

# **RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

DISPOSTA DA G.E. **Dott. Manera** - V SEZ. CIVILE EX ESECUZIONI IMMOBILIARI

DEL TRIBUNALE DI NAPOLI NEL PROCEDIMENTO R.G.E. N° 323 /23

**Hoist Italia S.R.L.**

Contro

## INDICE DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1 \_ Comunicazioni, istanze e verbali
- Allegato 2 \_ Certificazione notarile
- Allegato 3 \_ ispezioni ipocatastali
- Allegato 4 \_ Visure catastali
- Allegato 5 \_ Tavv.1-2
- Allegato 6 Tavv. 3-4
- Allegato 6.1 \_ Rilievo fotografico
- Allegato 7 \_ Tavv. 5-6
- Allegato 8 \_ Titoli di proprietà
- Allegato 9 \_ Certificati
- Allegato 10 \_ Amministrazione condominio
- Allegato 11 \_ Tav. 7
- Allegato 12 \_ Tav. 8
- Allegato 13 \_ Tavv. 9-10
- Allegato 14 \_ Certificazioni SUE
- Allegato 15 \_ Tav.12
- Allegato 15.1 \_ Sanatoria
- Allegato 16 \_ Tavv. 11-12-13
- Allegato 16.1 \_ DIA
- Allegato 17 \_ Tav. 15

- Allegato 18 \_ Computo metrico Estimativo
- Allegato 19 \_ Analisi mercato immobiliare
- Allegato 20 \_ Scheda sintetica

## INTRODUZIONE

La sottoscritta CTU del Tribunale di Napoli è stata incaricata di Consulenza Tecnica d'Ufficio in data 13.07.2023 dall' ill.mo Giudice Dott. G. Manera della V Sezione Civile Tribunale di Napoli nella procedura di espropriazione immobiliare RG.E. N° 323/23 promossa Hoist Italia S.r.l.

Il cespite pignorato, oggetto della presente stima, si trova nel Comune di Pozzuoli (NA) in via Montenuovo Licola Patria n. 136 (già via Domitiana Km 15,500, fa parte del "Parco La Giara", un complesso a vocazione turistica, costituito da villette ad uso ricettivo e da due edifici, denominati A e B ad uso abitativo. Il Parco è stato edificato a partire dal 1968 con regolare licenza edilizia.

L'edificio A, dove è allocato l'immobile, è identificato in Catasto Urbano al foglio 16, particella 293, si compone di 13 sub distribuiti tra il piano terra e il primo piano, ai quali però, non corrisponde uguale numero di abitazioni; l'edificio è stato oggetto di diverse modifiche, probabilmente dovute all'iniziativa privata. L'immobile per cui è causa, è identificato al sub 14 e si compone di piano terra e primo piano; a causa delle modifiche esterne apportate arbitrariamente dai debitori, diversamente da quanto dichiarato nella D.I.A. presentata nel 2006, al momento non è conforme alla normativa urbanistica e edilizia Nazionale e Comunale e, pertanto, è necessario ripristinare lo stato pregresso delle facciate. In seguito, si procederà all'aggiornamento delle planimetrie catastali. Le opere eseguite in difformità ai titoli acquisiti, potranno essere regolarizzate dagli acquirenti o dagli aventi titolo, come indicato al relativo quesito, sostenendo gli oneri quantificati dagli Uffici Tecnici Comunali. A questi vanno aggiunti i costi da sostenere per l'acquisizione dell'Attestato di prestazione Energetica Sussistono, inoltre, oneri condominiali insoluti dovuti a condizioni debitorie relative agli ultimi due anni.

L'immobile è stato stimato con il metodo di comparazione diretto, che consente di calcolare il più probabile valore di mercato in assenza di un campione rigorosamente omogeneo. Il metodo si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene presente sul territorio dalle quali

è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. In questo caso è stato affiancato il metodo dei punti di merito in virtù delle caratteristiche proprie del cespite.

L'immobile in parola si immette sul mercato in diversi segmenti economici appetibili sia per chi desidera un immobile di taglio medio/grande, ad esempio una famiglia di 4-5 persone, sito in una zona residenziale immersa nella natura, panoramica e silenziosa, oppure, vista la vicinanza con il mare, potrebbe essere interessante per chi voglia metterlo a reddito annuale o stagionale.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Tanto premesso, il CTU relaziona alla S.V. I.

**Svolgimento delle operazioni di consulenza** (Allegato 1\_ Comunicazioni-Istanze e verbali)

Contestualmente al conferimento dell'incarico, il CTU ha iniziato le operazioni peritali con le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, acquisendo le visure catastali attuali e storiche, l'estratto di mappa e copia delle planimetrie dei cespiti. Non è stato necessario acquisire il certificato catastale storico considerato che già nella visura storica sono riportati i dati antecedenti la meccanizzazione del catasto, atteso che il costo del certificato è pari ad € 44,00, il CTU ha ritenuto non effettuare ulteriori spese a carico della procedura per acquisire informazioni già note. Tuttavia, laddove la S.V. lo ritenga necessario, sarà prodotto in breve tempo.

Sono state altresì acquisite tutte le visure ipocatastali per immobile, relative ad iscrizioni, trascrizioni e note; sebbene sia stato specificato nel mandato, che in presenza della certificazione notarile, non bisogna acquisirle, il CTU ha ritenuto di dover approfondire questa parte perché si tratta di ipoteche giudiziali sull'immobile. Si specifica che il costo delle ispezioni resta a carico del CTU.

Per quanto riguarda il titolo di acquisto, sono stati acquisiti presso l'Archivio Notarile le provenienze ultraventennali per Notaio Alifano, Notaio Apa e Notaio Pirolò.

Sono stati acquisiti presso lo Sportello Unico Edilizia Privata (SUE) di Pozzuoli, i titoli relativi alla costruzione e precisamente:

- Estremi della Licenza Edilizia, i grafici non sono più reperibili a causa di un incendio che distrusse parte del vecchio archivio, tuttavia, il dirigente dell'ufficio, ha rilasciato idonea certificazione.
- Istanza di condono in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e relativa concessione rilasciata in data 08.02.2006, integralmente allegata al presente lavoro.

- D.I.A. del 02.02.2006 protocollata il giorno 08.02.2006, integralmente allegata al presente lavoro.

Per quanto riguarda la gestione del Condominio, l'Amministratore ha fornito tutti i dati relativi alla situazione dei debitori, ai procedimenti giudiziari a loro carico e il regolamento di condominio del Parco La Giara.

Sono stati, infine, acquisiti, i certificati di matrimonio e ogni altro dato utile alla causa.

Il primo accesso ai luoghi di causa è stato eseguito, unitamente al Custode il 24.07.2023 e nessuno si è presentato, in vista delle imminenti vacanze estive, il secondo accesso è stato fissato al 21.09.2023 e anche questa volta nessuno era presente. Nella settimana successiva, gli ausiliari hanno avuto accesso al cespite, dove era presente uno dei debitori ma, considerato che erano in corso le pulizie di casa e il debitore non poteva trattenersi a lungo a causa di impegni pregressi, il rilievo metrico è stato rimandato ad altra data. Si aggiunga che il debitore si era impegnato a fornire entro due giorni, tutta la documentazione attestante la liceità del compendio, ritardando ulteriormente le operazioni, visto che poi, non ha dato notizie. Come già detto, la documentazione è stata reperita presso gli Uffici competenti, a prescindere dall'apparente disponibilità del debitore che non costituisce per il CTU fonte ufficiale.

Il rilievo metrico del cespite è stato effettuato il 27.10.2023 vista la difficoltà di mettersi in contatto con il debitore, questi, anche in quell'occasione ha continuato a fornire informazioni inesatte e fuorvianti in merito alle opere eseguite.

Tra un accesso e l'altro, il CTU per reperire la seconda parte dei documenti, si è dovuta recare al SUE ben quattro volte e, dopo diversi solleciti a mezzo PEC e telefonate senza risposta, solo alla fine di novembre ha ricevuto copia della DIA.

Tutto ciò premesso, il CTU pur di non far rinviare la data dell'udienza per la vendita, ha provato con ogni mezzo a rispettare la data del deposito in cancelleria prevista per il giorno 20.12.2023, purtroppo però, dovendo procedere anche al computo delle opere a farsi per il ripristino dello stato pregresso, ha dovuto presentare alla S.V.I. istanza di proroga per il deposito fino ai primi di gennaio 2024 che Ella ha benevolmente accordato.

## RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

### SEZIONE QUESITO a: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567

**c.p.c.**

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, (Allegato 2 \_ Certificazione notarile) sottoscritta da ... Notaio in Napoli, per la provenienza ultraventennale. Nel corpo della certificazione sono altresì indicati i dati catastali unitamente alla descrizione delle formalità. Tutti i dati elencati corrispondono a quelli risultanti dal titolo di provenienza dei debitori come sopra acquisito e a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione indicata nella relazione notarile già presente nel fascicolo.

Si evidenziano le seguenti pregiudizievoli: (Allegato 3 \_ Ispezioni ipocatastali)

**Iscrizione** R.G.45358, R.P. 5969 del 18/10/2017, ipoteca giudiziale per p.u. del Tribunale di Roma del 03.11.2005, sentenza di condanna a favore di ... per il diritto di proprietà quota 1/2 relativamente all'unità abitativa in oggetto (capitale € 10.650,00).

**Iscrizione** R.G.45359, R.P. 5970 del 18/10/2017, ipoteca giudiziale per p.u. del Tribunale di Roma del 03.11.2005, sentenza di condanna a favore di ... per il diritto di proprietà quota 1/2 relativamente all'unità abitativa in oggetto (capitale € 1.860,00).

**Iscrizione** R.G.39131, R.P. 5592 del 17/08/2018, ipoteca giudiziale per p.u. del Tribunale di Civitavecchia (RM) del 08.07.2018, sentenza di condanna a favore di UBI S.p.A. sede di Bergamo, per il diritto di proprietà quota 1/2 relativamente all'unità abitativa in oggetto (capitale € 84.737,70).

## SEZIONE B

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni** (Allegato 4 \_ Visure catastali)

1 - Tipologia: appartamento al piano terra e piano primo composto al piano terra da ingresso con scala di accesso al piano superiore, tre camere, wc, ripostiglio, corridoio e terrazzino; al primo piano si compone di salone, cucina, w.c. e ampia balconata.

- **Dati reali ed attuali:** Comune di Pozzuoli, Via Montenuovo Licola Patria n. 136 (già Via Domitiana Km 15500), edificio A, interno 38. I dati, fatto salvo l'indirizzo non aggiornato, coincidono con quelli indicati in pignoramento, in catasto e nella documentazione ipocatastale. Non è stata registrata in catasto la variazione toponomastica.
- **Superficie commerciale** coperta: 125,0 mq
  - piano terra 63,43 mq; terrazzino 22,0 mq;
  - piano primo, superficie coperta 62,0 mq; balconata 23,0mq.
- **Superficie utile** interna al lordo dei muri divisorii: p.t. 54,0 mq; p.p. 54,5; superficie occupata dalla scala 5,73 mq
- **Tipologia catastale** A/2 abitazione di tipo civile, classe 4, consistenza vani 6, quota di proprietà 500/1000 ciascuno per la propria parte, non sussiste rapporto di coniugio
- **Confini:** l'edificio è identificato al catasto terreni e fabbricati al foglio 16, particella 293 (ente urbano; confina a Est con particella 288, a Nord e a Ovest con viale di accesso comune, a Sud con particelle 287 e 294. L'immobile corrispondente al sub 14 confina a Est con sub 1, a Nord con viale comune, a Ovest con sub 3 al piano terra e sub 12 al primo piano, a Sud con particella 294.
- **Dati catastali dell'immobile:** Foglio 16, p.lla 293, sub 14, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani; Totale: 140 mq Totale escluse aree scoperte 129 mq

## 2 - Descrizione del bene

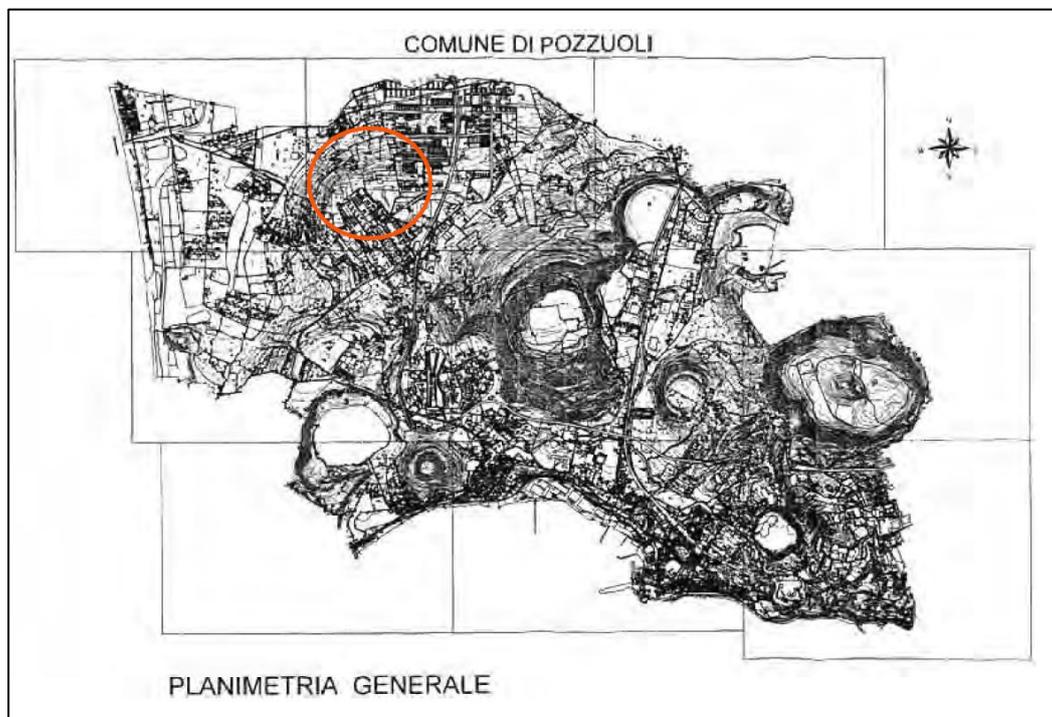
**Inquadramento territoriale del Comune di Pozzuoli (NA)** (Allegato 5 \_ Tavola 1 Inquadramento nel Territorio; Tavola 2 Caratteristiche territoriali)

Situata sull'omonimo golfo, Pozzuoli fa parte nell'area vulcanica dei Campi Flegrei che comprende la Solfatara, vulcano ancora in attività. Gran parte del territorio è collinare, comprende diversi crateri vulcanici, tra cui gli Astroni, Monte Nuovo e quello che ospita il lago d'Averno. Da questa zona il suolo scende abbastanza ripidamente verso sud (golfo di Pozzuoli), mentre più graduale è la discesa verso ovest, ove insiste un'area pianeggiante presso il litorale domitio. Il Comune si estende su 43,44 km<sup>2</sup>, conta 81 231 abitanti con una densità pari a 1 869,96 ab. /km<sup>2</sup>. I Comuni confinanti di prima corona sono Bacoli, Giugliano in Campania, IX e X Municipalità di Napoli e Quarto.

Pozzuoli si divide in sette quartieri.

1. Arco Felice situato tra Lucrino e Pozzuoli borgo, sorto agli inizi del 1900
2. Lucrino Frazione in cui sono ubicati: la parte occidentale dell'oasi naturalistica del Monte Nuovo e il lago D' Averno.
3. Pisciarelli è quella parte della località di Agnano Terme ricompresa nel territorio del comune di Pozzuoli.
4. Toiano, è un quartiere popolare sorto per dare una risposta abitativa ai cittadini di Pozzuoli, è posto al centro tra l'antica Pozzuoli e Monterusciello.
5. **Monterusciello o Monteruscello** è un quartiere costruito a seguito del bradisismo avvenuto negli anni Ottanta e oggi abitato da oltre 35.000 abitanti. Buona parte del suo territorio è tenuta a verde pubblico, vanta enormi parchi residenziali, diverse attività commerciali ed infrastrutture

6. Cuma, è un quartiere alla periferia ovest della città di Pozzuoli, conosciuta i suoi siti archeologici, tra cui il famoso antro della Sibilla.
7. Licola, è il quartiere pianeggiante e prevalentemente litoraneo a nord-ovest della città di Pozzuoli, confinante a sud con Cuma, ad est con Monterusciello.



Planimetria generale di Pozzuoli con indicazione del quartiere Monterusciello

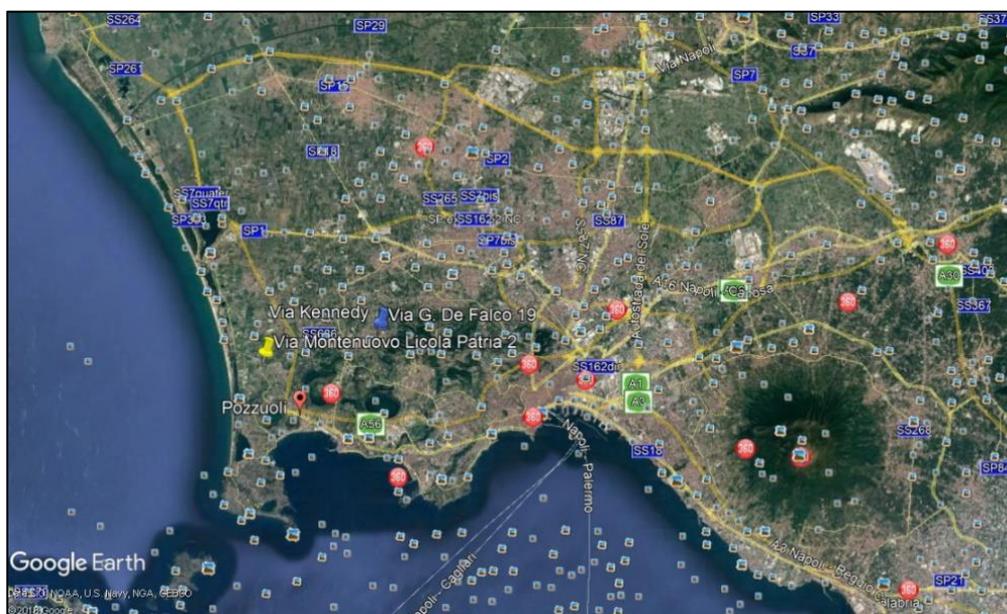
### Cenni storici

Pozzuoli è una città di antica fondazione, fondata nel 531 a.C. dagli Eubei con il nome di Dicearchia, fu successivamente sannita, a partire dal 421 a.C. Secondo alcuni studiosi, la città avrebbe cambiato il nome in quello di Fistelia, godette di una notevole autonomia politica e commerciale, favorita, quest'ultima, dalla ottima posizione del suo porto e dai contatti che essa ebbe con il retroterra campano. Di questa lunga storia restano i numerosi e noti reperti archeologici nonché numerosi monumenti, tra questi vanno menzionati diversi luoghi di culto di grande interesse artistico – religioso, tra questi la cattedrale di San Procolo, il santuario di San Gennaro, la Chiesa di Santa Maria delle Grazie.

È una delle poche città al mondo a possedere due anfiteatri romani, al pari di Roma, l'anfiteatro Flavio e dell'anfiteatro minore. Ulteriori aree archeologiche sono la necropoli romana, il Macellum, il tempio di Augusto e il tempio di Apollo.

### **Caratteristiche del territorio** (Allegato 5 \_ Tavola 2 Caratteristiche territoriali)

Pozzuoli e il suo territorio sono parimenti luoghi di bellezze naturali, il lago Lucrino, la Solfatara, l'Oasi naturalistica di Monte Nuovo, sita sul cono del vulcano, la riserva naturale Cratere degli Astroni e il parco regionale dei Campi Flegrei



Classificazione sismica: zona 2 (sismicità media) Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002. Nella Tavola 2 è stata inserito uno stralcio della mappa della vulnerabilità sismica degli edifici<sup>1</sup> nella zona di Monteruscello, classificata come zona a vulnerabilità moderata. Il dato risulta interessante soprattutto in questo periodo in cui è in atto il fenomeno bradisismico di innalzamento del suolo.

---

<sup>1</sup> Capacità di resistere al sisma

### Classificazione climatica

La classificazione climatica dei comuni italiani è stata introdotta per regolamentare il funzionamento ed il periodo di esercizio degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia.

La zona climatica per il territorio di Pozzuoli, assegnata con Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993 e successivi aggiornamenti fino al 31 ottobre 2009, è la zona C.

Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 novembre al 31 marzo (10 ore giornaliere),

Gradi-giorno 1.039

### Scuole e servizi

Nel comune di Pozzuoli sono presenti numerose scuole di ogni ordine e grado. Gli Istituti Superiori sono:

- I.S.I.S. "Guido Tassinari"
- I.S.I.S. "Giovanni Falcone"
- Istituto Alberghiero "Petronio"
- Liceo Scientifico "Ettore Majorana"
- Liceo Artistico
- I.S.S "Pitagora"
- I.M.S "Virgilio"

## Infrastrutture e trasporti

### Trasporto ferroviario: Stazione di Pozzuoli-Solfatara

Pozzuoli è collegata con il capoluogo attraverso tre linee ferroviarie:

- la linea 2 della metropolitana di Napoli;
- la linea Cumana;
- la ferrovia Circumflegrea.

<b>Stazione</b>	<b>Gestore</b>
Pozzuoli Solfatara	RFI (FS)
Cantieri	Cumana (Sepsa)
Lucrino	Cumana (Sepsa)
Arco Felice	Cumana (Sepsa)
Pozzuoli	Cumana (Sepsa)
Cappuccini	Cumana (Sepsa)
Gerolomini	Cumana (Sepsa)
Marina di Licola	Circumflegrea (Sepsa)
Licola	Circumflegrea (Sepsa)
Grotta del Sole	Circumflegrea (Sepsa)

Dalla stazione ferroviaria Pozzuoli-Solfatara, capolinea della linea 2, partono anche treni diretti verso Villa Literno, Formia, Salerno

#### Trasporto su gomma

È collegata a Napoli con le linee extraurbane di autobus della EAV che raggiungono Bacoli e Torregaveta e della CTP che raggiungono Mondragone e Baia Domizia. È collegata anche a Napoli, ma con arrivo a Piazzale Tecchio, dalle autolinee dell'EAV, con partenze di ogni mezz'ora circa dal capolinea nella frazione di Monteruscello nei pressi della stazione Grotta del Sole della Ferrovia Circumflegrea e con percorso in Tangenziale, ingresso Monteruscello Sud uscita Agnano e viceversa; dallo stesso capolinea e sempre con autolinee EAV si raggiungono Nisida e Città della scienza, con passaggio nei pressi dell'Ospedale La Schiana.

#### Trasporto marittimo

Il porto di Pozzuoli ha collegamenti regolari con le isole di Ischia e Procida e collegamenti meno frequenti con Capri.

## **Caratteristiche del quartiere**

**Monterusciello** (altitudine 110 m s.l.m.) è una grande frazione del comune di Pozzuoli, nella città metropolitana di Napoli. Il quartiere è stato costruito negli anni Ottanta, come soluzione d'emergenza, in seguito al bradisismo, che colpì appunto Pozzuoli, ma non per questo è stata concepita come "città dormitorio": anzi il suo progetto, poi non realizzato completamente, prevedeva infatti punti di aggregazione come tra gli altri un cinema-teatro nella zona centrale, una nuova stazione della ferrovia SEPSA, uno stadio da calcio, un mercato coperto tuttora costruito ma non funzionante, un edificio destinato all'istruzione superiore, un museo con parco archeologico, un parco urbano, una piazza della stazione ferroviaria con centri sociali e commerciali. Essendo di recente costruzione ha avuto uno sviluppo urbanistico del tutto diverso rispetto ad altre zone della regione; infatti, le strade sono molto larghe e ben asfaltate. C'è una grande presenza di aree verdi anche se in alcuni casi non sono particolarmente curate. Si divide in una parte nord ed in una parte sud, in entrambe le zone troviamo sia case popolari sia parchi residenziali privati. Presenta anche alcuni monumenti quali chiese ed il mausoleo di Fèscina di Monterusciello, mausoleo di età romana.

### Istruzione

Numerose sono le scuole sul territorio, frequentate sia da studenti provenienti dai quartieri/comuni limitrofi, sia dagli studenti residenti sul territorio. Sono presenti diverse scuole primarie:

- Scuola Primaria Giuseppe Marotta (Istituto Comprensivo "7° - Pergolesi 2")
- Scuola Primaria Raffaele Viviani (Istituto Comprensivo "7° - Pergolesi 2")
- Scuola Primaria Elsa Morante
- Scuola Primaria Italo Svevo
- Scuola Primaria Gianni Rodari

Tre scuole secondarie di I grado:

- Scuola Media Pergolesi 2 (Istituto Comprensivo "7° - Pergolesi 2")
- Scuola Media Raimondo Anecchino
- Scuola Media Armando Diaz

Sono, inoltre, presenti diverse scuole superiori come:

- Istituto Alberghiero Petronio
- Liceo Scientifico Ettore Majorana
- Liceo Artistico

Infine, le scuole dell'infanzia sono:

- Scuola dell'Infanzia Raffaele Viviani (Istituto comprensivo "7° - Pergolesi 2")
- Scuola dell'Infanzia Giuseppe Marotta (Istituto Comprensivo "7° - Pergolesi 2")
- Scuola dell'infanzia Maria Montessori (Istituto Comprensivo "7° - Pergolesi 2")
- Scuola dell'Infanzia Hans Cristian Andersen (Istituto Comprensivo "7° - Pergolesi 2")
- Scuola dell'infanzia Rita Levi-Montalcini
- Scuola dell'infanzia Collodi

## Economia

Sono numerose le attività commerciali sul territorio, all'ingrosso come al dettaglio per ciascuna categoria merceologica.

## Infrastrutture

Col tempo la zona è stata dotata di diverse infrastrutture come il Palazzetto dello Sport (Pala Baiano Marmi) che comprende al suo interno la piscina olimpionica, campi da basket che hanno ospitato per alcune stagioni la squadra di pallacanestro di Napoli. Sul territorio è presente anche una pista da Jogging di circa 800 metri. È presente la Scuola calcio Monteruscello con un campo regolamentare in erba sintetica. Il quartiere di Monteruscello è inoltre dotato di un proprio ufficio postale, una ASL,

uffici del comune (Anagrafe ecc.), sede dell'acquedotto di Pozzuoli, uffici dell'Enel, Carabinieri, Vigili del Fuoco, Vigili urbani ecc.

### Mobilità urbana

Monterusciello è dotata di uno stazionamento autobus ed è capolinea delle Linee CTP (Napoli):

- P11(N/R), che esegue la tratta Pozzuoli- Monterusciello
- P6BR, Monteruscello-Metrò

È capolinea di due autobus "servizio scolastico" della CTP:

- SI50
- SI55

ed è tratta di passaggio dell'autobus SI42 (Qualiano-Monteruscello-Pozzuoli)

Da Monterusciello è possibile raggiungere l'asse mediano che porta ai comuni dell'hinterland napoletano. Nelle vicinanze dell'ingresso all'asse mediano è situato il centro commerciale "Quarto Nuovo". Sempre nei dintorni è possibile percorrere in automobile il tunnel che da Monterusciello porta a Via Campana raggiungendo così facilmente il centro di Pozzuoli.

Descrizione dell'edificio e relativa identificazione catastale (Allegato 6 \_Tavola 3; Tavola 4; Allegato 6.1 \_ Rilievo fotografico)

### Caratteri tipologici

L'immobile oggetto di stima si trova nella parte alta del "Parco La Giara", un complesso composto da villini unifamiliari, alcuni dei quali utilizzati come Bed and Breakfast e da due edifici ad uso abitativo contrassegnati con le lettere A e B.



Ingresso al Parco da Via Montenuovo

Il cespite in questione si trova nell'edificio A, ed occupa il piano terra e il primo piano dell'estremità Est dell'edificio.

Il fabbricato è a pianta rettangolare, consta di due piani fuori terra, al piano terra, in base alle planimetrie catastali, si trovano sette piccoli appartamenti, ognuno con un piccolo terrazzino annesso che affaccia a Sud; il primo piano è occupato da sei appartamenti dotati ognuno di un'ampia balconata con vista panoramica. (Rilievo fotografico: **Foto A, B, C, D**)



Il manufatto è stato realizzato a partire dal 1968, secondo uno schema di case a schiera (fronte stretto e lato lungo che si sviluppa verso l'interno), il primo piano, sul lato Nord, poggia su pilastri a vista, definendo in alcuni punti, una sorta di patio. Nella sezione dedicata alla conformità edilizia, si specificheranno meglio le differenze riscontrate tra lo stato attuale e quello rappresentato nei documenti catastali. La struttura è del tipo a “telaio piano”, ovvero definita da pilastri e travi chiusi da solaio che svolgono la funzione portante. Le pareti perimetrali sono in laterizio forato o blocchi di lapil cemento di spessore variabile tra 20 e 30 cm. Complessivamente è di modesta fattura, non presenta alcun pregio architettonico sia dal punto di vista formale che dal punto di vista tipologico.

Per quanto riguarda gli infissi, soprattutto sul lato Nord, cioè sul lato del viale di accesso, è difficile stabilire le dimensioni e i materiali originari, infatti, ciascun abitante ha operato spostamenti e sostituzioni arbitrarie senza attenersi alla disposizione e alla tipologia originaria e, pertanto, porte e finestre a singola o a doppia anta, chiusi esternamente da persiane o da tapparelle, in legno o in alluminio si alternano sulla facciata totalmente scompaginata. La facciata esposta a Sud non è visibile da nessun

punto, ergo si può solo supporre che anche da questa parte l'unità compositiva non sia stata mantenuta.



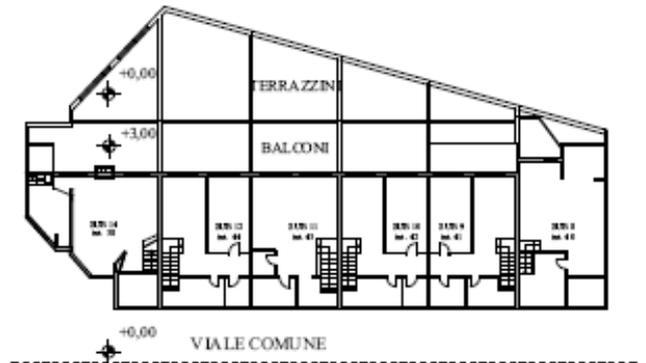
Il lastrico solare è di lapillo battuto rifinito superiormente da fogli di guaina in bitutene.

Le facciate sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura finale. Sebbene l'edificio non necessiti di interventi di manutenzione nell'immediato, sono state rilevate in più punti, tracce consistenti di umidità sulle pareti.

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO

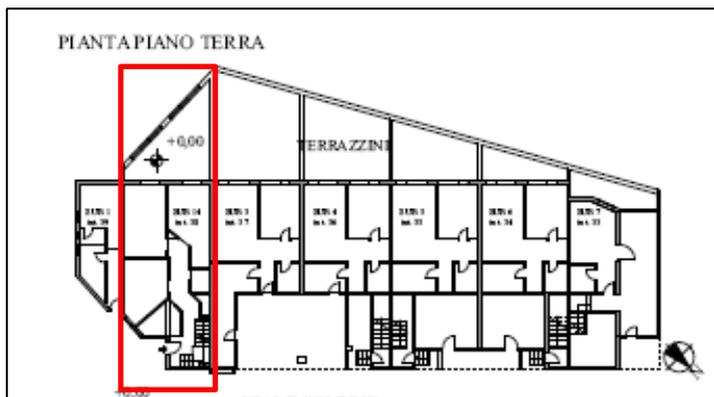


ASSONOMETRIA DA NORD-EST- scala 1:100

**Descrizione del sub 14** (Rilievo fotografico; Allegato 7 \_ Tavola 5 Rilievo dello stato dei luoghi; Tavola 6 Piante quotate e distribuzione funzionale))

### *Distribuzione funzionale*

Al sub 14 si accede dal viale comune (Foto 1), occupa il piano terra e il primo piano dell'estremità Est dell'edificio e presenta affacci su tre lati (Foto 2 e 3) sia al piano terra che al primo piano (Foto 4 e 5).



Individuazione del sub nell'edificio

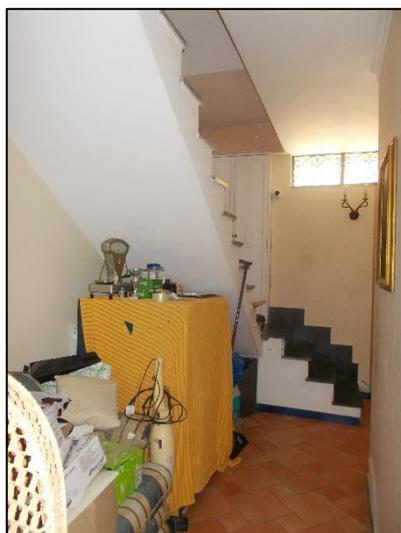


Viste dell'esterno

Al piano terra, di fronte alla porta di ingresso, c'è la scala che porta al piano superiore (Foto 6 e 7), sul ripiano di smonto è stato ricavato un piccolo armadio a muro. A destra dell'ingresso, attraverso il corridoio, si accede ai vari ambienti (Foto 8), nel piccolo disimpegno creato dall'inclinazione dei tramezzi (Foto 9), si trovano a destra il bagno di servizio che affaccia lateralmente al viale comune



Viste dell'ingresso



(Foto 10 e 11).



Corridoio

L'ambiente è ben rifinito con piastrelle di ceramica vietrese a tutta altezza; è altresì arredato con tutti i sanitari, vaso, bidet, lavabo e una doccia semicircolare chiusa da cabina di vetro a porte scorrevoli. Il soffitto è stato ribassato per consentire l'inserimento dei faretti disposti intorno alla trave a vista.



Viste del bagno di servizio

Proseguendo a destra, contigua al bagno si trova la camera da letto padronale (Foto 12 e 13), anche questo ambiente ha una finestra che affaccia sul viale comune e di seguito, si trova un'altra camera con letto singolo che invece ha un balcone che immette sul terrazzino che affaccia a Sud (Foto 14 e 15)



Camera da letto padronale



Camera da letto singola

In fondo al corridoio, nel piccolo vano ricavato dalle due stanze adiacenti, si trova un altro armadio a muro a tutta altezza (Foto 16) e di seguito la seconda camera da letto singola (o studiolo) che differisce dalla prima esclusivamente per le dimensioni ma non per affaccio e orientamento. (Foto 17, 18 e 19)



Disimpegno tra le due camere

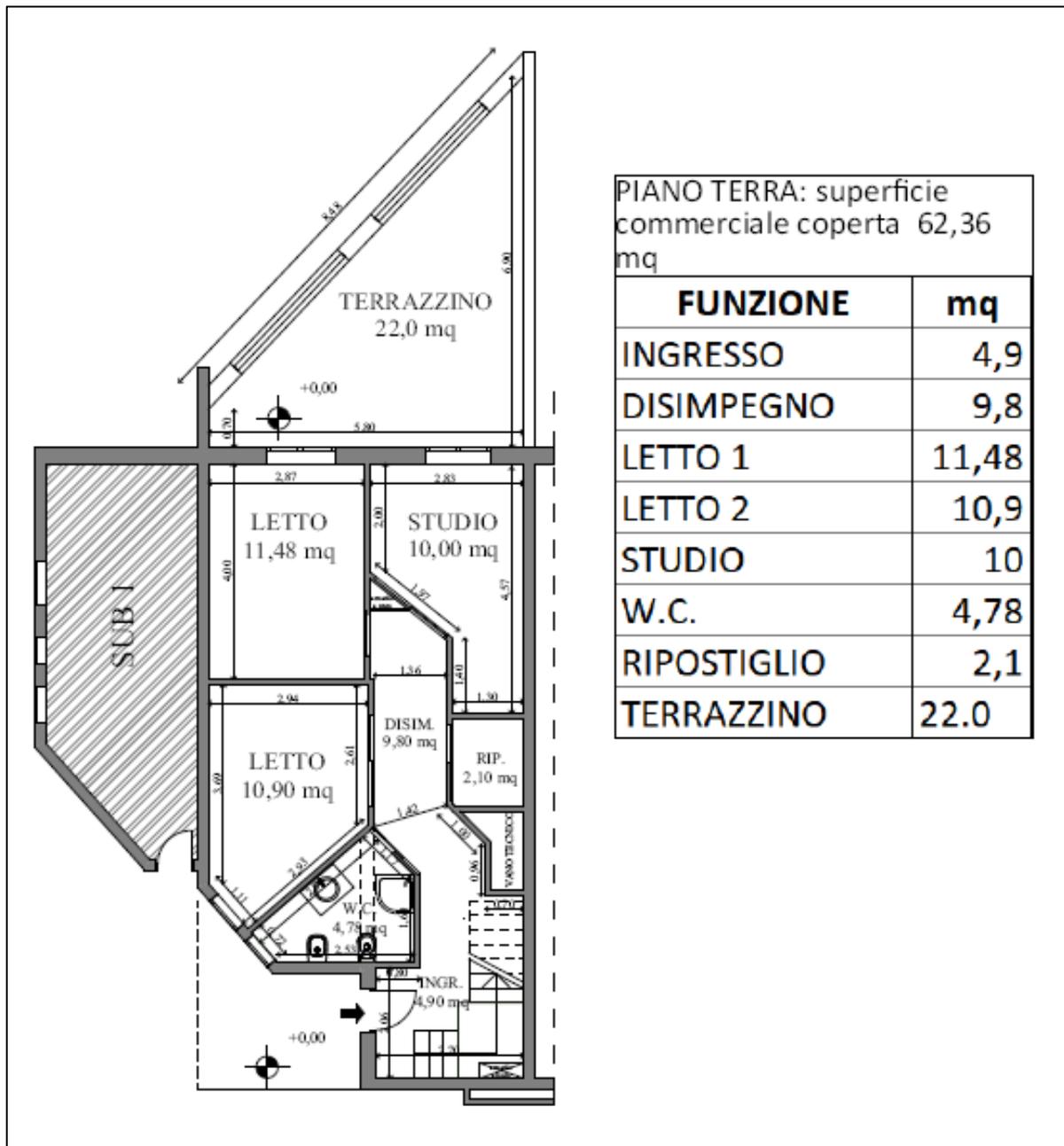


Camera da letto o studiolo



Terrazzino annesso alle due camere singole

L'ultimo ambiente al piano terra è il ripostiglio (Foto 20) confinante con il sottoscala (Foto 21).



Pianta quotata del piano terra (rif. Tavola 6)

Il primo piano è suddiviso in tre ambienti, salone, cucina e bagno padronale.

La scala (Foto 22 e 23), smonta direttamente nel salone, (Foto 26 e 27) da qui si accede ad un'ampia balconata esposta a Sud che offre la vista panoramica sul mare (Foto 32 e 33), in fondo al balcone, è stata costruita una veranda che deve essere demolita perché costituisce un volume aggiunto non autorizzato e non condonabile. Tra i due balconi, si trova la canna fumaria del camino rivestita con piastrelle in ceramica di Vietri. A sinistra del salone, è stata realizzata la cucina chiusa a veranda sul lato Est tramite finestre a doppia anta scorrevole (Foto da 28 a 31), questo ambiente è sopraelevato di 10 cm rispetto al salone, le parti in muratura sono rivestite fino al soffitto da piastrelle in ceramica effetto mosaico.



Scala



Cucina



Salone



Balconata

Sul lato opposto del salone, precisamente alle spalle della scala, c'è il bagno padronale (Foto 34 e 35), arredato con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno di ottima qualità; la vasca da bagno è incassata in una struttura rialzata di circa 20 cm rispetto al pavimento. La finestra a destra dell'ingresso affaccia sul viale comune; il rivestimento delle pareti e la pavimentazione, sono di ceramica di grande formato; le porzioni di muro non rivestite sono tinteggiate.

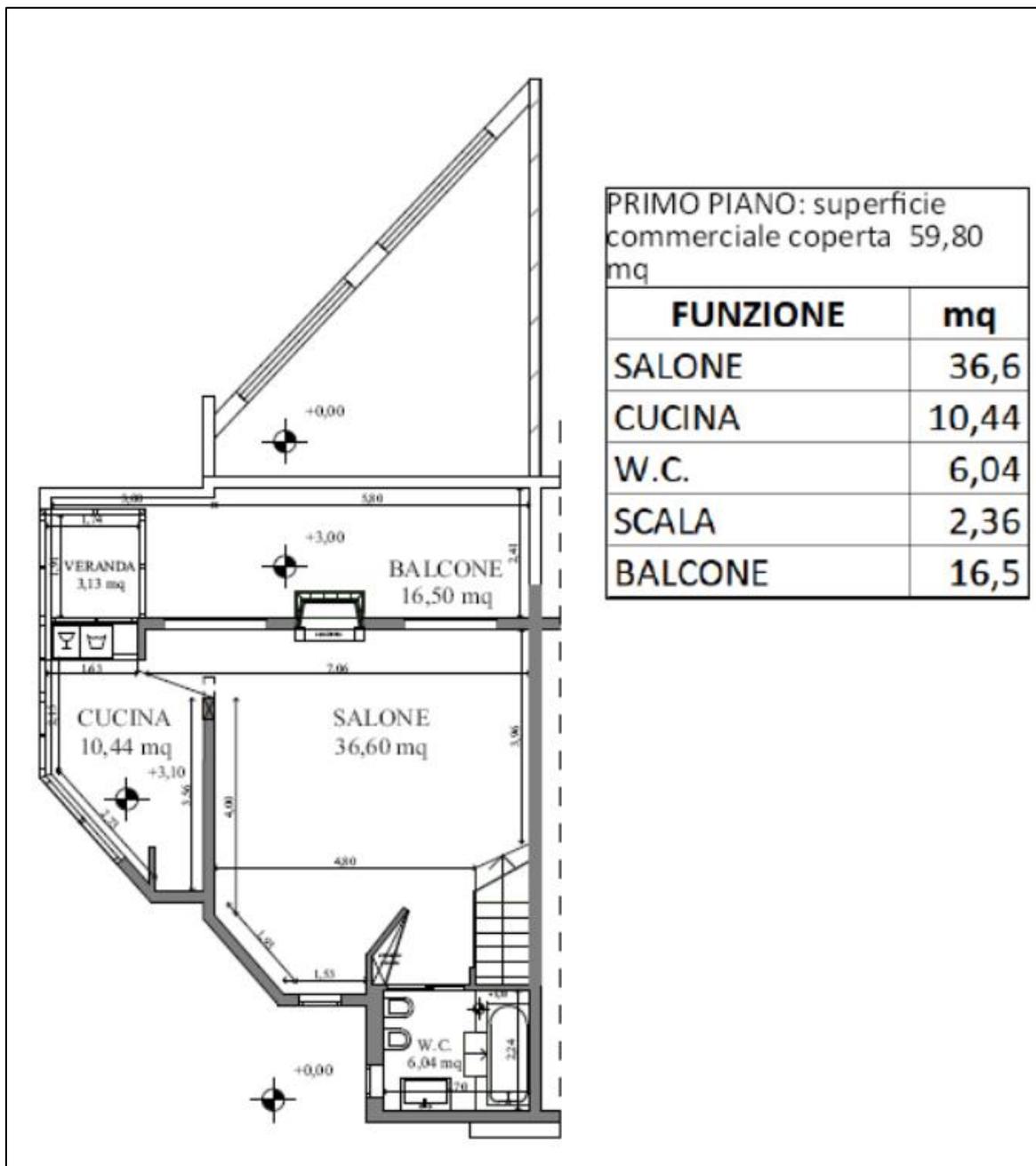
Tra il salone e il bagno, è stato inserito un setto murario che, oltre a fare da séparé, contiene una piccola armadiatura filo muro.



Viste del bagno padronale



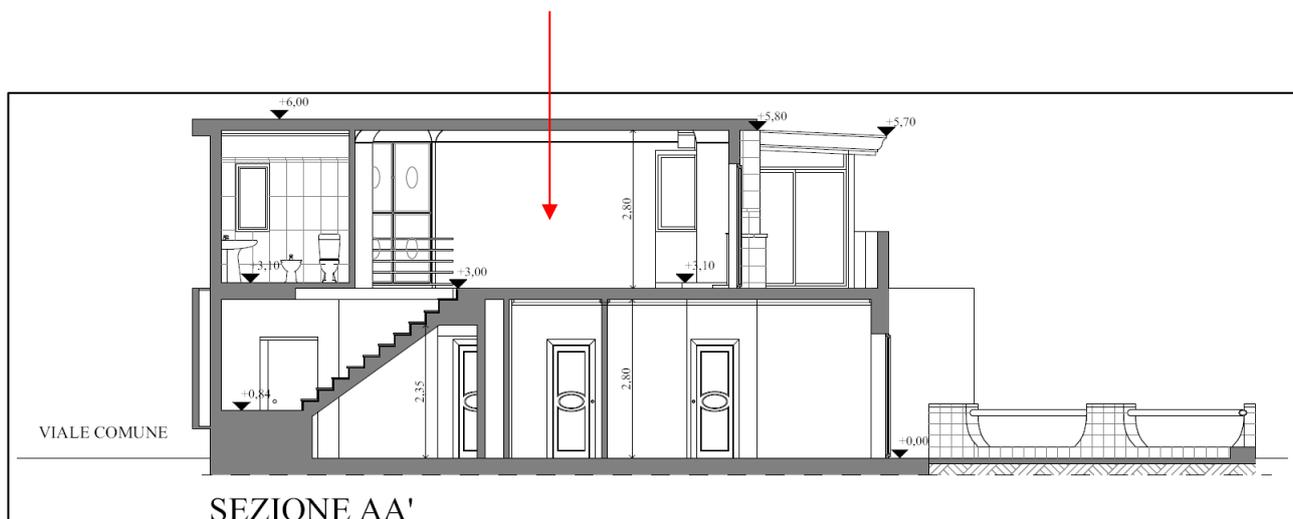
Setto murario con armadio



Pianta quotata del primo piano (rif. Tavola 6)

## Tipologia e qualità delle rifiniture

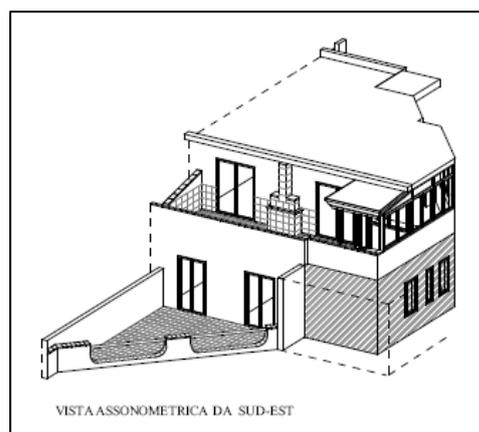
In tutto l'appartamento sono stati utilizzati materiali di prima qualità, posti in opera a regola d'arte. Al piano terra, la pavimentazione è di cotto, a disposizione incrociata nel corridoio e con inserti rom-pitratta nelle camere; nel bagno invece, la pavimentazione, così come il rivestimento delle pareti è di piastrelle formato 20x20 cm di ceramica vietrese bicottura. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con idropittura e, nei punti di raccordo tra le pareti e il soffitto, è stato realizzato un cordolo ornamentale.



Dettaglio del pavimento



Dettaglio della scala



Il pavimento di cotto e il rivestimento con piastrelle di Vietri formato 33x33 cm è stato utilizzato anche per il terrazzino al piano terra e per la balconata al piano superiore; lo stesso dicasi per le rifiniture alla sommità delle pareti.

#### *Stato conservativo*

L'immobile è ben conservato eccezion fatta per piccole tracce di umidità ai lati della porta di ingresso e per i soffitti delle stanze a piano terra poste al di sotto della balconata. Su questi ultimi, sono presenti le tracce di una copiosa infiltrazione di acqua che è stata riparata già da diverso tempo, infatti, lo strato superficiale delle pitture è screpolato e tende a sfarinare proprio perché ormai è asciutto; definitivamente si tratta esclusivamente di rimuovere il vecchio strato e ritinteggiare.



#### *Impianti*

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti necessari all'abitabilità e al comfort; è presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni e l'impianto di climatizzazione estiva, entrambi autonomi.

Non sono state rinvenute però le certificazioni e l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo medio di mercato per la sua redazione è di circa 300,00 €.

**Identificazione progressa dei beni** (Allegato 4 \_ Visure catastali; Allegato 6 \_ Tavola 3 Inquadramento catastale, Tav. 4 Edificio attuale)

- Dati catastali: Foglio 16, particella 293, sub 14, categoria A/2 civile abitazione, classe 4, consistenza 6 vani
- variazioni catastali:
  - Variazione del 30/03/1990 in atti dal 18/06/1998 PF/98 FUSIONE E AMPLIAMENTO (n. 4707.1/1990) dei sub pregressi n. 2 e 13 che hanno originato il sub 14.
  - Variazione del 10/12/2021 Pratica n. NA0279055 in atti dal 10/12/2021 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 279055.1/2021) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/03/1990, prot. n.4707 acquisizione planimetria

Storia degli intestati: i passaggi di proprietà di seguito elencati in ordine cronologico decrescente, intervenuti negli ultimi vent'anni, sono stati regolarmente registrati in catasto:

*dal 04/01/2006 a oggi*

1. ...Diritto di: Proprieta' per 1/2
2. ... Diritto di: Proprieta' per 1/2

Atto del 04/01/2006 Pubblico ufficiale Notaio Errico Alifano

*dal 22/01/1975 al 04/01/2006*

1. ... Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Rettifica di intestazione all'attualità del 22/01/1975 Pubblico Ufficiale Notaio Apa Repertorio n. 6045

- AP Sede Napoli (NA) Registrazione n. 3168 registrato in data 10/02/1975 - SCRITTURA PRIV.AUTENTIC. -RIC.640355/2004 Voltura n. 18022.1/2004 - Pratica n. NA0642396 in atti dal 19/10/2004

*dal 24/11/1972 al 22/01/1975*

1. ... Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

*dal 30/03/1990 al 24/11/1972<sup>2</sup>*

1. ...Diritto di proprietà: da verificare
2. ... Diritto di proprietà: da verificare
3. ...Diritto di proprietà: da verificare

#### **Provenienza del cespite (Allegato 8 \_ Titoli di proprietà)**

1. L'immobile è pervenuto ai debitori per acquisto fattone il 04.01.2006 con atto del Notaio Alfano, rep. 57838, racc. 11880, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il successivo 10.01.2006 al n. 16245, dalla sig.ra .... La vendita riguarda un appartamento sito alla Via Domitiana Km 51,500, articolato su due livelli, distinto dall'interno 38, composto di un vano, accessori e giardino al piano terra e da due vani, accessori e terrazzo al primo piano. La parte venditrice ha dichiarato che il fabbricato fu realizzato giusta licenza edilizia n. 74 rilasciata dal Comune di Pozzuoli il 30.07.1968. Ha dichiarato, inoltre, che per le opere realizzate in assenza di autorizzazione, fu presentata istanza di sanatoria n. 2601 il 30.09.1986.
2. Alla sig.ra ..., l'immobile è pervenuto per acquisto fattone da ..., tramite scrittura privata del 22.01.1975 autenticata dal Notaio A. Apa, rep. 6045, racc. 495, trascritta a Napoli, all'Ufficio del Registro Atti Civili, il 13.02.1975 ai nn. 3340/2920. In virtù della licenza edilizia di

---

<sup>2</sup> Il dato è errato, gli intestatari citati non risultano essere stati proprietari dell'immobile

cui al precedente punto 1, la sig.ra ... aveva costruito un complesso immobiliare su una zona di terreno di 8.903 mq individuato in catasto al foglio 16, particella 1, costituito da piccoli fabbricati (monopiano, bipiano, unifamiliare e bifamiliare) contraddistinti da un numero e indicati come "Lotto" e da due corpi di fabbrica indicati come "Edificio A (posto in cima al parco) e "Edificio B". La proprietà immobiliare trasferita è stata consegnata ultimata solo nel rustico, all'epoca dell'acquisto, il cespite era ancora suddiviso in due sub distinti anche se i due appartamenti erano già stati collegati con una scala interna. Per una migliore identificazione degli stessi, furono allegate all'atto le rispettive planimetrie.

3. A ..., il terreno è pervenuto dalla sig.ra ..., con atto di compravendita per Notaio P. Pirolò del 31.12.1970, con il quale ha acquistato la già menzionata zona di terreno riportata in N.C.T. alla partita 5091 con la qualità di frutteto-vigneto. Alla ..., il bene era pervenuto, tra maggiore estensione, con atto di divisione per Notaio Valente del 03.09.1945. Il bene era già tenuto in locazione dalla ..., come da scrittura privata, in base alla quale l'affittuaria aveva facoltà di iniziare la costruzione di alcune unità immobiliari con Licenza Edilizia n. 74 del 1968 che successivamente è stata volturata alla ...

## **SEZIONE C**

### Stato di possesso

1. Occupazione dell'immobile: L'immobile è occupato dal debitore
2. Possesso del bene: (Allegato 9 \_ Certificati)

I debitori hanno regolarmente acquistato il bene, per quota di proprietà di ½ ciascuno. Il sig. ... all'epoca dell'acquisto aveva già divorziato con sentenza del Tribunale di Napoli n. ...

3. Contratti di locazione: assenti

## **SEZIONE D**

### Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale (Allegato 10 \_ Amministrazione condominio)

1. Esistenza di formalità, vincoli e oneri di qualsiasi natura
  - Diritti reali a favore di terzi: assenti
  - Servitù attive e passive e formalità ipotecarie oltre la trascrizione del pignoramento: assenti
  - Domande giudiziali e giudizi in corso: sussiste una situazione debitoria pregressa nei confronti del Condominio, sulla base dei vecchi bilanci e di vari decreti ingiuntivi esecutivi per i quali sono stati fatti gli interventi in questa procedura esecutiva. È altresì in corso, procedimento di opposizione alla denuncia presentata dal sig. ... nei confronti del Condominio in seguito ai suddetti D.I., patrocinata presso il Giudice di Pace (rinviato al 11.01.2024)
  - Vincoli di ogni natura e tipo: assenti
  - Sequestri penali ed amministrativi: assenti

- Canoni, diritti demaniali, livelli etc.: assenti
2. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: la quota ordinaria è di € 452,71 annui pari ad € 113,17 trimestrali.
3. Quote arretrate: Anno 2023 esercizio ordinario € 452,72 (bilancio preventivo approvato nella seduta del 26.06.23)
- Anno 2022 esercizio ordinario € 401,50 (bilancio consuntivo approvato nella seduta del 26.06.23)
  - Anno 2022 esercizio straordinario COMPUTI METRICI € 96,34
  - Anno 2021 esercizio ordinario € 439,89 (bilancio consuntivo approvato nella seduta del 08.07.22)
  - Anno 2021 esercizio straordinario "Rifacimento intonaco muro di contenimento Accorpato A" € 53,26 (bilancio consuntivo approvato nella seduta del 08.07.22)
  - Anno 2021 esercizio straordinario "Spicconatura e ripristino Accorpato A Lato interno" € 644,24 (bilancio consuntivo approvato nella seduta del 08.07.22)

**TOTALE DOVUTO € 2.087,95**

## SEZIONE E

### **a. Regolarità edilizia e urbanistica (Allegato 11: Tavola 7 - Normativa urbanistica regionale)**

#### a) Normativa regionale

Nel territorio comunale, l'uso delle zone e degli immobili ivi compresi è disciplinato dalle leggi vigenti, dalle prescrizioni del Piano Paesistico dell'Area dei Campi Flegrei approvato con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 6.11.1995, dalle prescrizioni del P.R.G. e dalle altre eventuali e più specifiche disposizioni urbanistiche vigenti. (Art. 2 - Disciplina degli interventi edilizi).

- La zona nella quale ricade l'immobile è individuata nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR) come AREA DI TUTELA INTEGRALE.
- Monteruscello è inserito nel Parco Regionale dei Campi Flegrei nelle Zone Territoriali Omogenee (ZTO) quale ZONA DI COMPLETAMENTO
- L'intero territorio è stato inserito nella scheda n. 187 del Catalogo dei beni paesaggistici, l'intero territorio puteolano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico.

Il D.M. P.I. 15.12.1957 vincola l'intero territorio comunale di Pozzuoli ai sensi della legge n°. 1497/39 per salvaguardare il suo notevole interesse paesistico

Sussiste **il vincolo di inedificabilità** imposto all'intero territorio comunale, prima a mezzo del D.M. del Ministero B.C.A. 28.3.1985 e poi ai sensi dell'art. 1 quinquies della legge n°. 431/85.

Sussiste il vincolo archeologico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/04

b) Normativa comunale (Allegato 12 \_ Tav. 8 - Normativa urbanistica comunale)

- Ricade in zona B5 del vigente P.R.G. - Residenziale satira recente interna o contigua ad emergenze naturali e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale; sub zona: B5.1<sup>3</sup> di Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale del Piano Paesistico. Tavola P1.003.01- Foglio 1- zonizzazione; gli interventi edilizi ammessi in zona sono regolati dall'art. 5 delle Norme di attuazione del P.R.G.
- Ricade in area non sottoposta a vincolo archeologico, idrogeologico e militare - Tavola A4.049.00
- È sottoposta all' Art.13 - Zona R.U.A. (Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale) che comprende le aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale.
- Ricade in zona di classe II Piano di Zonizzazione Acustica <sup>4</sup>

---

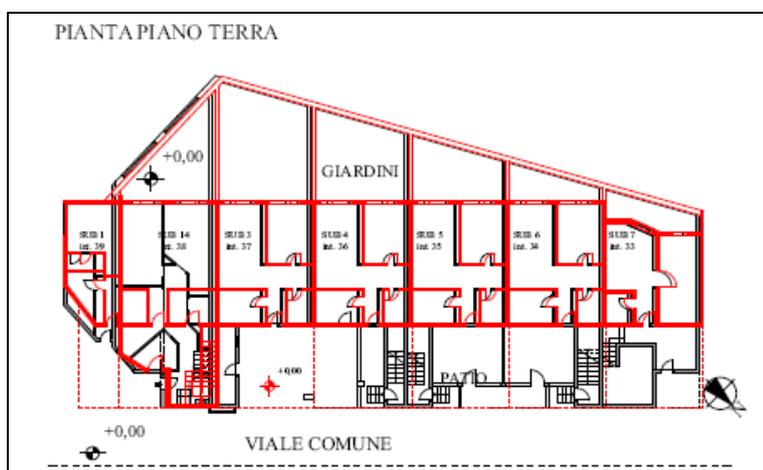
<sup>3</sup>che comprende i nuclei edificati al confine orientale del territorio comunale a sud di via S. Gennaro; il rione Solfatara e l'edilizia a nord dello stesso; la fascia edificata alle falde del M. Nuovo, da Lucrino ad Arco Felice; il parco De Luca lungo la via Campana; il parco la Costa Sibilla e gli agglomerati alle falde nord-orientali del M. Russo; l'edilizia interna all'angolo formato da via Montenuovo-Licola-Patria e via Arco Felice; i parchi Azzurro e Cuma

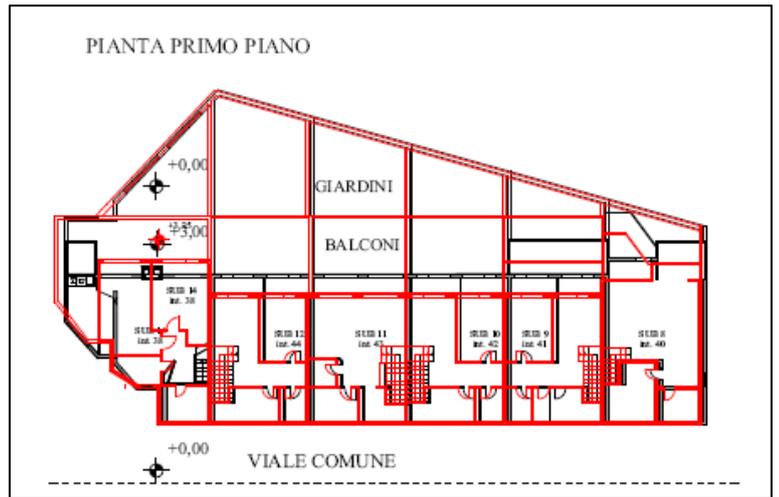
<sup>4</sup> CLASSE II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali

c) Conformità catastale (Allegato 13 \_ Tavole 9 - 10 Conformità catastale)

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali inserite in catasto nel 1990. Le differenze riscontrate sono numerose e riguardano tutto l'edificio (Tav. 9). Dalla ricostruzione dello stato attuale dell'edificio (Tav. 4), operata attraverso le planimetrie catastali e il rilievo a vista e la successiva sovrapposizione dei grafici elaborati (Tav.9), sono evidenti sia differenze dimensionali, peraltro accertate dal rilievo metrico del sub di proprietà del debitore, sia un numero di appartamenti minore rispetto a quello rappresentato.

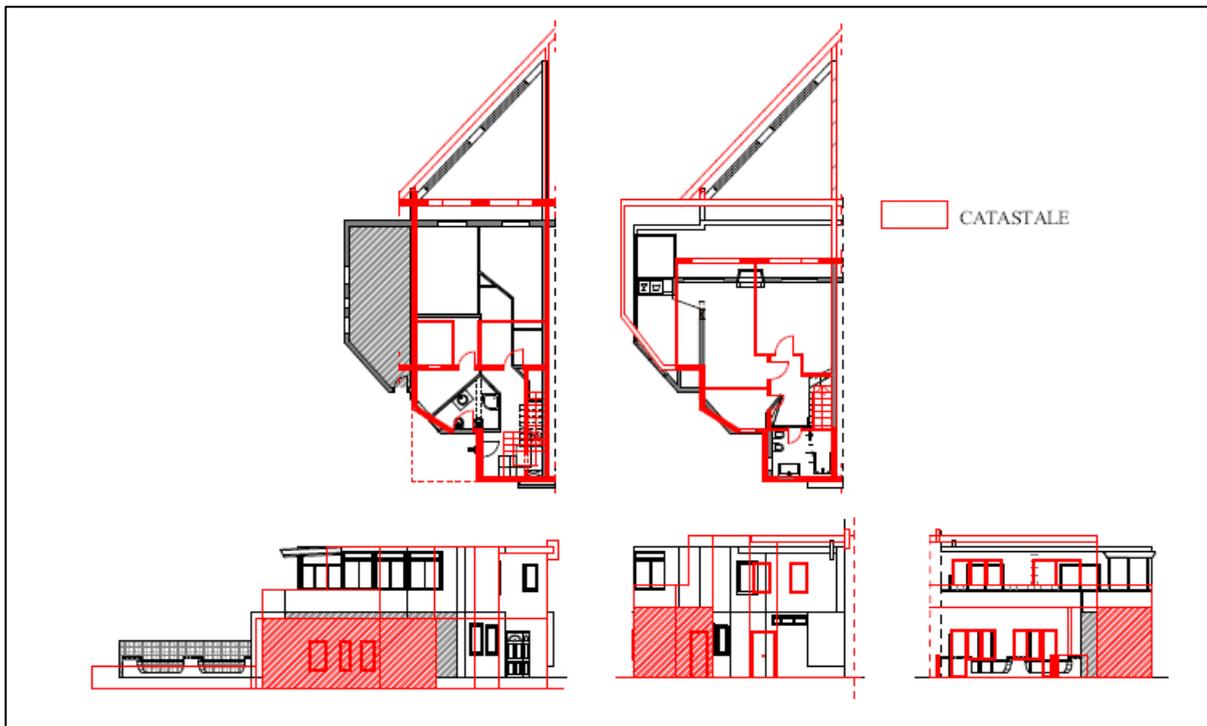
Osservando le planimetrie catastali evidenziate con il colore rosso, al piano terra dovrebbero esserci 7 subalterni ma le porte di ingresso sono 9; al primo piano dovrebbero esserci 7 subalterni corrispondenti ad altrettanti appartamenti, nelle singole planimetrie sono rappresentate le scale di accesso interne che non trovano riscontro nel piano inferiore; in altre parole, le scale nascono dal nulla.



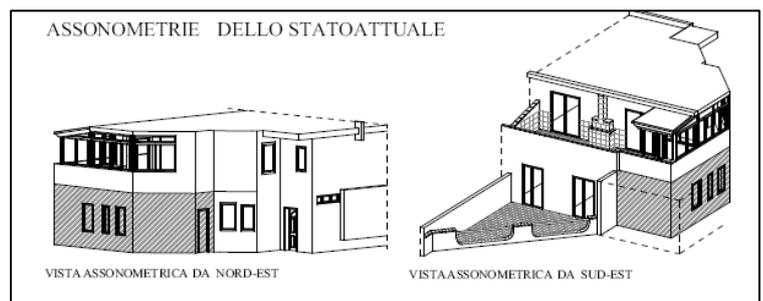
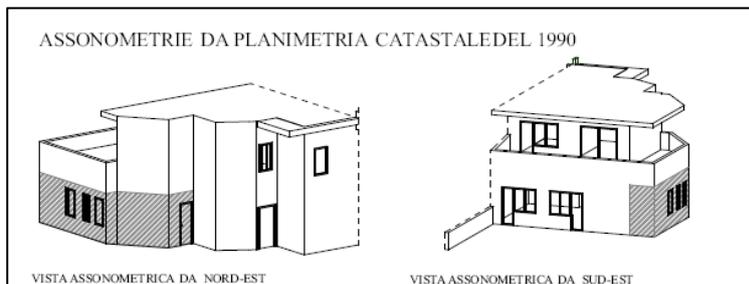


Per quanto riguarda il sub 14 non vi è conformità con la planimetria catastale perché sono state operate trasformazioni interne ed esterne in difformità sia alla D.I.A. presentata nel 2006, sia alla concessione in sanatoria richiesta nel 1986 e ricevuta nel 2006.

Nel grafico seguente stralciato dalla Tavola 10, sono evidenti, soprattutto le differenze delle facciate, più facilmente individuabili nelle viste assonometriche



Sovrapposizione delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi



d) Conformità edilizia dell'edificio (Allegato 14 \_Certificazioni SUE)

Il Parco La Giara è stato edificato con Licenza Edilizia n.74 del 30 luglio 1968 (richiesta prot. 10383/68) rilasciata a .... per “*centro turistico alberghiero Via Domitiana*”, su progetto presentato dall'Arch. ... Non sono stati reperiti i grafici e, pertanto, non è possibile pronunciarsi riguardo alla conformità della costruzione alla licenza rilasciata.

e) Conformità edilizia del sub 14 (Allegato 15 \_ Tav 12 Condono; Allegato 15.1 \_ Sanatoria)

- Concessione edilizia in sanatoria

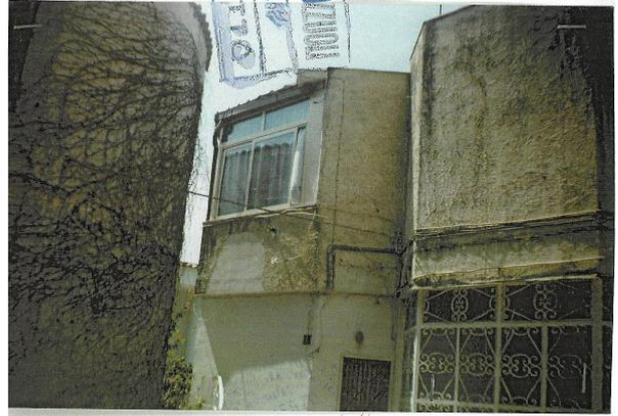
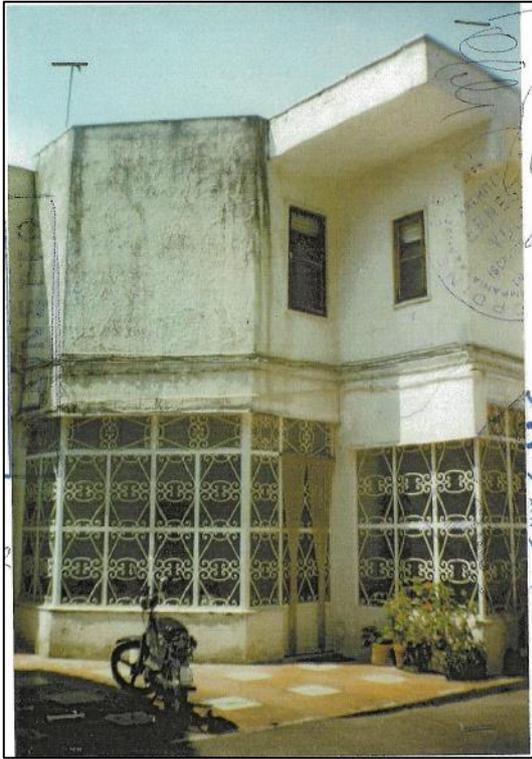
Fu presentata da ... il 20 settembre 1986, Istanza di Concessione edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85, relativamente ad opere realizzate abusivamente, in Pozzuoli (NA), alla Via Domitiana Km 15,500 consistenti in "Ampliamenti al piano terra e al primo piano su preesistente unità abitativa". Le suddette opere hanno comportato un incremento di volume di 98,72 mc su complessivi 458,74 mc dell'intero edificio. Le superfici da sanare sono state individuate come segue:

- Piano terra: 11,67 mq
- Primo piano:  $8,39 + 4,25 + 5,70$  mq = 18,34 mq

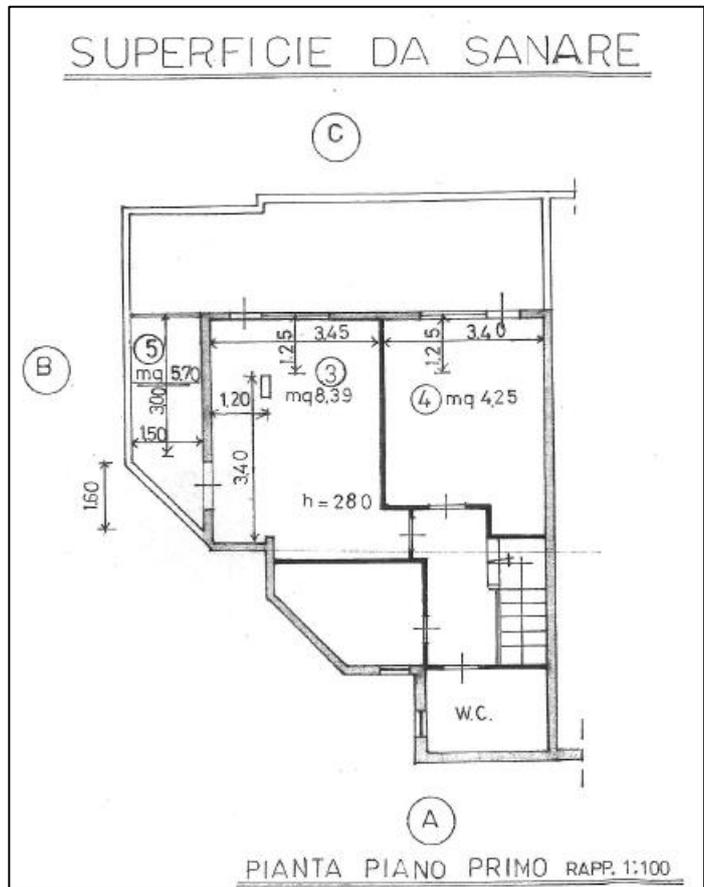
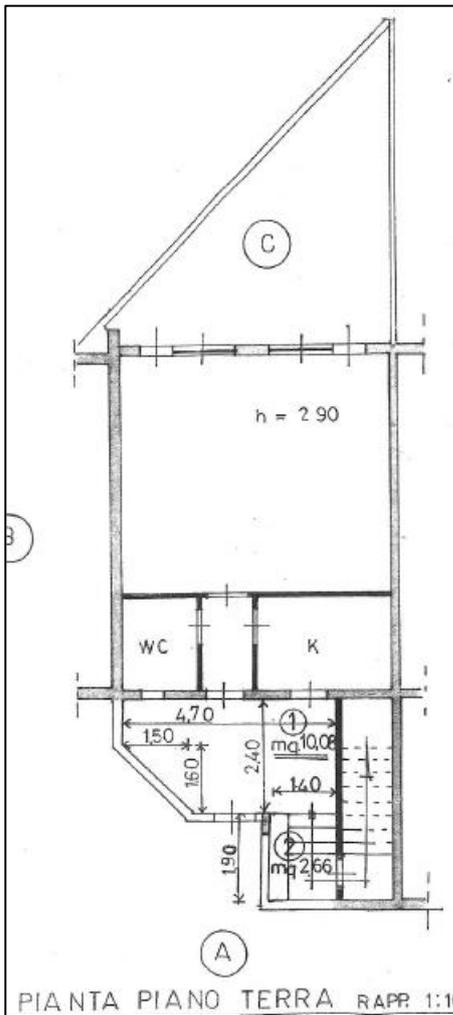
Visto il parere favorevole anche della Commissione per il Paesaggio<sup>5</sup> necessario perché l'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, visto il silenzio/assenza della Soprintendenza B.A.P.P.S.A.D. che non ha ritenuto di dover procedere, nei termini previsti, all'annullamento dell'istanza, è stato concesso **parere favorevole** il 6 febbraio del 2006, ai sensi dell'art.1 del D.L. vo 490/99 abrogato dall'art. 146 del D.lgs. 142/2004.

---

<sup>5</sup> Istituita ai sensi della L.R. 16/2004 e ai sensi del D.lgs. 42/2004



Ampliamenti e modifiche in facciata condonati



- Dichiarazione di Inizio Attività (Allegato 16 \_ Tavv. 11,12,13 Conformità edilizia sub 14; Allegato 16.1 \_ Documentazione DIA)

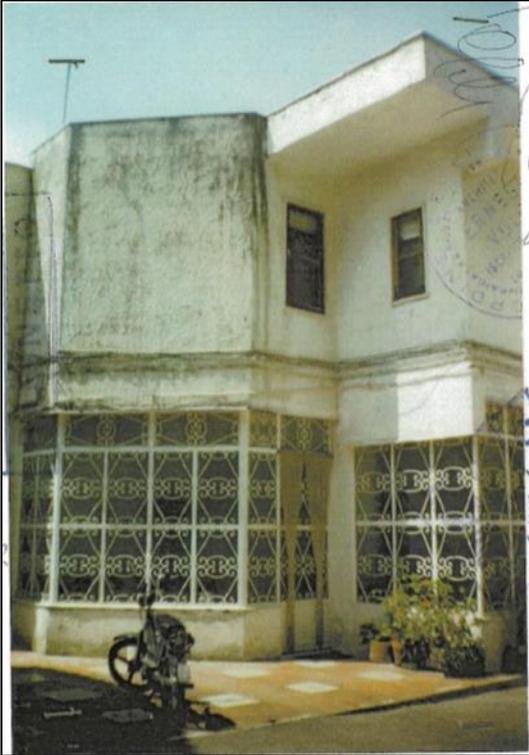
Lo stato dei luoghi è **difforme** dalla DIA presentata il giorno 8 febbraio 2006, con la quale si sarebbe dovuto intervenire con opere di manutenzione straordinaria volte a modificare l'assetto interno, sostituire gli impianti e intervenire sui fenomeni di umidità di risalita.

Dai grafici allegati e dalla relazione di accompagnamento, si evince che non sarebbero state effettuate modifiche delle facciate, intenzione ribadita nella dichiarazione rilasciata dal proprietario xxxx, in pari data, ai sensi del D.P.R. 28.12.200 N. 445.

Nel corso dei lavori, il Direttore dei Lavori e la Ditta esecutrice hanno comunicato il 27 settembre 2006 le proprie dimissioni per "ragioni meramente organizzative"; i nominativi del nuovo Direttore e della nuova impresa sono stati comunicati nel mese di novembre. Il certificato di conformità è stato, infine, trasmesso da un terzo direttore dei lavori.

Elenco delle difformità riscontrate:

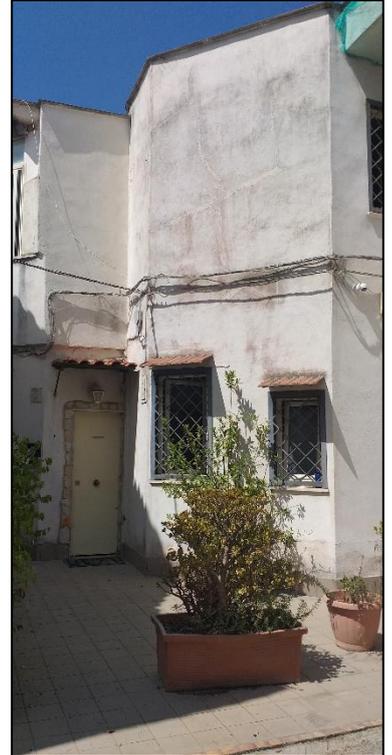
- PIANO TERRA
  - Sostituzione delle pareti vetrate con muratura e conseguente acquisizione di volume chiuso non autorizzata
  - Chiusura delle finestre che affacciavano nella veranda
  - Apertura di finestre, peraltro, di dimensioni diverse le une dalle altre
  - Spostamento della porta di ingresso nella posizione ante condono
  - Disposizione degli ambienti interni non congruente con il progetto presentato
  - Sostituzione e spostamento degli infissi della facciata Sud, al posto le porta-finestra sono state sostituite da balconi a due ante diversi per dimensione e posizione.



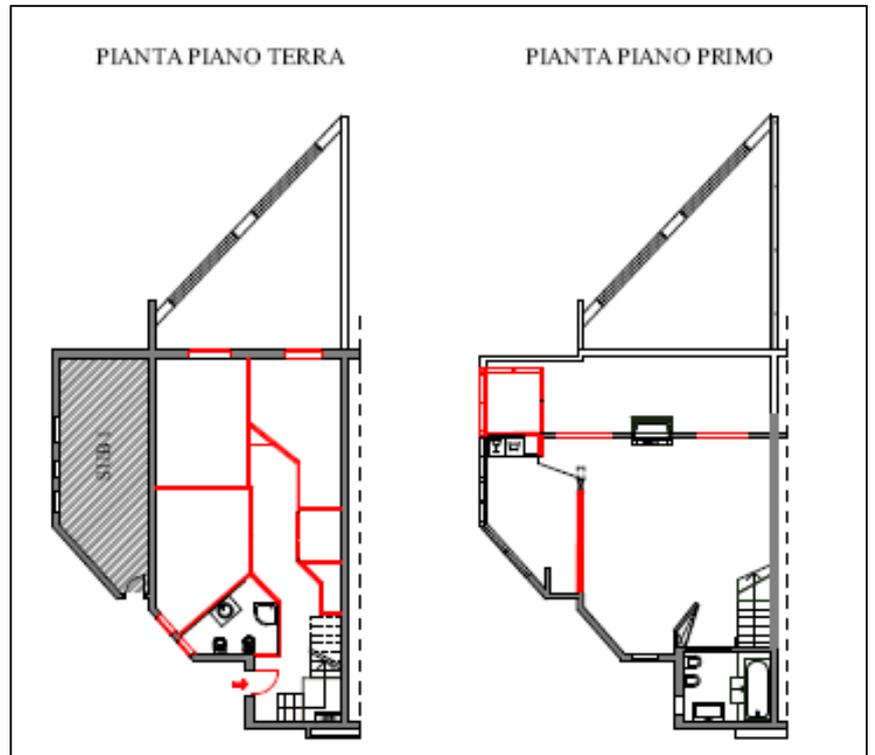
Prospetto Nord ante DIA



Prospetto attuale

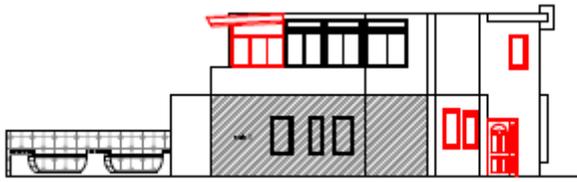


Finestra interna tamponata

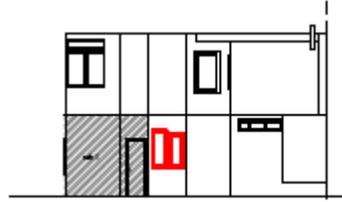




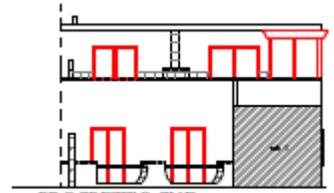
OPERE ABUSIVE O REALIZZATE IN DIFFORMITA'



PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



Infissi originali



Infissi attuali

ELIMINAZIONE VERANDA e MODIFICA  
DEGLI INFISSI



VISTA ASSONOMETRICA DA NORD-EST

- PRIMO PIANO

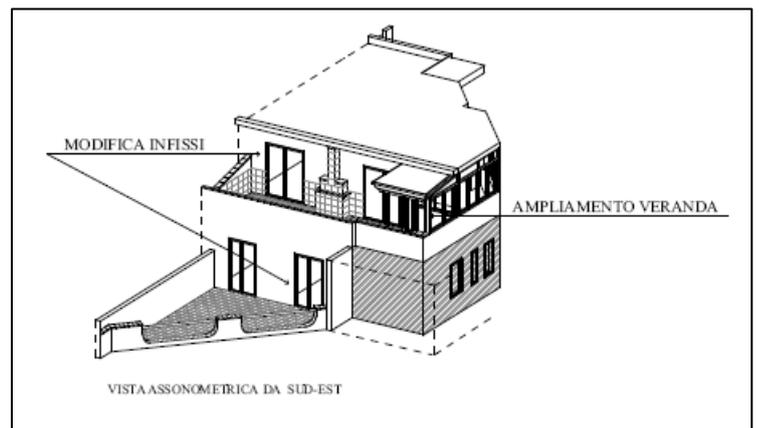
- Ampliamento della veranda tramite l'aggiunta di un ulteriore corpo che lambisce il parapetto e al quale si accede esclusivamente dal balcone
- Sostituzione e spostamento degli infissi della facciata Sud, le porta-finestra sono state sostituite da balconi a due ante diversi per dimensione e posizione. Le finestre preesistenti sulle altre facciate sono state sostituite con infissi di dimensioni diverse.
- Disposizione degli ambienti interni non congruente con il progetto presentato



Infissi originali; in fondo è visibile la tettoia che fu rimossa prima dell'inizio dei lavori; al suo posto è stata realizzata un'ulteriore veranda



Infissi attuali



f) Procedura di regolarizzazione del cespite (Allegato 17 \_ Tav 15 Ripristino dello stato pregresso)

Le opere che hanno apportato modifiche delle facciate si **configurano come abusi edilizi** e, pertanto **non sono sanabili**; le difformità interne invece sono assentibili ma devono essere regolarizzate.

L'iter burocratico per ripristinare lo stato dei luoghi pregresso e ottenere al contempo la regolarizzazione delle difformità interne riscontrate al precedente punto, è il seguente:

- Presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per demolizione e ripristino allo stato di cui al permesso di costruire in sanatoria, anche relativamente alle modifiche interne.

Ovviamente, laddove il ripristino avvenga all'esatta consistenza del manufatto (anche a livello di prospetti) come assentita nel condono rilasciato, non vi sarà necessità di acquisire atto di assenso paesaggistico in quanto è stato già acquisito il relativo parere in sede di procedimento di condono edilizio.

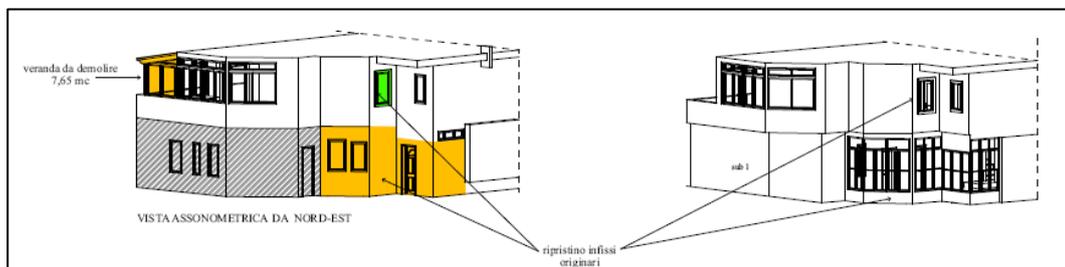
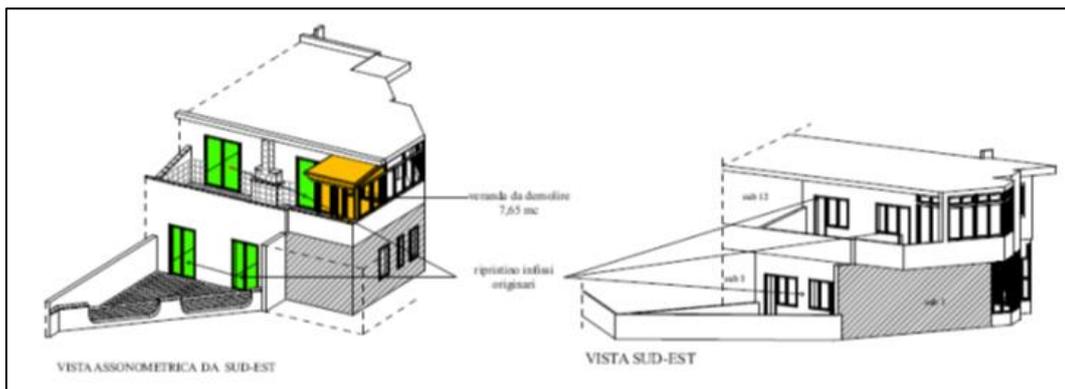


## Costi da sostenere (Allegato 18 \_ Computo metrico estimativo)

Presentazione della SCIA sono dovuti € 110,00 titolo di diritti di istruttoria oltre onorario ad un professionista abilitato.

Variatione delle planimetrie catastale: sono dovuti € 50,00 all’Agenzia delle Entrate oltre onorario ad un professionista abilitato.

Opere edili: € 11.956,00



## SEZIONE F

### Formazione dei lotti

1. Non è possibile suddividere il bene in più lotti, trattasi di lotto unico
2. L’immobile non è stato pignorato pro quota

## SEZIONE G

### Valore del bene e costi

#### 1. Validità della stima

I dati tecnici utilizzati nella stima che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc.) sono stati desunti dalla documentazione esaminata dal CTU, sono stati altresì eseguiti rilievi metrico/fotografico, oltre a ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, nonché alla regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa.

Sono stati infine, eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

#### 2. Procedimento valutativo adottato

Si è pervenuti alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto applicando il metodo "sintetico comparativo ponderato" (o "stima per punti di merito" o ancora "stima per valori tipici"), che consente di calcolare il più probabile valore di mercato in assenza di un campione rigorosamente omogeneo. Il metodo si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene presente sul territorio dalle quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Le caratteristiche di un immobile si suddividono in:

- caratteristiche posizionali estrinseche
  - o Qualificazione infrastrutturale: accessibilità
  - o Qualificazione ambientale
- caratteristiche posizionali intrinseche
  - o Panoramicità, orientamento, soleggiamento
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche:
  - o Qualità edilizia, tipologia, stato conservativo
- caratteristiche produttive: Stato di occupazione

In questo caso si applica il metodo moltiplicativo, che fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore del bene dell'immobile considerando però un valore di mercato medio ritenuto idoneo per i beni in oggetto; il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi

$$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_t * K_e)$$

La formula Vm unitario ponderato = Vmedio \* K

Il prezzo medio è stato ricavato dalle indagini di mercato svolte dal CTU presso le fonti ufficiali quali, i valori dichiarati nelle compravendite effettuate disponibili presso l'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), il Borsino Immobiliare e presso le agenzie immobiliari presenti in zona attraverso ricerche e simulazioni di stima presenti sul web.

Sono stati presi in considerazione anche gli annunci immobiliari presenti sul web posizionati da siti specializzati come Casa.it, Immobiliare.it, Wikicasa.it, etc.; le agenzie di zona quali Tecnocasa, Tecnorete, e le agenzie immobiliari di zona meno note, che però non offrono beni simili a quello oggetto di stima, posizionati nelle strade limitrofe.

### 3. Attendibilità dei dati

Le quotazioni immobiliari OMI sono pubblicate con cadenza semestrale e individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Per questo motivo forniscono un valore di larga massima, all'interno del quale, potrebbe ricadere il valore medio riferito ad immobili ordinari ed in buone condizioni.

Le agenzie immobiliari rappresentano un campione dell'offerta e non del reale mercato, il valore di vendita è sicuramente deprezzato di un valore compreso in un intervallo molto ampio. **Il valore reale è perciò fornito dalle compravendite avvenute conservate nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.**

Il risultato della stima è, quindi, da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto **valore previsionale medio ordinario**, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

#### 4. Analisi del mercato immobiliare di Pozzuoli, quartiere Monteruscello per l'anno 2023 (Allegato 19 \_Analisi del mercato immobiliare)

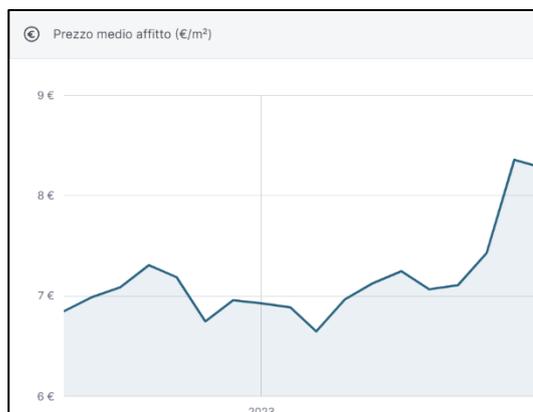
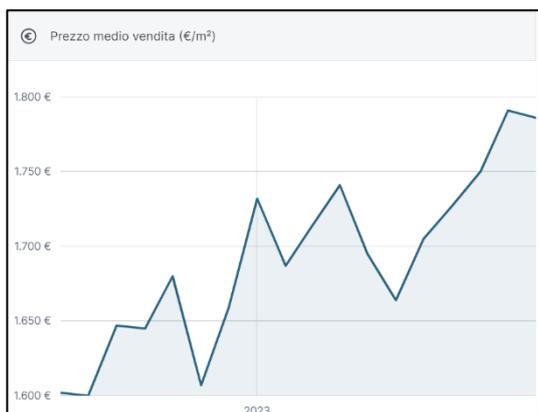
Dal punto di vista immobiliare Monteruscello rappresenta circa il 9% di tutte le transazioni immobiliari di Pozzuoli.

Il prezzo medio degli appartamenti in zona è di circa 1.735 €/m<sup>2</sup>, molto inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 2.605 €/m<sup>2</sup>. Il numero di annunci sui quali si basa la stima del prezzo nella zona è relativamente piccolo (circa 76), limitando l'affidabilità delle quotazioni proposte.

I prezzi in questa zona sono mediamente variabili e il 60% degli appartamenti ha un prezzo al metro quadro compreso tra 1.225 €/m<sup>2</sup> e 2.150 €/m<sup>2</sup>.

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Monterusciello, sia in vendita sia in affitto

A novembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.786 al metro quadro, con un aumento del 7,66% rispetto a dicembre 2022 (1.659 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Monterusciello ha raggiunto il suo massimo nel mese di ottobre 2023, con un valore di € 1.791 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato luglio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.600 al metro quadro.<sup>6</sup>



Nello stesso periodo per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 8,28 al mese per metro quadro, con un aumento del 18,97% rispetto a dicembre 2022 (€ 6,96 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Monterusciello ha raggiunto il suo massimo nel mese di ottobre 2023, con un valore di € 8,36 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato marzo 2023: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 6,65 al mese per metro quadro.

<sup>6</sup> Fonte Immobiliare.it

## 5. Criteri di scelta degli annunci

I dati presentati su [mercatoimmobiliare.info](http://mercatoimmobiliare.info), [caasa.it](http://caasa.it) e [osservatorioimmobiliare.it](http://osservatorioimmobiliare.it) sono il frutto di un'analisi statistica sul database di annunci immobiliari raccolto tramite la collaborazione diretta con numerosi portali immobiliari italiani o tramite l'analisi di siti web pubblicamente accessibili e devono intendersi quindi essenzialmente come una media dei valori richiesti negli annunci immobiliari e non come una stima o perizia sul valore degli immobili.

Tutti i dati però, non possono in nessun caso considerarsi stime del valore di immobili specifici o sostituirsi alle quotazioni ufficiali dell'OMI.

Il data base è costituito dall'insieme di annunci immobiliari provenienti dai principali portali immobiliari italiani e memorizzato al fine di consentire ricerche e analisi statistiche.

Gli annunci del database possono riferirsi ad immobili offerti in vendita o in affitto relativi alle principali tipologie di abitazione (appartamento, attico, bifamiliare, bivano, etc.)

Gli immobili cui si riferiscono gli annunci indicizzati sono localizzati con diversi gradi di precisione. A ciascuno è obbligatoriamente associato uno e un solo comune italiano. Un indirizzo può far parte di una (ed una sola) zona e se un annuncio è associato ad un tale indirizzo è certamente associato anche alla relativa zona.

Alle singole zone è associata una geolocalizzazione di massima perché non è sempre possibile determinare con precisione i confini. Per questo motivo un annuncio è associato ad una zona solo se è associato ad un indirizzo che fa parte della zona o se sono presenti riferimenti espliciti alla zona stessa: la sola geolocalizzazione non è sufficiente, considerato che può capitare che zone contigue siano significativamente differenti dal punto di vista immobiliare.

## 6. Annunci validi

Nell'elaborazione delle quotazioni, sono utilizzabili solo gli annunci con informazioni sulla dimensione e sul prezzo. La superficie che dovrebbe essere indicata è quella definita come superficie commerciale, ma non c'è purtroppo alcuna garanzia i valori siano corretti.

Nell'elaborazione delle quotazioni vengono esclusi annunci con valori troppo distanti dai valori correnti (con dimensioni o prezzi troppo alti o bassi) Vengono inoltre esclusi gli annunci che hanno quotazioni molto distanti dai valori OMI, almeno se superano (significativamente) il massimo possibile per l'intera città o al contrario sono (significativamente) inferiori al minimo cittadino.

## 7. Esiti delle rilevazioni

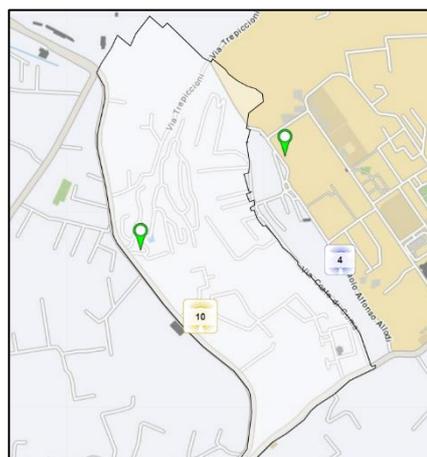
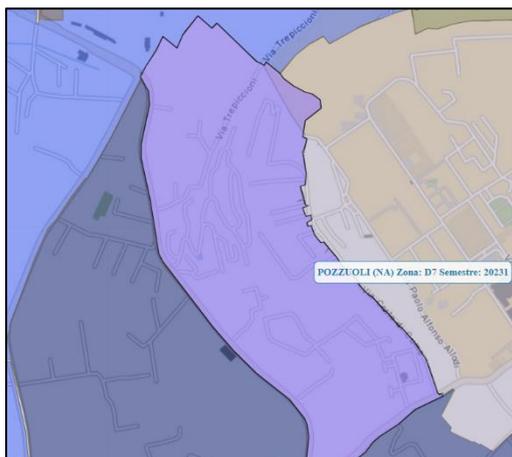
### Agenzie immobiliari di zona

Sui principali portali immobiliari nazionali, quali Immobiliare.it, Idealista, Wikicasa, e Casa.it, sono presenti solo 4 agenzie immobiliari di zona oltre Tecnocasa e Remax Immobiliare, che al momento offrono 1 o 2 immobili ciascuno con caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Gli annunci presi in considerazione riguardano immobili di superficie compresa tra 80 e 120 mq, lo stato conservativo è buono se non ottimo, perciò, il prezzo rilevato ha un valore meramente comparativo.

AGENZIA	PREZZO €/mq
Remax	2.444,00
Tecnocasa	1.991,00/2.230,00/2.183,00
Trovacasa	2.000,00
Casaclick	1.650,00
Top Class r.e.	2.166,00/2.550,00
Massa Immobiliare	1.078,00
Tecnorete	1.550,00

## OMI valori immobiliari dichiarati – Agenzia delle Entrate di Napoli

compravendite effettuate tra giugno 2022 e il primo semestre del 2023 nel raggio di 500 m intorno a Via Montenuovo Licola Patria sono stati reperiti 16 immobili ma, nessun atto utile in zona catastale D7 suburbana, si tratta, infatti, di depositi, monolocali o immobili residenziali d categoria catastale A4 o A7.





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / [Banca dati delle quotazioni immobiliari](#) - Risultato

### 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 di zona:** D7  
**Microzona catastale n.:** 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

## Valore di mercato utilizzato

In definitiva, il mercato immobiliare in quest'area è realmente poco attivo, le agenzie immobiliari di zona, come si detto in precedenza, propongono un appartamento ciascuna mediamente comparabili al cespite in esame per caratteristiche dimensionali, tipologiche, posizionali, per lo stato di manutenzione e per il livello delle rifiniture interne.

Il valore medio proposto dalle agenzie è pari a €/mq 2.200; il valore OMI €/mq 2.030,00 arrotondati per eccesso.

In ragione delle caratteristiche dell'immobile in oggetto e soprattutto in ragione del suo stato di manutenzione, si ritiene idoneo utilizzare il valore medio tra i medi di €/mq 2.300,00 per le abitazioni di tipo civile, decurtato del 10% rispetto al valore di mercato, pari a **€/mq 2.070,00**

## Stima del bene

Localizzazione in ambito urbano

Via Montenuovo Licola Patria, 136 Monteruscello, Pozzuoli (NA)



### Presenza di servizi pubblici e privati

La zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è mediamente dotata di servizi commerciali al dettaglio. Gli uffici postali, gli sportelli bancari, le scuole di diverso ordine e grado, i luoghi di culto, i parcheggi a raso e garage, le stazioni di auto rifornimento e tutti i servizi necessari alla vita degli abitanti, sono distribuiti nel raggio di 700-1000 m.

Per quanto riguarda le caratteristiche del quartiere, la mobilità interna e i collegamenti con i quartieri adiacenti e i comuni confinanti, si rimanda al quesito tre di questo lavoro

### Commerciabilità del cespite

L'immobile è sicuramente appetibile per un'ampia fascia di mercato, da una coppia di giovani a una famiglia di 4 o 5 persone considerato che il salone al piano superiore è ulteriormente divisibile. Le caratteristiche posizionali sono eccellenti, tutte le stanze sono esposte a Sud, gli ambienti sono ben areati e ben illuminati. Da non sottovalutare la vicinanza al mare che contribuisce alla salubrità dell'area; la zona è, inoltre, silenziosa e defilata rispetto al traffico cittadino. Pur non essendoci posti auto assegnati all'interno del Parco, è possibile parcheggiare in fondo al viale di accesso.

<b>Identificazione dell'immobile</b>			
dati catastali,			
foglio.	16		Pozzuoli (NA)
mappale.	293	subalterno	14
<b>Determinazione della superficie lorda vendibile</b>			
<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff.</i> <i>Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile</i> <i>(mq)</i>
vani e accessori diretti	122	<b>1,00</b>	<b>122,00</b>
balconi	22	<b>0,25</b>	<b>5,50</b>
terrazzi	23,5	<b>0,35-0,50</b>	<b>11,75</b>
TOTALE			<b>139</b>
<p><i>ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: ciò in quanto, per il noto principio dell'"utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.</i></p>			

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)			<b>2.070,00</b>
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)			<b>0,955</b>
valore di mercato ponderato (euro/mq)			<b>1.976,85</b>
riepilogo superficie complessiva (mq)			<b>139,00</b>
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO.			<b>274.782,15</b>
<b>Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione</b>			
			<i>coeff. su base 1</i>
car. Estrinseche posizionali	accessibilità		<b>17</b>
	servizi		<b>12</b>
	verde		<b>9</b>
car. Intrinseche posizionali	panoramicità		<b>12</b>
	orientamento		<b>10</b>
	luminosità		<b>8</b>
car. Produttive	car. Costruttive		<b>11</b>
	finiture		<b>10</b>
	impianti		<b>11</b>
car. Tecnologiche	vetustà		<b>3</b>
	obsolescenza		<b>2</b>
	commerciabilità		<b>6</b>
car. Tecnologiche	presenza ascensore		<b>80</b>
		<b>tot</b>	<b>95,50</b>

## **Decurtazioni sul valore stimato**

Al più probabile valore di mercato finale, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della vetustà dell'immobile e di tutte le caratteristiche elencate, si opera una decurtazione in ragione del 5%

$$€ 274.782,15 \times 5/100 = € 261.043,05$$

vanno sottratti al valore finale:

1. il costo per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica pari ad € 150,00 circa
2. Il costo per il ripristino dello stato pregresso di € 11.956,00 oltre onorario del professionista incaricato
3. Il costo per la SCIA € 110,00
4. il costo della variazione catastale pari a € 50,00 oltre onorario del professionista incaricato
5. Il saldo delle quote condominiali insolute come computate nella documentazione ricevuta dell'Amministratore di condominio pari a 2.087,95

$$€ 261.043,05 - € 300,00 - € 11.956,00 - € 110,00 - € 50,00 - € 2.087,95 = € \mathbf{246.540,00}$$
 (euro duecentoquarantaseimilacinquecentoquaranta/00)

## CONCLUSIONI

Il cespite oggetto di esecuzione è regolarmente commerciabile, anche se i lavori eseguiti dal debitore sono difformi dalla DIA presentata, sia per le modifiche esterne che per quelle interne. Le opere esterne non sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del T.U. 380/2001, in quanto la zona è soggetta al vincolo paesaggistico e, come zona R.U.A. è sottoposta al vincolo di protezione integrale. L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato pregresso, vale a dire quello condonato con la concessione in sanatoria del 2006; le difformità interne saranno dichiarate con la stessa SCIA da presentare per le opere di ripristino. Una volta completate le stesse si potrà procedere alla variazione planimetrica da presentare all'Agenzia del Territorio mediante procedura DOCFA.

L'immobile è stato edificato con regolare concessione edilizia come attestato dal SUE, purtroppo, non è stato possibile ottenere tutti i grafici perché il Comune di Pozzuoli ha smarrito buona parte della documentazione cartacea nello spostamento degli uffici avvenuto all'epoca del bradisismo degli anni '80.

Il cespite è occupato da uno dei debitori.

Sussistono oneri condominiali insoluti, per i quali è stato proposto intervento in questa procedura da parte dell'Amministrazione di condominio.

La stima dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo diretto per punti di merito prendendo in considerazione i valori di mercato medi di zona.

L'immobile in parola si immette sul mercato in diversi segmenti economici appetibili sia per chi desidera un immobile di taglio medio/grande, ad esempio una famiglia di 4-5 persone sito in una zona appartata ma ben collegata, sia per una coppia di giovani o per soggetti interessati a metterlo a reddito.

Il CTU conscio di non aver taciuto nessuna informazione utile alla causa pervenutagli, resta sotto vincolo di giuramento sino al deposito del decreto di trasferimento, nonché a disposizione della S.V.

I. per qualsiasi, ulteriore delucidazione e/o integrazione.

Si ringrazia per la fiducia accordata.

Con osservanza

Napoli, 31/12/2023

IL CTU