
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 360/2023**

PERIZIA IMMOBILIARE

VERSIONE PRIVACY

SOMMARIO

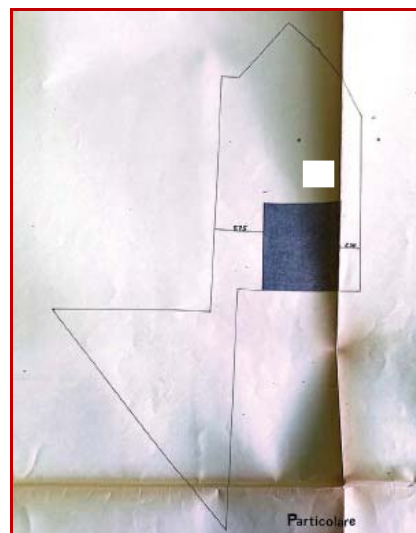
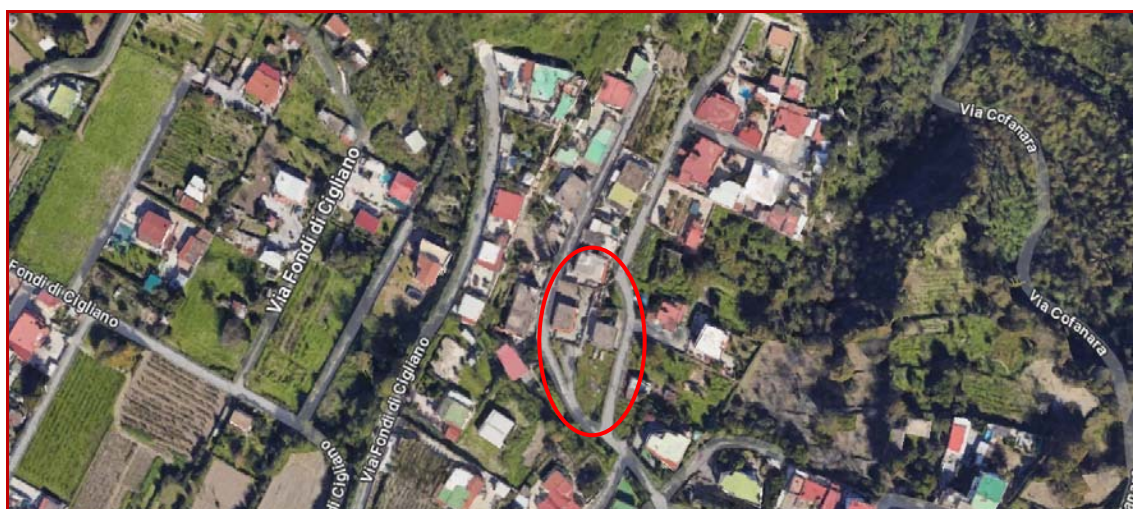
| | |
|---|----|
| Identificazione preliminare | 3 |
| LOTTO UNICO | 5 |
| Identificazione | 5 |
| Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale | 5 |
| Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche) | 5 |
| Confini | 10 |
| Consistenza..... | 10 |
| Stato di occupazione..... | 11 |
| Dati Catastali | 11 |
| Provenienze Ventennali | 13 |
| Formalità, Vincoli e Oneri | 14 |
| Normativa urbanistica | 14 |
| Regolarità edilizia | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 16 |
| Criteri di stima..... | 16 |
| Superfici convenzionali..... | 16 |
| Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato | 17 |
| Adeguamenti e correzioni..... | 17 |
| Determinazione del valore a base d'asta..... | 18 |
| ELENCO ALLEGATI | 20 |

IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE

Identificazione dei beni e Titolarità

Il compendio oggetto del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 06/07/2023 ai nn. 34532/26668, emesso dal Tribunale di Napoli con rep. 11530 e notificato in data 16/06/2023, risulta il seguente:

Piccolo fabbricato unifamiliare costituito da abitazione al piano rialzato e deposito al piano seminterrato sito in Pozzuoli (Na) alla via Cigliano n. 62 e censito in C.F. al foglio 33, p.lla 535, sub. 2, cat. A3. Risulta di pertinenza esclusiva del fabbricato l'area del lotto di afferenza dello stesso, censita in C.T. al foglio 33, p.lla 535, che resta caratterizzata da due diverse quote a causa del declivio del terreno e che circonda completamente il manufatto risultando asfaltata nella parte più a monte e quasi completamente trattata a verde in quella più a valle.



Viste aeree e planimetriche del compendio staggito sito in Pozzuoli alla via Cigliano n. 62

La consistenza staggita risulta appartenere, per la quota di 1/1 della piena proprietà, alla sig.ra *omissis* in virtù della donazione del fondo (censito in C.T. al foglio 33, p.lla 535), su cui poi è stato edificato il piccolo fabbricato oggetto di causa, ricevuta dai genitori *omissis* con atto rogato dal notaio Flavio Prattico in data 23/03/1983, rep. 74343, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 19/04/1983 ai nn. 11560/9845. Trattasi, pertanto, di bene personale.

Formazione dei lotti

Attesa la natura del piccolo fabbricato, la conformazione pertinenziale del deposito/cantinola al piano seminterrato rispetto all'abitazione del piano rialzato, nonché la sussistenza di un unico identificativo catastale dei due e le problematiche di ordine urbanistico rilevate, attesa altresì l'esclusiva pertinenzialità dell'area del lotto di afferenza, che al netto del sedime del fabbricato, ne costituisce corte esclusiva, si provvede alla formazione di un **lotto unico**, così identificato e descritto:

Piccolo fabbricato unifamiliare costituito da una abitazione al piano rialzato, composta da cucina abitabile, tre camere, bagno e balcone, e da un deposito al piano seminterrato, sito in Pozzuoli (Na) alla via Cigliano n. 62 e censito in C.F. al foglio 33, p.lla 535, sub. 2, cat. A3. Risulta di pertinenza esclusiva del fabbricato l'area del lotto di afferenza dello stesso, censita in C.T. al foglio 33, p.lla 535, che resta caratterizzata da due diverse quote a causa del declivio del terreno e che circonda completamente il manufatto risultando asfaltata nella parte più a monte, ove è allocato l'accesso alla proprietà, e quasi completamente trattata a verde in quella più a valle.

TANTO PREMESSO, DI SEGUITO, SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE

Piccolo fabbricato unifamiliare costituito da una abitazione al piano rialzato, composta da cucina abitabile, tre camere, bagno e balcone, e da un deposito al piano seminterrato, sito in Pozzuoli (Na) alla via Cigliano n. 62 e censito in C.F. al foglio 33, p.lla 535, sub. 2, cat. A3. Risulta di pertinenza esclusiva del fabbricato l'area del lotto di afferenza dello stesso, censita in C.T. al foglio 33, p.lla 535, che resta caratterizzata da due diverse quote a causa del declivio del terreno e che circonda completamente il manufatto risultando asfaltata nella parte più a monte, ove è allocato l'accesso alla proprietà, e quasi completamente trattata a verde in quella più a valle.

TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

La consistenza staggita risulta appartenere, per la quota di 1/1 della piena proprietà, alla sig.ra *omissis* in virtù della donazione del fondo (censito in C.T. al foglio 33, p.lla 535), su cui poi è stato edificato il piccolo fabbricato oggetto di causa, ricevuta dai genitori *omissis* con atto rogato dal notaio Flavio Pratico in data 23/03/1983, rep. 74343, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 19/04/1983 ai nn. 11560/9845.

Trattasi, pertanto, di bene personale. Si dà ugualmente atto che la sig.ra *omissis* è coniugata dal 1976 con il sig. *omissis*.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

Il compendio staggito, consistente in un piccolo fabbricato unifamiliare su due livelli con area esterna pertinenziale, è sito in Pozzuoli (Na) alla via Cigliano n. 62, in un contesto periferico del comune, scarsamente dotato di infrastrutture e servizi.



Vista aerea dell'area di afferenza del compendio staggito (via Cigliano, Pozzuoli)

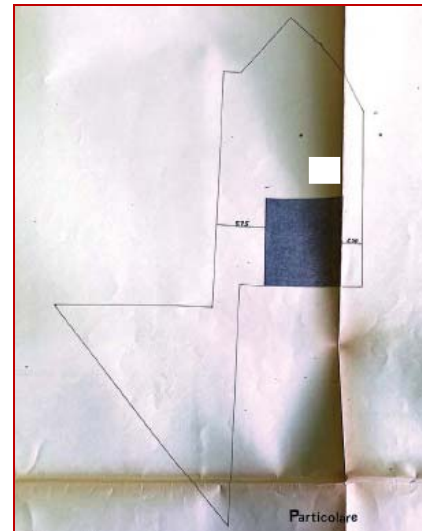
L'accesso alla proprietà avviene dal civico n. 62 di una delle diramazioni di via Cigliano. Qui un cancello metallico consente l'ingresso presso un piccolo piazzale, di forma pressoché

triangolare, lasciato al parcheggio delle auto. Attraverso un passetto, si accede poi ad una seconda zona del lotto di afferenza, di forma pressoché pentagonale, al centro della quale, tra due quote di imposta diverse, risulta il piccolo fabbricato su due livelli.



Vista del piazzale di forma triangolare posto all'ingresso della proprietà

Detta seconda porzione di lotto, come anticipato, risulta caratterizzata da due quote diverse, il che comporta che dal fronte ovest, ove è allocato l'accesso al fabbricato, lo stesso risulta avere un solo livello fuori terra, mentre da quello est, i livelli esposti sono due. Le due aree a diversa quota sono collegate da una rampa posta immediatamente a nord del manufatto. La singolare conformazione del lotto di afferenza del fabbricato, che ne costituisce area di sedime e pertinenza esterna, deriva non solo dall'assetto orografico della zona, evidentemente collinare, ma anche dalla natura del frazionamento operato dai genitori dell'esecutata per consentire la donazione ai figli di porzioni di terreno di pari dimensioni e dotate di accessi indipendenti dalla strada esistente (diramazione di via Cigliano).



Viste aerea e planimetriche della proprietà staggita sito in Pozzuoli alla via Cigliano n. 62

Subito dopo il predetto passetto, si accede alla porzione di area pentagonale ove, nell'ordine, si incontra l'accesso al fabbricato, l'imbocco della rampa di discesa alla zona sottoposta del lotto e, sul fondo, un piccolo piazzale semi-asfaltato, impiegato per il parcheggio di autovetture.

Dalla citata rampa, posta a nord del fabbricato, infine, si accede alla porzione di lotto posta a quota inferiore, delimitata dalla limitrofa strada a mezzo di una recinzione realizzata con rete metallica su muretto basso.



Vista del fabbricato, con evidenza delle due quote di imposta, e dettaglio del passetto che disimpegna l'accesso allo stesso, alla rampa di discesa all'area inferiore e al piazzale posto sul fondo del lotto

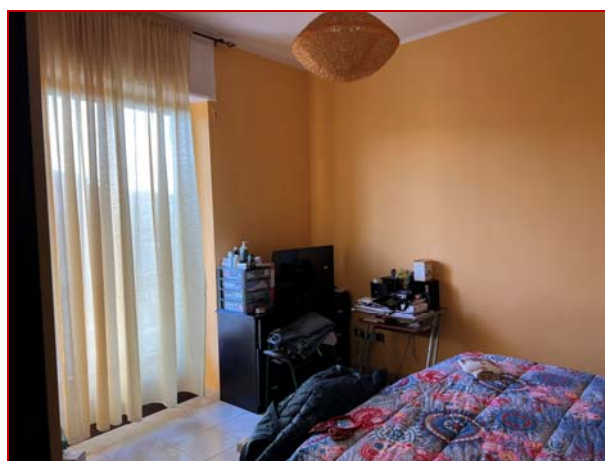


Dettaglio della rampa e vista della porzione inferiore del lotto di pertinenza del fabbricato

Il fabbricato staggito è caratterizzato da struttura mista in calcestruzzo armato e blocchi di tufo, intonacati e tinteggiati, solai latero-cementizi, partizioni interne in blocchi di laterizio e copertura piana a lastrico solare. L'accesso principale allo stesso, come anticipato, è posto sul fronte più a monte ossia quello ovest. Da qui, attraverso un piccolo ballatoio in quota, si accede all'unità abitativa, composta da piccolo ingresso e limitrofo disimpegno posti in posizione centrale, tre camere, cucina abitabile e bagno, disposti in maniera regolare sui lati del disimpegno. Sul fronte opposto a quello di accesso, ossia quello est, l'unità presenta un balcone lineare.



Vista del fronte ovest del fabbricato, da dove avviene l'accesso all'unità abitativa, e dettaglio del disimpegno della stessa



Dettagli interni dell'abitazione

L'abitazione, nel complesso, appare in discreto stato, tanto per quanto attiene alle finiture tanto per le dotazioni impiantistiche presenti, che si presentano ben mantenute. In particolare, si rileva: rivestimenti murari in pittura lavabile e gres ceramico per cucina e bagno; pavimenti in gres ceramico; infissi interni in legno ed infissi esterni invetriati con telai in legno ed elementi oscuranti integrati. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità; non è presente l'impianto di riscaldamento: la climatizzazione avviene con l'ausilio di un condizionatore e di stufe elettriche; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a boiler elettrico; non risulta allaccio alla rete del gas di città: l'alimentazione di gas avviene a mezzo di bombole; gli impianti idrici, di adduzione e scarico, risultano in discreto stato di conservazione e servizio, si evidenzia, però, che non risulta allaccio alla rete fognaria comunale: lo scarico avviene presso un pozzo a tenuta con espurgo periodico.



Vista dei due fronti del fabbricato

Completa la consistenza del fabbricato staggiato un locale deposito, allocato al di sotto dell'abitazione, che risulta interrato sul fronte ovest ed esposto su quello est, sempre a causa del declivio del lotto. L'accesso allo stesso avviene direttamente dall'esterno, in corrispondenza della zona di lotto inferiore, cui si giunge dalla già citata rampa posta a nord del manufatto; l'ingresso, dunque, si trova sul fronte est del manufatto, ove un varco chiuso con portoncino metallico immette nel locale, articolato in due ambienti. Questi ultimi risultano quasi del tutto al rustico, con illuminazione naturale proveniente da due finestre anteriori e due finestrini laterali, integrata con illuminazione elettrica. L'area di lotto ad essa limitrofa è in parte sterrata, nella zona anteriore al fabbricato, e in parte ricoperta da vegetazione, in quella più a nord.



Vista del fronte est del fabbricato con evidenza del piano seminterrato e della porta di accesso allo stesso

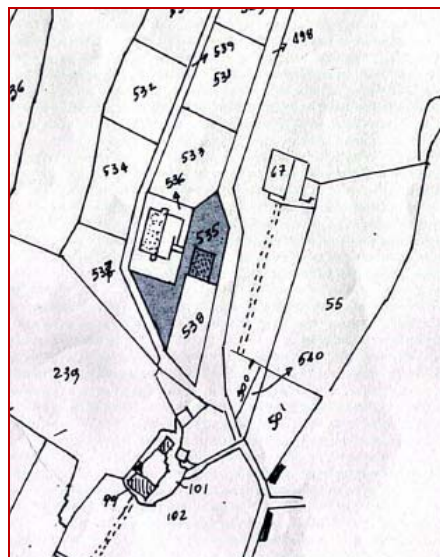
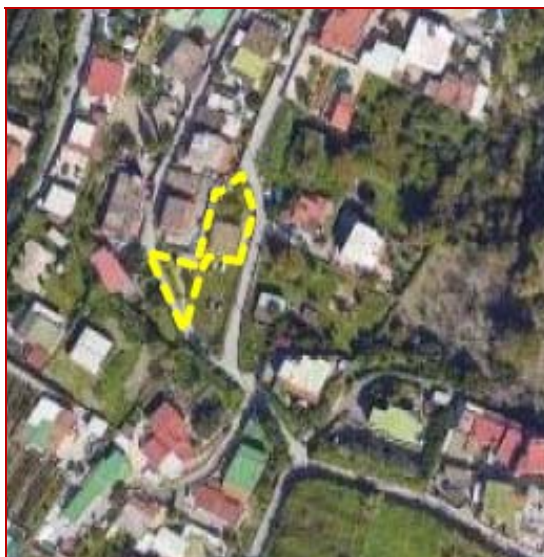


Dettagli della parte inferiore dell'area esterna della proprietà, con accesso dalla rampa, posta a nord del fabbricato, che parte dal viale dell'area superiore

CONFINI

I confini della proprietà risultano essere i seguenti:

a nord, unità aliena (p.lla 533) e strada interpoderale (p.lla 498) – a est, strada interpoderale (p.lla 498) – a sud, unità aliena (p.lla 538) – a ovest, strada interpoderale (p.lla 539), unità aliene (p.lle 536 e 533).



CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura del manufatto la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Ciò premesso, per quanto concerne il compendio oggetto dell'odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione delle *superfici commerciali* (con piccoli arrotondamenti finali), cui si applicano, ove necessario, dei *coefficienti di omogeneizzazione*, rispetto agli standard medi della destinazione principale, al fine di ottenere la *superficie convenzionale complessiva*, alla base della successiva stima.

| Destinazione | Superficie commerciale | Coefficiente | Superficie convenzionale |
|---|-------------------------------|---------------------|---------------------------------|
| Area abitazione | 90,00 mq | 1,00 | 90,00 mq |
| Balcone/Ballatoio | 20,00 mq | 0,25 | 5,00 mq |
| Area deposito | 90,00 mq | 0,30 | 27,00 mq |
| Area esterna | 640,00 mq | 0,10 | 64,00 mq |
| Totale superficie convenzionale: | | | 186,00 mq |

STATO DI OCCUPAZIONE

I luoghi sono occupati ed utilizzati dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare, composto dal marito e dalla figlia maggiorenne. Si rinvia al contenuto del verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario.

DATI CATASTALI

Il manufatto di cui al presente lotto è caratterizzato dai seguenti dati catastali:

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 33 | 535 | 2 | | | A/3 | 2 | 9 vani | Totale: 134 m ² Totale: eluse aree scoperte: 134 m ² | Euro 743,70 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | VIA CIGLIANO n. 25 Piano T-S1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Notifica in corso con protocollo n. NA0142035 del 17/02/2005 | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | di studio: rettifica del classamento proposto ai sensi del dm 701/94 | | | | | | | | | | |

Osservazioni generali

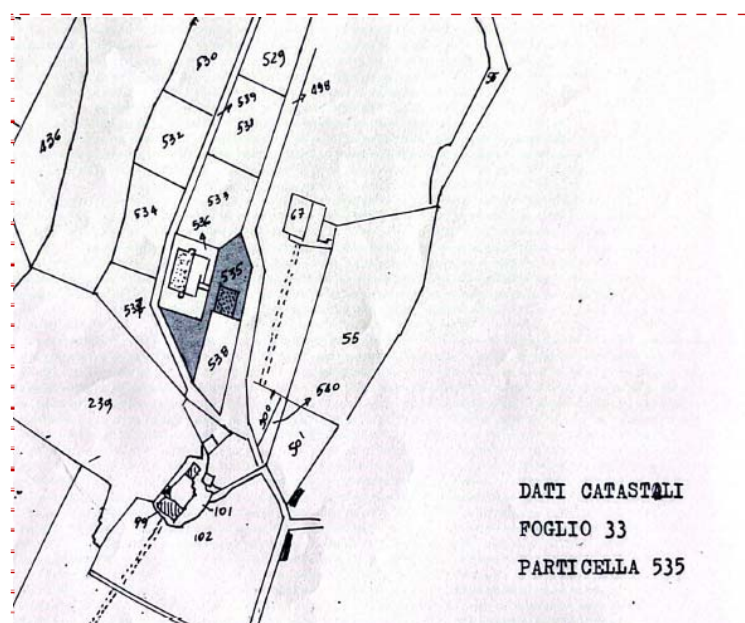
- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione;
- La planimetria catastale attualmente in atti (risalente al 2003) è conforme allo stato attuale dei luoghi; lo era, in vero, anche quella del 1984, corrispondente alla costituzione dell'unità;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti a meno del numero civico (oggi 62 in luogo del riportato 25);
- I dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche generali del bene;
- L'intestazione non è corretta in quanto risulta ancora l'usufrutto dei genitori dell'esecutata; alla morte degli stessi l'usufrutto e la nuda proprietà si sono consolidati e, pertanto, l'esecutata è, allo stato, piena proprietaria dei beni;
- L'area esterna che circonda il fabbricato, corrispondente al lotto di afferenza al netto del sedime della costruzione, è censita in C.F. con il sub 1 della p.lla 535 quale BCNC. In realtà l'unica unità della p.lla 535 in C.F. è quella staggita, ossia il sub 2, pertanto l'area ne costituisce pertinenza esclusiva e, in quanto tale, è inserita nel lotto di vendita;

| | Foglio | Particella | Subalterno | Zona | Partita | Rendita | Indirizzo |
|--------------------------|--------|------------|------------|------|---------------------------|--------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | 33 | 535 | 2 | | | Euro: 743,70 | VIA CIGLIANO n. 25 Piano T-S1 |
| <input type="checkbox"/> | 33 | 535 | 1 | | Bene comune non censibile | | VIA CIGLIANO n. 25 Piano T |

Formato documento: PDF

- Il lotto di afferenza, che costituisce sedime e pertinenza esterna del piccolo manufatto staggito, pari a 7,40 are, è censito in C.T. al foglio 33, p.lla 535 quale *ente urbano*, giusto tipo mappale del 1985 in atti dal 1996. Esso deriva dal frazionamento, nel 1983, della più ampia p.la 497 di proprietà dei genitori dell'esecutata. Tra il 1983 e il 1985, prima dell'inserimento in mappa del fabbricato, l'area era censita quale vigneto arboreo.

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|-------------|---------------------|------------|-----|---|------------------|--|--------|------------|-------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz. | Reddito | | |
| 1 | 33 | 535 | | - | ENTE URBANO | 07 40 | | Dominicale | Agrario | TIPO MAPPALE del 18/10/1996 in atti dal 18/05/1999 (n. 22.513/1985) |
| Notifica | | | | | | Partita | 1 | | | |
| Annotazioni | | | | di immobile: PROTOCOLLO N. 000022 ANNO 85 AGGIUNTO FABBRICATO | | | | | | |
| Riserve | | | | 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti | | | | | | |



Cronistoria p.la 535, sub 2

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune Pozzuoli: foglio 33, p.la 535, sub 2, cat. A3, cl. 2, cons. 9 vani, sup. 134 mq, rendita 743,70 euro, via Cigliano n. 25, piani T-S1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 23/07/2004:
C.F. Comune Pozzuoli: foglio 33, p.la 535, sub 2, cat. A3, cl. 2, cons. 9 vani, rendita 743,70 euro, via Cigliano n. 25, piani T-S1; dati derivanti da variazione nel classamento del 23/07/2004 Pratica n. NA0416913 in atti dal 23/07/2004 variazione di classamento (n. 20471.1/2004)
- Dati dell'unità immobiliare dal 24/09/2003:
C.F. Comune Pozzuoli: foglio 33, p.la 535, sub 2, cat. A3, cl. 2, cons. 6 vani, rendita 495,80 euro, via Cigliano n. 25, piani T-S1; dati derivanti da variazione del 24/09/2003 Pratica n.

661691 in atti dal 24/09/2003 attribuzione rendita (n. 61728.1/2003)

- Dati dell'unità immobiliare dal 24/09/2003:

C.F. Comune Pozzuoli: foglio 33, p.lla 535, sub 2, via Cigliano n. 25, piani T-S1; dati derivanti da costituzione del 18/10/1985 Pratica n. 661691 in atti dal 24/09/2003 costituzione-preallineamento (n. E/651/.1/1985).

Si rimanda alla documentazione catastale resa in allagato alla presente (all. 1).

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza staggita risulta appartenere, per la quota di 1/1 della piena proprietà, alla sig.ra *omissis* in virtù della donazione del fondo, su cui successivamente è stato edificato il fabbricato oggetto di ricevuta, ricevuta dai genitori *omissis* con atto rogato dal notaio Flavio Pratico in data 23/03/1983, rep. 74343, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 19/04/1983 ai nn. 11560/9845.

Con il detto atto, in particolare, i sig.ri *omissis*, riservandosi l'usufrutto vitalizio con reciproco accrescimento, donano ai tre figli *omissis* la nuda proprietà di tre appezzamenti di terreno di pari estensione, 7,40 are ciascuno, derivanti dal frazionamento di una più ampia consistenza e siti in Pozzuoli alla contrada Cigliano. All'esecutata, in particolare, donano il fondo censito con la p.lla 535 del foglio 33, così descritto:

ARTICOLO 1 - I signori []
[] donano irrevocabilmente e con ogni garanzia
di fatto e di diritto ai figli []
che, rispettivamente, con animo grato, accettano
la nuda proprietà dei seguenti immobili siti in
Pozzuoli alla via Cigliano e precisamente donano a

omissis

3) []
- corpo di terra della superficie di are 7.40
(are sette e centiare quaranta); confinante con
[]
In catasto allo stesso fol.33,p.lla 535 di are 7.40.

La donazione include ogni pertinenza e dipendenze nonché, per tutti tranne che per *omissis*, la quota condominiale della strada di accesso ai fondi, censita con la p.lla 539 del foglio 33.

Usufrutto e nuda proprietà si sono consolidati alla morte di entrambi i donanti.

Si rimanda alla copia del titolo resa in allagato alla presente (all. 3)

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza del bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- L'intero territorio del comune di Pozzuoli è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39;
- Non risultano asservimenti *trascritti* né cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale formalmente trascritti;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sul bene del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano gravami quali censi, livelli o usi civici o altri pesi equivalenti: il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Formalità

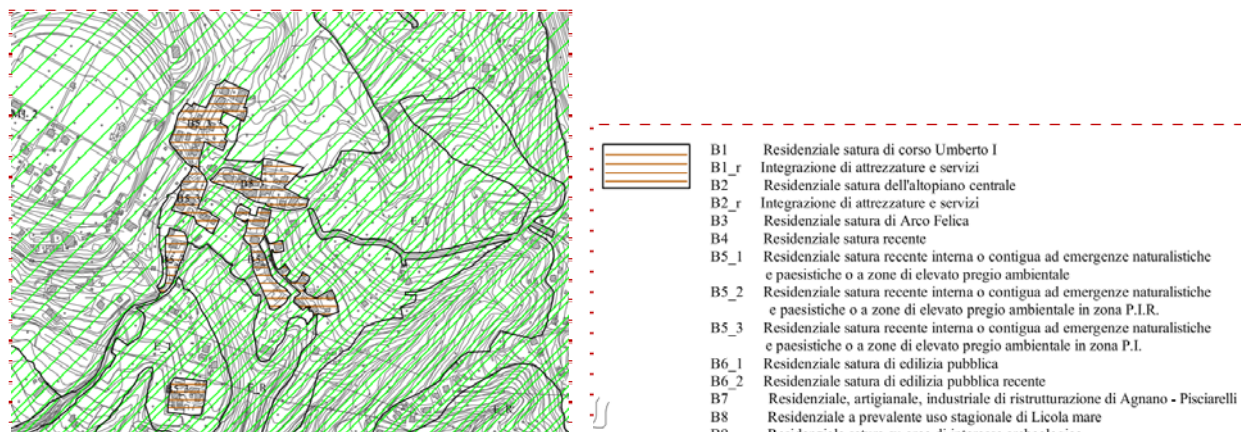
Dall'incrocio tra quanto prodotto dal creditore precedente e quanto rilevato dalla scrivente, sulla scorta delle ispezioni effettuate (che si rendono in allegato – all. 4), relativamente al bene, si riporta quanto di seguito:

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 11/11/2003 - Registro Particolare 9282 Registro Generale 46492 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo trentennale con atto del notaio Susanna Ingrosso, rep 38817 del 06/11/2003, per un montante ipotecario di 100.000,00 euro ed un capitale di 50.000,00 euro, *omissis*, gravante sulla piena proprietà del manufatto oggetto dell'esecuzione; *l'ipoteca risulta rinnovata giusta iscrizione del 24/08/2023 - Registro Particolare 5076 Registro Generale 43186.*
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 09/11/2020 - Registro Particolare 30774 Registro Generale 42216 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 13725 del 14/10/2020, *omissis*, gravante sulla piena proprietà del manufatto oggetto dell'esecuzione.
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 06/07/2023 - Registro Particolare 26668 Registro Generale 34532 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 11530 del 16/06/2023, *omissis*, gravante sulla piena proprietà del manufatto oggetto dell'esecuzione, correttamente individuato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato staggitto ricade in **Zona territoriale omogenea B – Sottozona B5_3: Residenziale satura recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale in zona P.I.** del PRG vigente per il territorio del comune di Pozzuoli. L'area ricade in zona di **Protezione Integrale** del P.T.P. dei Campi Flegrei.

Si segnala che l'intero territorio del comune di Pozzuoli è soggetto a vincolo ambientale ai sensi della D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39. L'



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato unifamiliare oggetto di causa è stato edificato in totale assenza di titoli abilitativi su suolo pervenuto all'esecuzione per donazione dai genitori. Nell'atto di donazione (anno 1983) non vi è alcun riferimento all'eventuale esistenza di immobili, lasciando, pertanto, presumere che l'edificazione sia avvenuta a cura dell'esecutata stessa subito dopo detta donazione. Nel 1986 la sig.ra *omissis* approfitta dell'opportunità offerta dalla legge 47/85 e presenta specifica istanza di condono assunta al protocollo del comune di Pozzuoli con n. 16334 in data 28 marzo 1986, pratica n. 915. L'istanza si riferisce alla edificazione di una unità unifamiliare su due livelli, seminterrato e terra, e relativa area esterna pertinenziale, il tutto insistente sulla p.lla 535 del foglio 33 alla contrada Cigliano. La pratica risulta corredata dalla modulistica di legge, da perizia giurata e grafici dei luoghi (nei quali il piccolo fabbricato appare con caratteristiche metriche e distributive pressoché conformi al concreto stato dei luoghi) nonché da foto dei tempi dell'edificazione (in cui il manufatto risulta conforme all'assetto attuale a meno delle finiture, al tempo ancora non presenti). Risulta, inoltre, il pagamento dei primi oneri, come autodeterminati in sede di presentazione dell'istanza.

Nel 2013, la Commissione locale per il Paesaggio, nella seduta del 30/01/2013, a fronte di una preliminare istruttoria della pratica, esprime parere favorevole; nello stesso anno il Comune inoltra l'istanza, per i pareri del caso, tanto alla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali quanto a quella Archeologica, senza ricevere dinieghi di sorta nei termini previsti (in tali casi, per effetto dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 in combinazione con il disposto del Dpr 139/2010, l'Amministrazione può rilasciare l'autorizzazione).

Nel medesimo anno vengono calcolati e comunicati alla sig.ra *omissis*, ai fini del relativo pagamento, tanto l'indennità risarcitoria dovuta per il danno causato da abusi realizzati in aree soggette a vincolo paesaggistico quanto gli oneri di urbanizzazione e il contributo per i costi di costruzione. Nel fascicolo della pratica non risultano, però, i relativi pagamenti.

Nessuna ulteriore attività risulta agli atti del detto fascicolo. La pratica, pertanto, allo stato risulta sospesa e priva di definizione.

Tanto premesso, nonostante il parere favorevole della Commissione comunale per il paesaggio e l'assenza di diniego delle competenti Soprintendenze, tanto la mancanza di riscontro ai pagamenti dovuti (indennità risarcitoria e oneri di costruzione e urbanizzazione, per un ammontare di circa 8.500,00 euro), così come pure l'assenza di aggiornamento degli stessi (in quanto determinati nel 2013), quanto la mancanza di istruttoria finale e definitiva, nell'ottica dei più recenti orientamenti delle amministrazioni nei confronti delle istanze di condono pendenti, non consentono di esprimersi sull'esito finale dell'istanza (accettazione o diniego da parte

dell'ente), *esito che di fatto resta indefinito*. La circostanza andrà ad influenzare il valore finale del bene nella misura in cui al valore di mercato, come più innanzi determinato, sarà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che traduca in termini monetari l'alea di incertezza/rischio dell'assetto amministrativo ed urbanistico riscontrato e che, nel contempo, assorba le criticità rappresentate dai punti seguenti. Si rinvia al paragrafo relativo alla stima e, in particolare, a quello sull'adeguamento e le correzioni del valore di mercato per l'esemplificazione e la puntualizzazione della citata decurtazione.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica (APE)* dell'unità abitativa. Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità del bene, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a circa 350,00 euro;
- Non si rinviengono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità;
- Non si rinviene alcun *certificato di abitabilità* dell'unità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Attesa la natura dell'immobile non risultano vincoli condominiale che necessitino di essere citati in quanto non risulta una realtà condominiale formalmente costituita. Resta, però, la comune proprietà, con relativi diritti ed obblighi, sulla strada interpoderale di accesso, censita con la p.lla 539 del foglio 33.

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del bene oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al secondo semestre 2023, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI D14 – Periferica: Cofanara/Cigliano*), e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona. *Vedasi quanto riportato in allegato (all. 7).*

SUPERFICI CONVENZIONALI

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (*si confronti il dettaglio e la relativa nota esplicativa*) che vengono qui richiamate sinteticamente:

| Destinazione | Superficie commerciale | Coefficiente | Superficie convenzionale |
|-----------------|------------------------|--------------|--------------------------|
| Area abitazione | 90,00 mq | 1,00 | 90,00 mq |

| | | | |
|---|-----------|------|------------------|
| Balcone/Ballatoio | 20,00 mq | 0,25 | 5,00 mq |
| Area deposito | 90,00 mq | 0,30 | 27,00 mq |
| Area esterna | 640,00 mq | 0,10 | 64,00 mq |
| Totale superficie convenzionale: | | | 186,00 mq |

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso del bene, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'unità e delle relative pertinenze* e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per la funzione di specie:

| Unità | Valore unitario (medio) |
|--|-------------------------|
| Unità abitativa indipendente con pertinenze, zona periferica, discreto stato | 1.600,00 €/mq |

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

| Unità | Superficie convenzionale | Valore unitario medio | Valore complessivo |
|---------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|
| Compendio staggiato | 186,00 mq | 1.600,00 €/mq | 297.600,00 € |

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

| Elemento che influenza la valutazione | Esito della verifica | Entità della correzione |
|--|----------------------|--|
| Stato di manutenzione/conservazione | Comporta correzione | Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla descrizione del bene, si applica una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 10% del valore di mercato sopra calcolato, attesa la circostanza che il valore unitario assunto si riferisce a condizioni medio-normali migliori di quella apprezzata presso i luoghi, con specifico riferimento allo stato manutentivo del fabbricato più che dell'unità stessa |
| Regolarità edilizia | Comporta correzione | Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene, che si intende integralmente richiamato, |

| | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|--|
| | | si applicare una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 20% del valore di mercato sopra calcolato |
| Stato di possesso | Non comporta detrazione/correzione | Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione |
| Vincoli e oneri giuridici | Non comporta detrazione/correzione | Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione |
| Modifiche catastali | Non comporta detrazione/correzione | Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione |
| Assenza di garanzia per vizi | Comporta correzione | Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato |
| Altro | Non comporta detrazione/correzione | Nessuna |

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del bene oggetto di pignoramento risulta così determinato (*con piccoli arrotondamenti finali*):

| Identificativo | Valore di mercato stimato | Valore di mercato corretto |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Consistenza staggita | 297.600,00 € | 193.440,00 € |
| Valore della piena proprietà | | 193.500,00 € |

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 15/03/2024

L'Esperto

ELENCO ALLEGATI

Documentazione catastale

□ ALL. 1 – Documentazione catastale:

- Visura storica dell'unità (C.F. foglio 33, p.IIa 535, sub 2)
- Planimetria catastale in atti (2003)
- Planimetria catastale progressa (1985)
- Visura storica del BCNC (C.F. foglio 33, p.IIa 535, sub 1)
- Elaborato planimetrico
- Visura storica del terreno (C.T. foglio 33, p.IIa 535) e stralcio dell'estratto di mappa dell'area

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

□ ALL. 2 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

Documentazione relativa alle provenienze

□ ALL. 3 – Atto di donazione rogato dal notaio Flavio Pratico in data 23/03/1983, rep. 74343

Ispezioni ipotecarie aggiornate

□ ALL. 4 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (elenchi formalità eseguita e unità staggita)

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

□ ALL. 5 – Estratto del fascicolo di cui alla istanza di condono legge 47/85, prot. 16334 del 1986 – pratica n. 915

Documentazione fotografica

□ ALL. 6 – Documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi

Documentazione raccolta per la formulazione della stima

□ ALL. 7 – Schede di riferimento per la quotazione immobiliare (estratto della documentazione consultata)