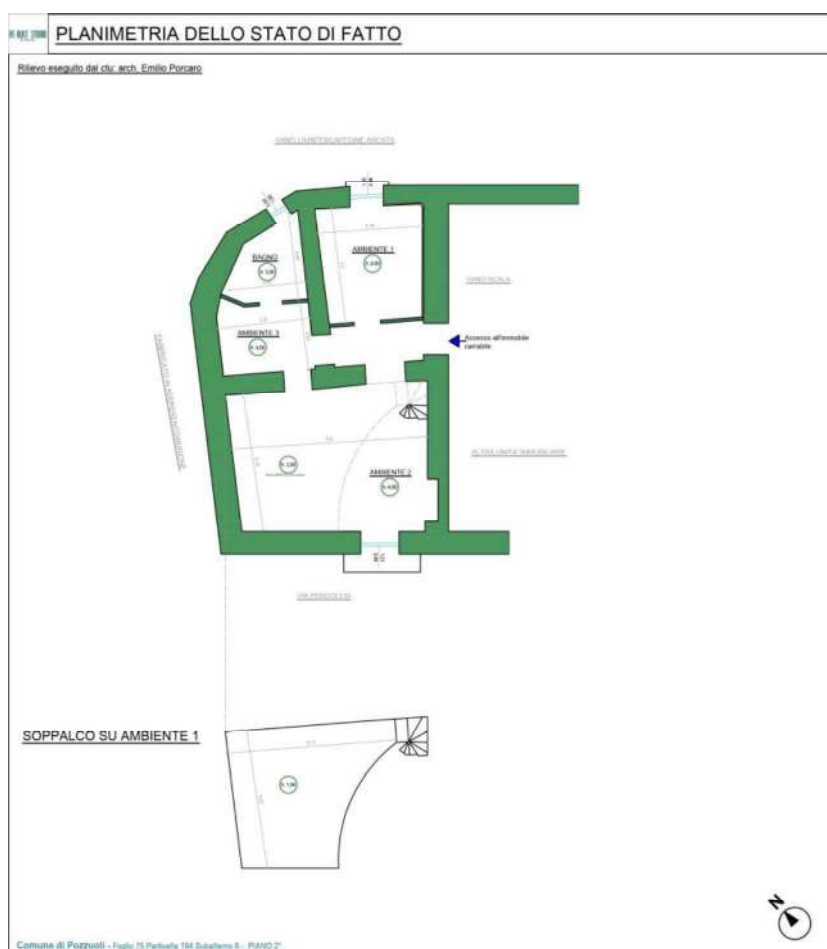


ambiente 3



bagno

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



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

Lotto 4: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.9-a/4-piano 2°

Ambiente 1 di 17 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 4,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di soggiorno. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,33 x 2,86 h che da areazione su balcone di 2mq;

Ambiente 2 di 6 mq con altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 4,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di cucina. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,23x2,86 h con uscita su balcone di 1,5 mq;

Ambiente 3 di 8 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 4,00 m (nella parte senza soppalco). L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,34 x 2,00 h;

Bagno di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,30 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Non presenta areazione naturale.

Dal corridoio risulta presenza di scala che conduce a livello soppalcato (con funzione di camera da letto), con altezza sotto soppalco di 2,00 h e sopra soppalco 1,95 h, avente 12 mq (altezze non a norma con indicazione di ripristino).

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

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

All'attualità l'appartamento consta di 3 ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 40 mq + 12 mq di soppalco + 3,5 mq di balconi.

Si rappresenta, sin d'ora, con ulteriori analisi a farsi nei quesiti successivi, che risulta carenza, nell'attuale conformazione del cespite rispetto agli ambienti presenti in planimetria catastale; lo stesso risulta fuso, con il cespite attiguo, ovvero il lotto 5. A seguito di verifiche presso gli uffici tecnici del Comune di Pozzuoli risulta presenza di pratica amministrativa per le attuali suddivisioni degli immobili posti nel fabbricato, per come rilevati, ma vi è carenza dell'aggiornamento catastale.

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



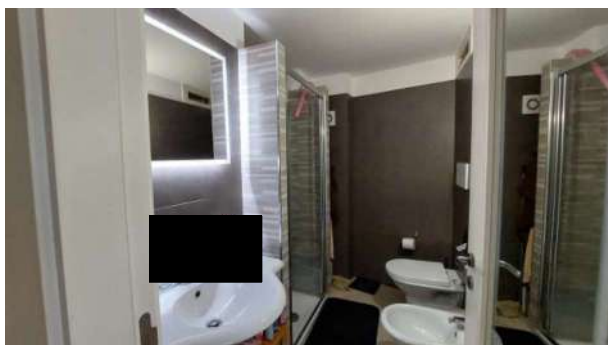
ambiente 1



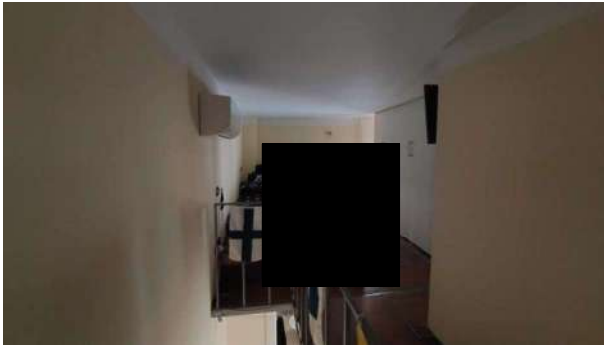
ambiente 2



ambiente 3

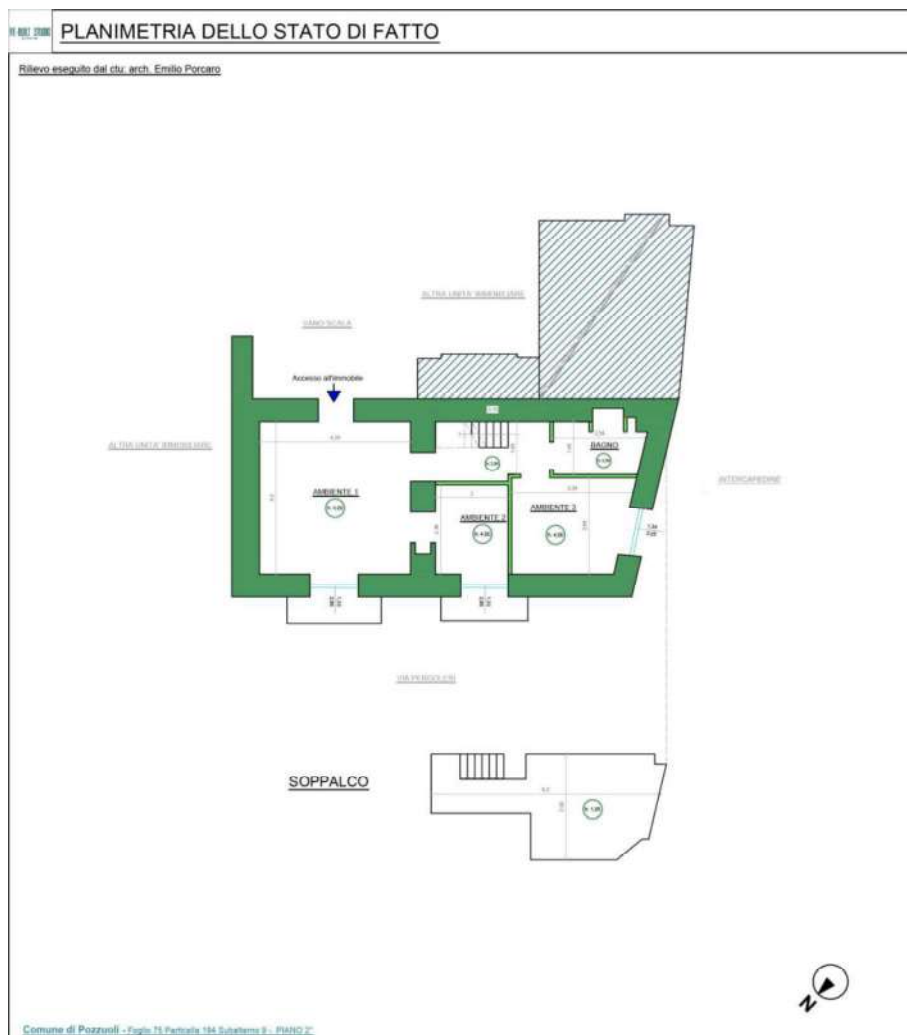


bagno



soppalco

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



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

Lotto 5: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIIa 194-sub.10-a/4-piano 2°

Ambiente 1 di 10 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 4,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di cucina. Presenta areazione naturale data da piccola finestra che prende areazione da vano scala;

Ambiente 2 di 17 mq con altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,63 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,35x2,00 h.(Si rappresenta che tale ambiente risulta, come rappresentato nelle planimetrie catastali quale parte del lotto 4 e che a seguito di verifiche presso gli Uffici Tecnici del Comune risulta presenza di pratica amministrativa per le attuali suddivisioni effettive degli immobili posti nel fabbricato, ma vi è carenza dell'aggiornamento catastale);

Ambiente 3 di 10 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 4,00 m (nella parte senza soppalco). L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,35 x 2,00 h e porta-finestra di dimensione 1,33 x 2,65 h che conduce su balcone di 1mq. Risulta presenza di soppalco di 12 mq con altezza sotto soppalco di 2,00 e sopra soppalco di 1,94 (altezze non a norma con indicazione di ripristino);

Bagno di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,28 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Presenta areazione naturale data da finestra di 0,70x2,00 h;

Ambiente 4 di 9 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 4,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,70x2,00 h e da porta-finestra di 1,33x3,00 h con uscita su balcone di 1 mq;

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

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

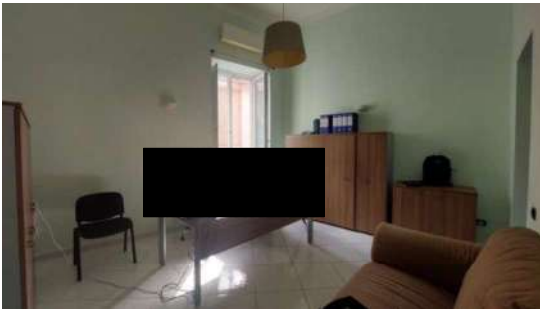
All'attualità l'appartamento consta di 4 ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 54 mq + 12 mq di soppalco + 2 mq di balconi.

Si rappresenta, sin d'ora, con ulteriori analisi a farsi nei quesiti successivi, che risulta aumento, nell'attuale conformazione del cespite, di un ambiente (ovvero quello indicato come "*Ambiente 2*") non presente in planimetria catastale il quale è stato fuso, con sottrazione dal cespite attiguo, ovvero il lotto 4 e che a seguito di verifiche presso gli uffici tecnici del Comune di Pozzuoli risulta presenza di pratica amministrativa per le attuali suddivisioni degli immobili posti nel fabbricato, per come rilevati, ma vi è carenza dell'aggiornamento catastale.

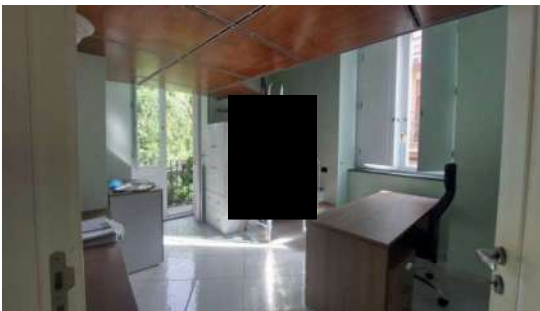
Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto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



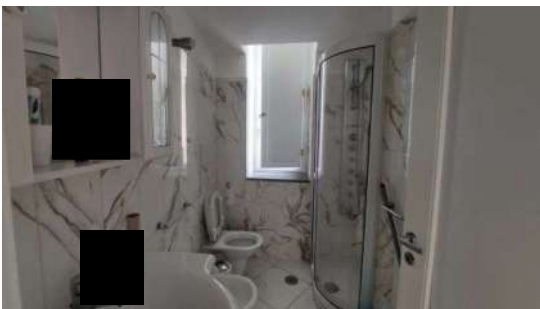
ambiente 1



ambiente 2



ambiente 3



bagno



soppalco

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



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

Lotto 6: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.19-c/1-piano T

Ambiente 1 di 20 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,11 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Presenta areazione naturale data da finestra di 1,38 x 2,65 h;

Ambiente 2 di 11 mq con altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,11 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Presenta areazione naturale data da finestra di 1,42 x 2,65 h;

Ambiente 3 di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,11 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è privo di areazione;

Bagno 1 di 3 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,60 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni e non presenta areazione naturale;

Bagno 2 di 2 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,60 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni e non presenta areazione naturale;

Ambiente 4 di 16 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,11 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni e presenta areazione naturale data da porta-finestra di 1,38x2,82 h.

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

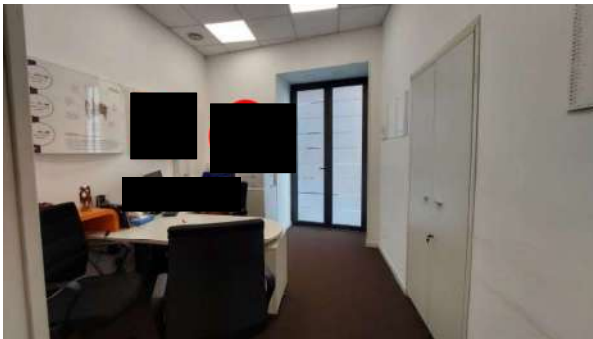
Si evidenzia presenza di impianto di split quale sistema riscaldamento e raffrescamento.

All'attualità l'immobile consta di 4 ambienti più doppio servizio per superficie utile netta calpestabile di 76 mq.

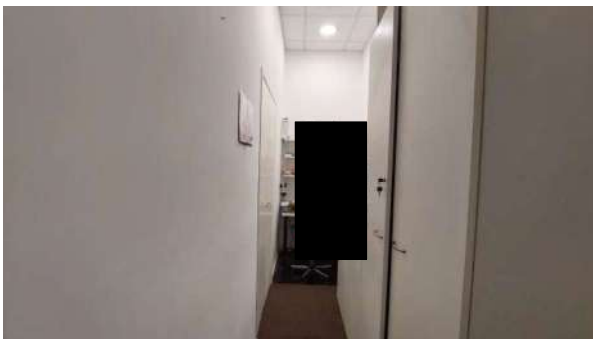
Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto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



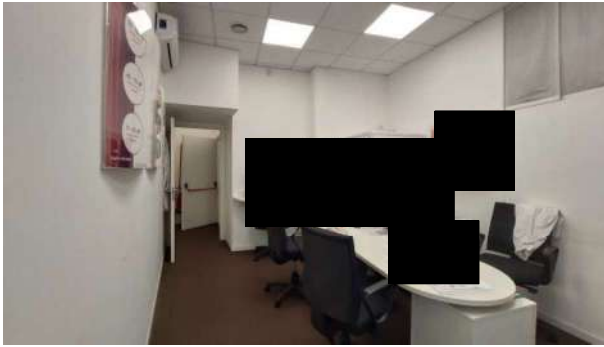
ambiente 1



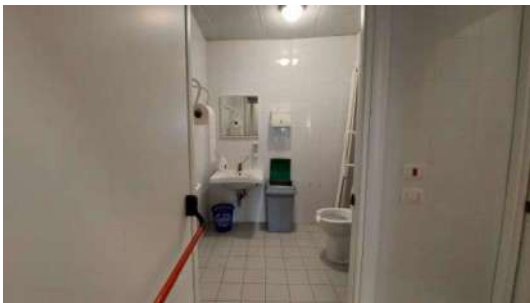
ambiente 2



ambiente 3



ambiente 4

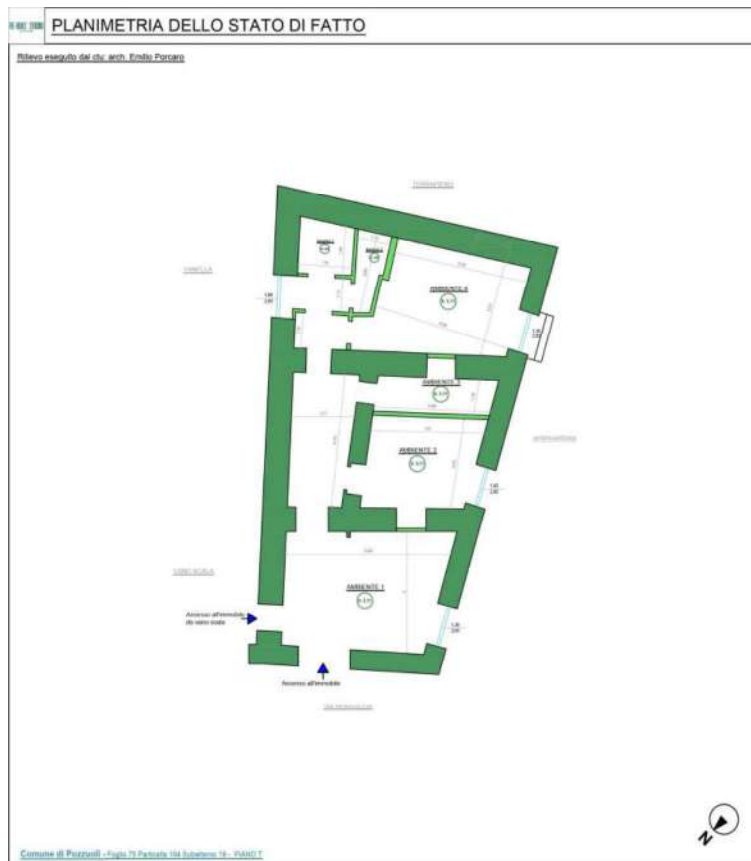


bagno 1



bagno 2

Oltre il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo metrico:



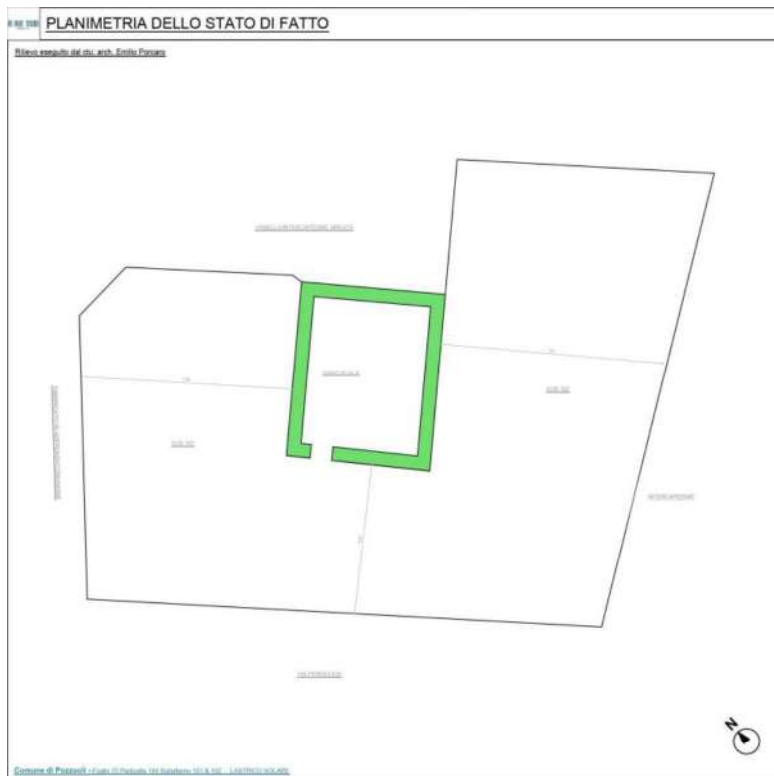
Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

Lotto 7: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.101-f/5

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.102-f/5

Trattasi di due elementi che compongono il lotto (divenendo un lotto unico) che sono adibiti a lastrico solare di un totale di mq 259.





QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

Il sottoscritto precisa di aver acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Sister, le planimetrie catastali dei beni afferenti al Gruppo via Pergolesi rappresentando, inoltre, che in fascicolo non erano presenti le visure storiche dei cespiti.

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

Lotto 1: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.6-a/4

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

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

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

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 6

Partita: 3520

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio 75 Particella 194

Classamento:

Rendita: Euro 209,17

Rendita: Lire 405.000

Categoria **A/4^{al}**, Classe 4, Consistenza 3 vani

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 6

Indirizzo: VIA PERGOLESÌ n. 66 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 76 m²

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

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

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 6

Totale: 77 m²

Totale escluse aree scoperte : 76 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
11/04/1940, prot. n. 3712616

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **POZZUOLI (G964)(NA)** Foglio 75 Particella 194 Sub. 6

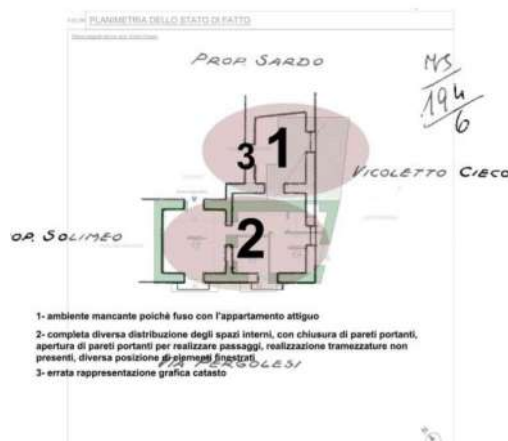
1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite, come già indicato anche nel quesito precedente.

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

Atto di trascrizione del 1°/11/2011
degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 1 al
Ditta S. Solimeo - Salvatore in Pistoia
S. Solimeo
S. Solimeo, nome, cognome, nome, cognome del sub-priore interpretario



Sovrapposizione con planimetria catastale

- 1- carenza ambiente indicato in planimetria catastale poiché fuso fisicamente con appartamento attiguo

- 2- completa diversa distribuzione degli spazi interni, con chiusura di pareti portanti, apertura di pareti portanti per realizzare passaggi, realizzazione tramezzature non presenti, diversa posizione di elementi finestrati
- 3- errata rappresentazione grafica catasto

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.

Lotto 2: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.7-a/4

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

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

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

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 7

Partita: 1341

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 75 Particella 194

Classamento:

Rendita: Euro 108,46

Rendita: Lire 210.000

Categoria A/4⁰, Classe 1, Consistenza 2,5 vani

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 7

Indirizzo: VIA PERGOLESÌ n. 68 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 47 m² Totale escluse aree scoperte ^{B)}: 47 m²

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 7

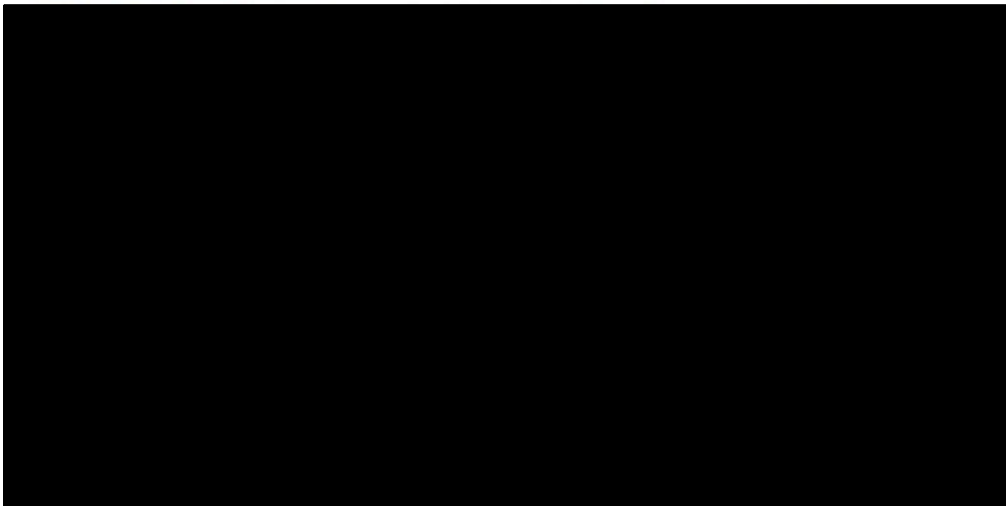
Totale: 47 m²

Totale escluse aree scoperte : 47 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
27/04/1940, prot. n. 014302257

> Storia degli intestati dell'immobile



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

Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite, come già indicato anche nel quesito precedente.

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



Sovrapposizione con planimetria catastale

- 1- parte non indicata in planimetria catasto completa diversa distribuzione degli spazi

- 2- aggiunta ambiente non indicato in planimetria catastale poiché parte dell'appartamento attiguo errata rappresentazione grafica catasto
- 3- chiusura e apertura di vani murari portanti, apertura di vani vetrati in muratura portante
- 4- presenza tramezzature non risultanti in planimetria catastale

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.

Lotto 3: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.8-a/4

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

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

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

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 8

Partita: 1741

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 75 Particella 194

Classamento:

Rendita: Euro 209,17

Rendita: Lire 405.000

Categoria A/4^{al}, Classe 4, Consistenza 3 vani

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 8

Indirizzo: VIA PERGOLESÌ n. 66 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 76 m²

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 8

Totale: 77 m²

Totale escluse aree scoperte : 76 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
20/06/1940, prot. n. 014299123

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 75 Particella 194 Sub. 8

- [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- ❏ dal [REDACTED] al 06/05/1983 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 142/1000 (deriva dall'atto 1)
- [REDACTED]
- ❏ dal [REDACTED] al 06/05/1983 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto 1)
- [REDACTED]
- ❏ dal [REDACTED] al 06/05/1983 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto 1)
- [REDACTED]
- ❏ dal [REDACTED] al 06/05/1983 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto 1)
- [REDACTED]
- ❏ dal [REDACTED] al 06/05/1983 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto 1)
- [REDACTED]
- ❏ dal [REDACTED] al 06/05/1983 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto 1)
- [REDACTED]
- ❏ dal [REDACTED] al 06/05/1983 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto 1)
- [REDACTED]
- ❏ dal 06/05/1983 al 19/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
- [REDACTED]
- ❏ dal 19/07/2007 al 19/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)
- [REDACTED]
- ❏ dal 19/07/2007 al 09/05/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)
- [REDACTED]
- ❏ dal 09/05/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)
2. Documento del 06/05/1983 Voltura in atti dal 07/08/1987 Repertorio n.: 7872 Rogante NICOLA DI GIOVINE Sede POZZUOLI (NA) Registrazione UR Sede NAPOLI (NA) Volume B n. 7106 del 16/05/1983 (n. 15764/1983)
3. Atto del 19/07/2007 Pubblico ufficiale MALATESTA LAURINI ADELE Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 29423 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 29448.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 06/08/2007
4. VOLTURA D'UFFICIO del 19/07/2007 Pubblico ufficiale MALATESTA Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 29423 - TRASCRIZIONE N.29448/2007 Voltura n. 86984.1/2007 - Pratica n. NA1008925 in atti dal 17/12/2007
5. Atto del 09/05/2013 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 243437 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 16321.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/05/2013

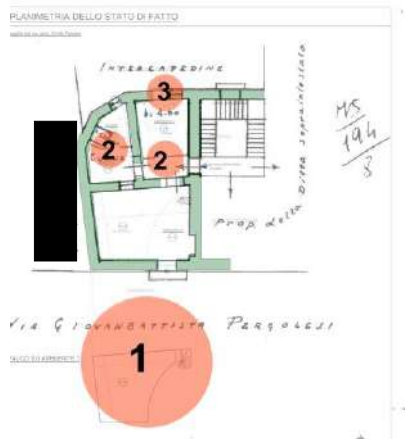
Lo scrivente ha verificato corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia

delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite, come già indicato anche nel quesito precedente.

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

- 1- presenza soppalco non in planimetria e con altezza non a norma
 - 2- tramezzi non presenti in planimetria catastale
 - 3- apertura vano vetrato in muratura portante
- II.



Sovrapposizione con planimetria catastale

- 1- presenza soppalco non in planimetria e con altezza non a norma
- 2- tramezzi non presenti in planimetria catastale
- 3- apertura vano vetrato in muratura portante

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.

Lotto 4: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.9-a/4

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

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

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

Foglio **75** Particella **194** Subalterno **9**

Partita: **1741**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **75** Particella **194**

Classamento:

Rendita: **Euro 209,17**

Rendita: **Lire 405.000**

Categoria **A/4⁹¹**, Classe **4**, Consistenza **3 vani**

Foglio **75** Particella **194** Subalterno **9**

Indirizzo: VIA PERGOLESÌ n. 66 Piano 2

Dati di superficie: Totale: **88 m²** Totale escluse aree scoperte ⁹²: **87 m²**

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

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

Foglio **75** Particella **194** Subalterno **9**

Totale: **88 m²**

Totale escluse aree scoperte : **87 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
20/06/1940, prot. n. 014299125

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **POZZUOLI (G964)(NA)** Foglio **75** Particella **194** Sub. **9**

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 06/05/1983 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 142/1000 (deriva dall'atto

1)

📅 dall'impianto al 06/05/1983 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto

1)

📅 dall'impianto al 06/05/1983 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto

1)

📅 dall'impianto al 06/05/1983 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto

1)

📅 dall'impianto al 06/05/1983 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto

1)

📅 dall'impianto al 06/05/1983 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto




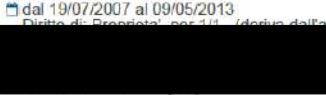

1)

📅 dall'impianto al 06/05/1983 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto

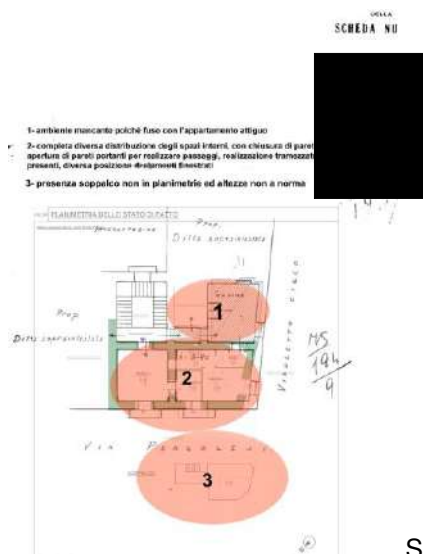
1)

| | |
|--|---|
|  dal 06/05/1983 al 19/07/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2) | 2. Documento del 06/05/1983 Voltura in atti dal 07/08/1987 Repertorio n.: 7872 Rogante NICOLA DI GIOVINE Sede POZZUOLI (NA) Registrazione UR Sede NAPOLI (NA) Volume B n. 7108 del 16/05/1983 (n. 15764/1983) |
|  | 3. Atto del 19/07/2007 Pubblico ufficiale MALATESTA LAURINI ADELE Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 29423 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 29448.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 06/08/2007 |
|  dal 19/07/2007 al 19/07/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3) | 4. VOLTURA D'UFFICIO del 19/07/2007 Pubblico ufficiale MALATESTA Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 29423 - TRASCRIZIONE N.29448/2007 Voltura n. 72290.1/2007 - Pratica n. NA0906323 in atti dal 22/11/2007 |
|  dal 19/07/2007 al 09/05/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4) | 5. Atto del 09/05/2013 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 243437 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 16321.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/05/2013 |
|  dal 09/05/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5) | |

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

Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite, come già indicato anche nel quesito precedente.

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



Sovrapposizione con planimetria catastale

- 1- carenza ambiente indicato in planimetria catastale poiché fuso fisicamente con appartamento attiguo
- 2- completa diversa distribuzione degli spazi interni, con chiusura di pareti portanti, apertura di pareti portanti per realizzare passaggi, realizzazione tramezzature non presenti, diversa posizione di elementi finestrati
- 3- presenza soppalco non in planimetria e con altezza non a norma

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.

Lotto 5: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.10-a/4

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

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

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

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 10

Partita: 1741

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 75 Particella 194

Classamento:

Rendita: Euro 151,84

Rendita: Lire 294.000

Categoria A/4^a, Classe 1, Consistenza 3,5 vani

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 10

Indirizzo: VIA PERGOLESÌ n. 66 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 68 m²

> **Dati di superficie**

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 10

Totale: 68 m²

Totale escluse aree scoperte : 68 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
20/06/1940, prot. n. 014299124

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 75 Particella 194 Sub. 10

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal impianto al 06/05/1983 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 142/1000 (deriva dall'atto
1)

dal impianto al 06/05/1983 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto
1)

dal impianto al 06/05/1983 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto
1)

dal impianto al 06/05/1983 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto
1)

dal impianto al 06/05/1983 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto
1)

dal impianto al 06/05/1983 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto
1)

dal impianto al 06/05/1983 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto
1)

dal 06/05/1983 al 19/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)

2. Documento del 06/05/1983 Voltura in atti dal
07/08/1987 Repertorio n.: 7872 Rogante NICOLA DI
GIOVINE Sede POZZUOLI (NA) Registrazione UR
Sede NAPOLI (NA) Volume B n. 7106 del 16/05/1983
(n. 15764/1983)

3. Atto del 19/07/2007 Pubblico ufficiale MALATESTA
LAURINI ADELE Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n.
29423 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da
esaminare) Nota presentata con Modello Unico n.
29448 1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal
06/08/2007

- 1- aggiunta ambiente non indicato in planimetria catastale poiché parte dell'appartamento attiguo errata rappresentazione grafica catasto
- 2- presenza tramezzature non risultanti in planimetria catastale
- 3- soppalco non presente in planimetria catasto con altezze non a norma
- 4- apertura di vani vetrati in muratura portante e aumento mq con balconatura

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.

Lotto 6: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.19-c/1

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

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

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

Foglio **75** Particella **194** Subalterno **19**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **75** Particella **194**

Classamento:

Rendita: **Euro 2.722,04**

Categoria **C/1^a**, Classe **7**, Consistenza **73 m²**

Foglio **75** Particella **194** Subalterno **19**

Indirizzo: VIA PERGOLESÌ n. 60-62-64 Piano T

Dati di superficie: Totale: **103 m²**

> **Dati identificativi**

📅 dal 25/07/2013

Immobile attuale

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

Foglio **75** Particella **194** Subalterno **19**

VARIAZIONE del 25/07/2013 Pratica n. NA0357832 in atti dal 25/07/2013 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 85021.1/2013)

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

Comune: **POZZUOLI (G964) (NA)**

Foglio **75** Particella **194** Subalterno **16**

Foglio **75** Particella **194** Subalterno **17**

Foglio **75** Particella **194** Subalterno **18**

> **Dati di classamento**

📅 dal 25/07/2013 al 19/06/2014

Immobile attuale

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

Foglio **75** Particella **194** Subalterno **19**

Rendita: **Euro 2.337,48**

Categoria **C/1^a**, Classe **6**, Consistenza **73 m²**

VARIAZIONE del 25/07/2013 Pratica n. NA0357832 in atti dal 25/07/2013 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 85021.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 19/06/2014

Immobile attuale

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

Foglio **75** Particella **194** Subalterno **19**

Rendita: **Euro 2.722,04**

Categoria **C/1^a**, Classe **7**, Consistenza **73 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/06/2014 Pratica n. NA0250372 in atti dal 19/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46294.1/2014) Notifica in corso con protocollo n. NA0254816 del 23/06/2014

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Dati identificativi immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 75 Particella 194 Sub. 19

1. Atto del 09/05/2013 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 243437 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 16321.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/05/2013

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale
POZZUOLI (G964) (NA)
Foglio 75 Particella 194 Subalterno 16

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

Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite, come già indicato anche nel quesito precedente.

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



Sovrapposizione con planimetria catastale

1- riduzione di muratura portante

Tanto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6 oltre ad altre analisi.

Lotto 7: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.101-f/5;

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.102-f/5;

risulta quanto a seguire:

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

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

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 101

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 75 Particella 194

Classamento:

Categoria F/5⁴

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 101

Indirizzo: VIA PERGOLESÌ n. 66 Piano 3

> **Indirizzo**

📅 dall'impianto al 15/11/2001

Immobile predecessore

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 11

VIA PERGOLESÌ n. 66 Piano 3

Partita: 2244

Impianto meccanografico del 30/08/1987

📅 dal 15/11/2001

Immobile attuale

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 101

VIA PERGOLESÌ n. 66 Piano 3

VARIAZIONE del 15/11/2001 Pratica n. 743398 in atti dal 15/11/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-ABITAZIONE-LASTRICO (n. 22333.1/2001)

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 75 Particella 194 Sub. 11

[REDACTED]

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Impianto meccanografico
(deriva dall'atto 1)

[REDACTED]

📅 dal 29/07/1977 al 19/12/1977

Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

[REDACTED]

📅 dal 29/07/1977 al 19/12/1977

Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

[REDACTED]

📅 dal 19/12/1977 al 11/01/1984

Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

📅 dal 19/12/1977 al 11/01/1984

(deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

📅 dal 19/12/1977 al 11/01/1984

Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

📅 dal 11/01/1984 al 28/11/1989

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

4)

2. Documento del 29/07/1977 Voltura in atti dal 07/08/1987 Repertorio n.: 40136 Rogante DOTT PRATTICO Sede POZZUOLI (NA) Registrazione UR Sede NAPOLI (NA) n. 2634 del 02/08/1977 (n. 10590/1978)

3. Documento del 19/12/1977 Voltura in atti dal 07/08/1987 Repertorio n.: 41305 Rogante PRATTICO FLAVIO Sede POZZUOLI (NA) Registrazione UR Sede NAPOLI (NA) n. 289 del 09/01/1978 (n. 3788/1978)

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/01/1984 - CONSOLIDAMENTO USUFRUTTO Voltura n. 451019.1/2001 - Pratica n. 471816 in atti dal 11/07/2001

dal 11/01/1984 al 28/11/1989
Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

dal 28/11/1989 al 15/11/2001
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 5)

5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/11/1989 - CONSOLIDAMENTO USUFRUTTO Voltura n. 451002.1/2001 - Pratica n. 471838 in atti dal 11/07/2001

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 75 Particella 194 Sub. 101

6. VARIAZIONE del 15/11/2001 Pratica n. 743398 in atti dal 15/11/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-ABITAZIONE-

dal 15/11/2001 al 14/02/2002
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 6)

dal 14/02/2002 al 08/02/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/2 Regime: bene personale (deriva dall'atto 7)

LASTRICO (n. 22333.1/2001)

7. Atto del 14/02/2002 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 23880 - DONAZIONEACCETTATA Trascrizione n. 7592.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/03/2002

dal 14/02/2002 al 08/02/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/2 Regime: bene personale (deriva dall'atto 7)

dal 08/02/2005 al 09/05/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 8)

dal 09/05/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 9)

8. Atto del 08/02/2005 Pubblico ufficiale MALATESTA LAURINI ADELE Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 24561 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6022.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 07/03/2005

9. Atto del 09/05/2013 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 243437 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 16321.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/05/2013

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

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

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 102

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POZZUOLI (G964) (NA)

Foglio 75 Particella 194

Classamento:

Categoria F/5^a, Consistenza 85 m²

Foglio 75 Particella 194 Subalterno 102

Indirizzo: VIA PERGOLESÌ n. 66 Piano 3

> Indirizzo

📅 dall'impianto al 10/07/2002

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

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

Foglio **75** Particella **194** Subalterno **12**

VIA PERGOLESI n. 66 Piano 3

Partita: **2452**

📅 dal 10/07/2002

VARIAZIONE del 10/07/2002 Pratica n. 426067 in atti
dal 10/07/2002 DEMOLIZIONE PARZIALE-ABITAZIONE-
LASTRICO SOLARE (n. 17155.1/2002)

Immobile attuale

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

Foglio **75** Particella **194** Subalterno **102**

VIA PERGOLESI n. 66 Piano 3

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **POZZUOLI (G964)(NA)** Foglio **75** Particella **194**
Sub. **12**

[REDACTED]

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 23/12/1994
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

[REDACTED]

📅 dall'impianto al 23/12/1994
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

> 1. INTESTAZIONE PARZIALE

📅 dal 23/12/1994 al 10/06/1996
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 23/12/1994 Pubblico ufficiale **COSTANTINO DE FEO** Sede **NAPOLI (NA)** Repertorio n. 104679 -
ASSEGN. PER SCIoglimento SOC. Trascrizione n. 1618.2/1995 in atti dal 23/12/1997

[REDACTED]

📅 dal 23/12/1994 al 10/06/1996
Diritto di: Superficie per 1/2 (deriva dall'atto 2)

[REDACTED]

📅 dal 23/12/1994 al 10/06/1996
Diritto di: Superficie per 1/2 (deriva dall'atto 2)

[REDACTED]

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/06/1996 - US Sede **NAPOLI (NA)**
Registrazione Volume 349 n. 15 registrato in data 13/12/1996 - Voltura n. 4632.1/1997 - Pratica n. 242943 in atti dal 24/11/2000

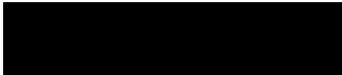



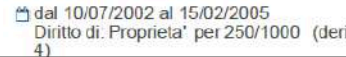




📅 dal 10/06/1996 al 10/07/2002
Diritto di: Proprieta' per 250/1000 (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

📅 dal 10/06/1996 al 10/07/2002
Diritto di: Proprieta' per 250/1000 (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

📅 dal 10/06/1996 al 10/07/2002
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 3)

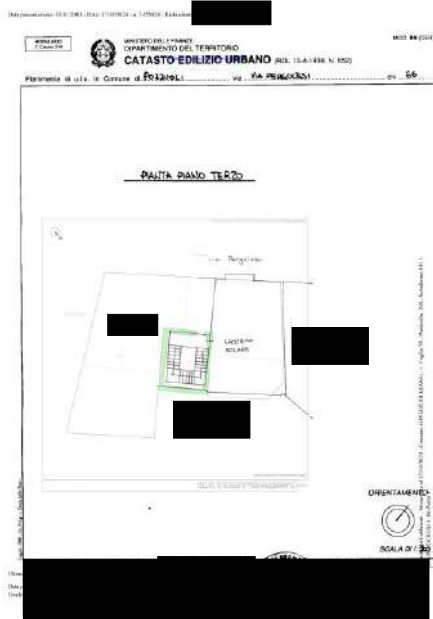
| | |
|--|---|
|  dal 10/06/1996 al 10/07/2002 Diritto di: Proprieta' per 250/1000 (deriva dall'atto 2) | 3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/06/1996 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 349 n. 15 registrato in data 13/12/1996 - Voltura n. 4632.1/1997 - Pratica n. 242943 in atti dal 24/11/2000 |
|  dal 10/06/1996 al 10/07/2002 Diritto di: Proprieta' per 250/1000 (deriva dall'atto 2) | |
|  dal 10/06/1996 al 10/07/2002 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 3) | |
| Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di POZZUOLI (G964)(NA) Foglio 75 Particella 194 Sub. 102 | |
|  | 4. VARIAZIONE del 10/07/2002 Pratica n. 426067 in atti dal 10/07/2002 DEMOLIZIONE PARZIALE-ABITAZIONE-LASTRICO SOLARE (n. 17155.1/2002) |
|  dal 10/07/2002 al 15/02/2005 Diritto di: Proprieta' per 250/1000 (deriva dall'atto 4) | |
|  dal 10/07/2002 al 15/02/2005 Diritto di: Proprieta' per 250/1000 (deriva dall'atto 4) | |
|  dal 10/07/2002 al 15/02/2005 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 4) | |
|  dal 15/02/2005 al 09/05/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5) | 5. Atto del 15/02/2005 Pubblico ufficiale MALATESTA LAURINI ADELE Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 24577 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6023.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 07/03/2005 |
|  dal 09/05/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6) | 6. Atto del 09/05/2013 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 243437 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 16321.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/05/2013 |

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

Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite nell'uscita sul lastrico solare (poiché la porta è attualmente posta frontale rispetto all'andamento di salita, rispetto a quella indicata nella planimetria catastale come posta sulla destra

salendo) e si rappresenta che per il subalterno 102 non vi è planimetria catastale depositata.

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



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

Lotto 1: piena proprietà di cespite ubicato in via Pergolesi n.66, in Pozzuoli, piano primo, dati catastali:

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.la 194-sub.6-a/4

Consta al momento del rilievo di 3 ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 38 mq + 3,5 mq di balcone.

Confina a nord con vano scala, a sud con via Pergolesi, ad est con intercapedine di distanza ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza della planimetria catastale.

Da accessi effettuati presso gli Uffici Tecnici con estrapolazione risulta:

- DIA n.162 del 07.04.2008 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Analizzata la pratica è stato possibile vedere che la conformazione degli immobili oggetto di pignoramento, in tale pratica, risulta afferente a quanto presente oggi all'attualità, ovvero a quanto relativo ai rilievi metrici effettuati dallo scrivente (esclusione fatta per quanto concerne i soppalchi presenti negli appartamenti ed alla conformazione dell'attuale sub.19 **Lotto 6**). Ne conseguirebbe necessario aggiornamento catastale non presente.

Lo scrivente, all'attualità, può solo indicare che il fabbricato, data la planimetria catastale indicata con accatastamento nell'anno 1940, può ritenersi regolare per l'edificazione, poiché l'accatastamento attesta che il fabbricato stesso, in cui insiste il cespite del lotto 1, è stato edificato precedentemente alla legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva *“l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco”* e che l'edificio, inoltre, è stato edificato in data precedente al 01/09/1967.

Tale regolarità è ovviamente relativa all'edificazione del fabbricato ed alla configurazione del cespite per quanto attenente alla planimetria

catastale e non alla conformazione attuale che trova riscontro amministrativo nella DIA citata.

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

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

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, ulteriori pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL riguardanti il cespite, se non la DIA n.162 del 07.04.2008 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguarda l'intero corpo di fabbrica.

Ricade in zona omogenea B2 dell'attuale Prg del Comune di Pozzuoli così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.

| | | | | | |
|--------|------|-------|---|-------|------------|
| Prezzo | Base | Lotto | 1 | euro: | 71.160,000 |
|--------|------|-------|---|-------|------------|

(settantunomilacentosessanta/00).

Lotto 2: piena proprietà di cespite ubicato in via Pergolesi n.66, in Pozzuoli, piano primo, dati catastali:

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.7-a/4

Consta al momento del rilievo di 4 ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 52 mq + 1 mq di balcone.

Confina a nord con vano scala, a sud con intercapedine di distanza, ad est con vanella ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza della planimetria catastale.

Da accessi effettuati presso gli Uffici Tecnici con estrapolazione risulta:

- DIA n.162 del 07.04.2008 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Analizzata la pratica è stato possibile vedere che la conformazione degli immobili oggetto di pignoramento, in tale pratica, risulta afferente a quanto presente oggi all'attualità, ovvero a quanto relativo ai rilievi metrici effettuati dallo scrivente (esclusione fatta per quanto concerne i soppalchi presenti negli appartamenti ed alla conformazione dell'attuale sub.19 **Lotto 6**). Ne conseguirebbe necessario aggiornamento catastale non presente.

Lo scrivente, all'attualità, può solo indicare che il fabbricato, data la planimetria catastale indicata con accatastamento nell'anno 1940, può ritenersi regolare per l'edificazione, poiché l'accatastamento attesta che il fabbricato stesso, in cui insiste il cespite del lotto 2, è stato edificato precedentemente alla legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva

“l’obbligo dell’apposita licenza del Sindaco” e che l’edificio, inoltre, è stato edificato in data precedente al 01/09/1967.

Tale regolarità è ovviamente relativa all’edificazione del fabbricato ed alla configurazione del cespite per quanto attenente alla planimetria catastale e non alla conformazione attuale che trova riscontro amministrativo nella DIA citata.

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

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

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, ulteriori pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL riguardanti il cespite, se non la DIA n.162 del 07.04.2008 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguarda l’intero corpo di fabbrica.

Ricade in zona omogenea B2 dell’attuale Prg del Comune di Pozzuoli così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.

Prezzo Base Lotto 2 euro: 95.400,000

(novantacinquemilaquattrocento/00).

Lotto 3: piena proprietà di cespite ubicato in via Pergolesi n.66, in Pozzuoli, piano secondo, dati catastali:

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIIa 194-sub.8-a/4

Consta al momento del rilievo di 3 ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 52 mq + 16 mq di soppalco + 1 mq di balcone.

Confina a nord con vanella, a sud con via Pergolesi, ad est con altra unità immobiliare e vano scala ed ad ovest con altro fabbricato.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Risulta:

- DIA n.162 del 07.04.2008 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Analizzata la pratica è stato possibile vedere che la conformazione degli immobili oggetto di pignoramento, in tale pratica, risulta afferente a quanto presente oggi all'attualità, ovvero a quanto relativo ai rilievi metrici effettuati dallo scrivente (esclusione fatta per quanto concerne i soppalchi presenti negli appartamenti ed alla conformazione dell'attuale sub.19 **Lotto 6**). Ne conseguirebbe necessario aggiornamento catastale non presente.

Lo scrivente, all'attualità, può solo indicare che il fabbricato, data la planimetria catastale indicata con accatastamento nell'anno 1940, può ritenersi regolare per l'edificazione, poiché l'accatastamento attesta che il fabbricato stesso, in cui insiste il cespite del lotto 3, è

stato edificato precedentemente alla legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva *“l’obbligo dell’apposita licenza del Sindaco”* e che l’edificio, inoltre, è stato edificato in data precedente al 01/09/1967.

Tale regolarità è ovviamente relativa all’edificazione del fabbricato ed alla configurazione del cespite per quanto attenente alla planimetria catastale e non alla conformazione attuale che trova riscontro amministrativo nella DIA citata (escludendo i soppalchi).

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

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

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, ulteriori pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL riguardanti il cespite, se non la DIA n.162 del 07.04.2008 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguarda l’intero corpo di fabbrica.

Ricade in zona omogenea B2 dell’attuale Prg del Comune di Pozzuoli così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.

Prezzo Base Lotto 3 euro: 91.200,00 (novantunomiladuecento/00).

Lotto 4: piena proprietà di cespite ubicato in via Pergolesi n.66, in Pozzuoli, [REDACTED], dati catastali:

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.9-a/4

Consta al momento del rilievo di consta di 3 ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 40 mq + 12 mq di soppalco + 3,5 mq di balconi.

Confina a nord con via Pergolesi, a sud con vano scala, ad est con altra unità immobiliare e vano scala ed ad ovest con intercapedine di distanza.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Risulta:

- DIA n.162 del 07.04.2008 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Analizzata la pratica è stato possibile vedere che la conformazione degli immobili oggetto di pignoramento, in tale pratica, risulta afferente a quanto presente oggi all'attualità, ovvero a quanto relativo ai rilievi metrici effettuati dallo scrivente (esclusione fatta per quanto concerne i soppalchi presenti negli appartamenti ed alla conformazione dell'attuale sub.19 **Lotto 6**). Ne conseguirebbe necessario aggiornamento catastale non presente.

Lo scrivente, all'attualità, può solo indicare che il fabbricato, data la planimetria catastale indicata con accatastamento nell'anno 1940,

può ritenersi regolare per l'edificazione, poiché l'accatastamento attesta che il fabbricato stesso, in cui insiste il cespite del lotto 1, è stato edificato precedentemente alla legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva "*l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco*" e che l'edificio, inoltre, è stato edificato in data precedente al 01/09/1967.

Tale regolarità è ovviamente relativa all'edificazione del fabbricato ed alla configurazione del cespite per quanto attenente alla planimetria catastale e non alla conformazione attuale che trova riscontro amministrativo nella DIA citata (escludendo i soppalchi).

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

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

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, ulteriori pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL riguardanti il cespite, se non la DIA n.162 del 07.04.2008 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguarda l'intero corpo di fabbrica.

Ricade in zona omogenea B2 dell'attuale Prg del Comune di Pozzuoli
così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto
dagli uffici del Comune.

Prezzo Base Lotto 4 euro: 61.400,00

(sessantunomilaquattrocento/00).

Lotto 5: piena proprietà di cespite ubicato in via Pergolesi n.66, in
Pozzuoli, [REDACTED] dati catastali:

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.10-a/4

Consta al momento del rilievo di 4 ambienti più servizio per superficie
utile netta calpestabile di 54 mq + 12 mq di soppalco + 2 mq di
balconi.

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con vanella, ad est
con vano scala ed ad ovest con intercapedine di distanza.

Risulta:

- DIA n.162 del 07.04.2008 per lavori di manutenzione ordinaria
e straordinaria. Analizzata la pratica è stato possibile vedere
che la conformazione degli immobili oggetto di pignoramento,
in tale pratica, risulta afferente a quanto presente oggi
all'attualità, ovvero a quanto relativo ai rilievi metrici effettuati
dallo scrivente (esclusione fatta per quanto concerne i
soppalchi presenti negli appartamenti ed alla conformazione
dell'attuale sub.19 **Lotto 6**). Ne conseguirebbe necessario
aggiornamento catastale non presente.

Lo scrivente, all'attualità, può solo indicare che il fabbricato, data la planimetria catastale indicata con accatastamento nell'anno 1940, può ritenersi regolare per l'edificazione, poiché l'accatastamento attesta che il fabbricato stesso, in cui insiste il cespite del lotto 2, è stato edificato precedentemente alla legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva *“l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco”* e che l'edificio, inoltre, è stato edificato in data precedente al 01/09/1967.

Tale regolarità è ovviamente relativa all'edificazione del fabbricato ed alla configurazione del cespite per quanto attenente alla planimetria catastale e non alla conformazione attuale che trova riscontro amministrativo nella DIA citata (escludendo i soppalchi).

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

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

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, ulteriori pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL riguardanti il cespite, se non la DIA

n.162 del 07.04.2008 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguarda l'intero corpo di fabbrica.

Ricade in zona omogenea B2 dell'attuale Prg del Comune di Pozzuoli così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.

Prezzo Base Lotto 5 euro: 79.000,00 (settantanovemila/00).

Lotto 6: piena proprietà di cespite ubicato in via Pergolesi n.64, in Pozzuoli, piano terra, dati catastali:

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.19-c/1

Consta al momento del rilievo di consta di 4 ambienti più doppio servizio per superficie utile netta calpestabile di 76 mq.

Confina a nord con via Pergolesi, a sud con terrapieno, ad est con vano scala ed ad ovest con intercapedine di distanza.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Risulta:

- DIA n.390 e n.391 del 17.10.2012 per cambio destinazione d'uso senza opere (da abitazione a negozio, ovvero attuale categoria catastale). Analizzate le pratiche si è potuto riscontrare che le stesse riguardano i pregressi subalterni da cui è derivato il sub.19 del **Lotto 6** con i cambi di destinazione d'uso che sono leggibili nelle visure storiche.
- SCIA n.59 del 07.02.2013 per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione. Analizzata la pratica si è potuto riscontrare che

la stessa riguarda la fusione dei pregressi subalterni che hanno dato origine all'attuale sub.19 del **Lotto 6**.

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

Tale regolarità è ovviamente relativa all'edificazione del fabbricato ed alla configurazione del cespite per quanto attenente alla planimetria catastale.

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

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

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL, oltre a quelle già indicate.

Ricade in zona omogenea B2 dell'attuale Prg del Comune di Pozzuoli
così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto
dagli uffici del Comune.

| | | | | | |
|--------|------|-------|---|-------|------------|
| Prezzo | Base | Lotto | 6 | euro: | 134.900,00 |
|--------|------|-------|---|-------|------------|

(centotrentaquattromilanovecento/00).

Lotto 7: piena proprietà di cespite ubicato in via Pergolesi n.66, in
Pozzuoli, piano terzo, dati catastali:

[Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.101-f/5;](#)

[Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.102-f/5;](#)

Trattasi di due elementi che compongono il lotto (divenendo un lotto
unico) che sono adibiti a lastrico solare di un totale di mq 259.

Confina a nord con fabbricato attiguo, a sud con intercapedine di
distanza, ad est con vanella ed ad ovest con via Pergolesi.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Risulta:

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

Lo scrivente, all'attualità, può solo indicare che il fabbricato, data la
presenza di planimetrie catastali, per gli altri lotti, indicante
accatastamento nell'anno 1940, può ritenersi regolare per
l'edificazione, poiché l'accatastamento attesta che il fabbricato
stesso, in cui insiste il cespite del lotto 3, è stato edificato
precedentemente alla legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato

dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva *“l’obbligo dell’apposita licenza del Sindaco”* e che l’edificio, inoltre, è stato edificato in data precedente al 01/09/1967.

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

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

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

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL, per quanto riguarda il cespite, se non la DIA n.162 del 07.04.2008 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguarda l’intero corpo di fabbrica.

Ricade in zona omogenea B2 dell’attuale Prg del Comune di Pozzuoli così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.

Prezzo Base Lotto 7 euro: 103.000,00 (centotremila/00).

QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Per quanto concerne i cespiti dei

Lotto 1: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.6-a/4

&

Lotto 2: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.7-a/4

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

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

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

2) [REDACTED] S.r.l. a seguito di atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] in data 08/06/2004 [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 19/06/2004 ai nn. [REDACTED] Pozzuoli avente C.F. [REDACTED] con sede in Pozzuoli.

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

Nell'atto del notaio [REDACTED] specifica inoltre:

- che con decreto n. 1174/V.87 [redacted]
[redacted] in data 23 dicembre 1987,
trascritto a Napoli 2^ il 10 aprile 1989 ai nn.
[redacted] l'immobile di cui alla lettera b),
ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, quarto
comma, legge 20 maggio 1985 n. 222, veniva
trasferito in proprietà alla [redacted]
[redacted] il
[redacted] ente la cui erezione ha
comportato, ai sensi dell'art. 28 della

precitata legge n.222/85, la estinzione della
[redacted] ed il
trasferimento di diritto in suo favore del
relativo patrimonio;

- 3) Alla [redacted] con sede
in Pozzuoli il **Lotto 1** a seguito di atto di compravendita rogato
da notaio [redacted] e
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Napoli 2 il 20/10/2000 ai nn. 33901/24056 da Luigi Testa nato
a Pozzuoli il 01/07/1933 e [redacted]
[redacted] ciascuno di proprietà in
comunione legale dei beni.

Tale atto, nella sua trascrizione, è stato reperito dallo
scrivente.

Alla [redacted] con sede
in Pozzuoli il **Lotto 2** (di cui si segnala che tale atto non è stato riportato

nella certificazione notarile del ventennio) a seguito di atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] 31/10/1948 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pozzuoli il 12/11/1948 [REDACTED] ed alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 15/11/1948 ai numeri [REDACTED]

Tali atto nella sua trascrizione è stato visionato dallo scrivente e reperito quale atto.

Per quanto concerne i cespiti dei

Lotto 3: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.8-a/4

&

Lotto 4: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.9-a/4

&

Lotto 5: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.10-a/4

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

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

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

- 2) [REDACTED] a seguito di atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] in data 19/07/2007 [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il [REDACTED] a [REDACTED] per i diritti di 10.080/30.240 di proprietà; [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 2.220/30.240 di proprietà; [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 2.220/30.240 di proprietà; [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di proprietà di 2.220/30.240; [REDACTED] per i diritti di proprietà di 2.220/30.240; [REDACTED] per i diritti di proprietà di 2.200/30.240; [REDACTED], per i diritti di proprietà di 2.200/30.240; [REDACTED], per i diritti di proprietà di 2.200/30.240; [REDACTED] per i diritti di proprietà di 6.840/30.240.

Sulla base di quanto indicato nella relazione notarile tale atto è stato reperito dallo scrivente.

- 3) [REDACTED] per quota di proprietà di 75/54.432, [REDACTED] per quota di 75/54.432, [REDACTED] per quota di 75/54.432, [REDACTED] per quota di

75/54.432, [REDACTED] per quota di 75/54.432, [REDACTED]
[REDACTED] per quota di 75/54.432, [REDACTED] quota di
75/9.072, [REDACTED] per quota di 75/9.072, da
[REDACTED] per decesso avvenuto in data 18/01/2002,
[REDACTED] per i diritti di piena proprietà pari
a 75,60/3.024 a seguito di denuncia di successione del
19/07/2007 e trascritta presso la C.R.I. di Napoli2 il
28/04/2010 ai nn [REDACTED]

A tale denuncia seguiva accettazione tacita di eredità rogata
da notaio [REDACTED], avente repertorio
29423/6848, trascritta presso la C.R.I. di Napoli2 il
11/10/2023 ai [REDACTED] con cui [REDACTED],

[REDACTED]
[REDACTED] acquisivano la quota di 1/72
di proprietà e [REDACTED]
acquisivano la quota di 1/12, [REDACTED] per i diritti
di 1/4 di proprietà.

Sulla base di quanto indicato nella certificazione notarile tale
accettazione di eredità è stata reperita dallo scrivente.

- 4) A [REDACTED] per quota di proprietà di 756/21.168,
[REDACTED] per quota di proprietà di 756/21.168, [REDACTED]
[REDACTED] per quota di proprietà di 756/21.168, [REDACTED]
[REDACTED] per quota di proprietà di 756/21.168, [REDACTED]

██████████ per quota di proprietà di 756/21.168, ██████████
██████████ per quota di proprietà di 756/21.168, da ██████████
██████████ per decesso avvenuto in data 21/03/1996, ██████████
██████████ ██████████ per i diritti di piena proprietà pari a
7.560/30.240 a seguito di denuncia di successione del
02/07/2007 e trascritta presso la C.R.I. di Napoli2 il
11/03/2010 ai nn. ██████████

A tale denuncia seguiva accettazione tacita di eredità rogata da notaio [REDACTED] avente repertorio 29423/6848, trascritta presso la C.R.I. di Napoli² il 11/10/2023 ai [REDACTED] con cui [REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED] acquisivano la quota di 1/48 di
 proprietà e [REDACTED] acquisiva la quota di 1/8, da
 [REDACTED] per i diritti di 1/4 di proprietà.

Sulla base di quanto indicato nella certificazione notarile tale
accettazione di eredità è stata reperita dallo scrivente.

5) A Teresa Giaccio per quota di proprietà di 604/12.096, [REDACTED]
[REDACTED] per quota di proprietà di 604/12.096, [REDACTED]
[REDACTED] per quota di proprietà di 604/12.096, [REDACTED]
per quota di proprietà di 604/72.576, [REDACTED] per
quota di proprietà di 604/72.576, [REDACTED] per quota
di proprietà di 604/72.576, [REDACTED] per quota di
proprietà di 604/72.576, [REDACTED] 604/72.576,

604/72.576, da [REDACTED] per
decesso avvenuto in data 21/03/1996, nata a Pozzuoli il
23/06/1918 per i diritti di piena proprietà pari a 6.048/30.240
a seguito di denuncia di successione del 20/06/2007 e
trascritta presso la C.R.I. di Napoli² il 30/06/2008 ai nn.

A tale denuncia seguiva accettazione tacita di eredità rogata da notaio [REDACTED] avente repertorio 29423/6848, trascritta presso la C.R.I. di Napoli² il 10/10/2023 ai nn. [REDACTED] con cui [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] acquisivano la quota di 11/720 di
 proprietà e [REDACTED] acquisiva la quota di 1/24 e
 [REDACTED] la quota di 1/15 di proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti di 1/5 di proprietà.

Sulla base di quanto indicato nella certificazione notarile tale
accettazione di eredità è stata reperita dallo scrivente.

- 6) Ad [REDACTED] nata a [REDACTED] per
 quota di proprietà di 6.048/90.720, [REDACTED] per quota
 di proprietà di 604/27.216, [REDACTED] per quota di
 proprietà di 604/27.216, [REDACTED] per quota di
 proprietà di 604/27.216, [REDACTED] per quota di
 proprietà di 604/27.216, [REDACTED] per quota di
 proprietà di 604/27.216, [REDACTED] per quota di proprietà

di 604/27.216, [REDACTED] per decesso avvenuto in data 11/09/1993, [REDACTED] per i diritti di piena proprietà pari a 6.048/30.240 a seguito di denuncia di successione del 20/06/2007 e trascritta presso la C.R.I. di Napoli2 il 30/06/2008 ai nn. [REDACTED]

A tale denuncia seguiva accettazione tacita di eredità rogata da notaio [REDACTED] avente repertorio 29423/6848, trascritta presso la C.R.I. di Napoli2 il 11/10/2023 ai nn. [REDACTED] con cu [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] acquisivano la quota di 1/30 di proprietà da [REDACTED] per i diritti di 1/5 di proprietà.

Si riporta quanto indicato nel Quadro D:

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

[REDACTED]

Sulla base di quanto indicato nella certificazione notarile tale accettazione di eredità è stata reperita dallo scrivente.

- 7) Ad [REDACTED] per quota di proprietà di 504/15.120, [REDACTED]
[REDACTED] per quota di proprietà di 504/15.120, [REDACTED]
[REDACTED] per quota di proprietà di 504/15.120, [REDACTED]
per quota di proprietà di 504/15.120, [REDACTED] per
quota di proprietà di 504/15.120, [REDACTED] per

decesso avvenuto in data 05/04/1989, [REDACTED]
10/06/1923 per i diritti di piena proprietà pari a 5.040/30.240
a seguito di denuncia di successione del 20/06/2007 e
trascritta presso la C.R.I. di Napoli2 il 30/06/2008 ai nn.

[REDACTED]
A tale denuncia seguiva accettazione tacita di eredità rogata
da notaio [REDACTED] avente repertorio
29423/6848, trascritta presso la C.R.I. di Napoli2 il
11/10/2023 ai nn. [REDACTED] con cui [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] acquisivano la quota di 11/864 di
proprietà e [REDACTED] acquisiva la quota di 1/18 di
proprietà e [REDACTED] acquisiva la quota di 5/144
di proprietà da [REDACTED] per i diritti di 1/6 di proprietà.
Sulla base di quanto indicato nella certificazione notarile tale
accettazione di eredità è stata reperita dallo scrivente.

- 8) A [REDACTED]
[REDACTED] a
seguito di denuncia di successione trascritta presso la C.R.I.
di Napoli2 il 23/07/1988 ai nn [REDACTED] da [REDACTED]
[REDACTED] nato a Pozzuoli il 17/08/1912 e deceduto il
01/04/1982 a Quarto, per quanto concerne la quota
complessiva di proprietà di 1/7. Sulla base di quanto indicato

nella certificazione notarile, tale denuncia è stata reperita dallo scrivente nella sua trascrizione.

9) A [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] a seguito di denuncia di successione trascritta presso la C.R.I. di Napoli² il 07/03/1973 ai nn.

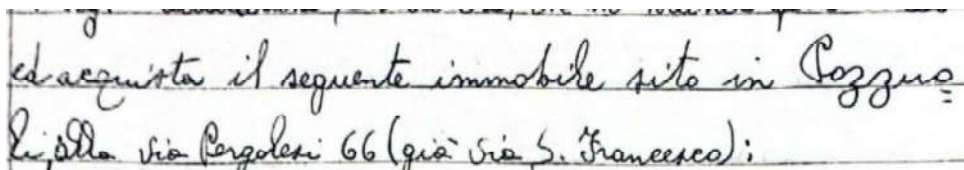
[REDACTED] da [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto il [REDACTED] per quanto concerne la quota complessiva di piena proprietà. Sulla base di quanto indicato nella certificazione notarile, tale denuncia è stata reperita dallo scrivente nella sua trascrizione.

10) A [REDACTED] piena proprietà degli immobili del **Lotto 3-4-5** è pervenuta a seguito di atto di divisione ereditaria rogato da notaio [REDACTED] e registrato il 15/01/1912, con trascrizione presso la C.R.I il 31/01/1912 ai nn. [REDACTED]

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

In tale atto risulta indicata il pregresso nominativo di via Pergolesi che era via S. Francesco, ciò anche evinto da altro atto reperito in cui si legge:



si acquista il seguente immobile sito in Pozzuoli
alla via Pergolesi 66 (già via S. Francesco):

Per quanto concerne il cespite del

Lotto 6: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.19-c/1

Si segnala preventivamente che tale subalterno deriverebbe da

VARIAZIONE del 25/07/2013 Pratica n. NA0357832 in atti dal 25/07/2013 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 85021.1/2013)

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

Comune: **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio 75 Particella 194 Subalterno 16
Foglio 75 Particella 194 Subalterno 17
Foglio 75 Particella 194 Subalterno 18

E che a sua volta i subalterni sopra indicati sono derivati da:

> **Dati identificativi**

 dal 29/11/2012 al 25/07/2013
Immobile attuale
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio 75 Particella 194 Subalterno 16

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 29/11/2012 Pratica n. NA0622973 in atti dal 29/11/2012 ABITAZIONE-NEGOZIO (n. 114106.1/2012)

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

Comune: **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio 75 Particella 194 Subalterno 1

> **Dati identificativi**

 dal 30/11/2012 al 25/07/2013
Immobile attuale
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio 75 Particella 194 Subalterno 17

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/11/2012 Pratica n. NA0625055 in atti dal 30/11/2012 ABITAZIONE-NEGOZIO (n. 114361.1/2012)

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

Comune: **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio 75 Particella 194 Subalterno 2
Foglio 75 Particella 194 Subalterno 3

> **Dati identificativi**

 dal 30/11/2012 al 25/07/2013
Immobile attuale
Comune di **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio 75 Particella 194 Subalterno 18

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/11/2012 Pratica n. NA0625055 in atti dal 30/11/2012 ABITAZIONE-NEGOZIO (n. 114361.1/2012)

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

Comune: **POZZUOLI (G964) (NA)**
Foglio 75 Particella 194 Subalterno 2
Foglio 75 Particella 194 Subalterno 3

Di cui lo scrivente ha avuto riscontri degli atti amministrativi dall'Ufficio Tecnico preposto del Comune di Pozzuoli che hanno comportato le fusioni con l'attuale

conformazione del cespite. Ulteriori analisi saranno effettuate nel quesito successivo.

Lo scrivente informa che nella certificazione notarile del ventennio il notaio ha inserito, a seguito di correzioni richieste ed integrazioni, nella storia ventennale del bene anche la provenienza del subalterno 1, da cui è derivato il subalterno 16, che ha composto l'attuale subalterno 19.

Lo scrivente ha reperito l'atto con cui viene acquistato il subalterno 1 e indicherà i dovuti passaggi di seguito, integrando quanto inizialmente carente nella certificazione notarile del ventennio.

- 1) [REDACTED] a seguito di atto di fusione di società per incorporazione rogato da notaio Concetta Palermiti in data 24/12/2007 [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 27/12/2007 ai nn. [REDACTED] dalla [REDACTED] [REDACTED] avente C.F. [REDACTED] in sede in Pozzuoli.

(in tale atto venivano acquisiti i sopracitati sub.2. & sub.3 da cui deriveranno i sub.17 & sub.18 che compongono l'attuale subalterno 19)

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

- 2) Alla [REDACTED] a seguito di atto di fusione di società per incorporazione rogato da notaio Concetta Palermiti in data 09/05/2013 re [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/05/2013 ai n [REDACTED] dalla [REDACTED]

[REDACTED] con sede
in Pozzuoli.

(in tale atto veniva acquisito il sopracitato sub.16, derivato dal sub.1, di cui
si compone l'attuale subalterno 19)

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

- 3) [REDACTED] a seguito di atto di
compravendita rogato da notaio Malatesta in data 23/03/2010

[REDACTED]
15/04/2010 ai nn. [REDACTED] dalla [REDACTED]
[REDACTED] 3 con sede in Pozzuoli.

(in tale atto veniva acquistato il sopracitato sub.1)

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

- 4) [REDACTED] seguito di atto tra
vivi rogato da notaio Adele Malatesta in data 19/09/2007
[REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Napoli2 il 05/10/2007 ai nn
64720/32434 [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Pozzuoli.

(in tale atto venivano acquistati i sopracitati sub.2. & sub.3)

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

- 5) [REDACTED] a seguito di atto di
compravendita rogato da notaio [REDACTED] in data
22/12/2006 [REDACTED] e trascritto presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli2 il 09/01/2007

ai nn 1602/1306 [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Pozzuoli.

(in tale atto venivano acquistati i sopracitati sub.2. & sub.3)

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

6) Infine alla Diocesi di Pozzuoli si specifica che i beni sono giunti da

- che quanto sopra è pervenuto alla Mensa Vescovile di Pozzuoli (Na) per averli acquistati con atto per Notar [REDACTED] del 31 ottobre 1948, registrato a Pozzuoli il 12 novembre 1948 al n. 342 e trascritto a Napoli il 15 novembre 1948 al n. 18802;

- che con decreto n.1174/V.87 [REDACTED] [REDACTED] in data 23 dicembre 1987, trascritto a Napoli l'10 il 10 aprile 1989, ai nn. 10579/7997, il suddescritto immobile, ai sensi e per gli effetti dell'art.29, quarto comma, legge 20 maggio 1985 n. 222, veniva trasferito in proprietà [REDACTED] Pozzuoli (Na) [REDACTED], ente la cui erezione ha comportato, ai sensi dell'art. 28 della precitata legge n.222/85, la estinzione della succitata [REDACTED] ed il trasferimento di diritto in suo favore del relativo patrimonio;

Per quanto concerne il cespite del

Lotto 7: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.Ila 194-sub.101-f/5;

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.Ila 194-sub.102-f/5;

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

(in tale atto veniva acquisito il sub.101 & il sub.102)

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

- 2) [REDACTED] a seguito di atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] in data 15/02/2005 [REDACTED] e trascritto presso la C.R.I. di Napoli 2 il 02/03/2005 ai nn. [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti di ¼ di proprietà; [REDACTED] nata a Napoli il 12/08/1951, per i diritti di ¼ di proprietà; [REDACTED] per i diritti di 2/4 di proprietà.

(in tale atto veniva acquisito il sub.102)

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

- 3) [REDACTED] a seguito di atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] in data 08/02/2005

rep.24561/5375 e trascritto presso la C.R.I. di Napoli2 il

02/03/2005 a [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di proprietà di $\frac{1}{2}$ e da

[REDACTED], per i diritti di

proprietà di $\frac{1}{2}$.

(in tale atto veniva acquisito il sub.101)

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

- 11) [REDACTED] a seguito di
denuncia di successione da [REDACTED] deceduto il

[REDACTED]

A tale denuncia seguiva accettazione tacita di eredità rogata

da notaio [REDACTED] avente repertorio

24577/5377, trascritta presso la C.R.I. di Napoli2 il

10/10/2023 ai [REDACTED] e

[REDACTED] acquisivano i diritti di $\frac{1}{4}$ di proprietà

ciascuno da [REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{2}$ di proprietà.

(in tale atto veniva acquisito il sub.102)

Sulla base di quanto indicato nella certificazione notarile tale

accettazione di eredità è stata reperita dallo scrivente.

- 4) [REDACTED] a seguito di atto di
donazione accettata per atto rogato da notaio [REDACTED]

[REDACTED] e trascritto presso la C.R.I di

Napoli2 il 13/03/2002 ai nn. 9799/7592 da [REDACTED]

[REDACTED] di cui aveva la piena proprietà.

(in tale atto veniva acquisito il sub.101)

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

- 5) [redacted] per i diritti di proprietà di ½ ed a [redacted]
[redacted] per i diritti di proprietà di ½ a seguito di atto di
assegnazione a socio per scioglimento di società per atto
rogato da notaio [redacted]
rep.104679 e trascritto presso la C.R.I di Napoli² il 23/01/1995
ai nn. 2118/1618 [redacted]
[redacted]

(in tale atto veniva acquisito il sub.102)

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

Come già indicato, nei precedenti quesiti, gli attuali subalterni del lotto sono derivati da pregressi subalterni a seguito di demolizione di fabbricati insistenti sul lastrico, così come si è potuto evincere nella lettura degli atti del ventennio.

[redacted]

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

Si svolgerà una preventiva analisi per tutti gli immobili che compongono i lotti ovvero:

Lotto 1: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.Ila 194-sub.6-a/4;

Lotto 2: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.Ila 194-sub.7-a/4;

Lotto 3: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.Ila 194-sub.8-a/4;

Lotto 4: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.9-a/4;

Lotto 5: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.10-a/4;

Lotto 6: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.19-c/1;

Lotto 7: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.101-f/5;

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.102-f/5;

Il fabbricato in cui sono posti i cespiti appartiene, per come risulta dalle planimetrie catastali reperite, di sicura data di accatastamento dell'anno 1940 e quindi il complesso residenziale può ritenersi regolare per l'edificazione, poiché l'accatastamento attesta che il fabbricato stesso, in cui insistono i cespiti dei vari lotti, è stato edificato precedentemente alla legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva "*l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco*" e che l'edificio inoltre è stato edificato in data precedente al 01/09/1967.

Tale regolarità è ovviamente relativa all'edificazione del fabbricato, mentre per quanto concerne la configurazione dei cespiti, rispetto a quanto attinente alle planimetrie catastali ed alle attuali conformazioni suddivisorie dei cespiti dei vari lotti, si segnala quanto emerso dallo studio degli atti notarili e dall'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pozzuoli (rispetto a quanto richiesto dallo scrivente con primo riscontro ottenuto in data 12/01/24 e successiva richiesta integrativa, in data 13/05/2024, con protocollo 52580/24, con pec di integrazione che verrà allegata all'elaborato peritale e depositata nel fascicolo telematico) che da quale certificazione quanto a seguire :



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

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

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

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

SI COMUNICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

SI ATTESTA

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

- licenza edilizia prot. 30803/73 nr. 65 del 07.10.1974 rilasciata [redacted] per fabbricato civile abitazione in via Celle;
- DIA prot. 35758 nr. 390 del 17.10.2012 rilasciata [redacted] per cambio d'uso senza opere in via Pergolesi n. 60;
- DIA prot. 35760 nr. 391 del 17.10.2012 rilasciata [redacted] per cambio d'uso senza opere in via Pergolesi n. 60;
- DIA prot. 12439 nr. 162 del 07.04.2008 rilasciata [redacted] per manutenzione ordinaria e straordinaria in via Pergolesi n. 66;
- SCIA prot. 5383 nr. 59 del 07.02.2013 rilasciata [redacted] per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione in via Pergolesi n. 60/62/64;
- permesso di costruire nr. 99 del 16.12.2015 (istanza prot. nr. 37504/11) rilasciato [redacted] r.p.t. per restauro e risanamento conservativo dello stabile e delle aree esterne e cambio di destinazione d'uso da abitazione a commerciale all'immobile sito alla Via Campana n. 241/243.

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

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



**Comune di Pozzuoli
Città Metropolitana di Napoli**

Direzione 5

Coordinamento Urbanistica - Governo del Territorio
UOC SUE-Edilizia Privata- Demanio Marittimo

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

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

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

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

Pozzuoli, data del protocollo

L'istruttore amministrativo
sig. [redacted]

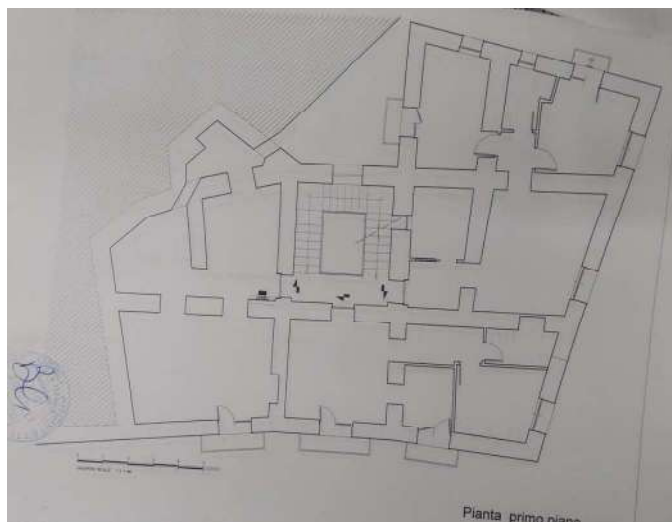
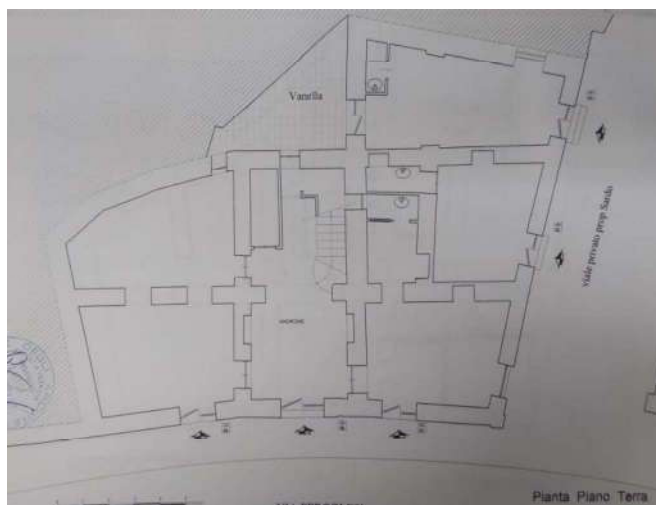


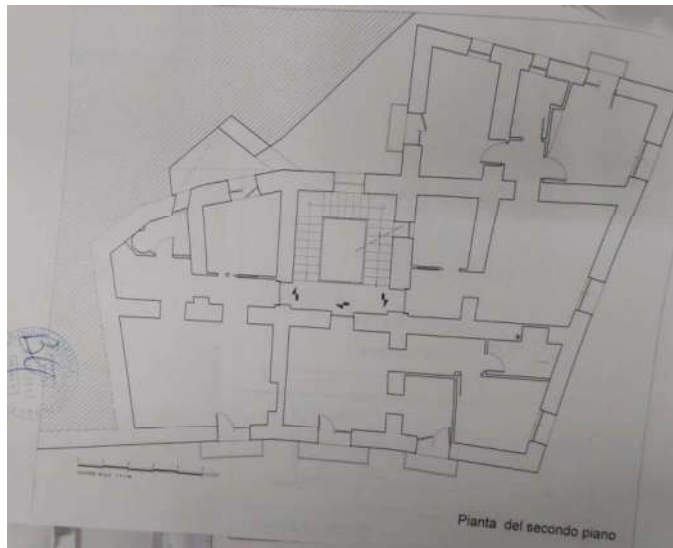
Il Funzionario EQ
Responsabile UOC
dr. Fabio Maddaluno
[signature]

Non risultano, quindi, rispetto alle ricerche effettuate e dall'attestazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico di Pozzuoli, tipologia di titoli quali licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire, se non quelle tipologie di atti amministrativi indicati nel certificato; gli stessi sono stati estrapolati dallo scrivente ed analizzati e sono relativi a :

- DIA n.162 del 07.04.2008 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Analizzata la pratica è stato possibile vedere che la conformazione degli immobili oggetto di pignoramento, in tale pratica, per come richiesto nella stessa, risulta afferente a quanto presente oggi all'attualità, ovvero a quanto

relativo ai rilievi metrici effettuati dallo scrivente e, di conseguenza, alle relative conformazioni (esclusione fatta per quanto concerne i soppalchi presenti negli appartamenti ed alla conformazione dell'attuale sub.19 **Lotto 6**). Ne conseguirebbe necessario aggiornamento catastale non presente. Si estrapolano i grafici della pratica amministrativa





Inoltre tale DIA risulterebbe essere stata richiesta per interventi su tutto il fabbricato che, dalle foto interne alla pratica, risultava nel 2008 in stato di fatiscenza.

Si tiene a precisare quanto emerge nella DIA protocollata con presenza del collaudo:



Si segnala, solo per conoscenza quanto nel D.P.R 380/2001 relativamente alla DIA:

Art. 23 (L comma 3 e 4 - R comma 1, 2, 5, 6 e 7). Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire

01. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'[articolo 10, comma 1, lettera c\)](#)

Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del [Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli [articoli 136, comma 1, lettere c\) e d\)](#), e [142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria.

(lettera così sostituita dall'[art. 10, comma 1, lettera e\), della legge n. 120 del 2020](#), poi dall'art. 28, comma 5-bis, lettera b), legge n. 34 del 2022 poi dall'art. 14, comma 1-ter, legge n. 91 del 2022)

Inoltre sussiste presenza di Legge regionale della regione Campania n° 19/2001 che norma quanto possibile da potersi effettuare tramite DIA all'art.2 della stessa legge.

Tanto si segnala per quanto necessario.

- DIA n.390 e n.391 del 17.10.2012 per cambio destinazione d'uso senza opere (da abitazione a negozio, ovvero attuale categoria catastale). Analizzata le pratiche si è potuto riscontrare che le stesse riguardano i pregressi subalterni da cui è derivato il sub.19 del **Lotto 6** con i cambi di destinazione d'uso che sono leggibili nelle visure storiche.
- SCIA n.59 del 07.02.2013 per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione. Analizzata la pratica si è potuto riscontrare che

la stessa riguarda la fusione dei pregressi subalterni che hanno dato origine all'attuale sub.19 del **Lotto 6**. Si evidenzia, inoltre, che la conformazione interna dell'immobile risulterebbe conforme a quanto rilevato, se non per quanto già indicato nel quesito 3.

Il tutto si riporta alla S.V.III.ma per quanto necessario.

Ne consegue, quindi:

- riscontro per quanto concerne documento amministrativo per l'attuale configurazione dei cespiti, così come ottenuta dalla certificazione ricevuta dagli Uffici Tecnici del Comune di Pozzuoli, ma carenza degli aggiornamenti catastali che sarebbero dovuti esserci a seguito della pratica amministrativa e da cui ne consegue il doversi effettuare tutti gli aggiornamenti catastali necessari per gli immobili non aggiornati.

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

Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento, il preposto Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli, per come dato riscontro, rappresenta che per i nominativi indicati (ovvero sia quelli del costruttore, che dei proprietari susseguiti nel tempo sino ad

arrivare al debitore, oltre che per ricerca per toponimo) non risultano depositate istanze.

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, ulteriori pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL.

Come indicato nel Quesito 3 le irregolarità rispetto alle planimetrie catastali, per quanto concerne la conformazione dei lotti, saranno, quindi, analizzate rispetto alle osservazioni ed informazioni sopra indicate nel presente quesito.

Andrà ad analizzarsi caso per caso per ogni singolo lotto:

Lotto 1: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.Ila 194-sub.6-a/4

Come già descritto nel Quesito 3 risulta:

- 1- carenza ambiente indicato in planimetria catastale poiché fuso fisicamente con appartamento attiguo
- 2- completa diversa distribuzione degli spazi interni, con chiusura di pareti portanti, apertura di pareti portanti per realizzare passaggi, realizzazione tramezzature non presenti, diversa posizione di elementi finestrati
- 3- errata rappresentazione grafica catasto

Le analisi effettuate nel quesito 3 vengono superate poiché risulta presenza dell'atto amministrativo che ha concesso l'attuale conformazione del cespite, ovvero la sopracitata DIA n.162 del 07.04.2008.

Si rappresenta che ogni ulteriore verifica, con possibile accertamento di conformità risulta di attenzione degli Uffici Tecnici competenti (va specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la possibile verifica, non può sussistere previsione di

tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica. Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare ogni possibile richiesta. Tanto anche poiché l'Ufficio Tecnico, con il rilascio di tale attestazione di accesso agli atti, allo stesso tempo, non ha evidenziato alcuna problematica relativamente alla documentazione amministrativa in atti e lo scrivente evidenzia come sia proprio compito rimesso alla Pubblica Amministrazione di operare il controllo della documentazione al fine dei rilasci amministrativi poiché le fasi istruttorie sono proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, con responsabilità che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica e di cui la responsabilità rimane sempre all'autorità comunale.

Lotto 2: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.7-a/4

Come già descritto nel Quesito 3 risulta:

- 1- parte non indicata in planimetria completa diversa distribuzione degli spazi
- 2- aggiunta ambiente non indicato in planimetria catastale poiché parte dell'appartamento attiguo errata rappresentazione grafica catasto
- 3- chiusura e apertura di vani murari portanti, apertura di vani vetrati in muratura portante
- 4- presenza tramezzature non risultanti in planimetria catastale

Le analisi effettuate nel quesito 3 vengono superate poiché risulta presenza dell'atto amministrativo che ha concesso l'attuale conformazione del cespite, ovvero la sopracitata DIA n.162 del 07.04.2008.

Si rappresenta che ogni ulteriore verifica, con possibile accertamento di conformità risulta di attenzione degli Uffici Tecnici competenti (va specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la possibile verifica, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica. Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare ogni possibile richiesta. Tanto anche poiché l'Ufficio Tecnico, con il rilascio di tale attestazione di accesso agli atti, allo stesso tempo, non ha evidenziato alcuna problematica relativamente alla documentazione amministrativa in atti e lo scrivente evidenzia come sia proprio compito rimesso alla Pubblica Amministrazione di operare il controllo della documentazione al fine dei rilasci amministrativi poiché le fasi istruttorie sono proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, con responsabilità che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica e di cui la responsabilità rimane sempre all'autorità comunale.

Lotto 3: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.8-a/4

Come già descritto nel Quesito 3 risulta:

- 1- presenza soppalco non in planimetria e con altezza non a norma
- 2- tramezzi non presenti in planimetria catastale
- 3- apertura vano vetrato in muratura portante
- 4- presenza lucernai a soffitto

Per quanto concerne il punto 1:

In primo luogo si segnala che le altezze sopra e sotto soppalco non sono a norma rispetto alle altezze necessarie per legge (altezza sotto soppalco 2,00 h, altezza sopra soppalco 1,96 h).

Essendo il soppalco utilizzato con funzione di spazio abitabile (come anche evinto dal rilievo fotografico) si riporta che per normativa nazionale, **R.D. 27 luglio 1934, n. 1265**, pubblicato in G.U. n. 186 del 9-8-1934 e le sue successive modifiche con il **D.M. 5 Luglio 1975: Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 Giugno 1896 relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione** (G.U. n. 190 del 18 Luglio 1975), si specifica che i parametri da rispettare per le **altezze minime**, come già citato nella **legge 457/78** sia per la parte superiore che per quella inferiore devono essere le seguenti : “*altezza minima interna utile dei locali destinati ad abitazione è fissata in 2,70 m riducibili a 2,40 m per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni e i ripostigli.*” Tali parametri di riferimento non corrispondono alle misure rilevate dallo scrivente (cfr. Quesito 2 della presente) e riportate anche in planimetria allegata. Ad avvalorare tali considerazioni si può prendere in esame sentenza

emessa dal Consiglio di Stato, n.720 del 08/02/2013, la quale afferma che per la realizzazione di soppalchi a scopo abitativo è richiesto atto amministrativo, carente in questo caso, e che può essere realizzato secondo i seguenti requisiti:

- *Dal punto di vista costruttivo il soppalco deve avere un'altezza minima del locale da soppalcare di almeno 430-440 cm; le altezze sopra e sotto soppalco, quindi, non possono essere inferiori a 210 cm, soletta compresa*
- *La superficie soppalcata non deve essere superiore a 1/3 della superficie del locale, ma può arrivare sino a metà della superficie del locale quando le altezze sopra e sotto soppalco raggiungono i 220 cm*
- *L'altezza della zona sottostante deve essere almeno di 240 cm nel caso se ne voglia usufruire quale bagno o cucina.*
- *La superficie finestrata non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del locale soppalcato.*

Non essendoci, inoltre, riscontri di atti amministrativi, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che la normativa prevede il ripristino dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie

previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Per quanto concerne i punti 2 e 3:

Le analisi effettuate nel quesito 3 vengono superate poiché risulta presenza dell'atto amministrativo che ha concesso l'attuale conformazione del cespite, ovvero la sopracitata DIA n.162 del 07.04.2008.

Si rappresenta che ogni ulteriore verifica, con possibile accertamento di conformità risulta di attenzione degli Uffici Tecnici competenti (va specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la possibile verifica, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica. Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare ogni possibile richiesta.

Tanto anche poiché l'Ufficio Tecnico, con il rilascio di tale attestazione di accesso agli atti, allo stesso tempo, non ha evidenziato alcuna problematica relativamente alla documentazione amministrativa in atti e lo scrivente evidenzia come sia proprio

compito rimesso alla Pubblica Amministrazione di operare il controllo della documentazione al fine dei rilasci amministrativi poiché le fasi istruttorie sono proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, con responsabilità che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica e di cui la responsabilità rimane sempre all'autorità comunale.

Per quanto concerne il punto 4:

Va, ad aggiungersi come ulteriore analisi, che risulta presenza di lucernai a soffitto, posti nell'area compresa tra l'indicato “*Ambiente 1*” e “*Ambiente 3*” ed anche per tali elementi bisogna effettuare le dovute considerazioni, poiché risulterebbe da effettuarsi ripristino non essendovi riscontri di atti amministrativi, per come evinto dai riscontri ottenuti dagli uffici preposti, che diano la regolarità delle trasformazioni effettuate.

Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza qualsivoglia atto amministrativo atto a regolarizzare la conformazione del cespite, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si dovrà effettuare il ripristino dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari (non può sussistere previsione di tipologia di riscontro da parte dello scrivente, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione) verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla

legge se necessari, oppure possibili accertamenti di conformità se possibile, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, relativamente al ripristino, rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

Lotto 4: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.9-a/4

Come già descritto nel Quesito 3 risulta:

- 1- carenza ambiente indicato in planimetria catastale poiché fuso fisicamente con appartamento attiguo
- 2- completa diversa distribuzione degli spazi interni, con chiusura di pareti portanti, apertura di pareti portanti per realizzare passaggi, realizzazione tramezzature non presenti, diversa posizione di elementi finestrati
- 3- presenza soppalco non in planimetria e con altezza non a norma

Per quanto concerne il punto 1 e 2:

Le analisi effettuate nel quesito 3 vengono superate poiché risulta presenza dell'atto amministrativo che ha concesso l'attuale conformazione del cespite, ovvero la sopracitata DIA n.162 del 07.04.2008.

Si rappresenta che ogni ulteriore verifica, con possibile accertamento di conformità risulta di attenzione degli Uffici Tecnici competenti (va specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la possibile verifica, non può sussistere previsione di

tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica. Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare ogni possibile richiesta. Tanto anche poiché l'Ufficio Tecnico, con il rilascio di tale attestazione di accesso agli atti, allo stesso tempo, non ha evidenziato alcuna problematica relativamente alla documentazione amministrativa in atti e lo scrivente evidenzia come sia proprio compito rimesso alla Pubblica Amministrazione di operare il controllo della documentazione al fine dei rilasci amministrativi poiché le fasi istruttorie sono proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, con responsabilità che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica e di cui la responsabilità rimane sempre all'autorità comunale.

Per quanto concerne il punto 3:

Si segnala che le altezze sopra e sotto soppalco non sono a norma rispetto alle altezze necessarie per legge (altezza sotto soppalco 2,00 h, altezza sopra soppalco 1,96 h).

Essendo il soppalco utilizzato con funzione di spazio abitabile (come anche evinto dal rilievo fotografico) si riporta che per normativa nazionale, **R.D. 27 luglio 1934, n. 1265**, pubblicato in G.U. n. 186 del 9-8-1934 e le sue successive modifiche con il **D.M. 5 Luglio 1975:**

*Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 Giugno 1896 relativamente all'altezza minima e ai **requisiti igienico-sanitari** principali dei locali d'abitazione* (G.U. n. 190 del 18 Luglio 1975), si specifica che i parametri da rispettare per le **altezze minime**, come già citato nella **legge 457/78** sia per la parte superiore che per quella inferiore devono essere le seguenti : “*altezza minima interna utile dei locali destinati ad abitazione è fissata in **2,70 m** riducibili a **2,40 m** per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni e i ripostigli.*” Tali parametri di riferimento non corrispondono alle misure rilevate dallo scrivente (cfr. Quesito 2 della presente) e riportate anche in planimetria allegata. Ad avvalorare tali considerazioni si può prendere in esame sentenza emessa dal Consiglio di Stato, n.720 del 08/02/2013, la quale afferma che per la realizzazione di soppalchi a scopo abitativo è richiesto atto amministrativo, carente in questo caso, e che può essere realizzato secondo i seguenti requisiti:

- *Dal punto di vista costruttivo il soppalco deve avere un'altezza minima del locale da soppalcare di almeno 430-440 cm; le altezze sopra e sotto soppalco, quindi, non possono essere inferiori a 210 cm, soletta compresa*
- *La superficie soppalcata non deve essere superiore a 1/3 della superficie del locale, ma può arrivare sino a metà della superficie del locale quando le altezze sopra e sotto soppalco raggiungono i 220 cm*

- *L'altezza della zona sottostante deve essere almeno di 240 cm nel caso se ne voglia usufruire quale bagno o cucina.*
- *La superficie finestrata non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del locale soppalcato.*

Non essendoci riscontri di atti amministrativi, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che la normativa prevede il ripristino dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Lotto 5: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.10-a/4

Come già descritto nel Quesito 3 risulta:

- 1- aggiunta ambiente non indicato in planimetria catastale poiché parte dell'appartamento attiguo errata rappresentazione grafica catasto
- 2- presenza tramezzature non risultanti in planimetria catastale
- 3- soppalco non presente in planimetria catasto con altezze non a norma
- 4- apertura di vani vetrati in muratura portante e aumento mq con balconatura

Per quanto concerne i punti 1, 2 e 4:

Le analisi effettuate nel quesito 3 vengono superate poiché risulta presenza dell'atto amministrativo che ha concesso l'attuale conformazione del cespite, ovvero la sopracitata DIA n.162 del 07.04.2008.

Si rappresenta che ogni ulteriore verifica, con possibile accertamento di conformità risulta di attenzione degli Uffici Tecnici competenti (va specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la possibile verifica, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica. Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare ogni possibile richiesta. Tanto anche poiché l'Ufficio Tecnico, con il rilascio di tale attestazione di accesso agli atti, allo stesso tempo, non ha evidenziato alcuna problematica relativamente alla documentazione amministrativa in atti e lo scrivente evidenzia come sia proprio compito rimesso alla Pubblica Amministrazione di operare il controllo della documentazione al fine dei rilasci amministrativi poiché le fasi istruttorie sono proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, con responsabilità che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica e di cui la responsabilità rimane sempre all'autorità comunale.

Per quanto concerne il punto 3:

Si segnala che le altezze sopra e sotto soppalco non sono a norma rispetto alla altezze necessarie per legge (altezza sotto soppalco 2,00 h, altezza sopra soppalco 1,96 h).

Essendo il soppalco utilizzato con funzione di spazio abitabile (come anche evinto dal rilievo fotografico) si riporta che per normativa nazionale, **R.D. 27 luglio 1934, n. 1265**, pubblicato in G.U. n. 186 del 9-8-1934 e le sue successive modifiche con il **D.M. 5 Luglio 1975:**

Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 Giugno 1896 relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione (G.U. n. 190 del 18 Luglio 1975), si specifica che i parametri da rispettare per le **altezze minime**, come già citato nella **legge 457/78** sia per la parte superiore che per quella inferiore devono essere le seguenti : *“altezza minima interna utile dei locali destinati ad abitazione è fissata in **2,70 m** riducibili a **2,40 m** per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni e i ripostigli.”* Tali parametri di riferimento non corrispondono alle misure rilevate dallo scrivente (cfr. Quesito 2 della presente) e riportate anche in planimetria allegata. Ad avvalorare tali considerazioni si può prendere in esame sentenza emessa dal Consiglio di Stato, n.720 del 08/02/2013, la quale afferma che per la realizzazione di soppalchi a scopo abitativo è richiesto atto amministrativo, carente in questo caso, e che può essere realizzato secondo i seguenti requisiti:

- *Dal punto di vista costruttivo il soppalco deve avere un'altezza minima del locale da soppalcare di almeno 430-440 cm; le altezze sopra e sotto soppalco, quindi, non possono essere inferiori a 210 cm, soletta compresa*
- *La superficie soppalcata non deve essere superiore a 1/3 della superficie del locale, ma può arrivare sino a metà della superficie del locale quando le altezze sopra e sotto soppalco raggiungono i 220 cm*
- *L'altezza della zona sottostante deve essere almeno di 240 cm nel caso se ne voglia usufruire quale bagno o cucina.*
- *La superficie finestrata non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del locale soppalcato.*

Non essendoci riscontri di atti amministrativi, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che la normativa prevede il ripristino dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di

volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Lotto 6: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.19-c/1

Come già descritto nel Quesito 3 risulta:

1- riduzione di muratura portante

- 1) Tali difformità risulterebbe da effettuarsi ripristino non essendovi riscontri di atti amministrativi che diano la regolarità delle trasformazioni effettuate.

Le irregolarità possono identificarsi in:

tipologie di lavori assoggettate al regime di permesso di costruire ex art. 10, comma 3, lettera c) del Testo Unico Edilizia, come di seguito si riporta: *“gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d’uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni”*.

Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza qualsivoglia atto amministrativo atto a regolarizzare la conformazione del cespite, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si dovrà effettuare il ripristino dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari (non può sussistere previsione di tipologia di riscontro da parte dello scrivente, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti

discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione) verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, oppure possibili accertamenti di conformità se possibile, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, relativamente al ripristino, rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

Inoltre per quanto riguarda tale lotto e nello specifico tale subalterno, lo stesso, come evinto dalla visura storica dell'immobile, deriverebbe dai subalterni 16 – 17 – 18 e che gli stessi a loro volta deriverebbero dal sub.1, per quanto riguarda il subalterno 16, e dai sub.2 e 3, per quanto riguarda i sub.17 e 18.

Da ciò risulta che sia la fusione nell'attuale subalterno dai pregressi sub.16-17-18 e sia la variazione della destinazione d'uso dei sub 16-17-18 dai pregressi sub.1 -2- 3 (che risultavano essere categoria catastale a/5) ,possano essere confermate a seguito dei documenti amministrativi già indicati nell'attestazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico e dall'analisi effettuata.

Lo scrivente ha reperito anche le planimetrie catastali dei pregressi stati, verificando, tanto per dovuta conoscenza, che la conformazione del cespite, nella sua sagoma perimetrale, risulta la stessa a quella

all'attualità, tranne che per diversificazioni di elementi di tramezzatura.

Lotto 7:Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.101-f/5;

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.102-f/5;

Per tale lotto non risultano esservi difformità relative alla sua consistenza e conformazione, ma va segnalato che:

- 1) Per il subalterno 102 non risulta planimetria abbinata al Catasto e si è potuto procedere sulla base del rilievo ex novo effettuato dallo scrivente
- 2) Sulla planimetria catastale del sub.101 risulta che la porta d'uscita sul lastrico solare sarebbe posta sulla destra rispetto al senso di salita della scala, mentre all'attualità l'uscita è posta frontale.

Risulterebbe, probabilmente, in questo caso verificare con un accertamento di conformità con comunicazione ai predetti Uffici Tecnici e relativi riscontri verificare la attuale conformazione di uscita sul lastrico.

Va ad aggiungersi, per quanto sopra indicato, che, ovviamente (sempre a parere dello scrivente), sia da verificare sempre e comunque con accertamento di conformità presso gli Uffici preposti con analisi che potrebbero comportare fenomeni ostativi all'accoglimento di istanze poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di

accertamento di conformità, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Pertanto spetterà all'autorità competente verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari. All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto tutto sopra descritto e articolato, rappresentando che, date le analisi effettuate, si potrà indicare una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

- 3) Sul lato del sub.101 risulta presenza di due lucernai che danno luce all'appartamento sottostante, ovvero il subalterno 8 (lotto 3) che come già indicato nella precedente indicazione del lotto 3, andrebbero ripristinati poiché non risulta riscontro, da parte degli Uffici preposti, dei dovuti atti amministrativi per la loro realizzazione.

Si rappresenta, inoltre, di aver reperito anche certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente elaborato peritale che copre tutti i cespiti del Gruppo via Pergolesi



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

SI CERTIFICA

Che l'area ubicata in Via Pergolesi n. 66, riportata in Catasto al foglio n. 75, particella n. 194, ricade:

- in "Zona B1 - Residenziale saturata dell'altopiano centrale" (art. 21 delle Norme di Attuazione) - del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;
- in "Zona R.U.A." - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale (art. 13 delle norme di attuazione) - del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26/04/99, registrato alla Corte dei conti il 26/06/99 e pubblicato sulla G.U. n° 167 del 19/07/99;
- parte in "Zona R3 - Rischio da Frana elevato" sia per il P.A.I. vigente dell'ex Autorità di Bacino Nord-Occidentale (delibera del C.I. n. 384 del 29.11.2010), sia per il P.S.A.I. adottato dell'Autorità di Bacino Campania Centrale (delibera del C.I. n. 30 del 28.07.2014).
- al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di G.R. n. 2775 del 26/9/03 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 54 del 17/11/2003, ai sensi della L.R. n° 33 del 01/9/93 e s.m.i..

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

allegati:

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

Il presente certificato verrà allegato alla perizia nella sua interezza.

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

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

Lotto 1: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.6-a/4;

Risulta contratto scaduto il 01/02/2025 e attualmente con occupante.

Lotto 2: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.7-a/4;

Risulta libero.

Lotto 3: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.8-a/4;

Vi è presenza di contratto di locazione sino al 01/11/2026.

Lotto 4: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.9-a/4;

Risulta libero.

Lotto 5: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.10-a/4;

Risulta libero.

Lotto 6: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.19-c/1;

Risulta contratto scaduto il 01/02/2025 e attualmente con occupante.

Lotto 7: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.101-f/5;

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.102-f/5;

Risulta libero.

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

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

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

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

amministratore di condominio, che risulterebbe non esservi, così come regolamento, ma senza ottenere risultato.

Il fabbricato in cui insistono i lotti oggetto del pignoramento non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza apposita.

Rientra invece:

SI CERTIFICA

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

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

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

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

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art.12 del D.Lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti.

Tanto si segnala per quanto necessario.

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

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

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

Si può dichiarare che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore della società esecutata, come già evidenziato nei quesiti precedenti

e verificato tramite l'atto di proprietà, oltre che da ulteriore documentazione reperita.

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

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie si riporta che non vi sono informazioni a riguardo poiché non sono state reperite informazioni di presenza di amministratore di condominio.

QUESITO N.12: valutazione del bene

La valutazione verrà effettuata adottando il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene quale risultato economicamente giustificabile tra la domanda e l'offerta. Un corretto sviluppo del metodo è supportato da indagini di carattere tecnico economico e deve tenere conto sia dell'appetibilità del cespite che di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, con particolare riferimento all'ubicazione nel contesto urbanistico ed alla consistenza planimetrica, ciò rifacendosi anche a quanto previsto dal Regolamento Europeo n. 575/2013 all'art. 4 comma 1, punto 76.

Per ottenere il valore di partenza la scrivente ha svolto una indagine di mercato prendendo dati da più fonti nella zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù

particolari, ad immobili simili e similari reperibili dai valori sotto riportati.

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

Lotto 1: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.6-a/4-piano 1°

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 II semestre che nel Comune di Pozzuoli per zona Centrale attribuisce un valore di mercato, per abitazioni di tipo economico, oscillante tra un minimo di 1.350,00 €/mq ad un massimo di 2.050,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1.700,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Pozzuoli in zona Centrale un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 2.554,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 2.127,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.700,00+2.554,00 / 2 = 2.127,00 \text{ €/mq})$$

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

| Caratteristiche dell'immobile | Coeff. moltiplicatore utilizzabile | Coeff. adottati | Prezzo medio |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| UBICAZIONE | | | |
| Vie principali | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Vie laterali di minore importanza | 0,95 | | |
| Vie isolate | 0,9 | | |
| UNITA' IMMOBILIARE | | | |
| Libera da affitto | 1 | | |
| Occupata (contratto scaduto) | 0,75 | 0,75 | 1.595,00 |
| Attuali proprietari | 0,9 | | |
| EDIFICI SENZA ASCENSORE | | | |
| Piano terreno | 0,95 | | |
| Piano primo | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |
| Piano secondo | 0,85 | | |
| Piano terzo | 0,8 | | |
| Piano quarto | 0,75 | | |
| Piano quinto | 0,65 | | |
| SERVIZI DELL'APPARTAMENTO | | | |
| Privo di servizi | 0,7 | | |
| Servizi semplici | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Servizi doppi | 1,025 | | |
| Servizi tripli | 1,05 | | |
| CONDIZIONAMENTO | | | |
| Condizionamento estate/inverno | 1,1 | 1,1 | 2.339,00 |
| Riscaldamento autonomo | 1 | | |
| Riscaldamento centralizzato | 0,95 | | |
| Senza riscaldamento | 0,9 | | |

| | | | |
|----------------------------------|------|------|----------|
| SOLAI | | | |
| In latero-cemento o muratura | 1 | 1 | 2.127,00 |
| In legno | 0,9 | | |
| ISOLAMENTO TERMICO | | | |
| Adeguito | 1,1 | | |
| Sufficiente | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Insufficiente | 0,95 | | |
| PORTIERATO | | | |
| Con custode | 1 | | |
| Senza custode | 0,95 | 0,95 | 2.020,00 |
| MANUTENZIONE APPARTAMENTO | | | |
| Ottima | 1,1 | | |
| Buona | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Media | 0,9 | | |
| Pessima | 0,75 | | |
| BOX/POSTO AUTO | | | |
| Dotato di box e posto auto | 1,2 | | |
| Dotato di box | 1,1 | | |
| Dotato di posto auto | 1 | | |
| Dotato di cantinola | 1 | | |
| Senza box posto auto e cantinola | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |
| SERVIZI IMMOBILE | | | |
| Con cortile | 1 | | |
| Con giardino | 1,05 | | |
| Senza | 0,95 | 0,95 | 2.020,00 |
| | | | |

| ESPOSIZIONE | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------|-----------------|
| Strada interna | 0,9 | | |
| Via principale | 1 | 1 | 2.127,00 |
| PANORAMICITA' | | | |
| Panoramico | 1,1 | | |
| A distanza superiore ai venti metri | 1 | | |
| Non panoramico-non a distanza | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |
| RAPPORTO SUPERFICIE / VANI | | | |
| Razionale | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Non strutturalmente razionale | 0,85 | | |
| Non razionale ma modificabile | 0,95 | | |
| <u>VALORE FINALE in c.t.</u> | <u>Euro /mq 2.043,00</u> | | |

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 2.043,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

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

Superfici Principali:

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

Superficie u.n.c. : 38 mq = 38 mq

Superficie u.n.c al 10%: 3,8 mq → 4 mq

38 mq+ 4 mq= 42 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

Balcone calcolato al 25% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%

Balcone 3,5 mq al 25% = 0,87 mq → 1 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 42 mq + 1 mq = 43 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 2.043,00 x 43 cifra che arrotondata è pari a = Euro 87.849,00 (ottantasettemilaottocentoquarantanove/00).

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 8.784,00 che comporta un valore di euro 79.065,00 (settantanovemilasessantacinque/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + verifica grafica + accertamenti+aggiornamenti catasto) che comporta un'ulteriore decurtazione del 10% del valore, che ammonta a euro 7.906,00 che comporta un valore per l'immobile di euro

71.159,00 (settantunomilacentocinquantanove/00), che può essere arrotondato ad euro 71.160,00 (settantunomilacentosessanta/00).

Ne deriva un **Prezzo base** d'asta per il **lotto 1** di:

71.160,000 (settantunomilacentosessanta/00).

Lotto 2: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.7-a/4-piano 1°

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 Il semestre che nel Comune di Pozzuoli per zona Centrale attribuisce un valore di mercato, per abitazioni di tipo economico, oscillante tra un minimo di 1.350,00 €/mq ad un massimo di 2.050,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1.700,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Pozzuoli in zona Centrale un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 2.554,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **2.127,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.700,00+2.554,00 / 2 = \mathbf{2.127,00 \text{ €/mq}})$$

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

| Caratteristiche dell'immobile | Coeff. moltiplicatore utilizzabile | Coeff. adottati | Prezzo medio |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| UBICAZIONE | | | |
| Vie principali | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Vie laterali di minore importanza | 0,95 | | |
| Vie isolate | 0,9 | | |
| UNITA' IMMOBILIARE | | | |
| Libera da affitto | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Occupata | 0,75 | | |
| Attuali proprietari | 0,9 | | |
| EDIFICI SENZA ASCENSORE | | | |
| Piano terreno | 0,95 | | |
| Piano primo | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |
| Piano secondo | 0,85 | | |
| Piano terzo | 0,8 | | |
| Piano quarto | 0,75 | | |
| Piano quinto | 0,65 | | |
| SERVIZI DELL'APPARTAMENTO | | | |
| Privo di servizi | 0,7 | | |
| Servizi semplici | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Servizi doppi | 1,025 | | |
| Servizi tripli | 1,05 | | |
| CONDIZIONAMENTO | | | |
| Condizionamento estate/inverno | 1,1 | 1,1 | 2.339,00 |
| Riscaldamento autonomo | 1 | | |
| Riscaldamento centralizzato | 0,95 | | |
| Senza riscaldamento | 0,9 | | |

| | | | |
|----------------------------------|------|------|----------|
| SOLAI | | | |
| In latero-cemento o muratura | 1 | 1 | 2.127,00 |
| In legno | 0,9 | | |
| ISOLAMENTO TERMICO | | | |
| Adeguate | 1,1 | | |
| Sufficiente | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Insufficiente | 0,95 | | |
| PORTIERATO | | | |
| Con custode | 1 | | |
| Senza custode | 0,95 | 0,95 | 2.020,00 |
| MANUTENZIONE APPARTAMENTO | | | |
| Ottima | 1,1 | | |
| Buona | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Media | 0,9 | | |
| Pessima | 0,75 | | |
| BOX/POSTO AUTO | | | |
| Dotato di box e posto auto | 1,2 | | |
| Dotato di box | 1,1 | | |
| Dotato di posto auto | 1 | | |
| Dotato di cantinola | 1 | | |
| Senza box posto auto e cantinola | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |
| SERVIZI IMMOBILE | | | |
| Con cortile | 1 | | |
| Con giardino | 1,05 | | |
| Senza | 0,95 | 0,95 | 2.020,00 |
| | | | |

| ESPOSIZIONE | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-----|----------|
| Strada interna | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |
| Via principale | 1 | | |
| PANORAMICITA' | | | |
| Panoramico | 1,1 | | |
| A distanza superiore ai venti metri | 1 | | |
| Non panoramico-non a distanza | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |
| RAPPORTO SUPERFICIE / VANI | | | |
| Razionale | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Non strutturalmente razionale | 0,85 | | |
| Non razionale ma modificabile | 0,95 | | |
| <u>VALORE FINALE in c.t.</u> | <u>Euro /mq 2.066,00</u> | | |

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 2.066,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

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

Superfici Principali:

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

Superficie u.n.c. : 52 mq

Superficie u.n.c al 10%: 5,2 mq → 5 mq

52 mq+ 5 mq= 57 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

Balcone calcolato al 25% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%

Balcone 1 mq al 25% = 0,25 mq (superficie irrisoria nel calcolo)

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 57 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 2.066,00 x 57 cifra che arrotondata è pari a = Euro 117.762,00 (centodiciasettemilasettecentosessantadue/00). Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 11.776,00 che comporta un valore di euro 105.986,00(centocinquemilanovecentottantasei/00). A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + verifica grafica + accertamenti + aggiornamenti catasto) che comporta un'ulteriore decurtazione del 10% del valore, che ammonta a euro 10.598,00 che comporta un valore per l'immobile di euro

95.388,00 (novantacinquemilatrecentottantotto/00), che può essere arrotondato ad euro 95.400,00 (novacinquemilaquattrocento/00).

Ne deriva un **Prezzo base** d'asta per il **lotto 2** di:

95.400,00 (novacinquemilaquattrocento/00).

Lotto 3: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.8-a/4-piano 2°

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 II semestre che nel Comune di Pozzuoli per zona Centrale attribuisce un valore di mercato, per abitazioni di tipo economico, oscillante tra un minimo di 1.350,00 €/mq ad un massimo di 2.050,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1.700,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Pozzuoli in zona Centrale un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 2.554,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **2.127,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.700,00+2.554,00 / 2 = \mathbf{2.127,00 \text{ €/mq}})$$

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

| Caratteristiche dell'immobile | Coeff. moltiplicatore utilizzabile | Coeff. adottati | Prezzo medio |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| UBICAZIONE | | | |
| Vie principali | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Vie laterali di minore importanza | 0,95 | | |
| Vie isolate | 0,9 | | |
| UNITA' IMMOBILIARE | | | |
| Libera da affitto | 1 | | |
| Occupata | 0,75 | 0,75 | 1.595,00 |
| Attuali proprietari | 0,9 | | |
| EDIFICI SENZA ASCENSORE | | | |
| Piano terreno | 0,95 | | |
| Piano primo | 0,9 | | |
| Piano secondo | 0,85 | 0,85 | 1.807,00 |
| Piano terzo | 0,8 | | |
| Piano quarto | 0,75 | | |
| Piano quinto | 0,65 | | |
| SERVIZI DELL'APPARTAMENTO | | | |
| Privo di servizi | 0,7 | | |
| Servizi semplici | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Servizi doppi | 1,025 | | |
| Servizi tripli | 1,05 | | |
| CONDIZIONAMENTO | | | |
| Condizionamento estate/inverno | 1,1 | 1,1 | 2.339,00 |
| Riscaldamento autonomo | 1 | | |
| Riscaldamento centralizzato | 0,95 | | |
| Senza riscaldamento | 0,9 | | |

| | | | |
|----------------------------------|------|------|----------|
| SOLAI | | | |
| In latero-cemento o muratura | 1 | 1 | 2.127,00 |
| In legno | 0,9 | | |
| ISOLAMENTO TERMICO | | | |
| Adeguate | 1,1 | | |
| Sufficiente | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Insufficiente | 0,95 | | |
| PORTIERATO | | | |
| Con custode | 1 | | |
| Senza custode | 0,95 | 0,95 | 2.020,00 |
| MANUTENZIONE APPARTAMENTO | | | |
| Ottima | 1,1 | | |
| Buona | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Media | 0,9 | | |
| Pessima | 0,75 | | |
| BOX/POSTO AUTO | | | |
| Dotato di box e posto auto | 1,2 | | |
| Dotato di box | 1,1 | | |
| Dotato di posto auto | 1 | | |
| Dotato di cantinola | 1 | | |
| Senza box posto auto e cantinola | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |
| SERVIZI IMMOBILE | | | |
| Con cortile | 1 | | |
| Con giardino | 1,05 | | |
| Senza | 0,95 | 0,95 | 2.020,00 |
| | | | |

| ESPOSIZIONE | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------|-----------------|
| Strada interna | 0,9 | | |
| Via principale | 1 | 1 | 2.127,00 |
| PANORAMICITA' | | | |
| Panoramico | 1,1 | | |
| A distanza superiore ai venti metri | 1 | | |
| Non panoramico-non a distanza | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |
| RAPPORTO SUPERFICIE / VANI | | | |
| Razionale | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Non strutturalmente razionale | 0,85 | | |
| Non razionale ma modificabile | 0,95 | | |
| <u>VALORE FINALE in c.t.</u> | <u>Euro /mq 2.035,00</u> | | |

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 2.035,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

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

Superfici Principali:

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

Superficie u.n.c. : 52 mq

Superficie u.n.c al 10%: 5,2 mq → 5 mq

Soppalco al 15%

Superficie soppalco al 15%: 16mq al 15% = 2,4 mq → 2 mq

52 mq+ 5 mq + 2mq= 59 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

Balcone calcolato al 25% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%

Balcone 1 mq al 25% = 0,25 mq (superficie irrisoria nel calcolo)

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 59 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 2.035,00 x 59 cifra che arrotondata è pari a = Euro 120.065,00 (centoventimilasessantacinque/00).

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

Tale valore ammonta ad euro 6.003,00 che comporta un valore di euro 114.062,00 (centoquattordicimilasessantadue/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + ripristino + verifica grafica + aggiornamenti catasto) che comporta un'ulteriore

decurtazione del 20% del valore, che ammonta a euro 22.812,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 91.250,00 (novantunomiladuecentocinquanta/00), che può essere arrotondato ad euro 91.200,00 (novantunomiladuecento/00).

Ne deriva un **Prezzo base** d'asta per il **lotto 3** di:

91.200,00 (novantunomiladuecento/00).

Lotto 4: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.9-a/4-piano 2°

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 II semestre che nel Comune di Pozzuoli per zona Centrale attribuisce un valore di mercato, per abitazioni di tipo economico, oscillante tra un minimo di 1.350,00 €/mq ad un massimo di 2.050,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1.700,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Pozzuoli in zona Centrale un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 2.554,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **2.127,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.700,00+2.554,00 / 2 = \mathbf{2.127,00 \text{ €/mq}})$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà la seguente tabella, mediante

la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.

| Caratteristiche dell'immobile | Coeff. moltiplicatore utilizzabile | Coeff. adottati | Prezzo medio |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| UBICAZIONE | | | |
| Vie principali | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Vie laterali di minore importanza | 0,95 | | |
| Vie isolate | 0,9 | | |
| UNITA' IMMOBILIARE | | | |
| Libera da affitto | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Occupata | 0,75 | | |
| Attuali proprietari | 0,9 | | |
| EDIFICI SENZA ASCENSORE | | | |
| Piano terreno | 0,95 | | |
| Piano primo | 0,9 | | |
| Piano secondo | 0,85 | 0,85 | 1.807,00 |
| Piano terzo | 0,8 | | |
| Piano quarto | 0,75 | | |
| Piano quinto | 0,65 | | |
| SERVIZI DELL'APPARTAMENTO | | | |
| Privo di servizi | 0,7 | | |
| Servizi semplici | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Servizi doppi | 1,025 | | |
| Servizi tripli | 1,05 | | |
| CONDIZIONAMENTO | | | |
| Condizionamento estate/inverno | 1,1 | 1,1 | 2.339,00 |
| Riscaldamento autonomo | 1 | | |

| | | | |
|----------------------------------|------|------|----------|
| Riscaldamento centralizzato | 0,95 | | |
| Senza riscaldamento | 0,9 | | |
| SOLAI | | | |
| In latero-cemento o muratura | 1 | 1 | 2.127,00 |
| In legno | 0,9 | | |
| ISOLAMENTO TERMICO | | | |
| Adeguate | 1,1 | | |
| Sufficiente | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Insufficiente | 0,95 | | |
| PORTIERATO | | | |
| Con custode | 1 | | |
| Senza custode | 0,95 | 0,95 | 2.020,00 |
| MANUTENZIONE APPARTAMENTO | | | |
| Ottima | 1,1 | | |
| Buona | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Media | 0,9 | | |
| Pessima | 0,75 | | |
| BOX/POSTO AUTO | | | |
| Dotato di box e posto auto | 1,2 | | |
| Dotato di box | 1,1 | | |
| Dotato di posto auto | 1 | | |
| Dotato di cantinola | 1 | | |
| Senza box posto auto e cantinola | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |
| SERVIZI IMMOBILE | | | |
| Con cortile | 1 | | |
| Con giardino | 1,05 | | |

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|------|----------|
| Senza | 0,95 | 0,95 | 2.020,00 |
| | | | |
| ESPOSIZIONE | | | |
| Strada interna | 0,9 | | |
| Via principale | 1 | 1 | 2.127,00 |
| PANORAMICITA' | | | |
| Panoramico | 1,1 | | |
| A distanza superiore ai venti metri | 1 | | |
| Non panoramico-non a distanza | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |
| RAPPORTO SUPERFICIE / VANI | | | |
| Razionale | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Non strutturalmente razionale | 0,85 | | |
| Non razionale ma modificabile | 0,95 | | |
| <u>VALORE FINALE in c.t.</u> | <u>Euro /mq 2.073,00</u> | | |

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 2.073,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

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

Superfici Principali:

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

Superficie u.n.c. : 40 mq

Superficie u.n.c al 10%: 4 mq

Soppalco al 15%

Superficie soppalco al 15%: 12mq al 15% = 1,8 mq → 2 mq

40 mq+ 4 mq + 2 mq= 46 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

Balcone calcolato al 25% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%

Balcone 3,5 mq al 25% = 0,87 mq → 1 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 46 mq + 1 mq = 47 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 2.073,00 x 47 cifra che arrotondata è pari a = Euro 97.431,00 (novantacinquemilaseicentoquarantacinque/00).

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 9.743,00 che comporta un valore di euro 87.688,00 (ottantasettemilaseicenottantotto/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + ripristino + verifica grafica + aggiornamenti catasto) che comporta un'ulteriore decurtazione del 30% del valore, che ammonta a euro 26.306,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 61.382,00 (sessantunomilatrecentottantadue/00), che può essere arrotondato ad euro 61.400,00 (sessantamilaquattrocento/00).

Ne deriva un **Prezzo base** d'asta per il **lotto 4** di:

61.400,00 (sessantamilaquattrocento/00).

Lotto 5: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.Ila 194-sub.10-a/4-piano 2°

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 II semestre che nel Comune di Pozzuoli per zona Centrale attribuisce un valore di mercato, per abitazioni di tipo economico, oscillante tra un minimo di 1.350,00 €/mq ad un massimo di 2.050,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1.700,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Pozzuoli in zona Centrale un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 2.554,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **2.127,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.700,00+2.554,00 / 2 = 2.127,00 \text{ €/mq})$$

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

| Caratteristiche dell'immobile | Coeff. moltiplicatore utilizzabile | Coeff. adottati | Prezzo medio |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| UBICAZIONE | | | |
| Vie principali | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Vie laterali di minore importanza | 0,95 | | |
| Vie isolate | 0,9 | | |
| UNITA' IMMOBILIARE | | | |
| Libera da affitto | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Occupata | 0,75 | | |
| Attuali proprietari | 0,9 | | |
| EDIFICI SENZA ASCENSORE | | | |
| Piano terreno | 0,95 | | |
| Piano primo | 0,9 | | |
| Piano secondo | 0,85 | 0,85 | 1.807,00 |
| Piano terzo | 0,8 | | |
| Piano quarto | 0,75 | | |
| Piano quinto | 0,65 | | |
| SERVIZI DELL'APPARTAMENTO | | | |
| Privo di servizi | 0,7 | | |
| Servizi semplici | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Servizi doppi | 1,025 | | |
| Servizi tripli | 1,05 | | |

| | | | |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-----------------|
| CONDIZIONAMENTO | | | |
| Condizionamento estate/inverno | 1,1 | 1,1 | 2.339,00 |
| Riscaldamento autonomo | 1 | | |
| Riscaldamento centralizzato | 0,95 | | |
| Senza riscaldamento | 0,9 | | |
| SOLAI | | | |
| In latero-cemento o muratura | 1 | 1 | 2.127,00 |
| In legno | 0,9 | | |
| ISOLAMENTO TERMICO | | | |
| Adeguito | 1,1 | | |
| Sufficiente | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Insufficiente | 0,95 | | |
| PORTIERATO | | | |
| Con custode | 1 | | |
| Senza custode | 0,95 | 0,95 | 2.020,00 |
| MANUTENZIONE APPARTAMENTO | | | |
| Ottima | 1,1 | | |
| Buona | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Media | 0,9 | | |
| Pessima | 0,75 | | |
| BOX/POSTO AUTO | | | |
| Dotato di box e posto auto | 1,2 | | |
| Dotato di box | 1,1 | | |
| Dotato di posto auto | 1 | | |
| Dotato di cantinola | 1 | | |

| | | | |
|---|---------------------------------|-------------|-----------------|
| Senza box posto auto e cantinola | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |
| SERVIZI IMMOBILE | | | |
| Con cortile | 1 | | |
| Con giardino | 1,05 | | |
| Senza | 0,95 | 0,95 | 2.020,00 |
| ESPOSIZIONE | | | |
| Strada interna | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |
| Via principale | 1 | | |
| PANORAMICITA' | | | |
| Panoramico | 1,1 | | |
| A distanza superiore ai venti metri | 1 | | |
| Non panoramico-non a distanza | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |
| RAPPORTO SUPERFICIE / VANI | | | |
| Razionale | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Non strutturalmente razionale | 0,85 | | |
| Non razionale ma modificabile | 0,95 | | |
| <u>VALORE FINALE in c.t.</u> | <u>Euro /mq 2.058,00</u> | | |

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 2.058,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

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

Superfici Principali:

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

Superficie u.n.c. : 54 mq

Superficie u.n.c al 10%: 5,4 mq → 5 mq

Soppalco al 15%

Superficie soppalco al 15%: 12mq al 15% = 1,8 mq → 2 mq

54 mq+ 5 mq + 2 mq = 61 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

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

Balcone 2 mq al 25% = 0,5 mq (superficie irrisoria nel calcolo)

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie
Commerciale: 61 mq**

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in
oggetto è pari a €/mq 2.058,00 x 61 cifra che arrotondata è pari a
= Euro 125.538,00 (centoventicinquemilacinquantotrenotto/00).

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo
scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta
del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento
della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata
dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al
Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% del
Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo

l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 12.553,00 che comporta un valore di euro 112.985,00 (centododicimilanovecentottantacinque/00)

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + ripristino + verifica grafica + aggiornamenti catasto) che comporta un'ulteriore decurtazione del 30% del valore, che ammonta a euro 33.895,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 79.090,00 (settantanovemilannovanta/00), che può essere arrotondato ad euro 79.000,00 (settantanovemila/00).

Ne deriva un **Prezzo base** d'asta per il **lotto 5** di:

79.000,00 (settantanovemila/00).

Lotto 6: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.19-c/1-piano T

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 Il semestre che nel Comune di Pozzuoli per zona Centrale attribuisce un valore di mercato, per negozi, oscillante tra un minimo di 1.200,00 €/mq ad un massimo di 2.450,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1.825,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Pozzuoli in zona Centrale un valore di mercato per negozi con valore medio pari a 2.294,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 2.127,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.825,00+2.294,00 / 2 = 2.059,00 \text{ €/mq})$$

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

| Caratteristiche dell'immobile | Coeff. moltiplicatore utilizzabile | Coeff. adottati | Prezzo medio |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| UBICAZIONE | | | |
| Vie principali | 1 | 1 | 2.059,00 |
| Vie laterali di minore importanza | 0,95 | | |
| Vie isolate | 0,9 | | |
| UNITA' IMMOBILIARE | | | |
| Libera da affitto | 1 | | |
| Occupata | 0,75 | 0,75 | 1.544,00 |
| Attuali proprietari | 0,9 | | |
| EDIFICI SENZA ASCENSORE | | | |
| Piano terreno | 0,95 | 0,95 | 1.956,00 |
| Piano primo | 0,9 | | |
| Piano secondo | 0,85 | | |
| Piano terzo | 0,8 | | |

| | | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|
| Piano quarto | 0,75 | | |
| Piano quinto | 0,65 | | |
| SERVIZI DELL'APPARTAMENTO | | | |
| Privo di servizi | 0,7 | | |
| Servizi semplici | 1 | | |
| Servizi doppi | 1,025 | 1,025 | 2.110,00 |
| Servizi tripli | 1,05 | | |
| CONDIZIONAMENTO | | | |
| Condizionamento estate/inverno | 1,1 | 1,1 | 2.264,00 |
| Riscaldamento autonomo | 1 | | |
| Riscaldamento centralizzato | 0,95 | | |
| Senza riscaldamento | 0,9 | | |
| SOLAI | | | |
| In latero-cemento o muratura | 1 | 1 | 2.059,00 |
| In legno | 0,9 | | |
| ISOLAMENTO TERMICO | | | |
| Adeguate | 1,1 | | |
| Sufficiente | 1 | 1 | 2.059,00 |
| Insufficiente | 0,95 | | |
| PORTIERATO | | | |
| Con custode | 1 | | |
| Senza custode | 0,95 | 0,95 | 1.956,00 |
| MANUTENZIONE APPARTAMENTO | | | |
| Ottima | 1,1 | | |
| Buona | 1 | 1 | 2.059,00 |
| Media | 0,9 | | |
| Pessima | 0,75 | | |

| | | | |
|---|---------------------------------|-------------|-----------------|
| BOX/POSTO AUTO | | | |
| Dotato di box e posto auto | 1,2 | | |
| Dotato di box | 1,1 | | |
| Dotato di posto auto | 1 | | |
| Dotato di cantinola | 1 | | |
| Senza box posto auto e cantinola | 0,9 | 0,9 | 1.853,00 |
| SERVIZI IMMOBILE | | | |
| Con cortile | 1 | | |
| Con giardino | 1,05 | | |
| Senza | 0,95 | 0,95 | 1.956,00 |
| ESPOSIZIONE | | | |
| Strada interna | 0,9 | | |
| Via principale | 1 | 1 | 2.059,00 |
| PANORAMICITA' | | | |
| Panoramico | 1,1 | | |
| A distanza superiore ai venti metri | 1 | | |
| Non panoramico-non a distanza | 0,9 | 0,9 | 1.853,00 |
| RAPPORTO SUPERFICIE / VANI | | | |
| Razionale | 1 | 1 | 2.059,00 |
| Non strutturalmente razionale | 0,85 | | |
| Non razionale ma modificabile | 0,95 | | |
| <u>VALORE FINALE in c.t.</u> | <u>Euro /mq 1.989,00</u> | | |

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.989,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

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

Superfici Principali:

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

Superficie u.n.c. : 76 mq

Superficie u.n.c al 10%: 7,6 mq → 8 mq

76 mq+ 8 mq = 84 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 84 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.989,00 x 84 cifra che arrotondata è pari a = Euro 167.076,00 (centosessantasettemilasettantasei/00).

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

l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 8.353,00 che comporta un valore di euro 158.723,00 (centocinquantottomilasettecentoventitr e/00)

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + ripristino + verifica conformità) che comporta un'ulteriore decurtazione del 15% del valore, che ammonta a euro 23.808,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 134.915,00 (centotrentaquattromilanovecentoquindici/00), che può essere arrotondato ad euro 134.900,00 (centotrentaquattromilanovecento/00).

Ne deriva un **Prezzo base** d'asta per il **lotto 6** di:

134.900,00 (centotrentaquattromilanovecento/00).

Lotto 7: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.101-f/5

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.102-f/5

Ai fini della valutazione sarà utilizzato il valore di una unità abitativa di zona (valori già utilizzati per i pregressi lotti) con una successiva decurtazione del 80% per ottenere il valore del lastrico solare.

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 II semestre che nel Comune di Pozzuoli per zona Centrale attribuisce un valore

di mercato, per abitazioni di tipo economico, oscillante tra un minimo di 1.350,00 €/mq ad un massimo di 2.050,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1.700,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Pozzuoli in zona Centrale un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 2.554,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 2.127,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.700,00+2.554,00 / 2 = 2.127,00 \text{ €/mq})$$

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

| Caratteristiche dell'immobile | Coeff. moltiplicatore utilizzabile | Coeff. adottati | Prezzo medio |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| UBICAZIONE | | | |
| Vie principali | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Vie laterali di minore importanza | 0,95 | | |
| Vie isolate | 0,9 | | |
| UNITA' IMMOBILIARE | | | |
| Libera da affitto | 1 | | |
| Occupata | 0,75 | | |
| Attuali proprietari | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |

| | | | |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-----------------|
| EDIFICI SENZA ASCENSORE | | | |
| Piano terreno | 0,95 | | |
| Piano primo | 0,9 | | |
| Piano secondo | 0,85 | | |
| Piano terzo | 0,8 | 0,80 | 1.701,00 |
| Piano quarto | 0,75 | | |
| Piano quinto | 0,65 | | |
| SERVIZI DELL'APPARTAMENTO | | | |
| Privo di servizi | 0,7 | 0,70 | 1.488,00 |
| Servizi semplici | 1 | | |
| Servizi doppi | 1,025 | | |
| Servizi tripli | 1,05 | | |
| CONDIZIONAMENTO | | | |
| Condizionamento estate/inverno | 1,1 | | |
| Riscaldamento autonomo | 1 | | |
| Riscaldamento centralizzato | 0,95 | | |
| Senza riscaldamento | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |
| SOLAI | | | |
| In latero-cemento o muratura | 1 | 1 | 2.127,00 |
| In legno | 0,9 | | |
| ISOLAMENTO TERMICO | | | |
| Adeguate | 1,1 | | |
| Sufficiente | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Insufficiente | 0,95 | | |
| PORTIERATO | | | |
| Con custode | 1 | | |
| Senza custode | 0,95 | 0,95 | 2.020,00 |
| MANUTENZIONE APPARTAMENTO | | | |

| | | | |
|--|-------------|-------------|-----------------|
| Ottima | 1,1 | | |
| Buona | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Media | 0,9 | | |
| Pessima | 0,75 | | |
| BOX/POSTO AUTO | | | |
| Dotato di box e posto auto | 1,2 | | |
| Dotato di box | 1,1 | | |
| Dotato di posto auto | 1 | | |
| Dotato di cantinola | 1 | | |
| Senza box posto auto e cantinola | 0,9 | 0,9 | 1.914,00 |
| SERVIZI IMMOBILE | | | |
| Con cortile | 1 | | |
| Con giardino | 1,05 | | |
| Senza | 0,95 | 0,95 | 2.020,00 |
| ESPOSIZIONE | | | |
| Strada interna | 0,9 | | |
| Via principale | 1 | 1 | 2.127,00 |
| PANORAMICITA' | | | |
| Panoramico | 1,1 | | |
| A distanza superiore ai venti metri | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Non panoramico-non a distanza | 0,9 | | |
| RAPPORTO SUPERFICIE / VANI | | | |
| Razionale | 1 | 1 | 2.127,00 |
| Non strutturalmente razionale | 0,85 | | |
| Non razionale ma modificabile | 0,95 | | |

| | |
|------------------------------|--------------------------|
| <u>VALORE FINALE in c.t.</u> | <u>Euro /mq 1.990,00</u> |
|------------------------------|--------------------------|

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.990,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

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

Superfici Principali:

Superficie u.n.c. : 259 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.990,00 x 259 cifra che arrotondata è pari a = Euro 515.410,00 (cinquecentoquindicimilaquattrocentodieci/00).

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 80% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione per la funzione del cespite in oggetto

Tale valore ammonta ad euro 412.328,00 che comporta un valore di euro 103.082,00 (centotremilaottantadue/00), tale valore può essere arrotondato a 103.000,00 (centotremila/00).

e deriva un **Prezzo base** d'asta per il **lotto 7** di:

103.000,00 (centotremila/00).

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

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa

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

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

CONCLUSIONI

Lotto 1: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.6-a/4

Prezzo base d'asta immobile: 71.160,00 euro

Lotto 2: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.7-a/4

Prezzo base d'asta immobile: 95.400,00 euro

Lotto 3: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.8-a/4

Prezzo base d'asta immobile: 91.200,00 euro

Lotto 4: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.9-a/4

Prezzo base d'asta immobile: 61.400,00 euro

Lotto 5: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.10-a/4

Prezzo base d'asta immobile: 79.000,00 euro

Lotto 6: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.19-c/1

Prezzo base d'asta immobile: 134.900,00 euro

Lotto 7: Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.101-f/5;

Comune di Pozzuoli –foglio 75-p.IIa 194-sub.102-f/5;

Prezzo base d’asta immobile: 103.000,00 euro

In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

