

***TRIBUNALE DI NAPOLI***

*SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

*G. E.: DR. COLANDREA*

***RELAZIONE***

***STIMA IMMOBILIARE***

***LOTTO UNICO***

*PROCEDIMENTO R.G.E. N° 46/2022*

*RIUNITO AL PROCEDIMENTO R.G.E. N° 161/2023*

***L'ESPERTO STIMATORE***

*Arch. Emma Ciampa*



**PARTI IN CAUSA**

***Creditore procedente***

[REDACTED]  
[REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Omissis

***Debitori eseguiti***

[REDACTED] – debitore eseguito per la quota del 50% oltre la quota di 3/18 di cui alla eredità della [REDACTED];

[REDACTED] – terzo datore di ipoteca eseguito per la quota di 2/18 di cui alla eredità della [REDACTED];

[REDACTED] – terzo datore di ipoteca eseguito per la quota di 2/18 di cui alla eredità della [REDACTED];

tutti rappresentati e difesi dall'avv. Omissis

[REDACTED] – terzo datore di ipoteca eseguito per la quota di 2/18 di cui alla eredità della [REDACTED], non costituita.

***Interventori***

[REDACTED], rappresentato e difeso, dall'avv. Omissis

[REDACTED]

[REDACTED] rappresentati e difesi, dall'avv. Omissis

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] rappresentato e difeso dagli avv.ti Omissis e



**IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE**



Piena ed intera proprietà di n. 3 abitazioni, disposte su tre livelli, in un'unica villa con giardino e piscina in Pozzuoli (NA) Via Montenuovo Licola Patria n. 126 (Fig.16/Pt.106) oltre alla piena ed intera proprietà di n. 1 terreno in Pozzuoli (NA) Via Montenuovo Licola Patria (Fig.16/Pt.41) confinante con la suddetta villa.





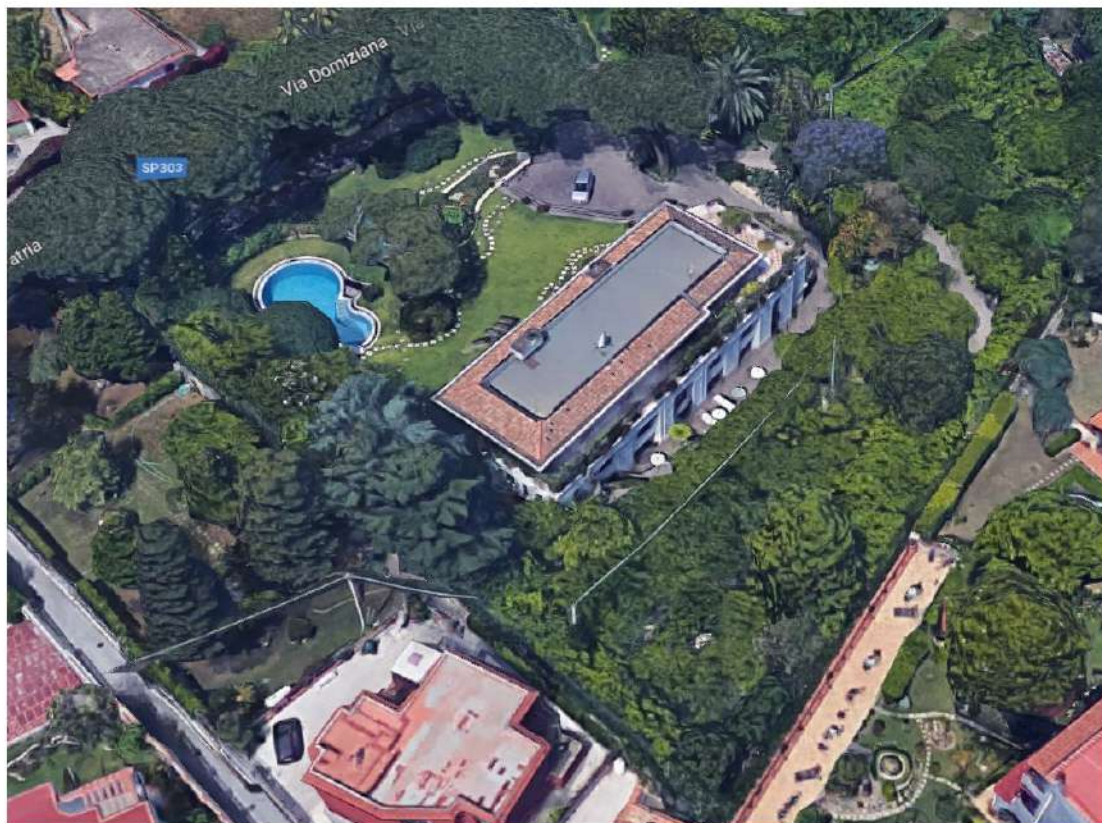
*Stralcio mappa catastale*





*Via Montenuovo Licola Patria n. 126*

-  *Particella 106 (villa con giardino)*
-  *Particella 41 (terreno)*



*Immagine satellitare del compendio*



### **PREMESSA**

Con ordinanza notificata il 31.01.2023, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Emma Ciampa, con studio in Napoli alla via Rampe Brancaccio n. 9, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe.

Il 31.01.2023 la scrivente prestava giuramento in via telematica accettando l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

### **CONTROLLO PRELIMINARE: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

Premesso che la scrivente ha accesso al solo fascicolo riferito alla procedura R.G.E. 46/2022, tuttavia, in collaborazione con il custode giudiziario avv. Francesco Cipriani Marinelli, si è accertato, con riferimento al procedimento recante RGE n. 161/2023, quanto di seguito riportato:

- **Atto di precetto** notificato il 02.11.2021 e depositato il 28.01.2022;
- **Atto di pignoramento** per la quota di piena proprietà di 1000/1000 rinotificato al debitore esecutato ed ai terzi comproprietari, in rinnovazione al precedente pignoramento della quota di piena proprietà di 999,99/1000 degli immobili per il quale pendeva la procedura recante n. R.G.E. 46/2022. Detto nuovo pignoramento notificato il 06.03.2023, in forza della perdurante efficacia del precetto notificato nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. 46/2022, veniva rubricato al n. 161/2023 e riunito al procedimento R.G.E. 46/2022 con provvedimento del 19.04.2023;
- **Iscrizione a ruolo** in data 22.03.2023 (atto restituito in data 17.03.2023);
- **Nota di trascrizione del pignoramento** del 13.04.2023;
- **Istanza di vendita** depositata in data 14.04.2023;
- **Certificazione notarile** a firma del Notaio dott.ssa Cinzia Criaco, depositata in data 14.04.2023, riferita alla procedura esecutiva R.G.E. 161/2023, nella quale sono attestate le iscrizioni e trascrizioni riferite agli immobili pignorati a partire dal titolo antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 13.04.2023.

Vi è corrispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura 161/2023 ed il contenuto della certificazione notarile.



Non è presente nel fascicolo telematico la visura catastale storica per gli immobili, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa catastale che si è provveduto ad acquisire e si allegano alla presente relazione (All. 3, All. 4, All. 5 e All. 6)

I dati catastali, riportati nel certificato notarile riferito alla procedura RGE 161/2023 corrispondono a quanto risulta agli atti del Catasto del Comune di Pozzuoli (NA).

Dall'esame della suddetta certificazione notarile risultano altri creditori iscritti già intervenuti nella procedura R.G.E. 46-2022;

Riguardo a quest'ultima procedura, il pignoramento depositato il 28.01.2022 - in uno alla nota di iscrizione a ruolo - e trascritto in data 1 febbraio 2022 al n. 3215 reg. part., riguarda la quota 1/1 del diritto di piena proprietà sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16, particella 106, subalterni 2 e 3 e la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16, particella 106, subalterno 1;

In data 01.06.2022 veniva depositato un nuovo atto di pignoramento, a favore e contro i medesimi soggetti, trascritto in data 25 maggio 2022 ai n. 19602 reg. part. per la quota di 999,99/1000 della piena proprietà sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16, particella 106, subalterni 1, 2 e 3 nonché la quota di 999,99/1000 della piena proprietà sull'immobile distinto al Catasto Terreni al foglio 16, p.lla 41. I dati riportati nella certificazione notarile a firma del notaio Stefania Agostino, corrispondono a quelli riportati in quest'ultimo pignoramento.

Oltre al pignoramento **che ha generato la procedura RGE 161/2023 riunita al presente procedimento recante RGE 46/2022:**

- **Verbale di pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 13 aprile 2023 al n. 14299 reg. part.; a favore di [REDACTED], per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà di tutte le porzioni immobiliari in oggetto, contro [REDACTED], per la quota di 12/18 (dodici diciottesimi) di piena proprietà e contro [REDACTED]



per la quota di 2/18 (due diciottesimi) di piena proprietà, ciascuno;

si riscontrano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento suddetto:

- 1) **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 28 luglio 2017 al n. 4704 reg. part.; a favore del signor [REDACTED] sopra generalizzato, di Euro 900.000,00 (novecentomila virgola zero zero), contro [REDACTED], sopra generalizzato e [REDACTED], a garanzia di un capitale di Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zero zero), sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16, particella 106, subalterni 1, 2 e 3; con l'atto ricevuto dal Notaio Ornella Del Gaudio di Nola in data 19 luglio 2017, rep. n. 34995/6070;
- 2) **verbale di pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 30 novembre 2020 al n. 33607 reg. part.; a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno, e contro [REDACTED], per il diritto di piena proprietà sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16, particella 106, subalterni 1, 2 e 3 e sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 16 p.lla 41. **Per detto pignoramento non è stata rinvenuta l'iscrizione a ruolo.**
- 3) **verbale di pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 29 dicembre 2020 al n. 37172 reg. part.; a favore di [REDACTED] sopra generalizzati, per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno



e contro [REDACTED], per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16, particella 106, subalterni 1, 2 e 3 e sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 16 p.lla 41 - **Relativo alla procedura RGE 1/2021 – estinto con provvedimento del 03.10.2022 del G.E. dr. Manera;**

4) **verbale di pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 1 aprile 2021 al n. 11644 reg. part.; a favore di [REDACTED], per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno e contro [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16, particella 106, subalterni 1, 2 e 3 e sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 16 p.lla 41 - **Relativo alla procedura RGE 167/2021 - estinto con provvedimento del 24.01.2023 del G.E. dr. Colandrea;**

5) **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 20 ottobre 2021 al n. 6497 reg. part., a favore di [REDACTED], e contro [REDACTED], per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/3 (due terzi) sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16, particella 106, subalterni 1, 2 e 3 e al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 16 p.lla 41, per la somma di Euro 140.000,00 (centoquarantamila virgola zero zero) a garanzia di un capitale di Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero);

6) **verbale di pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 1 febbraio 2022 al n. 3215 reg. part.; a favore di [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16, particella 106, subalterni 2 e 3 e per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà





sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16, particella 106, subalterno 1; contro [REDACTED]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno sui suddetti immobili subalterni 2 e 3 e per la quota di 125/1000 (centoventicinque millesimi) ciascuno di piena proprietà sull'immobile subalterno 1 – **Relativo alla presente procedura RGE 46/2022 riunita alla RGE 161/2023;**

- 7) **verbale di pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 25 maggio 2022 ai n. 19602 reg. part.; a favore di [REDACTED], per la quota 999,99/1000 (novecentonovantanove virgola novantanove millesimi) per il diritto di piena proprietà sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16, particella 106, subalterni 1, 2 e 3 e sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 16 p.lla 41, contro [REDACTED], per la quota di 666,66 (seicentosessantasei virgola sessantasei) di piena proprietà e contro [REDACTED], per la quota di 111,11/1000 (centoundici virgola undici millesimi) di piena proprietà, ciascuno - **Relativo alla presente procedura RGE 46/2022 – riunita alla RGE 161/2023 – per rinotifica pignoramento con indicazione quote;**

La scrivente ha eseguito le visure ipotecarie per ciascuno dei quattro immobili oggetto del pignoramento, in base alle quali si rileva la piena corrispondenza tra le suddette formalità e quelle riportate nel certificato notarile in atti (*All. 13, All. 14, All. 15 e All. 16*)

### ***1 – Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati***

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- **abitazione** sita in Pozzuoli (NA), alla Via Montenuovo Licola Patria n. 126, identificata al C.F. al foglio 16 p.lla 106, sub 1 – cat A/7, piano T-1 int. 1;
- **abitazione** sita in Pozzuoli (NA), alla Via Montenuovo Licola Patria n. 126, identificata al C.F. al foglio 16, p.lla 106, sub 2 – cat A/7, piano 1 int. 2;



- **abitazione** sita in Pozzuoli (NA), alla Via Montenuovo Licola Patria n. 126, identificata al C.F. al foglio 16, p.lla 106, sub 3 – cat A/7, piano T-1-2 int. 3;
- **terreno** sito in Pozzuoli (NA), alla Via Montenuovo Licola Patria, identificato al C.T. al foglio 16, p.lla 41, qualità Bosco Ceduo, superficie are 01.95.

I suddetti immobili, in riferimento al procedimento R.G.E. n° 161/2023, sono stati pignorati per la piena ed intera proprietà.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza degli atti di provenienza riportati al paragrafo 5 della presente relazione.

I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento e nella rispettiva nota di trascrizione corrispondono a quelli riportati agli atti del Catasto.

Si sono riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali di tutti e tre gli immobili. Delle suddette difformità si tratterà al paragrafo 3.

Al Mappale terreni correlati le unità urbane mantengono gli stessi identificativi del Catasto Fabbricati (Foglio 16 - Particella 106) risultando correttamente introdotte in mappa (*All. 12 – Mappa Catastale*).

Per l'esatta individuazione del fabbricato in cui ricadono le tre abitazioni, nonché dell'adiacente terreno, si riporta di seguito la sovrapposizione tra l'immagine satellitare e l'estratto di mappa con l'indicazione delle **particelle catastali 106 e 41 del foglio 16**.





Sovrapposizione immagine satellitare - estratto di mappa catastale



## ***2 – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto***

Trattasi di tre distinte unità a destinazione abitativa distribuite su tre livelli del medesimo fabbricato, con annesso, ampio, giardino comune oltre ad un terreno confinante con detto giardino lungo tutta la fascia nord-est.

Di fatto i tre appartamenti sono tra loro comunicanti attraverso scale interne che collegano i tre livelli di piano - oltre ad un ascensore che collega il piano seminterrato al piano rialzato - configurandosi nell'insieme come un'unica abitazione a tipologia di villa, con ampio spazio esterno comune.

Pertanto si ritiene che le tre abitazioni, seppure individuate al catasto fabbricati come tre distinte unità, debbano essere alienate in un unico lotto essendo, di fatto, porzioni di un'unica, autonoma, villa con giardino.



Peraltro, le suddette unità sono interessate da un'unica pratica di condono non ancora definita e, laddove gli immobili venissero alienati in distinti lotti, sorgerebbero difficoltà connesse all'evasione della suddetta pratica di condono.

Riguardo al terreno, si rileva la scarsa appetibilità sul mercato nel caso venisse alienato separatamente dal suddetto compendio. Innanzitutto si evidenzia che detto terreno, posto a confine con il giardino che circonda la villa, è di fatto accorpato a quest'ultimo – non essendo presente alcuna recinzione al confine tra le due particelle – inoltre, sia per una questione dimensionale (appena 196 mq), sia per la forma del terreno, molto stretta e allungata, esso sarebbe privo di una autonoma funzione/destinazione.

Ciò premesso si ritiene maggiormente vantaggioso sotto il profilo economico-funzionale, alienare i quattro immobili in un **unico lotto**.

### **LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di **tre appartamenti** in un'unica villa distribuita su tre livelli con annesso, ampio, giardino comune con piscina e confinante **terreno**. Il tutto in Pozzuoli (NA) alla Via Montenuovo Licola Patria.

Non si rilevano ulteriori pertinenze esclusive per i suddetti immobili.

### **Confini**

**La villa** composta dalle tre abitazioni staggite, nel suo insieme confina, su tutti i lati, con l'annesso giardino.

La **particella 106** in cui è inserito il compendio suddetto confina a nord-est con il terreno identificato alla p.lla 41 (anch'esso oggetto di pignoramento); a nord-ovest con le p.lle 766 e 768; a sud-est con le p.lle 67, 72, 614, 615 e 616 e infine a sud-est confina con Via Montenuovo Licola Patria (ex via Domiziana, Km 52).

**Facendo riferimento alle planimetrie catastali rinvenute in allegato all'istanza di condono (non acquisibili presso gli uffici del catasto) la situazione degli immobili all'attualità è la seguente:**



**SUB 1**

1) L'immobile identificato al C.F. al foglio 16, p.lla 106 **sub 1**, distinto con interno 1, si sviluppa su due livelli occupando la parte ovest del piano seminterrato e del piano terra (al catasto piano T-1).

Al piano seminterrato confina a est con sub 3 e sui restanti lati col giardino comune.

Al piano terra confina a est con sub 2 e sui restanti lati col giardino comune.

Al piano seminterrato l'immobile si compone di una abitazione, un garage e di un locale tecnico - quest'ultimo comune ai subalterni 2 e 3 - tutti con accesso indipendente dallo spazio esterno comune.

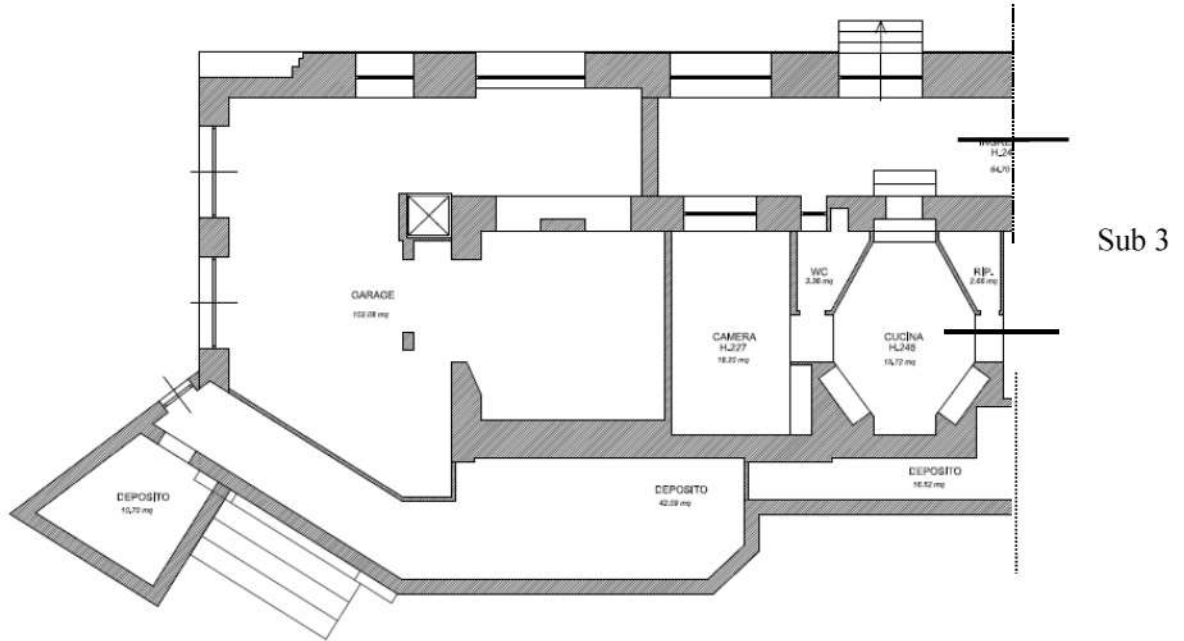
L'abitazione al piano seminterrato si compone di un bagno, una cucina, una camera un ripostiglio e una porzione del porticato (allo stato chiuso da infissi).

Al piano terra l'immobile si compone di: un atrio di ingresso comune al subalterno 2; uno studio; bagno; disimpegno e ripostiglio ed è collegato al garage, posto al piano seminterrato, mediante un ascensore. **Tale unità di fatto è accorpata alle altre due identificate con subalterni 2 e 3 come si vede dai varchi presenti ai confini nella planimetria di seguito riportata.**

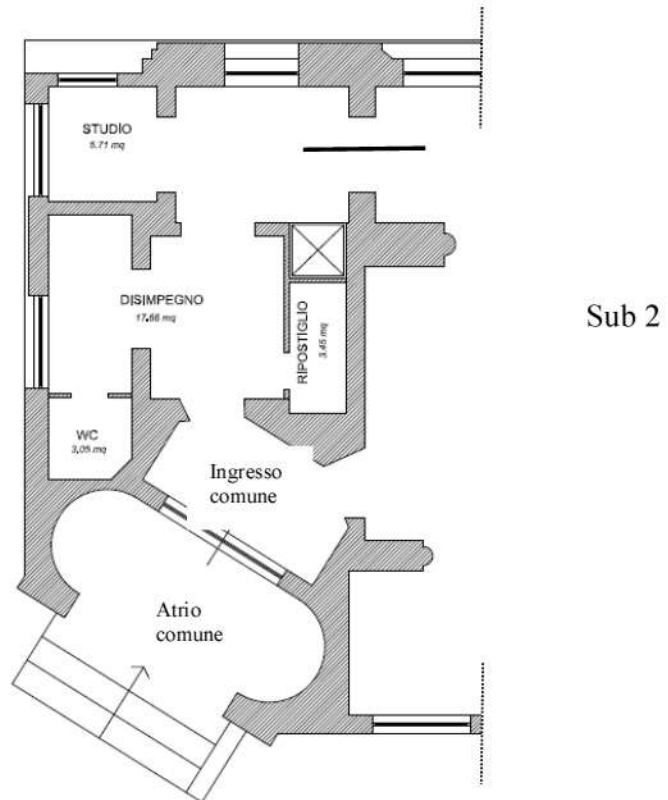


**STATO ATTUALE SUB 1**

*Porzione piano seminterrato*



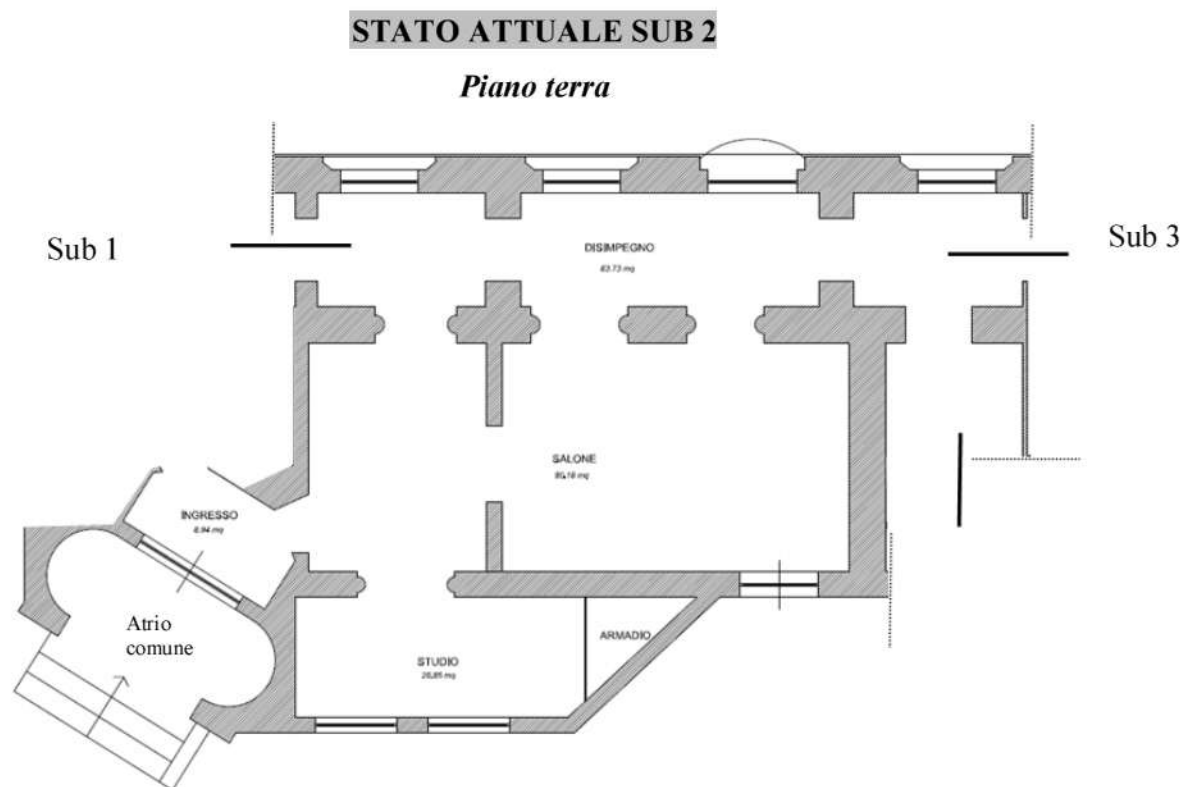
*Porzione piano terra*



**SUB 2**

L'immobile identificato al C.F. al foglio 16, p.lla 106 **sub 2**, interno 2 occupa la porzione centrale del piano terra (riportato al catasto al piano 1). Confina a est con sub 3, a ovest con sub 1 e sui restanti lati con giardino comune. **In realtà, come si vede dai varchi presenti a est e ovest è tutt'uno con le restanti porzioni del piano e con gli altri due immobili sub 1 e sub 3.**

Esso si compone di atrio di ingresso comune al sub 1, salone doppio, studio e disimpegno. **L'immobile pur essendo destinato ad abitazione, come si può notare, allo stato attuale non è dotato dei servizi essenziali quali cucina e bagno.**

**SUB 3**

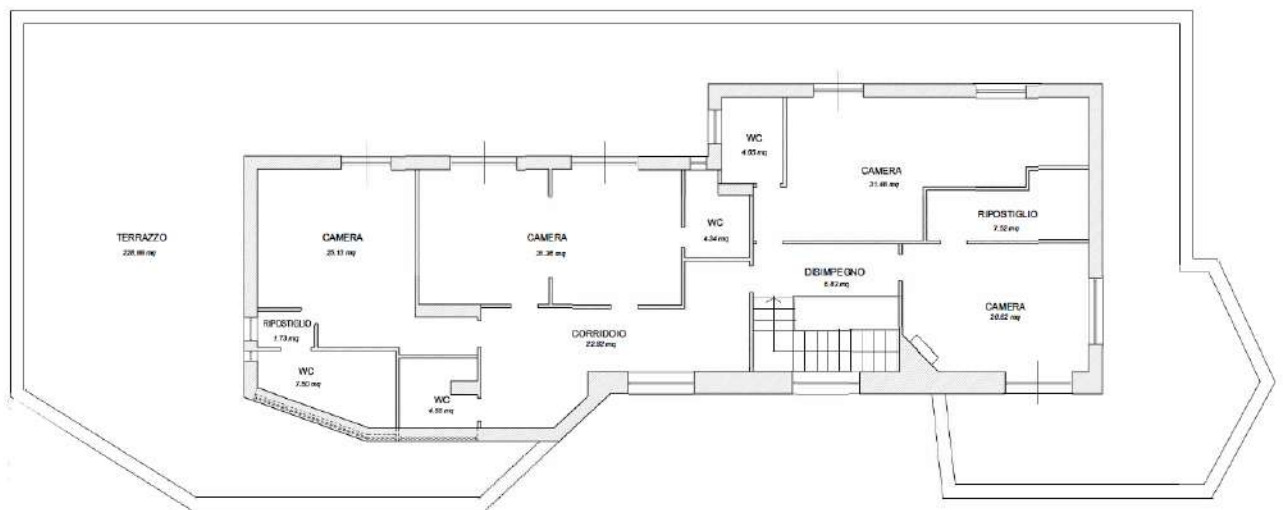
L'immobile identificato al C.F. al foglio 16, p.lla 106 **sub 3**, interno 3 si sviluppa su tre livelli occupando parte del piano seminterrato, parte del piano terra e l'intero primo piano (al catasto piano T-1-2). Esso confina al primo piano con il giardino comune su tutti i lati, al piano terra confina a ovest con il sub 2 e sui restanti lati con il giardino comune e infine al piano seminterrato confina a ovest con il sub 1 e sui restanti lati con il giardino comune.



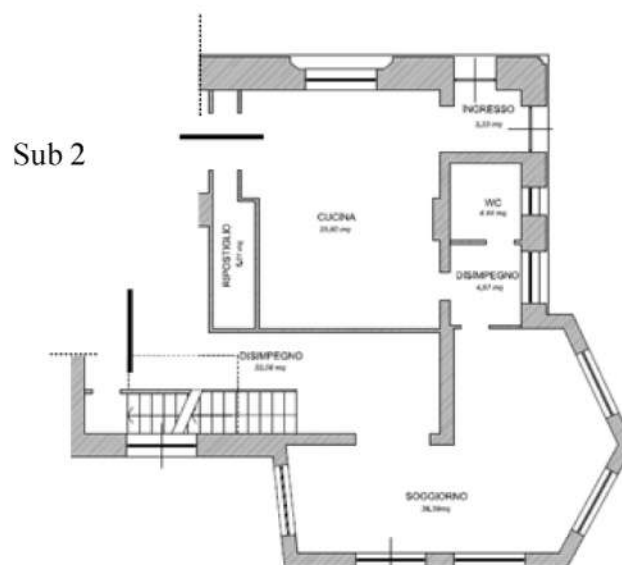
Al primo piano l'immobile si compone di quattro camere, quattro bagni, una cabina armadio/ripostiglio, disimpegni e un ampio terrazzo a livello. Al piano terra si compone di ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e ripostiglio. Al piano seminterrato si compone di un soggiorno, disimpegno, due bagni una porzione del porticato (allo stato chiuso da infissi) e un deposito. I tre livelli sono collegati tra loro da una scala interna. In riferimento alle porzioni dei piani terra e seminterrato, nelle planimetrie di seguito riportate si evidenziano le aperture ai confini dell'immobile che consentono il passaggio da una unità all'altra.

### STATO ATTUALE SUB 3

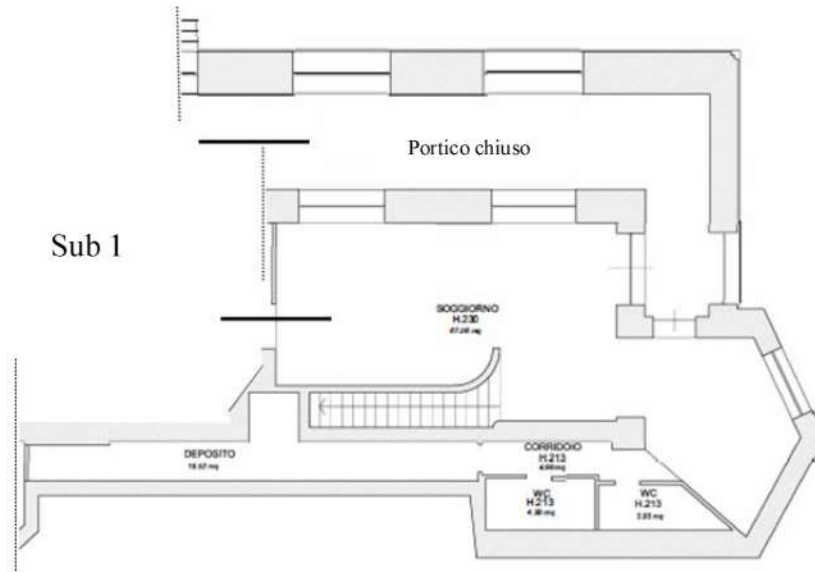
#### Intero primo piano



#### Porzione piano terra





**Porzione piano seminterrato****TERRENO**

Il terreno identificato alla **particella 41** confina a nord-est con le p.lle 205, 206, 207 e 390; a nord-ovest con p.lla 17; a sud-est con p.lla 69; infine a sud-ovest la p.lla 106 (anch'essa oggetto di pignoramento).

All'esterno il corpo di fabbrica di cui fanno parte le abitazioni staggite, fatta eccezione per diffuse, superficiali, scrostature della tinteggiatura delle facciate, si presenta in buone condizioni. Esso ha struttura portante in cemento armato ed è composto da tre piani (uno seminterrato e due fuori terra).

Trattandosi nel complesso di una villa autonoma con adiacente terreno, non si rilevano parti comuni a terzi e dunque non esiste un'amministrazione di tipo condominiale.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Pozzuoli a ridosso del quartiere di Monteruscello ove sorgono numerosi complessi di edilizia residenziale privata e pubblica realizzati tra gli anni 70 e 80. Nelle immediate vicinanze non sono presenti tutti i servizi essenziali, tuttavia il compendio in oggetto dista pochi chilometri dal centro di Pozzuoli dove si rinvengono numerose attività commerciali, edifici scolastici e di culto nonché diverse infrastrutture sportive e ludiche. Attraverso la via Montenuovo Licola Patria (ex via Domiziana) è possibile raggiungere la Tangenziale di Napoli e l'asse mediano che conduce ai comuni dell'hinterland napoletano.



Al fabbricato si accede dal cancello automatico in ferro esterno che da via Montenuovo Licola Patria immette sul viale che collega il giardino comune alla villa in oggetto. All'interno gli immobili presentano finiture di pregio e sono in ottime condizioni. Essi sono dotati degli impianti elettrico, idrosanitario, del metano, di riscaldamento, di antifurto, dell'impianto di irrigazione automatica del giardino comune, dell'impianto a servizio della piscina comune e dell'impianto di ascensore interno che collega il garage con il piano terra.

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti presenti negli immobili ma, poiché gli stessi sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, è possibile sostituire il certificato di conformità con una **Dichiarazione di Rispondenza** detta "**DIRI**". Detta dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come impiantista e deve essere supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione.

Il costo complessivo per l'ottenimento della DIRI per i tre immobili è pari a circa € **6.000,00**.

Non sono stati rinvenuti gli **A.P.E. (Attestati di Prestazione Energetica)** degli immobili. Il costo per l'ottenimento del suddetto certificato si stima in € 400,00 circa, per ciascun immobile per un importo complessivo pari a € **1.200,00**.

Come si è constatato le unità che compongono la villa sono, allo stato, prive di autonomo godimento. Pertanto dovendo alienare gli immobili in un unico lotto, ed essendo, di fatto, un'unica abitazione, anche ai fini del calcolo delle superfici si considereranno, per semplicità, i tre livelli di piano.

1) Il piano seminterrato, si divide in tre porzioni:

- una porzione dell'area, avente accesso sia dall'area esterna comune che dalla scala interna che collega i tre piani, è adibita ad **abitazione** composta da un porticato chiuso all'ingresso, soggiorno, disimpegno, camera, cucina, ripostiglio e tre bagni;
- una seconda porzione del piano seminterrato, con accesso indipendente dall'area esterna comune, nonché attraverso il corridoio della suddetta abitazione, è adibita a **locale tecnico/deposito** ed è composta da due vani;



- infine, una terza porzione del piano seminterrato, con accesso indipendente dall'area esterna comune, è adibita a **garage** collegato all'abitazione posta al piano superiore mediante un ascensore.

Il suddetto immobile nel suo complesso presenta un'altezza che varia da m 2,13 a m 2,45 ed è dotato di triplo affaccio a nord, est e ovest.

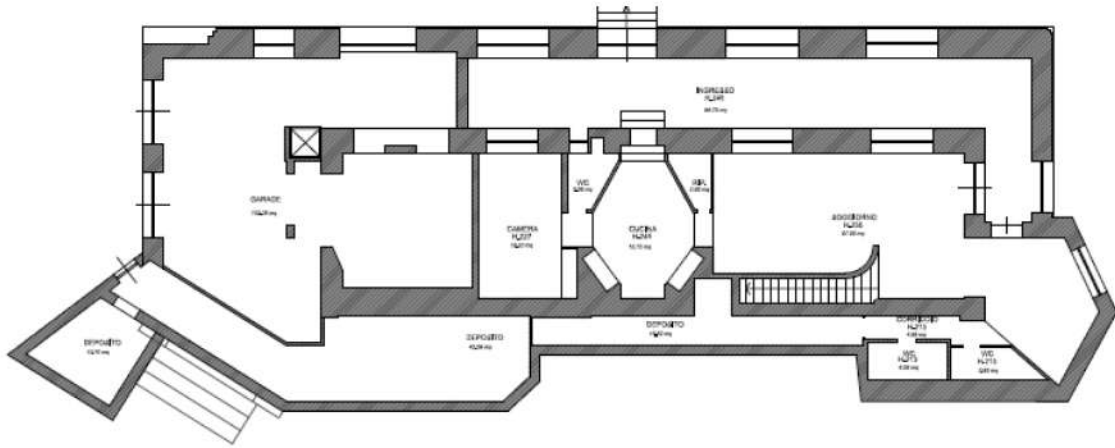
- 2) Il piano terra è dotato di doppio ingresso, entrambi con accesso dall'area esterna comune, di cui uno principale che accede ai vani salone e studio ed uno secondario che accede alla zona cucina. Oltre ai suddetti accessi, il piano terra, come si è visto, è collegato, attraverso un ascensore alla zona garage posta al piano inferiore. Detto appartamento, dedicato alla zona giorno, si compone di ingresso, due studi, salone, soggiorno, due ripostigli, cucina abitabile, due bagni e disimpegni. Esso presenta un'altezza pari a m 3,00 ed è dotato di affacci su tutti i lati.
- 3) Al piano primo, vi si accede attraverso la scala interna che collega il piano terra (zona giorno) al piano superiore adibito a zona notte. Il terrazzo a livello è inoltre direttamente collegato allo spazio esterno comune con una scala a chiocciola posta sul lato nord. Detto immobile si compone di quattro camere, quattro bagni, due ripostigli, disimpegni e un ampio terrazzo a livello. Esso presenta un'altezza pari a m 3,20 ed è dotato di affacci su tutti i lati.
- 4) Il terreno (bosco ceduo) identificato con la **p.lla 41**, allo stato è tutt'uno con il giardino che circonda la villa dove ricadono i suddetti immobili.

Si riportano di seguito le planimetrie dello stato attuale dei tre piani che compongono la villa suddetta.



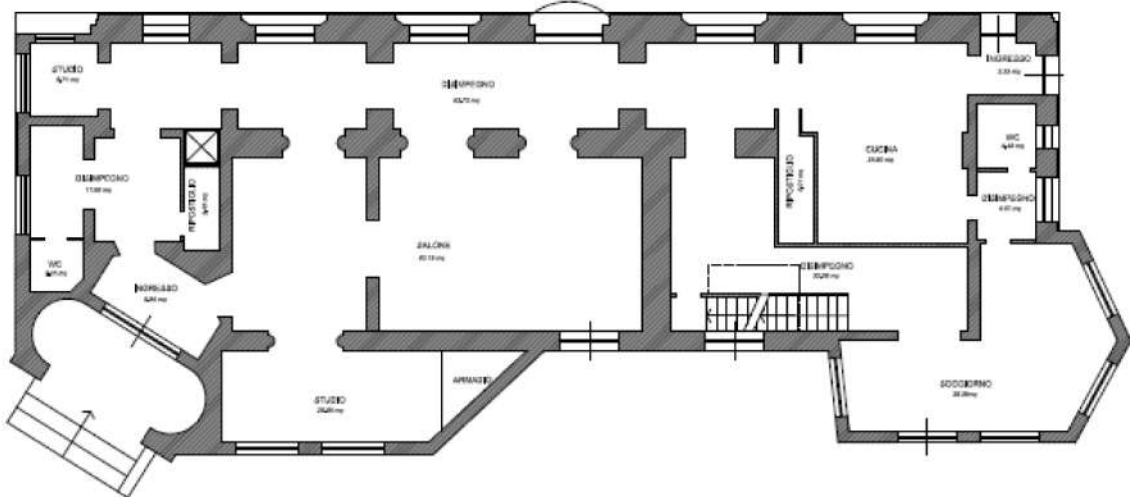
### PIANO SEMINTERRATO

(All. 17 – Planimetria stato dei luoghi)



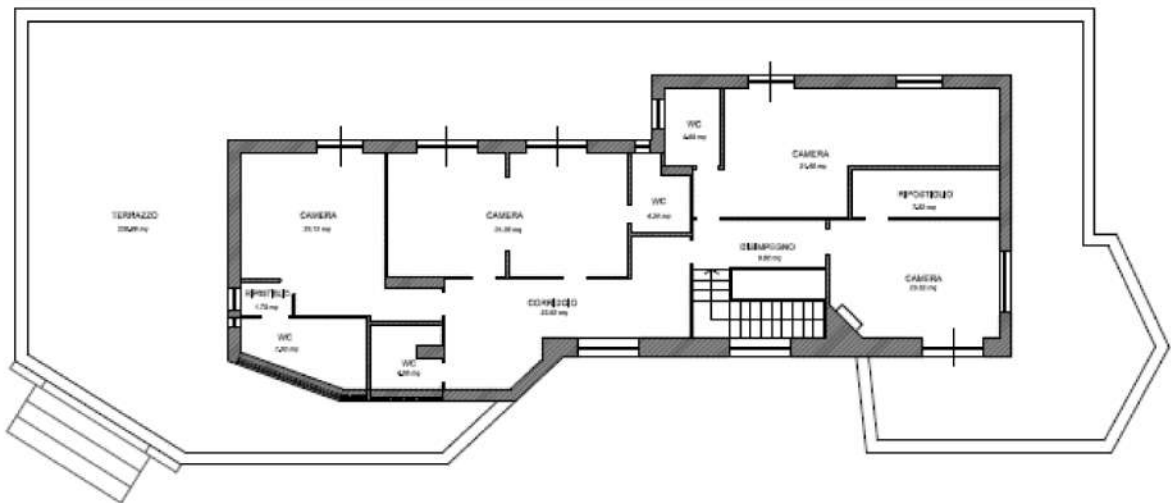
### PIANO TERRA

(All. 18 – Planimetria stato dei luoghi)



**PRIMO PIANO**

*(All. 19 – Planimetria stato dei luoghi)*



**PLANIMETRIA DELL'INTERO LOTTO CON SISTEMAZIONI ESTERNE**

*(All. 20 – Planimetria area esterna comune)*



Allo stato attuale, in base ai rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili degli ambienti che compongono i tre piani sono le seguenti:



<b>PIANO SEMINTERRATO</b>	
porticato	64,70
soggiorno	67,06
camera	18,20
cucina	15,72
ripostiglio	2,66
wc	3,36
wc	4,58
wc	3,93
corridoio	4,98
garage	102,08
deposito	58,72
deposito	10,70
<b><i>Totale superficie interna netta* (mq)</i></b>	<b>356,69</b>

\*esclusi i muri (anche interni)

<b>PIANO TERRA</b>	
ingresso principale interno	8,94
studio	26,85
salone	80,18
disimpegno	63,73
ripostiglio	3,45
wc	3,05
disimpegno	17,66
ripostiglio	5,71
wc	5,01
disimpegno	32,08
cucina	35,90
wc	4,44
disimpegno	4,67
soggiorno	38,39
ingresso secondario	3,33
<b><i>Totale superficie interna netta* (mq)</i></b>	<b>333,39</b>
<b><i>Superficie esterna lorda (ingresso) mq</i></b>	<b>20,63</b>



<b>PIANO PRIMO</b>	
disimpegno	6,82
camera	20,62
ripostiglio	7,52
camera	31,48
wc	4,65
wc	4,34
corridoio	22,82
camera	31,36
wc	4,55
camera	25,13
wc	7,50
ripostiglio	1,73
<b><i>Totale superficie interna netta* mq</i></b>	<b>168,52</b>
<b><i>Superficie esterna lorda (terrazzo) mq</i></b>	<b>264,90</b>

\*esclusi i muri (anche interni)

<b>AREA ESTERNA COMUNE</b>	
<b><i>Totale superficie Giardino mq</i></b>	<b>4.890,00</b>

Si riportano di seguito le immagini maggiormente rappresentative degli immobili in oggetto (*All. 21 – Documentazione fotografica*)



ESTERNI



Facciata principale sud-ovest



Facciata principale sud-ovest







Cancello automatico di ingresso alla villa su via Montenuovo Licola Patria n. 126



Ingresso principale dall'area esterna di pertinenza esclusiva





Veduta del giardino lato sud-ovest



Prospetti angolo a nord





Prospetto su area esterna a sud-ovest



Giardino panoramico con piscina di pertinenza esclusiva





Piscina di pertinenza esclusiva

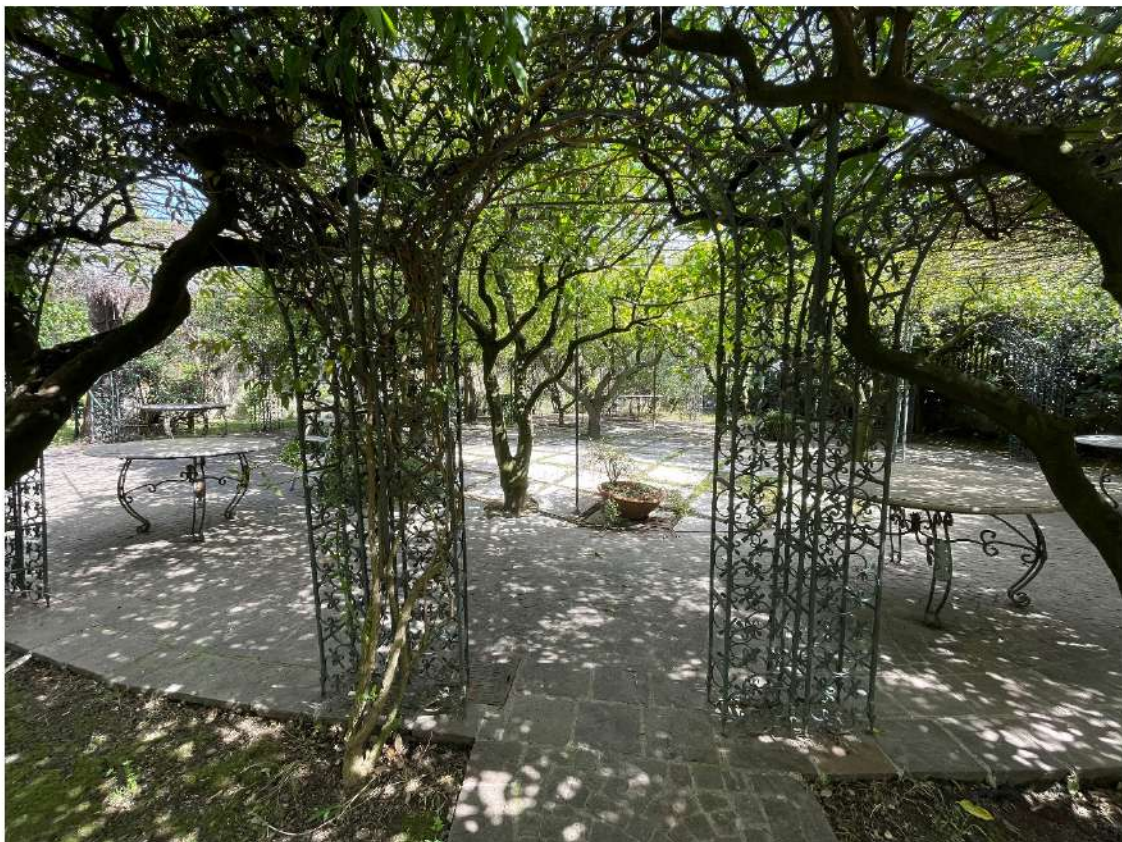


Veduta dal terrazzo al primo piano





Giardino attrezzato con viali pavimentati e aree a verde



Giardino attrezzato con gazebo in ferro battuto e tavolini





Giardino attrezzato con viali pavimentati e aree a verde



Viale di ingresso da via Montenuovo Licola Patria



PIANO TERRA (ZONA GIORNO)



Ingresso principale al piano terra parte esterna



Ingresso principale interno piano terra





Veduta dall'ingresso principale



Salone







Salone



Scala interna di collegamento piano terra e primo piano





Soggiorno



Soggiorno





Bagno di servizio



Cucina





Ingresso secondario posto all'angolo est del fabbricato



Zona di disimpegno





Zona di disimpegno



Disimpegno e salone





Disimpegno e salone



Zona di disimpegno





Disimpegno e salone



Salone zona tavolo





Salone zona tavolo



Studio







Studio



Bagno principale



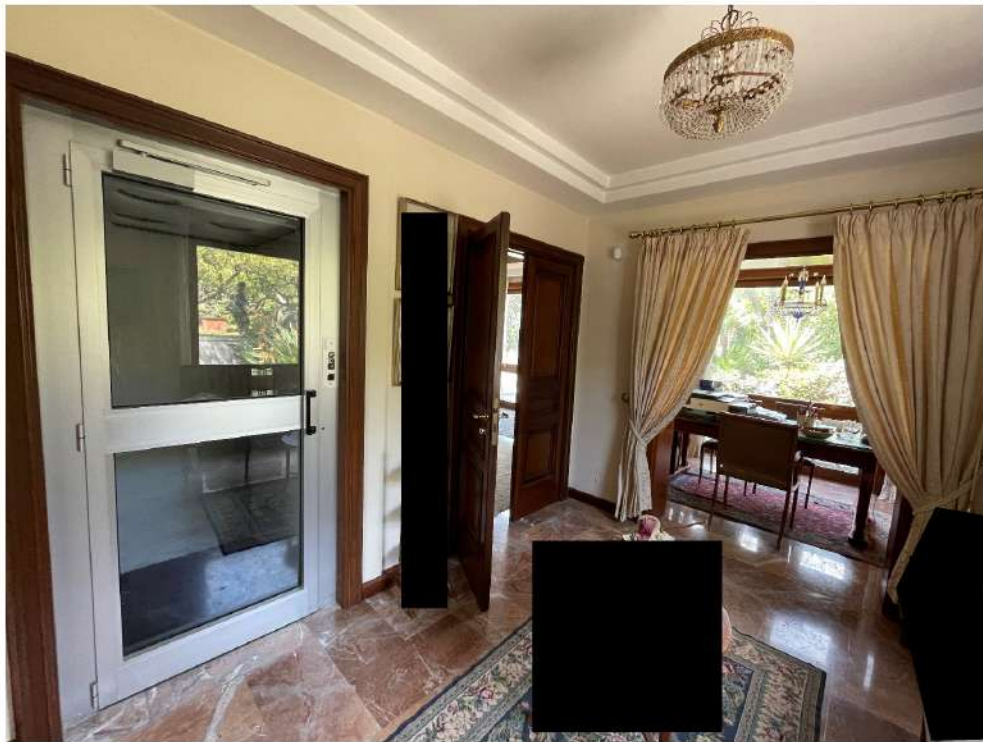


Zona di disimpegno



Secondo studio





Zona di disimpegno con ascensore di collegamento con il garage al piano seminterrato

PIANO PRIMO (ZONA NOTTE)



Scala di collegamento al piano terra





Ballatoio di accesso al primo piano



Disimpegno





Disimpegno



Prima camera da letto





Prima camera da letto



Prima camera da letto





Bagno della prima camera



Seconda camera da letto





Bagno della seconda camera



Bagno della seconda camera







Terzo bagno con accesso dal corridoio



Terzo bagno con accesso dal corridoio





Terza camera da letto con camino e cabina armadio



Quarta camera da letto con bagno e zona sauna





Bagno della quarta camera



Sauna nella quarta camera





Terrazzo a livello



Terrazzo a livello



PIANO SEMINTERRATO



Scale di accesso al piano seminterrato dall'area esterna di pertinenza esclusiva



Ingresso





Porticato di ingresso



Scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato





Soggiorno con camino

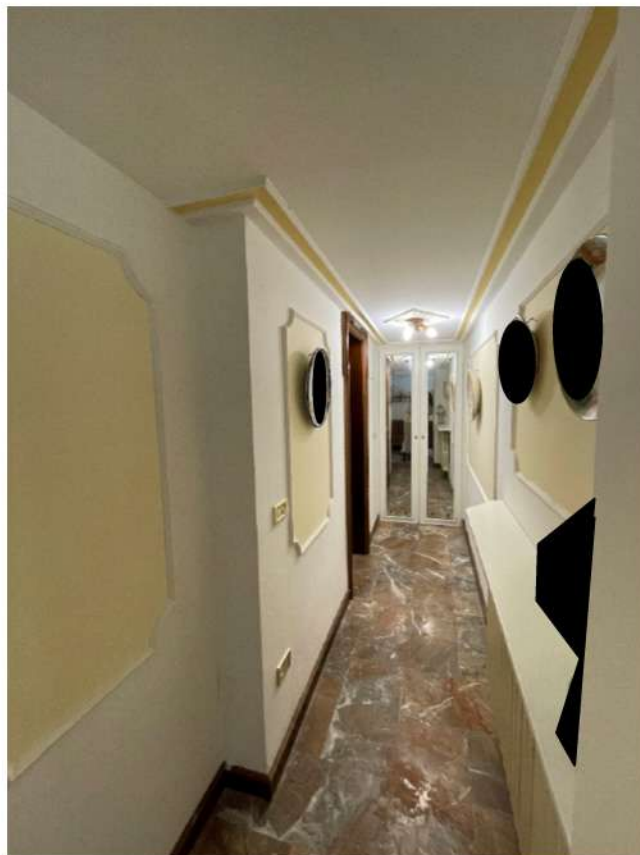


Soggiorno. Zona biliardo





Soggiorno



Corridoio







Primo bagno

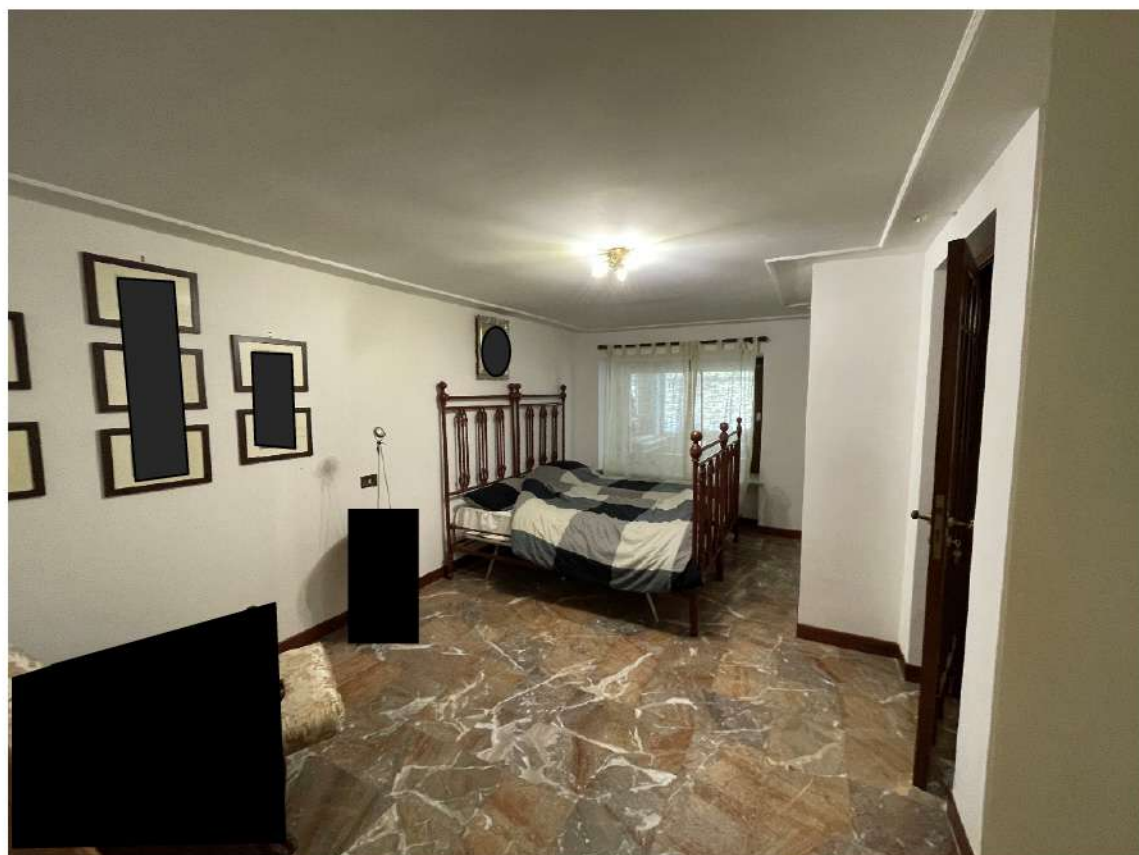


Secondo bagno





Cucina



Camera da letto





Terzo bagno

GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO



Ingressi al garage sulla facciata nord-ovest





Garage. Si evidenzia l'ascensore che conduce al piano terra



Garage





Garage

LOCALE TECNICO/DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO



Locali tecnici e deposito



**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie utile (Su) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (Sp) e delle quote percentuali delle superfici non residenziali (Snr) o superfici scoperte.

Per superficie utile si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

In base ai suddetti criteri di seguito si calcolano di seguito le superfici commerciali degli immobili.

**SUPERFICIE PIANO SEMINTERRATO*****Superficie utile (Su)***

La superficie utile dei vani principali è la seguente:

$$Su = mq \ 161,31$$

***Superficie delle pertinenze (Sp)***

Le pertinenze accessorie sono:

**il garage** con superficie utile pari a 136,66 mq;

**il porticato** (chiuso con vetrate) con superficie utile pari a 86,62 mq;

**i depositi** con superficie utile pari a 92,04 mq

Il porticato, direttamente comunicante con i vani principali e/o accessori, si computa in misura del 50%, invece i depositi ed il garage non comunicanti con i vani principali e/o accessori) si computano entrambi in misura del 25%.

$$Sp = 86,62 \times 0,50 + (136,66 + 92,04) \times 0,25 = mq \ 100,49$$

**Superficie commerciale (Sc)**

$$Sc = Su + Sp = 161,31 + 100,49 = mq \ 261,80$$



La superficie commerciale arrotondata per eccesso (D.P.R. 138/98) sarà:

$$Sc = mq \ 262,00$$

### **SUPERFICIE PIANO TERRA**

#### **Superficie utile (Su)**

La superficie utile dei vani principali è la seguente:

$$Su = mq \ 442,79$$

#### **Superfici scoperte (Snr)**

Nel caso specifico l'atrio, che ha una superficie complessivamente pari a **mq 20,63**, è direttamente comunicante con i vani principali e con i vani accessori. Pertanto va computato:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

$$Snr = (20,63 \times 0,30) = mq \ 6,19$$

#### **Superficie commerciale (Sc)**

$$Sc = Su + Snr = 442,79 + 6,189 = mq \ 448,98$$

La superficie commerciale arrotondata per eccesso (D.P.R. 138/98) sarà:

$$Sc = mq \ 449,00$$

### **SUPERFICIE PRIMO PIANO**

#### **Superficie utile (Su)**

La superficie utile dei vani principali è la seguente:

$$Su = mq \ 215,69$$

#### **Superfici scoperte (Snr)**

Nel caso specifico il terrazzo, che ha una superficie complessivamente pari a **mq 264,90**, è direttamente comunicante con i vani principali e con i vani accessori, pertanto va computato:



- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

$$Snr = (25 \times 0,30) + (264,90 - 25) \times 0,10 = \text{mq } 31,49$$

### **Superficie commerciale (Sc)**

$$Sc = Su + Snr = 215,69 + 31,49 = \text{mq } 247,18$$

arrotondata per difetto (D.P.R. 138/98), la superficie commerciale, sarà la seguente:

$$Sc = \text{mq } 247,00$$

## **SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO**

Nell'ipotesi di un unico lotto la superficie commerciale complessiva sarà pari alla somma delle superfici commerciali dei tre piani sopra calcolate a cui andranno ulteriormente sommate le quote percentuali delle superfici scoperte del giardino e del terreno che andranno computate come pertinenze esclusive di ornamento della villa nel suo insieme. Pertanto la superficie commerciale totale sarà data dalla seguente formula:

$$Sc = Sc (\text{Piano S}) + Sc (\text{Piano T}) + Sc (\text{Piano I}) + Snr (\text{GIARDINO e TERRENO})$$

Si procede di seguito al calcolo delle quote della superficie omogeneizzata

### **Superfici scoperte (Snr)**

La superficie dell'area scoperta è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Il terreno ha un'estensione pari a 195 mq (1,95 are) ed il giardino comune ha un'estensione pari a 4.890,00 mq, pertanto la superficie scoperta complessiva è pari a 5.085,00 mq

Tenuto conto che la superficie di ingombro del fabbricato è pari a 503 mq si avrà:

$$Snr = (503,00 \times 0,10) + (5085,00 - 503,00) \times 0,02 = 141,94$$

Sostituendo i valori nella formula di calcolo della superficie commerciale si avrà:

$$Sc = 262,00 + 449,00 + 247,00 + 141,94 = 1.099,94$$





arrotondata per eccesso (D.P.R. 138/98), la superficie commerciale, sarà la seguente:

**Sc = 1.100,00 mq**

### **3 – Identificazione catastale dei beni pignorati**

Gli immobili sono riportati al NCEU del Comune di Napoli con i seguenti dati:

- 1) **abitazione** sita in Pozzuoli (NA), alla Via Montenuovo Licola Patria n. 126, identificata al C.F. al foglio 16 p.lla 106, sub 1 – cat A/7, piano T-1 int. 1;
- 2) **abitazione** sita in Pozzuoli (NA), alla Via Montenuovo Licola Patria n. 126, identificata al C.F. al foglio 16, p.lla 106, sub 2 – cat A/7, piano 1 int. 2;
- 3) **abitazione** sita in Pozzuoli (NA), alla Via Montenuovo Licola Patria n. 126, identificata al C.F. al foglio 16, p.lla 106, sub 3 – cat A/7, piano T-1-2 int. 3;
- 4) **terreno** sito in Pozzuoli (NA), alla Via Montenuovo Licola Patria, identificato al C.T. al foglio 16, p.lla 41, qualità Bosco Ceduo, superficie are 01.95

Al mappale terreni correlato, il fabbricato in cui ricadono gli immobili di cui ai punti 1), 2) e 3) è identificato con i seguenti dati:

**Foglio 16, particella 106** (*All. 12 – Mappa Catastale*)

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, si rileva l'esatta rispondenza con le risultanze catastali per tutti gli immobili oggetto del procedimento.

Si precisa che dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi i dati catastali degli immobili in oggetto, oltre a quelle d'ufficio, **hanno subito le seguenti variazioni:**

#### **IMMOBILE SUB 1** (*All. 3 – Visura Storica SUB 1*)

Da un esame della visura catastale storica relativa all'immobile **sub 1** si rilevano le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE del 18/11/1997 in atti dal 18/11/1997

AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI  
RISTRUTTURAZIONE AUTORIMESSA ABITAZIONE (n. 20110.1/1997).

Detta variazione ha comportato, tra l'altro, la **trasformazione dell'immobile da autorimessa (C/6) ad abitazione in villino (A/7)**







Le planimetrie catastali presentate nel 1997 risulterebbero, ad ogni buon conto, allegare alla pratica di condono. Dette planimetrie, vidimate per ricezione dal comune di Pozzuoli sono, però, prive del timbro dell'ufficio tecnico erariale.

Al fine di accertare se le planimetrie catastali depositate presso il Comune di Pozzuoli in allegato alla pratica di condono coincidessero con quelle presentate al Catasto, si inoltrava, all'Agenzia delle Entrate, istanza di acquisizione ottica delle planimetrie del 1997. Tuttavia tale istanza non ha, a tutt'oggi, ricevuto riscontro. Pertanto, per ottenere chiarimenti in merito alla intricata situazione catastale degli immobili in oggetto, si procedeva a prenotare un appuntamento in presenza presso l'UPT di Napoli mediante piattaforma telematica. Detto appuntamento veniva concesso per il 30.10.2023. In quella sede non è stato possibile accertare se presso l'archivio cartaceo del Catasto le planimetrie catastali registrate nel 1997 (ad oggi non ancora inserite sulla piattaforma telematica) coincidessero con quelle rinvenute presso il Comune di Pozzuoli.

Pertanto, si è provveduto ad inoltrare pec di richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate per la quale si è ancora in attesa di riscontro.

Premesso che l'unica planimetria presente agli atti informatizzati, ossia quella del subalterno 2, coincide con quella rinvenuta nella pratica di condono, rilevato altresì che vi è corrispondenza tra le consistenze riportate nelle visure in seguito alle variazioni registrate nel 1997 e le rispettive planimetrie catastali dei subalterni 1 e 3 allegare alla pratica di condono, **si può ritenere con alta probabilità (e fino a prova contraria) che anche le planimetrie catastali dei sub 1 e 3 allegare all'istanza di condono corrispondano a quelle registrate agli atti del catasto e allo stato non rinvenute.**

Si precisa, ad ogni modo, che la scrivente proseguirà i propri accertamenti sull'effettiva documentazione presente al catasto e, all'esito, confermerà l'elaborato depositato in data odierna o apporterà le ulteriori modifiche e/o integrazioni che si rendessero necessarie.

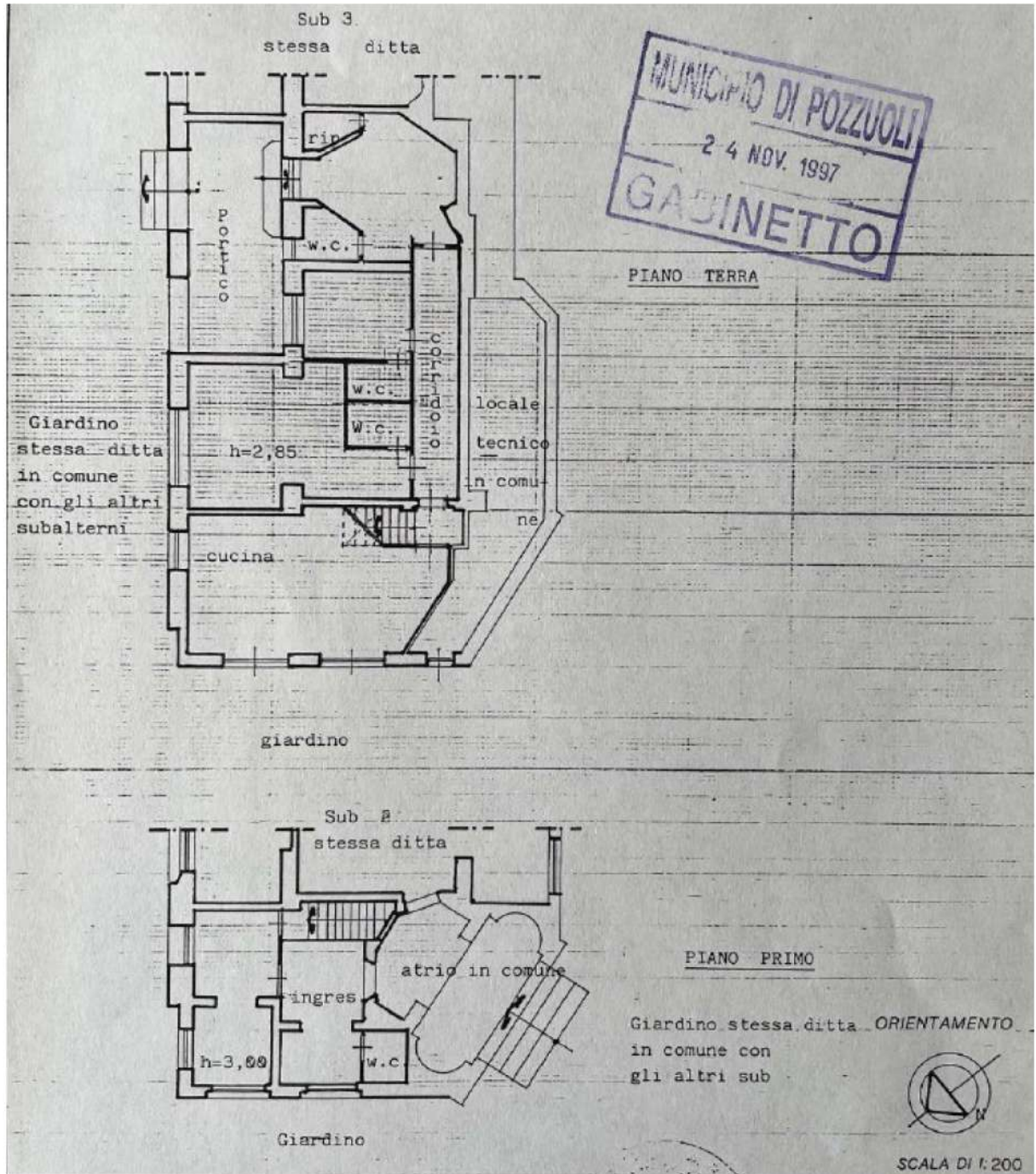
In virtù delle suddette considerazioni di seguito si effettuerà il confronto tra dette planimetrie catastali (*All. 26 - Planimetrie Catastali allegare al condono*) e lo stato dei luoghi di ciascuna unità (*All. 27 - Planimetrie stato dei luoghi SUB 1-2-3*), precisando che dette planimetrie catastali allegare all'istanza di condono sono conformi ai grafici allegati alla pratica di condono, quest'ultimi suddivisi per piani invece che per subalterni.



In riferimento alle suddette planimetrie catastali nel 1997, innanzitutto si rileva che, diversamente da quanto emerge dalle planimetrie del 1970, le unità SUB 1 e SUB 3 si distribuiscono ciascuna su più livelli.

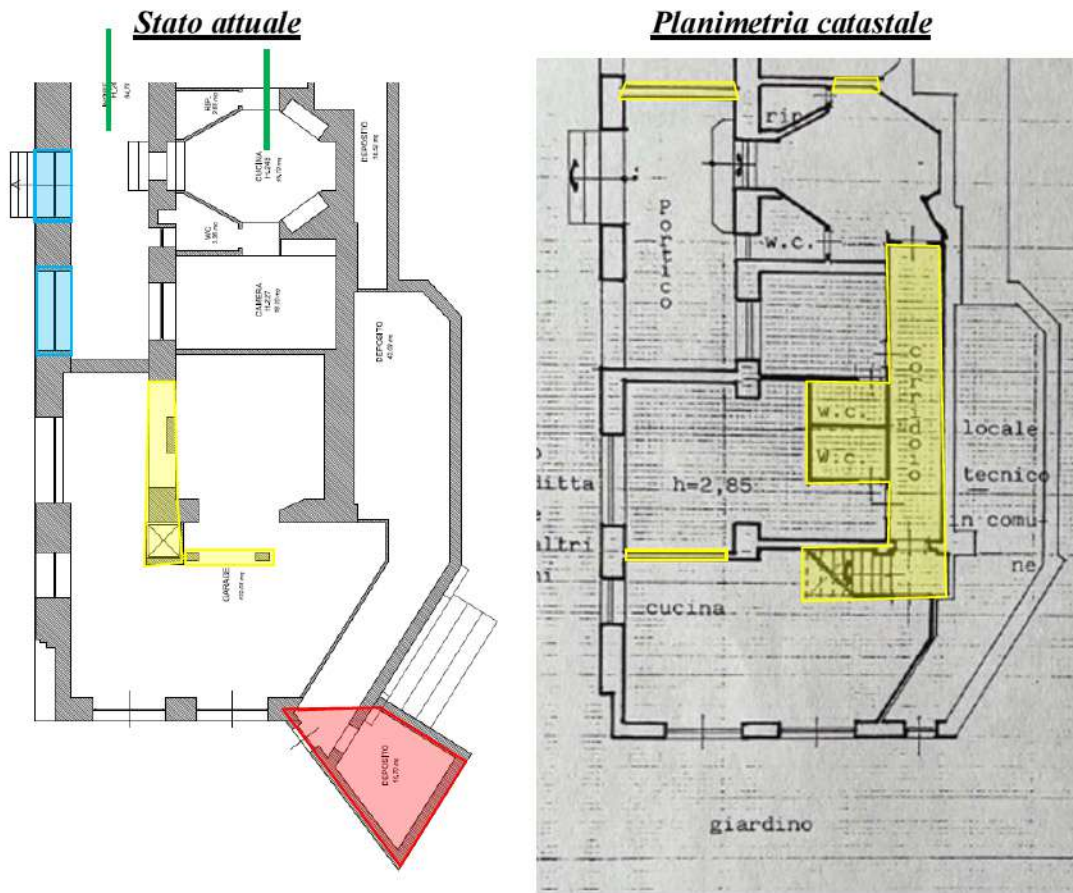
Di seguito si effettuerà un confronto tra le planimetrie catastali del 1997 e lo stato dei luoghi attuale.

### Planimetria catastale SUB 1

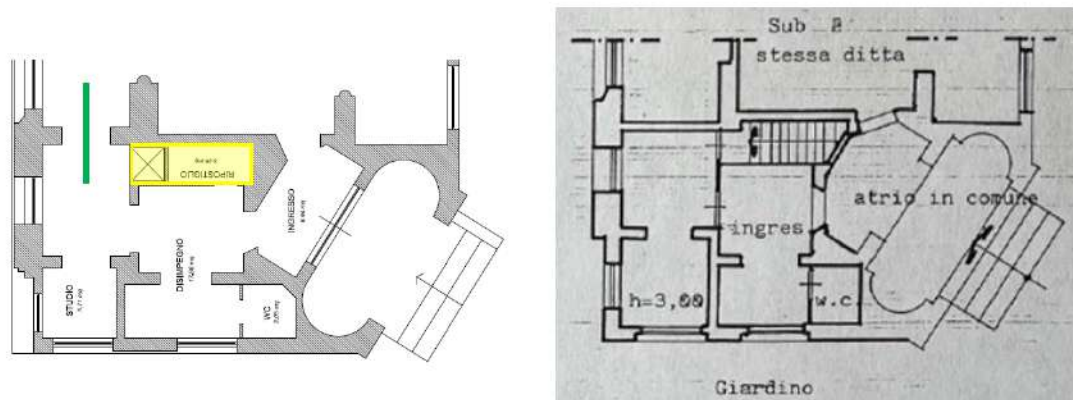


**SUB 1**

**Porzione piano seminterrato**



**Porzione piano terra**



**DIFFORMITÀ**

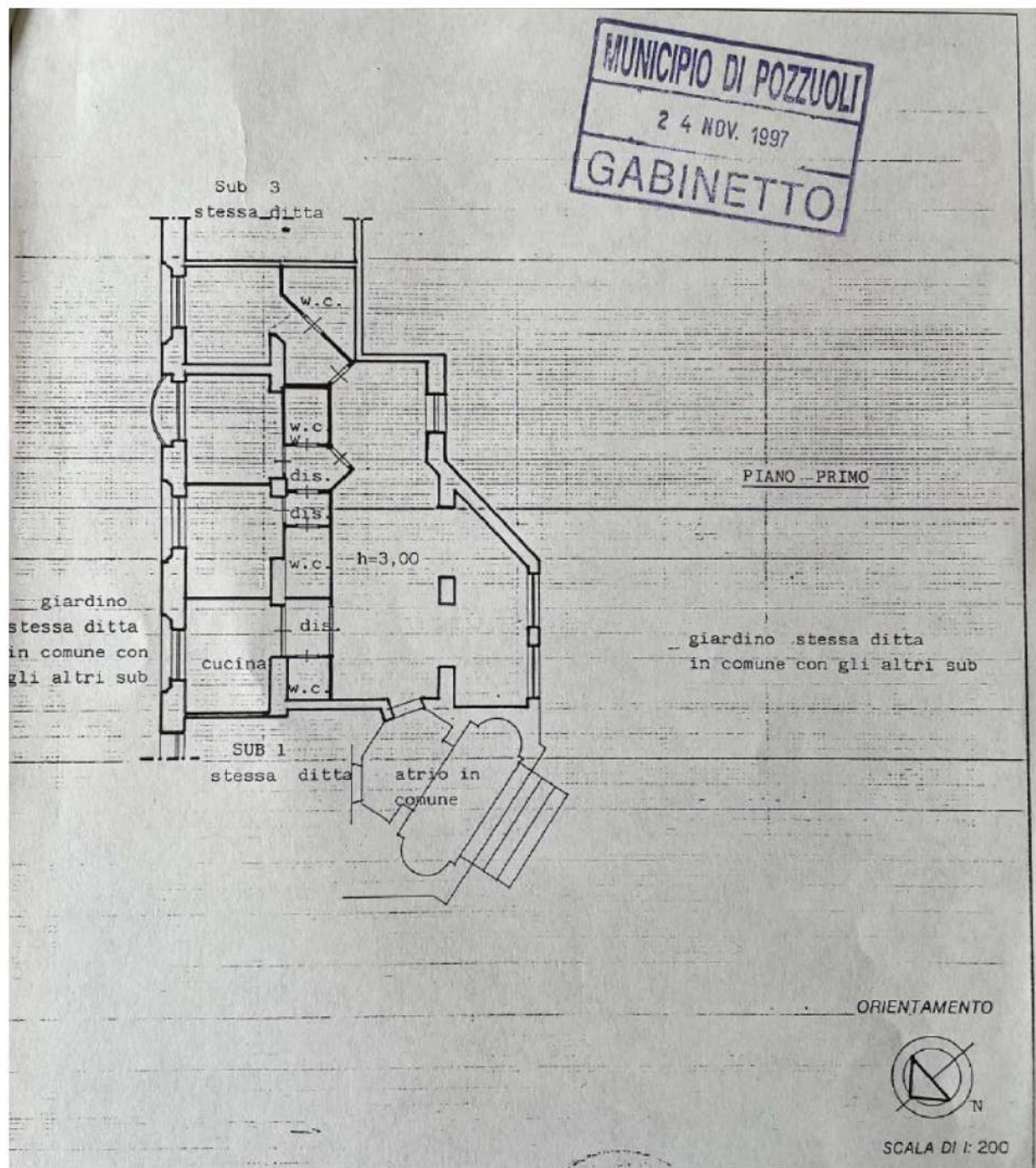
- Incremento di volume (deposito)**
- Diversa distribuzione degli spazi interni**
- Realizzazione di infissi a chiusura del portico**

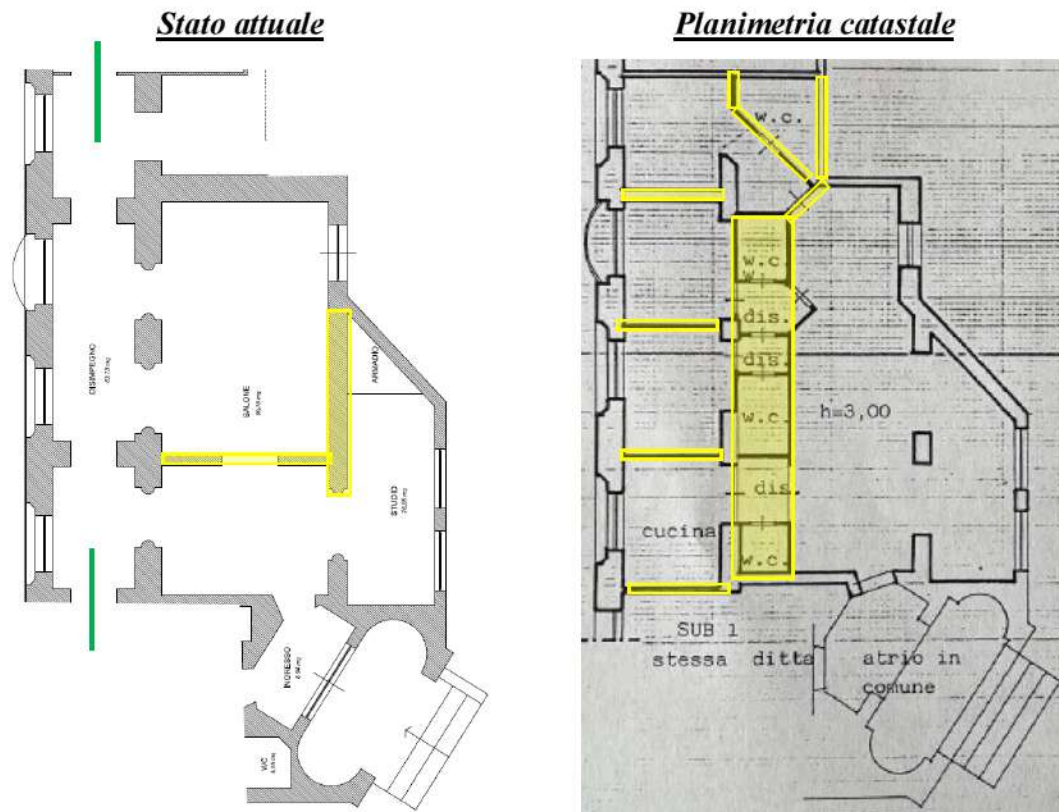


Come si può notare, l'unità sopra riportata, identificata con subalterno 1, è distribuita su due livelli che catastalmente vengono definiti *piano terra* e *piano primo*, in realtà si tratta della porzione a ovest del piano seminterrato e della porzione a ovest del piano terra.

Come vedremo dal successivo confronto con i grafici allegati al condono, la difformità rilevata in merito all'incremento di volume (deposito) in realtà non sussiste rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono dove il deposito corrisponde allo stato dei luoghi.

### Planimetria catastale SUB 2



**SUB 2****Piano terra****DIFFORMITÀ**

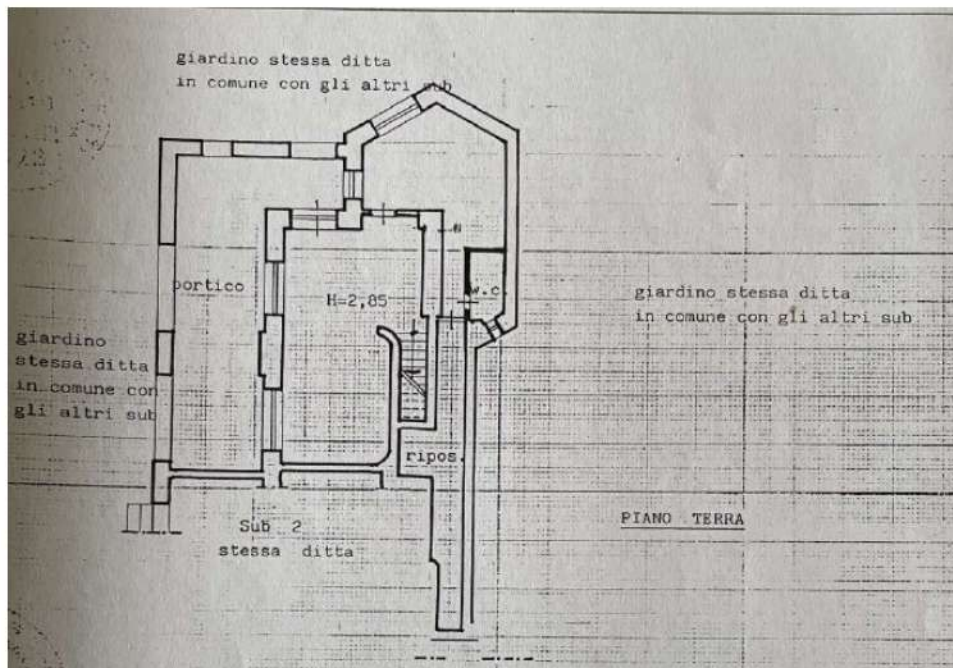
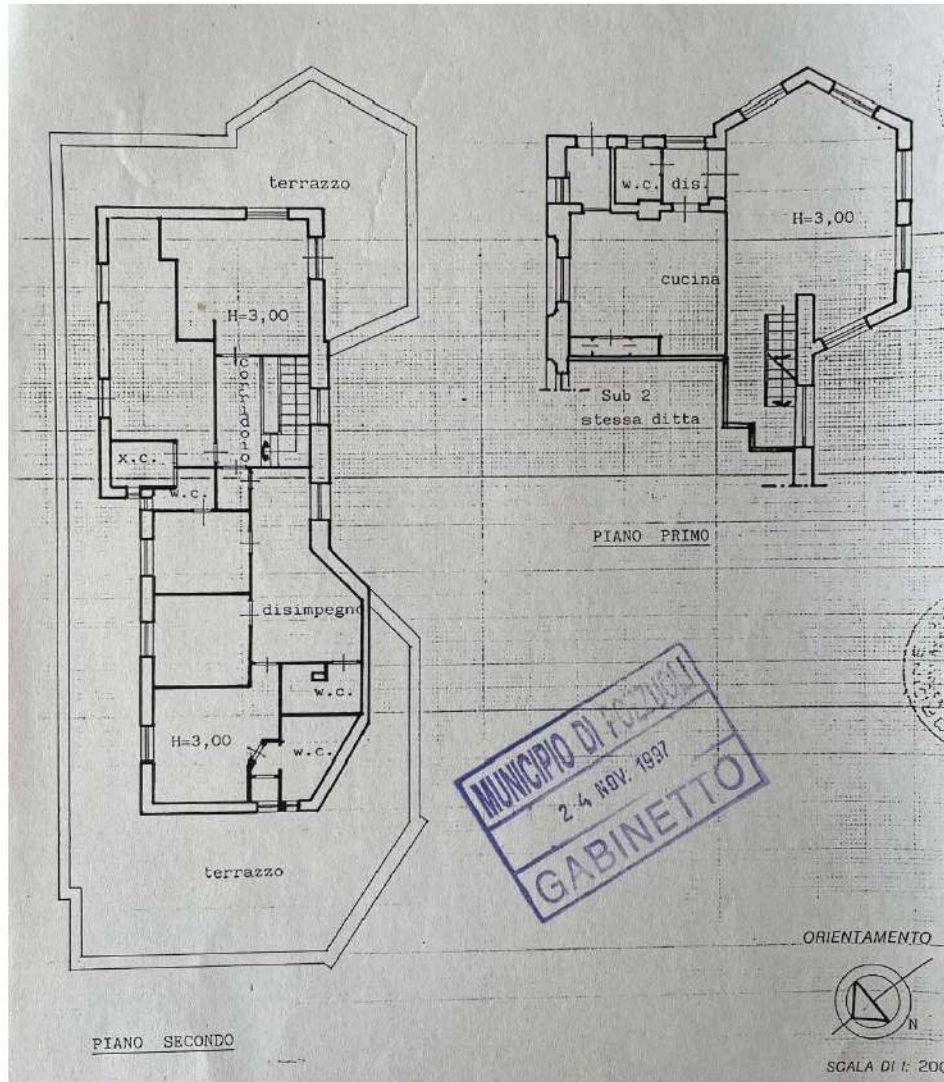
***Diversa distribuzione degli spazi interni***

L'immobile identificato con subalterno 2, in base alla planimetria catastale attuale occuperebbe la porzione centrale del piano terra (catastalmente definito primo piano). In realtà esso - come si vede dai varchi presenti a est e ovest (segnalati con una linea verde) è tutt'uno con le restanti porzioni del piano e con gli altri due immobili sub 1 e sub 3.





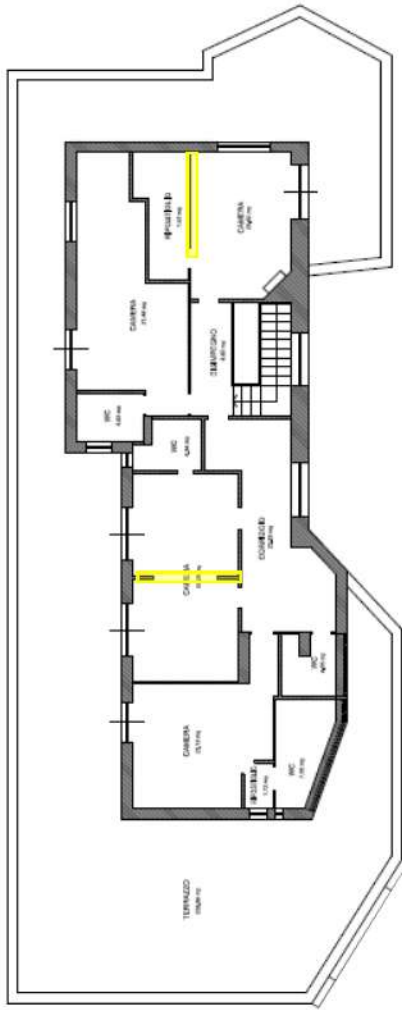
**Planimetria catastale SUB 3**



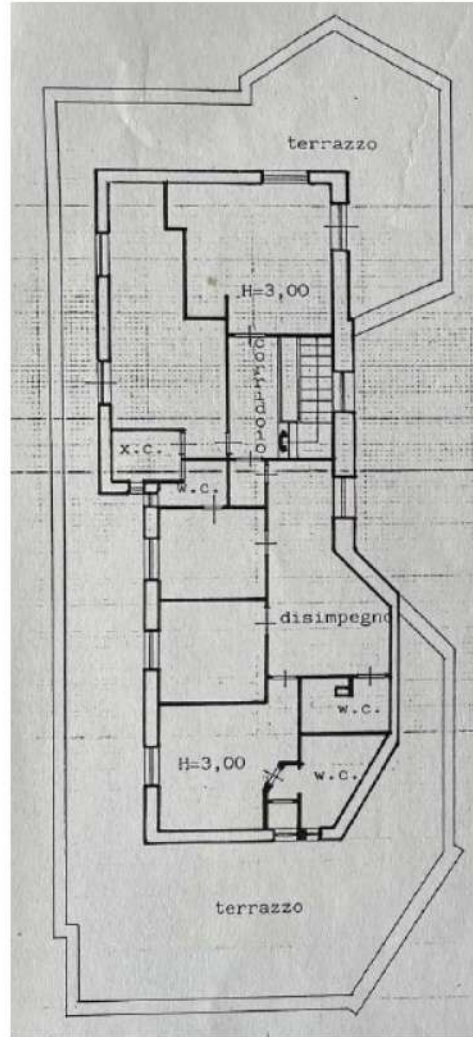
**SUB 3**

**Intero primo piano**

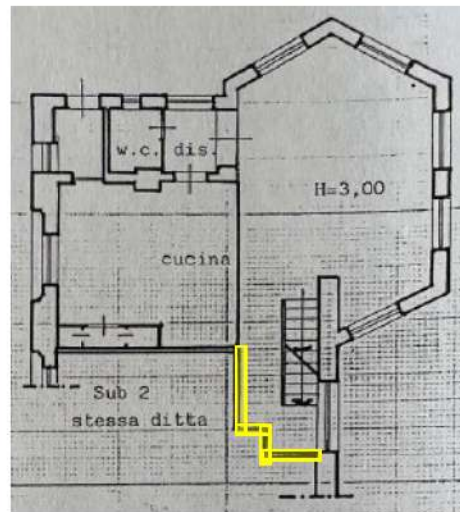
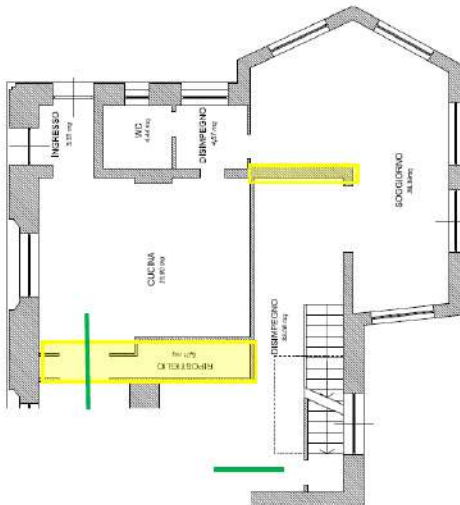
**Stato attuale**

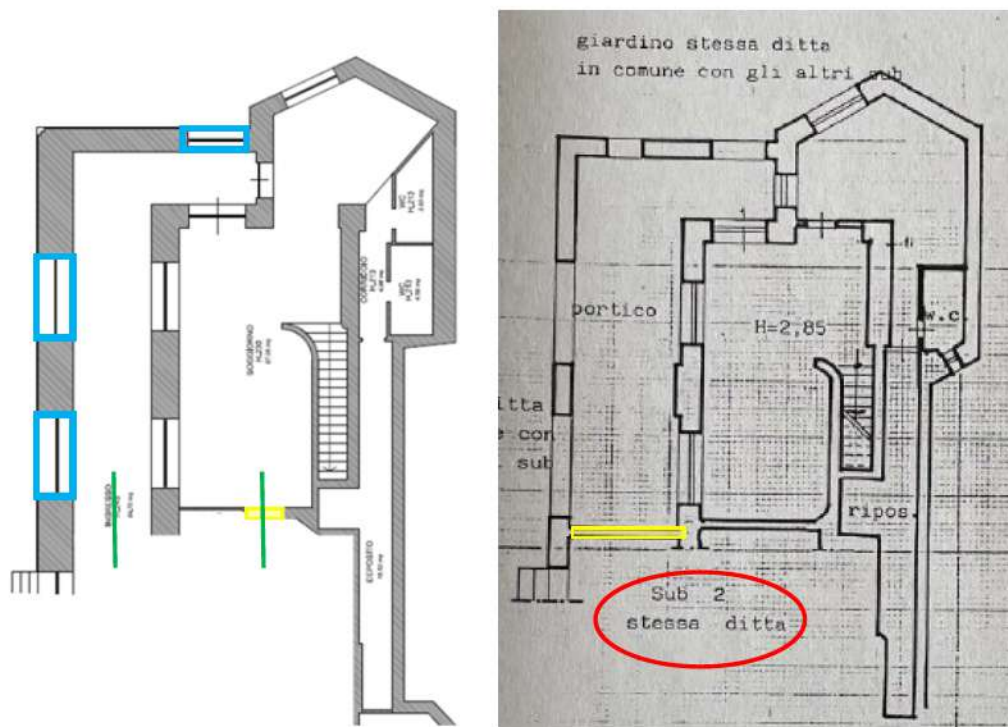


**Planimetria catastale**



**Porzione piano terra**



**Porzione piano seminterrato****DIFFORMITÀ**

*Diversa distribuzione degli spazi interni*

*Realizzazione di infissi a chiusura del portico*

Come si può notare, l'unità sopra riportata, identificata con subalterno 3, è distribuita su tre livelli. Essa occupa l'intero primo piano - che catastalmente viene definito *piano secondo* - occupa, inoltre, la porzione est del piano terra e la porzione a est del piano seminterrato. Nelle planimetrie sopra riportate si evidenzia (linee verdi) le aperture ai confini dell'immobile che consentono il passaggio da una unità all'altra.

Nella planimetria catastale di quest'ultimo immobile **si rileva un errore riguardo al confine ovest della porzione posta al piano seminterrato (cerchiato in rosso nella planimetria). In realtà detta porzione dell'immobile a ovest confina con il subalterno 1 e non con il sub 2 come erroneamente riportato.**

**In base a quanto rilevato**, per tutti e tre gli immobili sussistono difformità tra lo stato dei luoghi e dette planimetrie catastali del 1997 allegate agli atti del condono ma allo stato non acquisibili presso gli uffici del catasto. Le modifiche rilevate all'attualità, rispetto ai



suddetti grafici, sono avvenute in assenza di titolo. In merito alla consistenza e sanabilità dei suddetti abusi si rinvia al successivo punto 6.

Si conclude che, seppure le planimetrie catastali allegate all'istanza di condono, coincidessero con quelle presenti agli atti del catasto, sarà necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante elaborazione di DOCFA per variazione delle planimetrie (per diversa distribuzione degli spazi interni e inserimento del deposito al piano seminterrato) che, come si vedrà al successivo punto 6, dovrà avvenire successivamente alle opere di ripristino degli abusi non sanabili.

I costi per la suddetta pratica, comprensivi delle spese tecniche e di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € 700,00 per ciascuna unità immobiliare per un totale di € 2.100,00.

#### **4 – Schema sintetico-descrittivo**

##### **LOTTO UNICO:**

Piena ed intera proprietà di quattro unità immobiliari di cui n. 3 abitazioni, disposte su tre livelli, in un'unica villa con giardino e piscina in Pozzuoli (NA) Via Montenuovo Licola Patria n. 126 oltre alla piena ed intera proprietà di n. 1 terreno in Pozzuoli (NA) alla Via Montenuovo Licola Patria, confinante con la suddetta villa.

La **particella 106** in cui è inserito il compendio suddetto confina a nord-est con il terreno identificato alla p.lla 41 (anch'esso oggetto di pignoramento); a nord-ovest con le p.lle 766 e 768; a sud-est con le p.lle 67, 72, 614, 615 e 616 e infine a sud-est confina con Via Montenuovo Licola Patria (ex via Domiziana, Km 52).

**La villa** composta dalle tre abitazioni staggite, nel suo insieme confina, su tutti i lati, con l'annesso giardino essa si compone dei seguenti immobili.

- 1) abitazione** identificata al C.F. al **Fg.16, Pt.106, sub 1;**
- 2) abitazione** identificata al C.F. al **Fg.16, Pt.106, sub 2;**
- 3) abitazione** identificata al C.F. al **Fg.16, Pt.106, sub 3**

Dette abitazioni, di fatto accorpate, si distribuiscono su tre livelli:

il piano seminterrato si divide in:



- **abitazione** composta da un porticato chiuso all'ingresso, soggiorno, disimpegno, camera, cucina, ripostiglio e tre bagni;
- **locale tecnico/deposito** composto da due vani;
- **garage** al piano superiore mediante un ascensore.

Il piano terra si compone di ingresso, due studi, salone, soggiorno, due ripostigli, cucina abitabile, due bagni e disimpegni.

Il primo piano si compone di quattro camere, quattro bagni, due ripostigli, disimpegni e un ampio terrazzo a livello.

Le tre abitazioni sono dotate di giardino comune con piscina.

- 1) Il **sub 1**, distinto con interno 1, si sviluppa su due livelli occupando la parte ovest del piano seminterrato e del piano terra (al catasto piano T-1). Al piano seminterrato confina a est con sub 3 e sui restanti lati col giardino comune. Al piano terra confina a est con sub 2 e sui restanti lati col giardino comune. Al piano seminterrato l'immobile si compone di una abitazione, un garage e di un locale tecnico - quest'ultimo comune ai subalterni 2 e 3 - tutti con accesso indipendente dallo spazio esterno comune. L'abitazione al piano seminterrato si compone di un bagno, una cucina, una camera un ripostiglio e una porzione del porticato (allo stato chiuso da infissi). Al piano terra l'immobile si compone di un atrio di ingresso comune al subalterno 2, studio, bagno, disimpegno e ripostiglio ed è collegato al garage, posto al piano seminterrato, mediante un ascensore.
- 2) Il **sub 2**, distinto con interno 2, occupa la porzione centrale del piano terra (riportato al catasto al piano 1). Confina a est con sub 3, a ovest con sub 1 e sui restanti lati con giardino comune. Esso si compone di atrio di ingresso comune al sub 1, salone doppio, studio e disimpegno.
- 3) Il **sub 3**, distinto con interno 3, si sviluppa su tre livelli occupando parte del piano seminterrato, parte del piano terra e l'intero primo piano (al catasto piano T-1-2). Esso confina: al primo piano con il giardino comune su tutti i lati; al piano terra confina a ovest con il sub 2 e sui restanti lati con il giardino comune; al piano seminterrato confina a ovest con il sub 1 e sui restanti lati con il giardino comune. Al primo piano l'immobile si compone di quattro camere, quattro bagni, una cabina armadio/ripostiglio, disimpegni e un ampio terrazzo a livello. Al piano terra si compone di ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e ripostiglio. Al piano seminterrato si compone di un soggiorno, disimpegno, due bagni una



porzione del porticato (allo stato chiuso da infissi) e un deposito. I tre livelli sono collegati tra loro da una scala interna.

- 4) Il **terreno** (bosco ceduo) identificato al C.T. al **Fg. 16, pt. 41**, confina a nord-est con le p.lle 205, 206, 207 e 390; a nord-ovest con p.lla 17; a sud-est con p.lla 69; infine a sud-ovest la p.lla 106.

Lo stato dei luoghi degli immobili non corrisponde alla consistenza catastale.

È presente licenza edilizia **n. 49 del 19.07.1968**, nonché successiva istanza di condono **ai sensi del L. 724/94 pratica n. 4806 prot. N. 24842 del 03.03.1995.**

Si rilevano abusi in ordine a:

- Chiusura dell'infisso del bagno al piano seminterrato;
- Realizzazione di un nuovo bagno al piano seminterrato;
- Realizzazione degli infissi a chiusura del porticato al piano seminterrato;
- Muratura di una bucatara in corrispondenza del porticato al piano seminterrato;
- Eliminazione della scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra ed inserimento, nel vano scala, dell'impianto ascensore;
- Diversa distribuzione degli spazi interni dei tre immobili.

Per gli abusi riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

I restanti abusi non sono sanabili, pertanto è necessario il ripristino dello stato dei luoghi prima di procedere alla definizione della pratica di concessione in sanatoria.

**PREZZO BASE: € 1.761.000,00**

### ***5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato***

Al 06.03.2023, data di notifica del pignoramento di cui alla procedura RGE 161/2023, gli immobili risultano intestati al debitore [REDACTED] per la quota di 12/18 della piena proprietà e per la restante ai terzi datori di ipoteca [REDACTED], ciascuno per i 2/18 della piena proprietà in virtù dei seguenti titoli:

- **atto di compravendita** per Notaio Luigia Finoja Sanseverino di Napoli del 22



settembre 1982, rep. n. 8890, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il **29 settembre 1982 al n. 21609 reg. part.** con il quale i signori [REDACTED]  
[REDACTED], vendevano gli immobili in oggetto ai signori [REDACTED]  
[REDACTED];

- **atto di accettazione espressa di eredità** per Notaio Maria Francesca Bottino di Torre Annunziata del giorno 8 ottobre 2021, rep. n. 3717/2758, **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il giorno **11 ottobre 2021 al n. 36646 reg. part.** con quale i signori [REDACTED]  
[REDACTED], hanno accettato puramente e semplicemente l'eredità della [REDACTED], anzidetta, deceduta, ab intestato, a Castel Volturno il 27 gennaio 2018, loro devoluta nelle seguenti quote: quota indivisa pari a 3/18 (tre diciottesimi) a favore del coniuge [REDACTED], e quota indivisa pari a 2/18 (due diciottesimi) a favore di ciascun figlio, [REDACTED]  
[REDACTED].

Dall'esame della certificazione notarile riferita alla procedura RGE 161/2023 si rileva che non risulta trascritta la dichiarazione di successione della [REDACTED]

### ***6 – Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico***

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pozzuoli si è accertato che nel P.R.G. gli immobili in oggetto ricadono in zona B5 – sub-zona **B5.1** (zona residenziale saturo recente, interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale) regolamentata all'art. 24 delle norme di attuazione.

L'edificio sorge in zona soggetta ai **vincoli paesistici ex Leggi 1497/39 e 431/85** ed in zona **R.U.A.** nel P.T.P. dei Campi Flegrei (zona di recupero urbanistico e restauro paesistico ambientale) regolamentata all'art. 13 delle norme di attuazione del Piano Paesistico.



Il Comune di Pozzuoli, su richiesta della scrivente, ha attestato che il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto del presente procedimento, è stato edificato con **licenza edilizia n. 49 del 19.07.1968** a nome di Omissis e Omissis per la costruzione di una villa in via Coste di Cuma. Tuttavia, sulla base di quanto certificato dallo stesso Comune di Pozzuoli, la summenzionata licenza edilizia non è più reperibile presso l'archivio comunale (*All. 22 - Certificazione Comune di Pozzuoli*).

Negli anni tra il 1988 e il 1992 l'intero fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione in assenza delle necessarie autorizzazioni che hanno prodotto notevoli modificazioni.

In dettaglio le opere hanno riguardato:

- il **cambio di destinazione d'uso** di gran parte del piano seminterrato da autorimessa ad abitazione;
- l'**incremento di superficie** residenziale (volume) e non residenziale per ciascuna delle tre unità;

Per i suddetti abusi è stata presentata **istanza di condono ai sensi del L. 724/94 pratica n. 4806 prot. N. 24842 del 03.03.1995** da [REDACTED] avente ad oggetto "Ampliamento di un manufatto ad uso abitativo sviluppato su tre livelli comprendente tre unità abitative sull'area individuata al foglio 16, p.lla 106" (*All. 23 - Pratica di Condono*). Detto fabbricato, in base a quanto dichiarato in sede di richiesta di condono, già in origine era costituito da 3 livelli suddivisi in tre diverse unità immobiliari, due appartamenti ed un'autorimessa.

Premesso che:

- la Commissione per il Paesaggio in data 25.01.2021 ha espresso parere favorevole al rilascio della concessione in sanatoria;
- che in data 02.02.2021 è stato richiesto parere alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio;
- la stessa Soprintendenza a tutt'oggi non ha fornito riscontro;
- che per gli effetti di legge in caso di mancata espressione del parere vincolante entro il termine previsto, l'amministrazione competente ne prescinde e rilascia l'autorizzazione;
- l'oblazione versata sulla base delle dichiarazioni rese risulta congrua;
- per quanto concerne il contributo di concessione previsto ai sensi della L. 10/77 e L.R. n. 38/85, risulta versato un importo pari a € 5.203,47 a fronte di € 8.005,65;





- resta da versare un importo di € **4.898,21** comprensivo di interessi;  
per l'indennità risarcitoria (cosiddetto danno ambientale), determinata ai sensi del D.M.  
del 26.09.1997, risulta, altresì, da versare un importo pari a € **7.687,81**;

ciò premesso, **il Comune di Pozzuoli, su richiesta della scrivente, certificava che, in relazione alla documentazione prodotta, è in corso di istruttoria finale la pratica di condono edilizio ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, previo pagamento delle suddette somme residue (All. 24 – Stato Pratica Condono).**

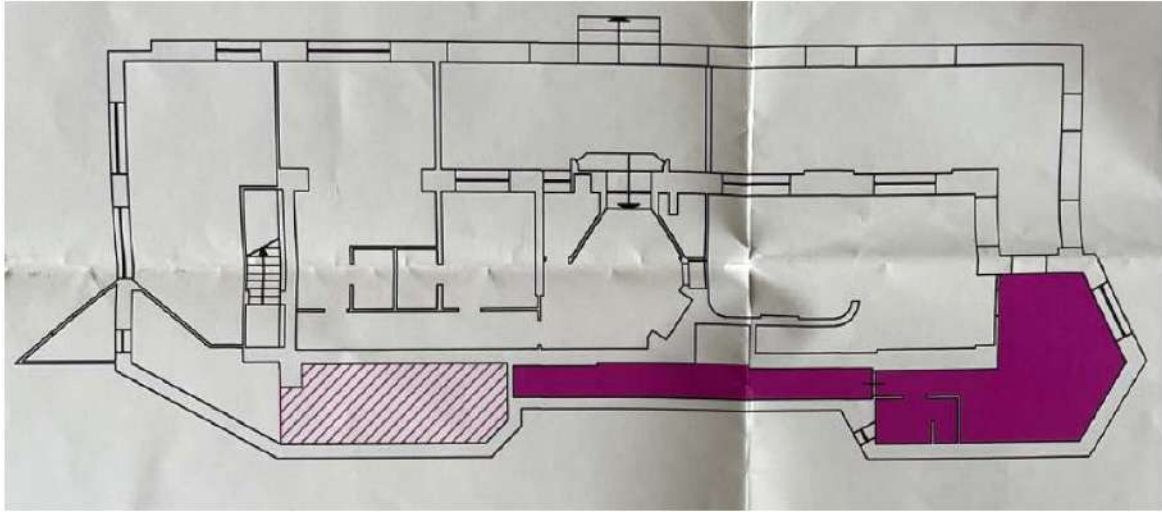
**Si precisa che la procedura della sanatoria è condizionata alla conformità tra lo stato dell'immobile da regolarizzare al momento della definizione della pratica e i grafici presentati in sede di istanza di condono.**

Pertanto, al fine di accertare detta conformità, di seguito si porranno a confronto le planimetrie dello stato attuale dei luoghi dei tre immobili con i grafici allegati all'istanza di condono.



**PIANO SEMINTERRATO**

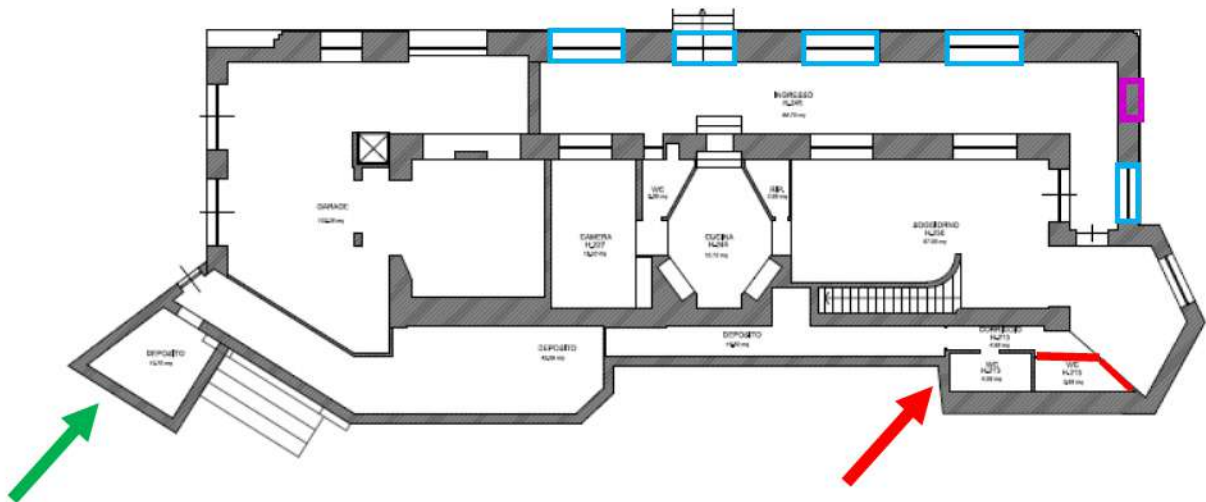
**Planimetria allegata all'istanza di condono**



**Abusi oggetto di condono**



**Planimetria dello stato attuale dei luoghi**



Le difformità che interessano le superfici oggetto di condono riguardano:

- la chiusura di infisso (segnalato con la freccia rossa);
- la creazione di un nuovo bagno mediante realizzazione di tramezzi (segnalati in rosso);

La difformità segnalata con la freccia verde - riguardante la sagoma del deposito - in realtà non troverebbe riscontro nella planimetria del piano terra allegata all'istanza di condono che ripropone, in proiezione, la sagoma del suddetto deposito risultante conforme allo stato dei luoghi. Pertanto si ritiene regolare detto deposito e la difformità rinvenuta da ascrivere ad una errata rappresentazione grafica.

Ulteriore difformità rispetto ai grafici ed alle fotografie allegati all'istanza di condono, che non interessano la superficie oggetto di condono, riguardano:

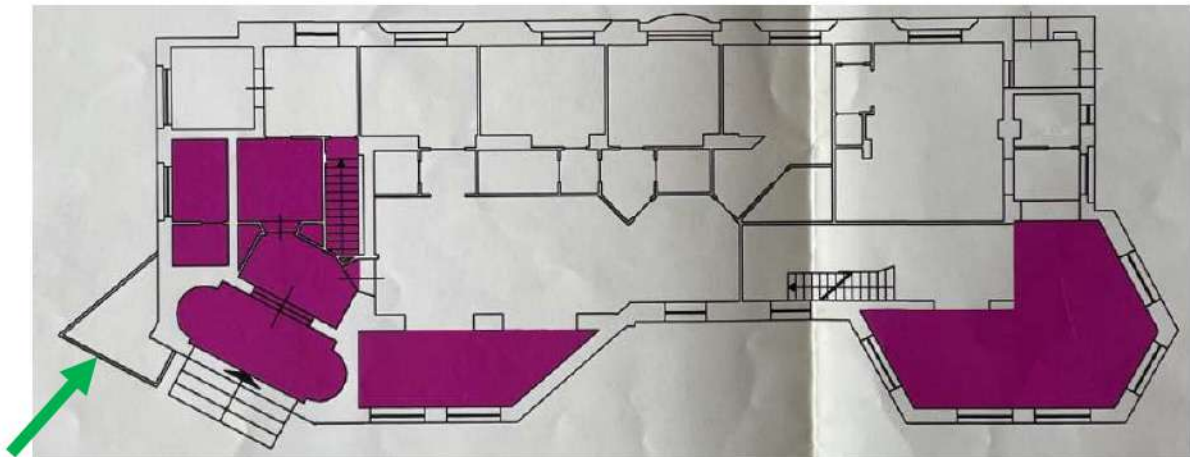
- La chiusura del porticato mediante realizzazione di infissi (segnalati in blu).
- La chiusura, mediante muratura di una bucatura in corrispondenza del porticato (segnalata in viola).

Di seguito si riporta la planimetria del piano terra allegata all'istanza di condono (dove si evidenzia nuovamente con la freccia verde detto deposito) nonché la planimetria dello stesso immobile allo stato attuale per verificare le eventuali difformità.



## PIANO TERRA

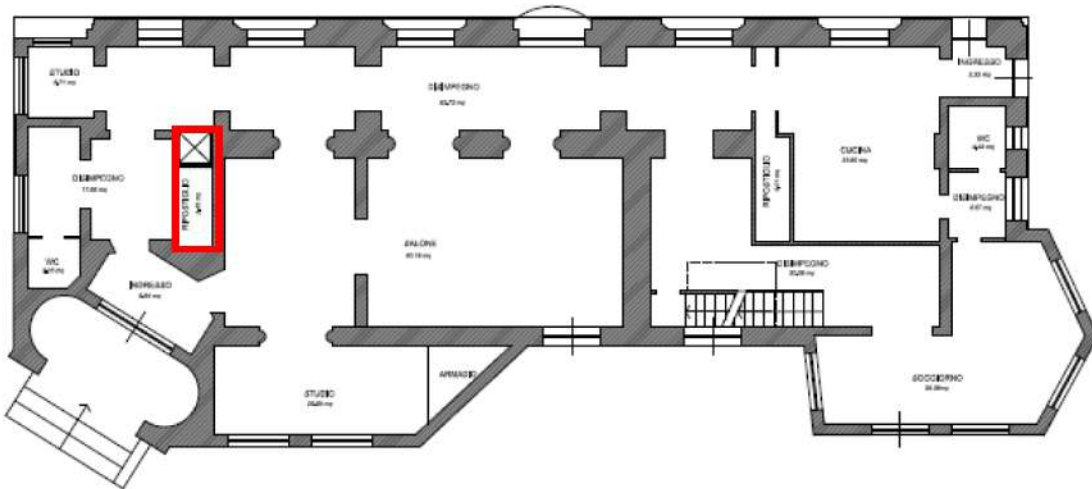
### Planimetria allegata all'istanza di condono



### Abusi oggetto di condono



### Planimetria dello stato attuale dei luoghi



Le difformità che interessano le superfici oggetto di condono riguardano:

- la rimozione della scala e la realizzazione dell'ascensore (vano segnalato con le linee rosse).

Di seguito si riporta la planimetria del primo piano allegata all'istanza di condono e la planimetria dello stesso immobile allo stato attuale per verificare le eventuali difformità.





Esiste infatti un fermo principio per cui è preclusa l'esecuzione di interventi modificativi della consistenza materiale del manufatto oggetto di condono, in quanto la normativa sul condono edilizio postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, nuove opere ad eccezione di quelle dirette a garantirne l'integrità e la conservazione, purché le stesse non modifichino le caratteristiche essenziali e la destinazione d'uso dell'immobile.

Pertanto, prima della definizione della pratica di condono, andranno effettuati i seguenti lavori di ripristino dei luoghi in riferimento agli abusi rilevati in corrispondenza delle superfici interessate dalla richiesta di condono:

- Riapertura dell'infisso del bagno al piano seminterrato;
- Demolizione dei due tramezzi realizzati per la creazione di un nuovo bagno al piano seminterrato;
- Ricostruzione della scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra.

In merito alla chiusura del porticato, detto intervento ha comportato un **incremento di volume** a scapito della superficie esterna del portico nonché una **modifica del prospetto**. Tale opera non è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e si configura come **abuso non sanabile**. Pertanto andranno effettuati anche i seguenti lavori di ripristino:

- Rimozione degli infissi posti in corrispondenza del porticato al piano seminterrato;
- Demolizione della muratura a chiusura della buca del porticato al piano seminterrato;

I costi per le suddette opere si stimano pari a circa **€ 15.000,00 comprensive anche del ripristino delle finiture e delle spese tecniche occorrenti per la pratica di SCIA per demolizione spontanea degli abusi e ripristino dei luoghi**.

Riguardo le restanti superfici, preesistenti alle aree oggetto di ampliamento in corso di condono, come già rilevato dal confronto con le planimetrie catastali (conformi ai grafici di condono) per tutti gli immobili si riscontrano difformità riguardanti anche la diversa distribuzione degli spazi interni. **Per dette modifiche non sono stati rinvenuti titoli**. Tuttavia, tali opere rientrano nel novero della *manutenzione straordinaria*, ex art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, ma realizzati in assenza di titolo, pertanto ai fini del ripristino della liceità



edilizia, sarebbe possibile sanare la mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori mediante apposita pratica C.I.L.A. ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, con la corresponsione della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00, oltre spese tecniche e istruttorie pari a ulteriori € 1.000,00 per ciascun immobile.

Il costo complessivo per sanare i suddetti abusi è pari a € **6.000,00**

Il certificato di agibilità (art. 24 del Testo Unico per l'edilizia, DPR 380/01 e successive modificazioni e integrazioni) viene rilasciato dai competenti uffici comunali per le nuove costruzioni, nonché a seguito di interventi su edifici già esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati. Il comma 3 dell'articolo 24 indica l'obbligo, da parte del titolare del permesso a costruire o del soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, di richiedere il certificato di agibilità. Per gli immobili in questione sarà possibile presentare la pratica di agibilità a seguito del rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

#### ***7 – Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile pignorato***

L'intero compendio pignorato risulta occupato dal debitore sig. [REDACTED] in uno alla [REDACTED] (All. 1 – Verbale di accesso del 20.03.23 e All. 2 – Verbale del 12.04.23 ).

#### ***8 – Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati***

Oltre al pignoramento **che ha generato la procedura RGE 161/2023 riunita al presente procedimento recante RGE 46/2022:**

- **Verbale di pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 13 aprile 2023 al n. 14299 reg. part.; a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà di tutte le porzioni immobiliari in oggetto, contro [REDACTED], per la quota di 12/18 (dodici diciottesimi) di piena proprietà e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 2/18



(due diciottesimi) di piena proprietà, ciascuno;

sui medesimi beni pignorati si riscontrano le seguenti procedure esecutive:

- 1) **verbale di pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 30 novembre 2020 al n. 33607 reg. part.; a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno, e contro [REDACTED], per il diritto di piena proprietà sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16, particella 106, subalterni 1, 2 e 3 e sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 16 p.lla 41. **Per detto pignoramento non è stata rinvenuta l'iscrizione a ruolo.**
  
- 2) **verbale di pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 29 dicembre 2020 al n. 37172 reg. part.; a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], sopra generalizzati, per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno e contro [REDACTED], per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16, particella 106, subalterni 1, 2 e 3 e sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 16 p.lla 41 - **Relativo alla procedura RGE 1/2021 – estinto con provvedimento del 03.10.2022 del G.E. dr. Manera;**
  
- 3) **verbale di pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 1 aprile 2021 al n. 11644 reg. part.; a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno e contro [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16,





particella 106, subalterni 1, 2 e 3 e sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 16 p.lla 41 - **Relativo alla procedura RGE 167/2021 - estinto con provvedimento del 24.01.2023 del G.E. dr. Colandrea;**

- 4) **verbale di pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 1 febbraio 2022 al n. 3215 reg. part.; a favore di [REDACTED] sopra generalizzato, per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16, particella 106, subalterni 2 e 3 e per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16, particella 106, subalterno 1; contro [REDACTED], per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno sui suddetti immobili subalterni 2 e 3 e per la quota di 125/1000 (centoventicinque millesimi) ciascuno di piena proprietà sull'immobile subalterno 1 – **Relativo alla presente procedura RGE 46/2022 riunita alla RGE 161/2023;**
- 5) **verbale di pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 25 maggio 2022 ai n. 19602 reg. part.; a favore di [REDACTED], per la quota 999,99/1000 (novecentonovantanove virgola novantanove millesimi) per il diritto di piena proprietà sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 16, particella 106, subalterni 1, 2 e 3 e sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 16 p.lla 41, contro [REDACTED], per la quota di 666,66 (seicentosessantasei virgola sessantasei) di piena proprietà e contro [REDACTED], per la quota di 111,11/1000 (centoundici virgola undici millesimi) di piena proprietà, ciascuno - **Relativo alla presente procedura RGE 46/2022 – riunita alla RGE 161/2023 – per rinotifica pignoramento con indicazione quote;**

Non si rilevano altre procedure esecutive pendenti e/o vincoli ed oneri giuridici gravanti



sui beni.

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Non essendo gli immobili de quo sottoposti a regime condominiale, non sussistono sugli stessi servitù, vincoli o oneri condominiali.

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

- Costo per l'eliminazione degli abusi non sanabili e ripristino dei luoghi conformemente ai grafici allegati all'istanza di condono pari a € **15.000,00** circa (cfr. punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per il saldo del contributo di concessione e dell'indennità risarcitoria per la definizione dell'istanza di condono complessivamente pari a € **12.586,02**.
- Costo per sanare gli abusi riferiti alla diversa distribuzione degli spazi interni pari complessivamente a € **6.000,00** circa (cfr. punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per la regolarizzazione delle difformità catastali (cfr. punto 3 della presente relazione) pari a € **2.100,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari a € **1.200,00** circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari a € **6.000,00** circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:
  1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
  2. Imposta di bollo di € 59,00
  3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

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



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

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

## **9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale**

Il compendio pignorato non ricade su suolo demaniale.

## **10 - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)**

Per gli immobili oggetto del procedimento emerge l'assenza di Usi Civici e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.

## **11 - Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso**

Le spese di gestione ordinarie per la manutenzione del giardino e della piscina ammontano a circa € **8.000,00** annui.

## **12 - Determinazione del valore di mercato con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita**

Il calcolo del valore del compendio verrà di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo per ciascuno dei due immobili, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trovano gli immobili da stimare.

### **Quotazione media**



Per il compendio oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **2.000,00 € / mq.**

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo ville e villini in quella zona nel primo semestre 2023).

Tali valori sono stati opportunamente verificati mediante indagini di mercato relativamente alle offerte di immobili ricadenti nella stessa zona.

Si riportano di seguito le quotazioni immobiliari desunte dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate.

### Ministero dell'Economia e delle Finanze



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

#### Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **POZZUOLI**

Fascia/zona: **Periferica/COSTE DI CUMA (PARCO CUMA - PARCO AZZURRO)**

Codice zona: **D7**

Microzona: **12**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2450	L	4,9	7,6	L
Ville e Villini	Normale	1700	2600	L	5,2	8	L



### Coefficienti correttivi

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche degli immobili in oggetto sono rappresentati da:

- $K_1$  – TAGLIO. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio molto grande si assume per tale coefficiente il fattore neutro:  $K_1 = 0,90$
- $K_2$  - STATO CONSERVATIVO. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il - 20% e il + 10%. Nel caso in esame le condizioni di manutenzione sono buone, pertanto si assume il fattore moltiplicativo neutro:  $K_2 = 1,00$
- $K_3$  - QUALITÀ DELLE FINITURE. Tra gli elementi che concorrono al prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo può oscillare tra il - 5% e il + 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è superiore allo standard, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:  $K_3 = 1,03$
- $K_4$  - DOTAZIONE IMPIANTI. Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% in più rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione



impiantistica dell'immobile rientra nello standard di zona pertanto si assume il fattore coefficiente:  $K_4 = 1,00$

- **K<sub>5</sub>- PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5% in più. Nel caso in esame la villa oltre al giardino è dotata di piscina. Pertanto si assume il fattore:  $K_5 = 1,04$
- **K<sub>6</sub>- LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi necessità ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad un scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. Nel complesso, gli ambienti principali hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente neutro:  $K_6 = 1,00$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

$$K_{TOT} = 0,96$$

### Calcolo del valore di mercato

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq ( $V_u$ ), il coefficiente correttivo totale  $K$  e la superficie commerciale ( $S_c$ ):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K \times S_c (\text{mq})$$

$$V_m = 2.000,00 \times 0,96 \times 1.100,00 = \text{€ } 2.112.000,00$$

Infine si dovrà tenere conto della attuale situazione della zona dei Campi Flegrei dove le scosse sismiche ed il bradisismo stanno causando un calo delle domande degli immobili nella zona in oggetto a fronte di un aumento delle stesse in zone considerate più sicure, come il litorale Domizio. Pertanto si ritiene equa una decurtazione del 5% del valore sopra calcolato.

Pertanto il valore di mercato sarà:

$$V_m = \text{€ } 2.112.000,00 - 5\% = \text{€ } 2.006.400,00$$



Per approssimazione si avrà:

$$V_m = \text{€ } 2.000.000,00$$

Si calcola di seguito il valore unitario dell'immobile

$$V_u = V_m / S_c = 2.000.000,00 / 1.100,00$$

$$V_u = \text{€ } 1.818,18 / m^2$$

### Calcolo del prezzo a base d'asta

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V<sub>m</sub>) i costi (C) che ricadono a carico della procedura. Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi dei beni venduti.

Nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10 % per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 10\%$$

In base a quanto relazionato al punto 8 si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = \text{€ } 15.000,00 + 12.586,02 + \text{€ } 6.000,00 + \text{€ } 2.100,00 + 1.200,00 + 6.000,00$$

$$C = \text{€ } 42.886,02$$

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

$$P = (\text{€ } 2.000.000,00 - \text{€ } 42.886,02) - 10\% = \text{€ } 1.761.402,58$$

Che si approssima a **€ 1.761.000,00.**

Si calcola di seguito il valore unitario dell'immobile

$$V_u = V_m / S_c = 1.761.000,00 / 1.100,00$$

$$V_u = \text{€ } 1.600,90 / m^2$$

Non sono stati rilevati allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di



occupazione degli immobili, ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d'uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.

### **13 - Valutazione della quota indivisa nel caso di immobile pignorato per la sola quota**

Il lotto in esame è stato pignorato per l'intera quota.

### **14 - Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e/o della Camera di Commercio e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio**

In base ai certificati di stato civile degli esecutati risulta che:

- [REDACTED], in data [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED], nata a [REDACTED], in regime di comunione dei beni.

Si precisa che la sig.ra [REDACTED] è deceduta il [REDACTED];

- [REDACTED], [REDACTED], in data [REDACTED], ha contratto matrimonio con [REDACTED], in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED], risulta di stato libero;
- [REDACTED], risulta di stato libera;

### **CONCLUSIONI**

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato del compendio pignorato che risulta pari a € 2.000.000,00 e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 1.761.000,00.

Previo deposito telematico si trasmetteva il presente elaborato peritale, a mezzo p.e.c., alle parti costituite, ivi compreso il debitore, a tutti gli interventori, nonché al nominato custode giudiziario.





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

Napoli 05.11.2023

*L'esperto stimatore*  
*Arch. Emma Ciampa*  
*(firma digitale)*

**ELENCO ALLEGATI:**

- All. 1 - Verbale di accesso del 20.03.23
- All. 2 - Verbale di accesso del 12.04.23
- All. 3 - Visura Storica SUB 1
- All. 4 - Visura Storica SUB 2
- All. 5 - Visura Storica SUB 3
- All. 6 - Visura Storica C.T. p.IIa 41
- All. 7 - Visura Storica C.T. p.IIa 46
- All. 8 - Visura Storica C.T. p.IIa 73
- All. 9 - Planimetria Catastale SUB 1
- All. 10 - Planimetria Catastale SUB 2
- All. 11 - Planimetria Catastale SUB 3
- All. 12 - Mappa Catastale
- All. 13 - Ispezione SUB 1
- All. 14 - Ispezione SUB 2
- All. 15 - Ispezione SUB 3
- All. 16 - Ispezione Terreno p.IIa 41
- All. 17 - Planimetria stato dei luoghi Piano seminterrato
- All. 18 - Planimetria stato dei luoghi Piano Terra
- All. 19 - Planimetria stato dei luoghi Piano Primo
- All. 20 - Planimetria area esterna comune
- All. 21 - Documentazione Fotografica



All. 22 - Certificazione Comune di Pozzuoli

All. 23 - Pratica Condono

All. 24 - Stato Pratica Condono

All. 25 - Titolo di provenienza

All. 26 - Planimetrie Catastali allegate al condono

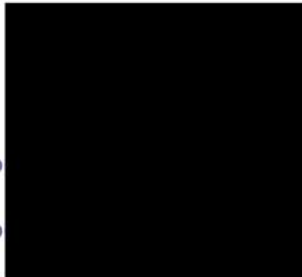
All. 27 - Planimetrie stato dei luoghi SUB 1-2-3

All. 28 - Certificato Matrimonio

All. 29 - Certificato Matrimonio

All. 30 - Certificato Stato Libero

All. 31 - Certificato Stato Libero



**Tribunale di Napoli sez. EE. II.**  
**Proc. RGE n. 46/2022.**

Ill.mo G.E.: Dr. Colandrea

Napoli, 05.11.2023

Oggetto: **Riscontro alle osservazioni dell'avv. Omissis per conto del sig.**

Prossima Udienza il 21.11.2023

**Premesso che:**

- in data 22.10.2023, contestualmente al deposito dell'elaborato peritale riferito alla procedura in epigrafe, la scrivente trasmetteva a mezzo pec la relazione di stima alle parti costituite;
- in data 31.10.2023, pervenivano a mezzo pec contestazioni in opposizione alla suddetta consulenza, da parte dell'avv. Omissis per conto dell'esecutato *(All. 33 - Opposizione alla CTU Omissis )*.

**Sinteticamente il sig. Omissis :**

- 1) eccepiva la nullità della perizia di stima avendo, l'esperto, proceduto alla redazione ed al deposito dell'elaborato peritale in assenza di un provvedimento autorizzativo della proroga, pure richiesta dallo stesso perito;
- 2) contestava la presenza nella relazione di fotografie ritraenti beni di lusso, quadri di valori, mobili di pregio, macchine d'epoca e quant'altro, che avrebbero esposto il signor   
al pericolo di furto, avendo lo stesso già subito di recente un importante furto nell'abitazione in oggetto del quale allegava la denuncia del 03.04.2023 *(All. 34 - Denuncia di furto )*;
- 3) contestava la perizia di stima nella parte in cui (si cita testualmente): *il Perito discosta il suo accertamento dai certificati di condono di cui l'immobile si giova. Difatti, in data 18/02/1995 fu presentata la Richiesta di rilascio della Concessione in sanatoria di cui al condono del 1995, con l'allegazione dei bollettini versati e dei nuovi grafici, da cui risulta una situazione giuridica difforme da quanto accertato dal CTU. Pertanto, il consulente , in sede di valutazione del lotto avrebbe dovuto conformarsi a tali osservazioni.*



**Punto 1)**

In merito al punto 1) tale assunto, di natura giuridica, non può che essere valutato all'Ill.mo G.E., tuttavia al fine di fornire elementi utili per la decisione si precisa che:

- in data antecedente alla scadenza dei termini assegnati contestualmente al provvedimento di nomina (30 giorni prima dell'udienza fissata al 04.07.2023) e precisamente in data 02.06.2023, la scrivente depositava istanza di proroga motivata dalle difficoltà riscontrate a reperire, presso i pubblici uffici, la necessaria documentazione attestante la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati;
- il 09.06.2023 l'Ill.mo G.E., letta la suddetta istanza, disponeva: *Si provvederà sull'istanza all'udienza già fissata;*
- con provvedimento del 29.06.2023 l'Ill.mo G.E., in ragione del proprio sopravvenuto impedimento, rinviava l'udienza al 21.11.2023;
- la scrivente depositava la perizia il 22.10.2023 - **trenta giorni antecedenti l'udienza** suddetta.

**Punto 2)**

Riguardo al punto 2 si segnala che la perizia depositata in atti non corrisponde a quella che verrà pubblicata in allegato all'avviso di vendita. Quest'ultima sarà priva delle informazioni eccedenti e non pertinenti rispetto alla finalità cui è preordinato il procedimento espropriativo. All'uopo, è prassi della scrivente recapitare al delegato alla vendita la relazione da allegare alla pubblicità di vendita ove, in ossequio alla normativa sulla privacy, con la massima attenzione e rispetto dei diritti degli interessati, vengono oscurati tutti i dati personali e ogni dato sensibile che, direttamente o indirettamente, possano ricondurre al debitore o a terzi estranei alla procedura. Infine, preso atto della peculiarità del caso in oggetto, si è provveduto ad oscurare anche i beni mobili nelle immagini destinate alla pubblicità di vendita e, al fine di rasserenare gli interessati, si deposita, in allegato alla presente, la relazione da allegare alla pubblicità di vendita (*All. 36 – Relazione Privacy*)

**Punto 3)**

In riferimento a tali osservazioni non si specifica in che termini *il Perito discosta il suo accertamento dai certificati di condono di cui l'immobile si giova. Difatti, in data 18/02/1995 fu presentata la Richiesta di rilascio della Concessione in sanatoria di cui al condono del 1995, con l'allegazione dei bollettini versati e dei nuovi grafici, da cui risulta una situazione giuridica*



*difforme da quanto accertato dal CTU. Pertanto, il consulente, in sede di valutazione del lotto avrebbe dovuto conformarsi a tali osservazioni.*

Nella speranza di ben interpretare l'osservazione prodotta si specifica che la scelta di alienare gli immobili in un unico lotto, deve, nel caso in oggetto, prescindere dalla situazione *giuridica* (se per essa si intende la situazione catastale) degli immobili che li vede come quattro distinte unità (tre abitazioni ed un terreno). Tale scelta, come dettagliatamente spiegato nella relazione depositata il 22.10.2023, è motivata innanzitutto dallo stato attuale dei luoghi: **gli immobili sono, di fatto, tra loro accorpati** ed il compendio nel suo insieme **allo stato è un'unica villa, con giardino, distribuita su tre livelli**. Inoltre la scrivente ha considerato le difficoltà connesse all'evasione dell'unica pratica di condono che coinvolge i tre immobili, laddove essi venissero alienati a soggetti diversi. Riguardo al terreno, oltre a configurarsi come un'estensione del giardino comune ai tre immobili, esso, come già spiegato nella relazione depositata in atti, per le sue caratteristiche morfologiche, singolarmente sarebbe privo di un'autonoma, o quantomeno appetibile, funzione/destinazione. Si è rilevato, pertanto che, sotto il profilo economico-funzionale, è maggiormente vantaggioso alienare i quattro immobili in un unico lotto, nel rispetto del principio di assicurare la maggiore appetibilità dei beni anche nell'interesse dello stesso debitore.

Si dissente sull'assunto che la scrivente avrebbe discostato i propri accertamenti dai documenti presenti nella pratica di condono. I grafici allegati all'istanza di condono sono stati oggetto di uno scrupoloso confronto con lo stato dei luoghi. All'uopo, si precisa che i grafici attestanti la situazione degli abusi sono quelli esaminati dalla commissione per il paesaggio, che, come si evince dai timbri apposti sui grafici, il 25.01.2021 ha rilasciato parere favorevole al rilascio della concessione in sanatoria.

Molto probabilmente l'avv. Omissis si riferisce alla situazione catastale le cui planimetrie - allegata alla pratica di condono - definiscono le consistenze ed i confini delle tre unità.

Tali planimetrie, per quanto accompagnate dalla ricevuta di registro, sono prive del timbro dell'ufficio tecnico erariale, recando solo la vidimazione per ricezione del Comune di Pozzuoli, pertanto non sarebbero idonee ad attestare la reale situazione presente al catasto.

Nella relazione della scrivente si è evidenziato, infatti, che in riferimento ai **subalterni 1 e 3**, nonostante risulti registrata in visura la variazione del 18.11.1997, si rileva **l'assenza agli atti del catasto delle planimetrie del 18.11.1997**, o meglio le planimetrie attuali dei sub 1 e 3 sono un duplicato di quelle storiche del 1970.



Riguardo al **subalterno 2** si precisa che è stato possibile acquisire, presso la banca dati del catasto, la planimetria presentata nel 1997. Si rileva, tuttavia, che la planimetria storica abbinata al sub 2 coincide con quella del sub 1 del 1970.

In data 7 ottobre u.s. la scrivente inoltrava istanza all'archivio del catasto di provvedere ad una eventuale rettifica nonché alla rasterizzazione delle planimetrie attuali dei subalterni 1 e 3. Nel contempo, si prenotava, mediante piattaforma dell'agenzia delle entrate, un appuntamento in presenza presso gli U.P.T. del Catasto. La prima istanza ad oggi non ha avuto riscontro. L'appuntamento veniva fissato soltanto per il giorno 30.10.2023 (data successiva al termine di deposito).

In quella sede la sig.ra Omissis, addetta all'Ufficio Provinciale del Territorio, pur rilevando le suddette anomalie, riferiva di poter accedere soltanto agli atti informatizzati (i medesimi già acquisiti dalla scrivente) e non alla eventuale ulteriore documentazione presente in archivio. Pertanto il giorno 02.11.2023, si inoltrava pec di richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate (*All. 32 - Attività Catastali Esperto*)

In sintesi, sino alla data del deposito dell'elaborato peritale - e a tutt'oggi - non si ha certezza di quale sia effettivamente la attuale situazione catastale degli immobili sub 1 e 3. Nonostante tale incertezza, si è comunque optato per il deposito dell'elaborato peritale entro i trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., salvo eventuali integrazioni, in quanto tale questione non è dirimente ai fini della vendita, e, contrariamente a quanto desunto dal debitore, non incide sul valore degli immobili - riferito allo stato in cui si trovano gli immobili all'attualità - al quale sono stati, comunque, decurtati i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Ciò premesso, dal confronto tra le planimetrie catastali allegate alla pratica di condono (di cui l'unica presente agli atti informatizzati è quella del sub 2) e le consistenze riportate nelle rispettive visure in seguito alle variazioni registrate nel 1997, si rileva che vi è corrispondenza. **Pertanto, si può ritenere con alta probabilità (e fino a prova contraria) che anche le planimetrie dei sub 1 e 3 corrispondano a quelle registrate agli atti del catasto e allo stato non rinvenute.**

In virtù delle suddette considerazioni - ed in riscontro alle osservazioni ricevute dal debitore - si è provveduto ad integrare la relazione (*All. 35 - Relazione integrata*) operando il confronto tra dette planimetrie catastali (*All. 26 - Planimetrie Catastali allegate al condono*) e lo stato dei luoghi di ciascuna unità (*All. 27 - Planimetrie stato dei luoghi SUB 1-2-3*), precisando che da quest'ultimo



confronto emergono le medesime difformità già rilevate dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di condono, queste ultime suddivise per piani invece che per subalterni.

**Si precisa che la scrivente proseguirà i propri accertamenti sull'effettiva documentazione presente al catasto e, all'esito, confermerà l'elaborato depositato in data odierna o apporterà le ulteriori modifiche e/o integrazioni che si rendessero necessarie.**

**In conclusione, va ribadito che dette integrazioni non incidono in alcun modo sulla determinazione del valore degli immobili che, come già evidenziato, andranno alienati in un unico lotto, nello stato in cui si trovano all'attualità (ossia come un'unica villa con pertinente giardino e annesso terreno) in quanto i tre immobili allo stato risultano accorpati e costituiscono tre porzioni di un'unica abitazione.**

Infine si segnala che:

- sono stati acquisiti i certificati di stato civile degli esecutati e si allegano alla presente;
- si depositano nuovamente gli allegati n. 17, 18 e 19 perché errati nella denominazione dei file (in quanto non rappresentano i subalterni bensì i piani del fabbricato).

L'Esperto Stimatore  
Arch. Emma Ciampa  
*(firma digitale)*

Si allega nuovamente:

All. 17 - Planimetria stato dei luoghi Piano seminterrato

All. 18 - Planimetria stato dei luoghi Piano Terra

All. 19 - Planimetria stato dei luoghi Piano Primo

Si allega ulteriormente:

All. 26 - Planimetrie Catastali allegata al condono

All. 27 - Planimetrie stato dei luoghi SUB 1-2-3

All. 28 - Certificato Matrimonio

All. 29 - Certificato Matrimonio

All. 30 - Certificato Stato Libero



All. 31 - Certificato Stato Libero Omissis

All. 32 - Attività Catastali Esperto

All. 33 - Opposizione alla CTU

All. 34 - Denuncia di furto Omissis

All. 35 - RELAZIONE INTEGRATA

All. 36 - RELAZIONE Privacy

