

# Tribunale di Napoli

## V Sezione Civile

---

Ill.mo G.E. dott. Guglielmo MANERA

**Esecuzione Immobiliare n. 180/2023 R.G.E.**  
**(cui è riunita la n. 71/2024 R.G.E.)**

promossa da

**PRISMA SPV s.r.l.**

contro

**\*\*\* Omissis \*\*\***

---

## **Relazione di stima**

### **(VERSIONE PRIVACY)**

---

L'esperto stimatore  
**dott. ing. Davide Portolano**

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**V Sezione Civile**

**Ill.mo G.E. dott. Guglielmo MANERA**

\*\*\*

**Esecuzione Immobiliare n. 180/2023 RGE (cui è riunita la n. 71/2024 RGE)**

**PRISMA SPV s.r.l. contro \*\*\* Omissis \*\*\***

\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA**

\*\*\*

**Sommario**

Incarico .....	4
Operazioni peritali .....	5
A. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c. e provenienza .....	6
A.1. Verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. ....	6
A.2. Provenienza ventennale .....	7
A.3. Stato civile dell'esecutato .....	9
A.4. Copia della certificazione notarile .....	9
B. Identificazione e descrizione attuale dei beni .....	10
B.1. Identificazione, confini e descrizione dello stato attuale dei beni .....	10
B.2. Parti comuni .....	20
B.3. Destinazione Urbanistica .....	20
B.4. Identificazione pregressa dei beni .....	21
B.5. Difformità catastali .....	21
C. Stato di possesso .....	24
C.1. Accertamento dello stato di occupazione dell'immobile .....	24
C.2. Verifica della registrazione del contratto .....	24
C.3. Valore locativo del bene .....	24
D. Formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale .....	25
D.1. Formalità, vincoli e oneri .....	25

**TRIBUNALE DI NAPOLI – V SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Immobiliare n. 180/2023 RGE (cui è riunita la n. 71/2024 RGE)**

RELAZIONE DI STIMA (VERSIONE PRIVACY)

D.2. Informazioni condominiali .....	28
E. Regolarità edilizia e urbanistica.....	29
E.1. Inquadramento urbanistico e titoli abilitativi edilizi .....	29
E.2. Accertamento della conformità edilizia .....	30
E.3. Costi di regolarizzazione urbanistica .....	36
E.4. Certificato di destinazione urbanistica .....	36
F. Formazione dei lotti.....	37
F.1. Opportunità della vendita in più lotti .....	37
F.2. Eventuale pignoramento pro quota .....	37
G. Valore del bene e costi.....	38
G.1. Determinazione del più probabile valore di mercato.....	38
G.2. Adeguamenti al valore di stima .....	42
G.3. Valutazione della quota indivisa .....	42
ELENCO ALLEGATI.....	44
A. Documentazione catastale .....	44
B. Rilievi planimetrici .....	44
C. Rilievi fotografici.....	44
D. Documentazione urbanistica.....	44
E. Titoli di provenienza .....	44
F. Documentazione anagrafica.....	44
G. Ispezione Ipotecaria.....	44
H. Altri documenti.....	44

## **Incarico**

Con provvedimento comunicato in data 05.10.2023, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Guglielmo MANERA nominava il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 15614, Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. nel giudizio promosso dalla PRISMA SPV s.r.l. contro \*\*\* Omissis \*\*\*, iscritto al n. 180/2023 R.G.E. del Tribunale di Napoli.

Il G.E. invitava lo scrivente a procedere all'accettazione dell'incarico nel termine di sette giorni dalla data del deposito del provvedimento di nomina e a provvedere al deposito della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza di comparizione fissata per il 19.02.2024 (rinviata all'8.07.2024 con provvedimento reso all'udienza del 19.02.2024). Lo scrivente, in data 07.10.2023, procedeva all'accettazione dell'incarico e al giuramento di rito con modalità telematiche, prendendo atto del contenuto dell'incarico conferitogli e delle prescrizioni formulate dal G.E.

## **Operazioni peritali**

Ai fini dell'espletamento del mandato il sottoscritto ha espletato le seguenti attività:

- acquisizione e studio preliminare della documentazione agli atti del fascicolo telematico;
- acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate;
- accesso materiale presso l'immobile pignorato in data 27 ottobre 2023 con effettuazione di rilievi planimetrici e fotografici ed accertamento dell'attuale stato di manutenzione e di possesso;
- accertamento della provenienza dei beni previa acquisizione dei titoli di provenienza;
- esame della regolarità urbanistica dei beni nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze agli uffici comunali;
- indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;
- determinazione del più probabile valore degli immobili.

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente relazione che, per comodità espositiva, è stata articolata in separati capitoli rispondenti alla numerazione dei quesiti.

## **A. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c. e provenienza**

### **A.1. Verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.**

La procedura esecutiva in oggetto trae origine dal pignoramento immobiliare eseguito dalla PRISMA SPV s.r.l. notificato alla sig.ra \*\*\* Omissis \*\*\* in data 16.03.2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 05.05.2023 ai nn. 23011/17511.

Come prontamente segnalato dal custode giudiziario nella relazione preliminare depositata in data 15.11.2023, sia il pignoramento che la nota di trascrizione sopra menzionati risultano non corretti, in quanto in essi è erroneamente indicata sia la data di nascita dell'esecutata (07.07.1972 in luogo della data corretta 01.07.1972) che il codice fiscale della stessa (\*\*\* Omissis \*\*\* in luogo di quello corretto \*\*\* Omissis \*\*\*); inoltre, rileva sempre il custode, nella relazione notarile depositata dal creditore in data 11.05.2023 viene indicato ancora il vecchio pignoramento trascritto in data 09.12.2022 al n. 46046 R.P. (estinto) in luogo del nuovo pignoramento trascritto il 05.05.2023 al n. 17511 R.P.

Il creditore procedente, di tanto preso atto, ha quindi provveduto a notificare all'esecutata un nuovo pignoramento immobiliare, notificato alla sig.ra \*\*\* Omissis \*\*\* in data 11.01.2024 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 13.02.2024 ai nn. 7372/5873.

Tale nuovo pignoramento, questa volta corretto sia nell'indicazione della data di nascita che del codice fiscale dell'esecutata, ha originato la procedura esecutiva n. 71/2024 RGE, riunita alla odierna procedura n. 180/2023 RGE con provvedimento del GE del 05.03.2024.

Ciò premesso, quanto alla verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, si è fatto riferimento alla più recente certificazione notarile redatta dal notaio Niccolò TIECCO in data 15.02.2024, depositata in data 16.02.2024 nella procedura riunita n. 71/2024 RGE.

Tale certificazione risulta completa, dal momento che in essa vengono compiutamente individuati tutti i passaggi di proprietà riguardanti il bene pignorato fino all'atto a

carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la data di trascrizione del pignoramento (nella fattispecie, atto di compravendita del 13.10.1989 trascritto in data 19.10.1989, il tutto come meglio specificato nel paragrafo successivo).

Quanto ai dati catastali, nella certificazione notarile risultano correttamente riportati gli attuali identificativi del bene pignorato ed è allegato l'estratto di mappa riferito all'area di sedime del fabbricato in cui è ricompreso l'immobile staggito.

## **A.2. Provenienza ventennale**

Lo scrivente, anche ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia del cespite di cui si dirà nel capitolo E, ha provveduto ad acquisire copia sia del titolo di acquisto in favore dell'esecutato sia del titolo precedente trascritto in data anteriore al ventennio.

Si riporta, dunque, la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato (distinto, fin dalla data di costituzione del 09.07.1968, in Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli, al foglio 7, particella 104, subalterno 4, senza alcuna variazione degli identificativi essenziali) intervenuti fra il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e il più recente titolo di acquisto:

- ❖ atto di compravendita per notaio Luigi VALENTE del 13.10.1989, rep. n. 99937, racc. n. 2336, trascritto a Napoli 2 in data 19.10.1989 ai nn. 30362/22801, mediante cui \*\*\* Omissis \*\*\*, che dichiara essere coniugata in regime di separazione dei beni, ha venduto a \*\*\* Omissis \*\*\*, che dichiara essere coniugata in regime di comunione dei beni, la piena ed intera proprietà dell'immobile in oggetto (cfr. allegato E-1); si segnala che nella certificazione notarile prodotta dal precedente quale soggetto alienante è erroneamente indicato \*\*\* Omissis \*\*\*, il quale è in realtà il dante causa di \*\*\* Omissis \*\*\* sopra generalizzata in forza di atto di compravendita per notaio COSENTINI del 27.07.1968, trascritto in data 02.08.1968 ai nn. 37752/27259;
- ❖ atto di compravendita per notaio Annamaria FIORE del 19.05.2011, rep. n. 11317, racc. n. 6381, trascritto a Napoli 2 in data 24.05.2011 ai nn. 22267/15695, mediante cui \*\*\* Omissis \*\*\* sopra generalizzata, insieme al coniuge in

comunione legale \*\*\* Omissis \*\*\* , hanno venduto a \*\*\* Omissis \*\*\* , coniugata in regime di separazione legale dei beni, la piena ed intera proprietà dell'immobile in oggetto.

Si conferma che l'immobile descritto nell'atto di pignoramento e catastalmente individuato nella relativa nota di trascrizione corrisponde, quindi, a quello nella titolarità dell'esecutata alla data del pignoramento medesimo in forza degli atti sopra citati, per il diritto di piena ed intera proprietà.



### **A.3. Stato civile dell'esecutato**

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di residenza dell'esecutata (cfr. allegato F-1) nonché l'estratto di matrimonio (cfr. allegato F-2).

Dal certificato di residenza si desume che l'esecutata risiede presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Pozzuoli alla via Dentice n. 7, interno 1.

Dall'estratto di matrimonio si desume che l'esecutata ha contratto matrimonio presso il Comune di Pozzuoli in data 6 settembre 1997, optando per il regime della separazione dei beni.

### **A.4. Copia della certificazione notarile**

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta, come detto, della certificazione notarile redatta dal notaio Niccolò TIECCO in data 15.02.2024 per la procedura n. 71/2024 RGE, riunita alla n. 180/2023 RGE, riprodotta per un più immediato riscontro in allegato E-3 alla presente relazione.

## **B. Identificazione e descrizione attuale dei beni**

### **B.1. Identificazione, confini e descrizione dello stato attuale dei beni**

Il bene pignorato risulta attualmente censito con i seguenti identificativi catastali (cfr. allegato A-2):

- ❖ unità immobiliare riportata nel **C.F. del Comune di Pozzuoli, al foglio 7, particella 104, subalterno 4, categoria A/2** (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 84 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita 542,28 €, indirizzo Via Dentice, scala C, piano T (nella planimetria catastale abbinata all'immobile è precisato che trattasi di piano rialzato, interno 1/C), intestata a \*\*\* Omissis \*\*\*, nata a \*\*\* Omissis \*\*\*, codice fiscale \*\*\* Omissis \*\*\*, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'immobile staggito, ubicato al piano rialzato della scala C del fabbricato avente ingresso da via Dentice n. 7 e, come detto, distinto con il numero interno 1/C, confina con cassa scale C, viale privato diramantesi da via Dentice (trattasi di area perimetrale all'intero fabbricato, distinta con la particella 105, ancora intestata all'originario costruttore del complesso immobiliare), via Dentice, e immobile di proprietà aliena distinto con l'interno 2/C.

Trattandosi di un'unica unità immobiliare non divisibile in natura, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un **unico lotto per la vendita**.

Si precisa che i dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali non essendo intervenuta, in data successiva al pignoramento, alcuna variazione degli identificativi (rimasti invariati fin dalla data di costituzione catastale dell'immobile).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (piena proprietà per l'intero) corrisponde, inoltre, a quello nella titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore (atto di compravendita per notaio FIORE del 19.05.2011, cfr. allegato E-1), allorquando la stessa risultava coniugata in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare in oggetto è ricompresa in un fabbricato per civili abitazioni ubicato in Pozzuoli, località Licola, alla via Dentice (traversa di via Del Mare, già via degli Arenili).

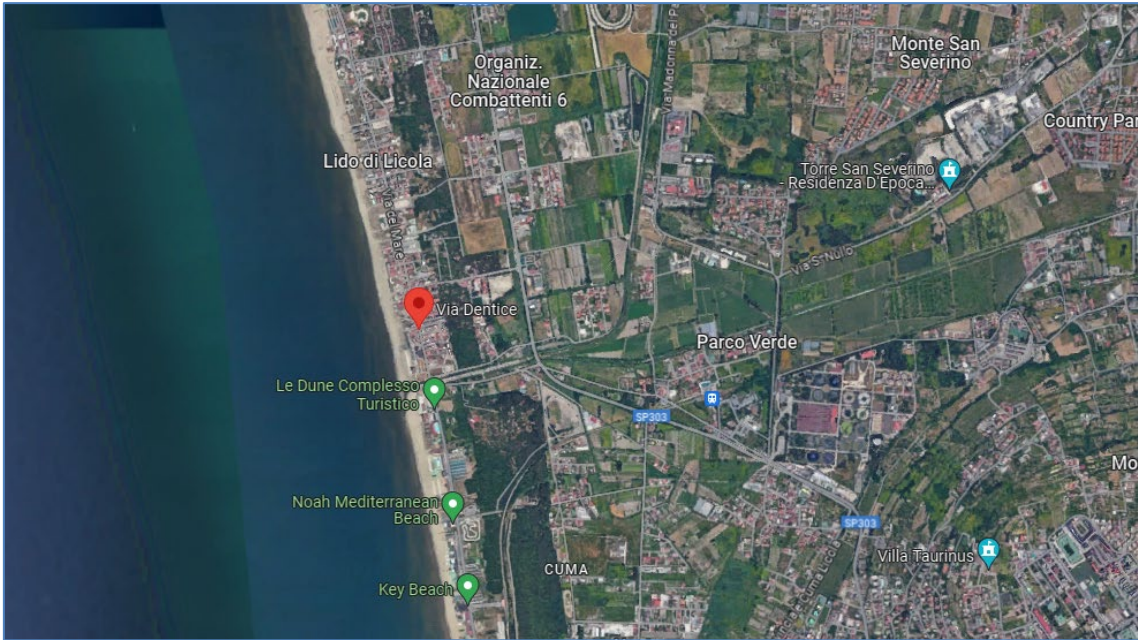


Figura 1. Inquadramento territoriale.

Detto fabbricato (che, soltanto nel più remoto titolo di provenienza, viene denominato "Parco Santina") insiste sul suolo attualmente censito in C.T. del Comune di Pozzuoli, al foglio 7, particella 104, *ente urbano* di are 04.30, il quale corrisponde strettamente alla sagoma dell'edificio (cfr. allegato A-1).



Figura 2. Estratto di mappa con indicazione della porzione di fabbricato cui afferisce il bene staggito (scala C).

Al riguardo si precisa che l'area perimetrale al fabbricato, dalla quale, peraltro, traggono accesso le diverse scale in cui lo stesso risulta articolato (tra cui la scala C cui afferisce il bene staggito), risulta distinta con la particella 105, ancora intestata all'originario costruttore \*\*\* Omissis \*\*\* (trattasi, evidentemente, di anomalia derivante dal mancato perfezionamento del tipo mappale all'epoca della costituzione dei fabbricati). Si precisa, inoltre, che detta area perimetrale al fabbricato segue la numerazione di via Dentice (sulla quale prospetta per tutta la sua lunghezza), tanto che il portone di ingresso della porzione di edificio cui afferisce l'immobile in oggetto, come detto, distinta con il corpo scala C, risulta segnata con il numero civico 7 (civico espressamente menzionato anche nel più recente titolo di provenienza e nel certificato di residenza dell'esecutata).

Trattasi di una zona a carattere perlopiù residenziale posta a nord del Comune di Pozzuoli, afferente alla fascia ovest della località Licola prossima alla costa, sviluppatasi in epoca piuttosto recente (tra gli anni '60 e '70) in modo alquanto frammentato e disorganico. Detta località è caratterizzata dalla presenza di diversi stabilimenti balneari e alcune attività commerciali, il tutto però conservato e gestito in uno stato di evidente degrado, in un contesto contraddistinto di molteplici criticità sia sociali che ambientali. La zona è priva di servizi essenziali ad eccezione di una linea bus che percorre via Del Mare (che diventa via Licola Mare verso nord, oltrepassando il confine con il Comune di Giugliano).

Il tessuto edilizio è costituito da edifici a schiera o a blocco di tipo residenziale economico, la maggior parte dei quali in condizioni manutentive alquanto precarie ed esteticamente poco gradevoli, dovendosi rilevare la presenza diffusa di abusi e superfetazioni. Durante i periodi estivi la zona, a motivo del gran numero stabilimenti balneari presenti nella fascia costiera è, inoltre, caratterizzata da un'impennata delle presenze, perlopiù giornaliere, il tutto con ovvie incidenze sul traffico veicolare e sulle condizioni generali di salubrità.

Il fabbricato cui afferisce l'immobile pignorato, realizzato negli anni '60, presenta una struttura portante in cemento armato, con prospetti esterni intonacati e tinteggiati. Esso

risulta articolato in tre scale, ciascuna di tre livelli fuori terra (piano terra/rialzato, primo e secondo) e dotata di proprio accesso indipendente da via Dentice.



Figura 3. Prospetto est fabbricato, ingresso dal civico n. 7, androne scala C e ingresso immobile interno 1/C.

Il cespite staggito afferisce, in particolare, alla scala C del fabbricato, non dotata di impianto ascensore, costituente l'ultima porzione di edificio verso est lungo via Dentice,

avente ingresso da un portone, chiuso con un cancello in ferro e vetro, contrassegnato con il civico n. 7, posto sul lato nord della struttura (lato opposto alla strada).

Lo stato conservativo del fabbricato risulta nel complesso **mediocre** sia per le parti esterne che per quelle interne, essendo rinvenibili, già ad un esame macroscopico, molteplici criticità e fenomeni di degrado quali diffusi scrostamenti della tinteggiatura nonché distacchi di intonaco e lesioni, riconducibili alla totale assenza di manutenzione e al progressivo deterioramento dell'edificio, peraltro viziato da evidenti superfetazioni. L'unità immobiliare pignorata è ubicata al piano rialzato della scala C (piano terra catastale) ed è distinta con il numero interno 1/C (interno riportato sia nel titolo di provenienza che nella planimetria catastale) avente accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale.

Si precisa che l'immobile pignorato risulta dotato anche di un ulteriore accesso indipendente, prospettante a sud direttamente su via Dentice, attualmente chiuso con un cancelletto in ferro, non dotato di numero civico. Detto ingresso, in origine, accedeva al piccolo cortile annesso all'immobile in proprietà esclusiva, poi (abusivamente) trasformato in un volume chiuso, come si dirà nel seguito.



Figura 4. Prospetto sud fabbricato, ulteriore ingresso indipendente all'immobile pignorato da via Dentice.

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola B-2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n] nonché la superficie utile) ed ai rilievi fotografici (cfr. allegato C-1) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

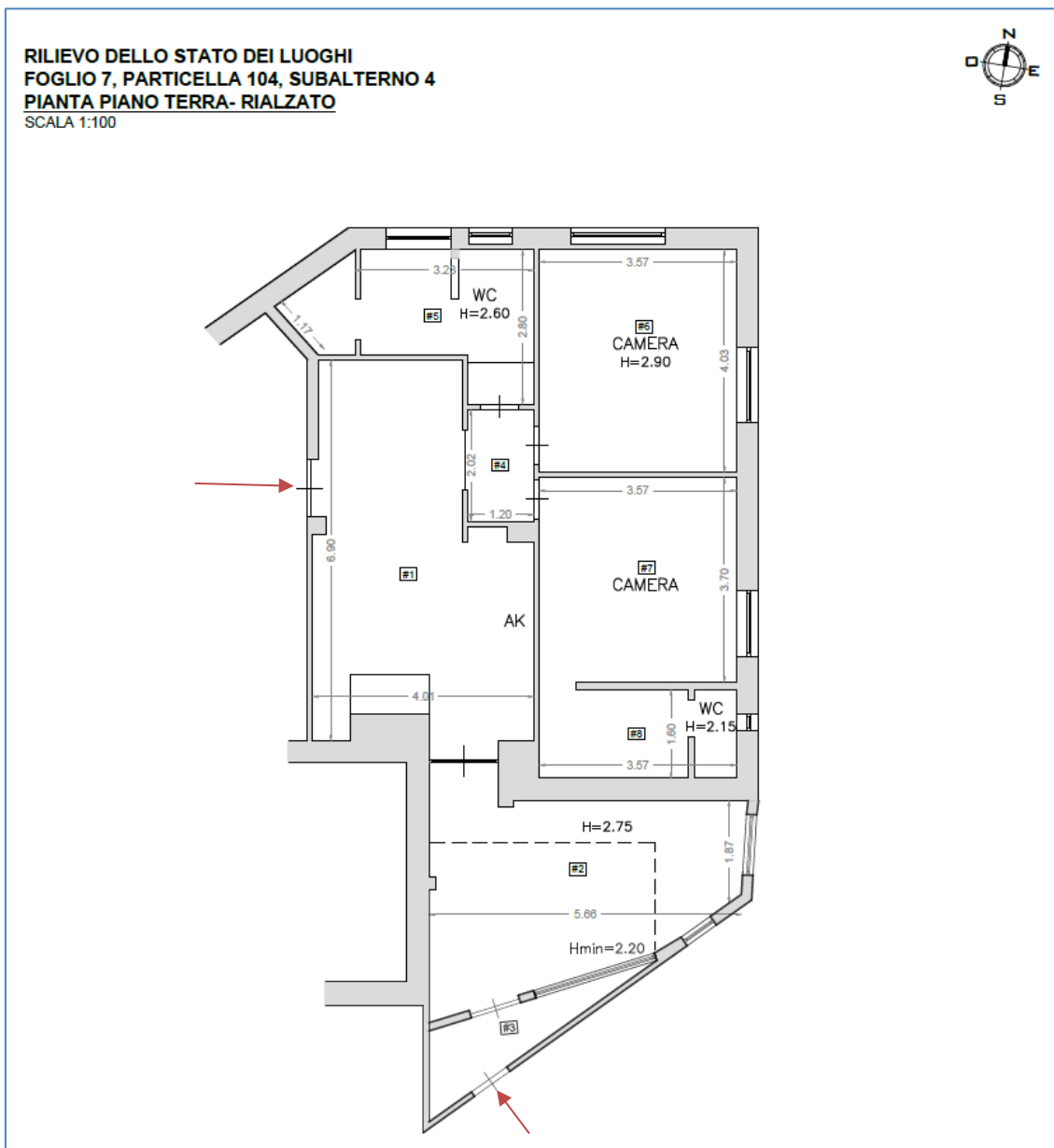


Figura 5. Rilievo dello stato dei luoghi (estratto dell'allegato B-2).

L'appartamento si sviluppa su un unico livello al piano terra/rialzato e risulta attualmente articolato in ingresso/soggiorno/cucina [#1, di superficie utile pari a 22,0 mq], veranda [#2, di superficie utile pari a 18,3 mq], piccola intercapedine triangolare

prospiciente l'ingresso indipendente [#3, di superficie pari a 3,4 mq], piccolo disimpegno [#4, di superficie utile pari a 2,5 mq], bagno [#5, di superficie utile pari a 8,7 mq], prima camera [#6, di superficie utile pari a 14,3 mq], seconda camera [#7, di superficie utile pari a 13,2 mq] con attiguo ripostiglio e bagnetto [#8, di superficie utile pari a 5,7 mq].



Figura 6. Rilievo fotografico dell'appartamento (estratto dell'allegato C-1).



L'altezza utile interna negli ambienti principali risulta pari a circa 2,90 metri (più ridotta nei bagni e nella veranda, quest'ultima caratterizzata da una copertura in legno inclinata).

L'appartamento, esposto a est, presenta mediocri condizioni di illuminazione e ventilazione naturale (dovendosi peraltro segnalare l'abusiva tamponatura di due originarie finestre prospettanti a nord).

Quanto alle finiture dell'appartamento, di tipologia civile e in complessivo **mediocre** stato conservativo, è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è in gres; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con diffusi ammaloramenti e macchie di infiltrazione da risalita; i soffitti sono tinteggiati e caratterizzati da diffusi annerimenti e macchie di condensa; la veranda presenta una copertura inclinata in legno, in pessimo stato conservativo; i bagni e la parete cottura presentano un rivestimento in piastrelle; nel soggiorno è presente un camino; le porte di accesso alle varie camere sono in legno tamburato; la porta di ingresso è del tipo blindato; gli infissi interni sono in PVC; gli infissi esterni, ove presenti, constano di tapparelle avvolgibili in materiale plastico; alcune finestre presentano, inoltre, grate di protezione in ferro.

Quanto agli impianti è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è alimentato da contatore autonomo; l'impianto idrico è sottotraccia ma non risulta rinvenuto alcun contatore; non vi è allaccio al gas metano; non vi è impianto di riscaldamento; solo in soggiorno si rileva una unità per il raffrescamento dell'aria (split con motore esterno).

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare. Ad ogni modo, anche all'esito di siffatta indagine di tipo visivo, è evidente che, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si rende necessario un radicale intervento di revisione e di regolarizzazione

degli allacci e degli scarichi (di tanto si terrà conto nella determinazione del valore venale del bene mediante l'introduzione di uno specifico coefficiente di decurtazione).

L'unità immobiliare non risulta, inoltre, essere dotata di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa aggiuntiva stimabile in circa 250,00 €.

\*

Quanto alla determinazione della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare (parametro utilizzato nelle compravendite), si è fatto riferimento ai 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 in oggetto.

Per il computo della superficie commerciale vanno nella prassi 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, balconi, terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento": nel caso di specie, anticipando quanto si dirà nel dettaglio nel successivo capitolo E, si evidenzia che la veranda [#2] e l'intercapedine [#3] risultano abusivamente ricavate dalla impropria chiusura di un'originaria piccola corte scoperta annessa all'immobile in proprietà esclusiva (corte che aveva accesso dall'ingresso indipendente prospettante a sud su via Dentice), motivo per il quale per dette superfici (di cui verrà prospettata la demolizione a cura dell'aggiudicatario trattandosi di volumetrie abusive e non sanabili), in previsione del ripristino dello stato dei luoghi, si è ritenuto opportuno assumere il coefficiente di ponderazione pari al 25% applicato, nella prassi estimativa, alle corti esterne esclusive;

- ❖ 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": nel caso di specie non presenti.

Tutto ciò premesso si riporta una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti sopra descritti, l'attuale utilizzazione, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di ponderazione (come detto parametrato alla legittima destinazione d'uso delle singole porzioni immobiliari) e, quindi, la superficie commerciale calcolata sulla base dei criteri sopra riportati.

Ambiente	Descrizione	Superficie utile	Superficie lorda	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale
-	-	[mq]	[mq]	-	[mq]
#1	ingresso/soggiorno/cucina	22,00	25,70	1,00	25,70
#2	veranda <b>abusiva</b>	18,30	21,70	<b>0,25</b>	5,43
#3	Intercapedine <b>abusiva</b>	3,40	3,40	<b>0,25</b>	0,85
#4	disimpegno	2,50	2,70	1,00	2,70
#5	bagno	8,70	11,60	1,00	11,60
#6	camera	14,30	17,90	1,00	17,90
#7	camera	13,20	15,40	1,00	15,40
#8	ripostiglio e bagnetto	5,70	8,30	1,00	8,30
<b>TOTALE</b>					<b>87,9</b>

La consistenza commerciale del bene pignorato, a seguito di arrotondamento, già al netto delle porzioni abusive e non sanabili (di cui più avanti verranno anche determinati i costi di demolizione) risulta, dunque, pari a **88 mq**.

## **B.2. Parti comuni**

Le parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel fabbricato in esame sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile, non essendovi notizia di alcuna diversa pattuizione dai titoli di provenienza e non risultano trascritto alcun regolamento di condominio.

## **B.3. Destinazione Urbanistica**

L'immobile pignorato consta di un'unità immobiliare censita in catasto fabbricati, sicché non si rende necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR n. 380/2001. Nell'ambito dell'accertamento della conformità urbanistica dei beni lo scrivente ha, comunque, provveduto anche all'esame dell'inquadramento urbanistico dell'area urbana in oggetto con particolare riferimento ai vincoli eventualmente sussistenti e alle previsioni del piano regolatore attualmente in vigore (cfr. capitolo E).

#### **B.4. Identificazione progressa dei beni**

Quanto alla cronistoria catastale dell'unità immobiliare pignorata, come detto censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 7, particella 104, subalterno 4, dalla lettura della relativa visura storica nonché dalla planimetria catastale ad essa abbinata (cfr. allegati A-2 e A-3), si ricava che detta unità risulta costituita in data 09.07.1968 (data annotata sulla planimetria c.d. *di impianto* in quanto risalente all'epoca di accatastamento dell'intero edificio) e non risulta aver subito fino ad oggi alcuna variazione degli identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) o della planimetria, ma unicamente della proprietà.

#### **B.5. Difformità catastali**

Alla luce di quanto riportato nel precedente paragrafo nonché nei titoli di provenienza acquisiti, nell'atto di pignoramento notificato in data 11.01.2024 e nella relativa nota di trascrizione del 13.02.2024, è possibile concludere per l'insussistenza di eventuali "difformità formali" dal momento che:

- i dati indicati nei titoli di acquisto sono congruenti con quelli agli atti del catasto alla data di ciascun atto;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 11.01.2024 e nella relativa nota di trascrizione del 13.02.2024 sono congruenti con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo;
- in data successiva al pignoramento non risultano intervenute modifiche dei dati catastali.

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria catastale abbinata all'unità immobiliare in oggetto (come detto correlata alla costituzione catastale del 09.07.1968), si rileva, invece, la sussistenza delle seguenti "difformità sostanziali" (per il cui dettaglio grafico si rimanda alla tavola all'uopo predisposta in allegato B-3 appresso riportata per estratto):

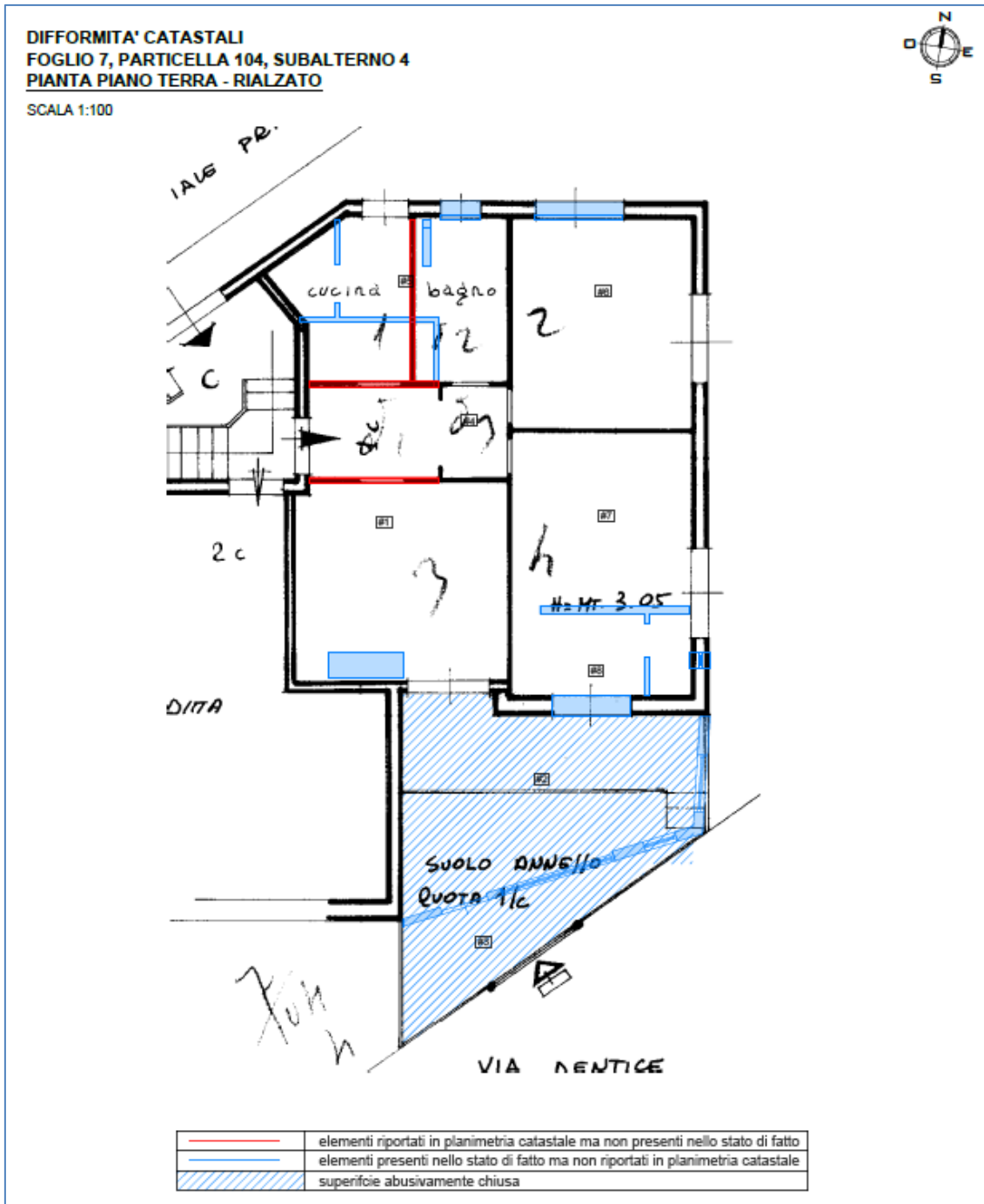


Figura 7. Rilievo delle difformità catastali (estratto Tavola B-3).

- l'appartamento presenta un'articolazione interna parzialmente difforme da quella riportata in planimetria catastale, con la realizzazione di nuovi tramezzi previa demolizione di parte di quelli originariamente previsti;

- l'altezza interna misura mediamente 2,90 m in luogo dei 3,05 m indicati in planimetria catastale;
- l'originaria corte scoperta annessa in proprietà esclusiva all'appartamento, indicata in planimetria catastale come "suolo annesso quota 1/C", risulta quasi interamente chiusa (in assenza di titolo abilitativo edilizio) mediante pareti perimetrali in muratura e copertura in legno, così determinando l'abusiva creazione della veranda [#2] e dell'intercapedine [#3]; tale volumetria abusiva è facilmente riconoscibile dall'osservazione del prospetto sud che, nella parte basamentale (ove in origine era verosimilmente presente un muretto con soprastante ringhiera, con il cancelletto che accedeva alla suddetta corte esterna), presenta attualmente un muro pieno, rivestito in finta pietra naturale, pure dotato di finestre;
- le bucatore (finestre e porte-finestre) presentano dimensioni e ubicazione parzialmente difformi da quelle riportate in planimetria catastale, dovendosi in particolare segnalare la tamponatura di due delle tre finestre prospettanti a nord, l'apertura di una nuova piccola finestra (in corrispondenza del bagnetto [#8] sulla parete ovest, nonché la sostanziale modifica del prospetto sud a motivo della abusiva realizzazione dei volumi di cui al punto precedente.

Quanto all'opportunità e alla possibilità di procedere all'allineamento catastale delle discrasie sopra segnalate, dal momento che tali difformità risultano correlate a quelli sussistenti da un punto di vista urbanistico, si rimanda alle determinazioni riportate nel successivo capitolo E.

## **C. Stato di possesso**

### **C.1. Accertamento dello stato di occupazione dell'immobile**

Come accertato nel corso dell'accesso tenutosi in data 27.10.2023 (cfr. verbale in allegato H-1), l'immobile è occupato dall'esecutata con il proprio nucleo familiare. Di tanto si trae conferma anche dal certificato di residenza (cfr. allegato F-1).

### **C.2. Verifica della registrazione del contratto**

Non risulta registrato alcun contratto di locazione.

### **C.3. Valore locativo del bene**

Trattandosi di unità immobiliare occupata dall'esecutata, non vi è canone di locazione di cui verificare la congruità.



## **D. Formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale**

### **D.1. Formalità, vincoli e oneri**

Dalla certificazione notarile in atti, dai titoli di provenienza, dalla documentazione catastale ed urbanistica nonché dall'esame di tutti i documenti acquisiti, può desumersi la sussistenza dei seguenti gravami, opportunamente verificati dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria per nominativo (dell'esecutata e dei suoi danti causa oltre il ventennio, fino al costruttore del complesso immobiliare) e per immobile (inserendo i dati catastali del cespite pignorato e dei terreni ove insiste il fabbricato) riprodotta per un diretto confronto in allegato G-1 (elenchi formalità per soggetti ed immobili) e G-2 (note di iscrizione e trascrizione).

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

1. Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
2. Non sussiste provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
3. Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o usi civici.
4. L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.
5. Il bene pignorato non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.
6. Dal SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico del Ministero della Cultura, liberamente consultabile in rete) si desume che l'area ove insiste il bene pignorato:
  - risulta paesaggisticamente vincolata ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs. n. 42/2004 (parte III, beni paesaggistici);
  - ricade in area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolata ai sensi dell'art.142, comma 1, lett. a), b), c) del D.Lgs. n. 42/2004;
  - ricade in area vulcanica tutelata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. l) del D.Lgs. n. 42/2004.
7. Non risultano sussistere provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici.

## **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nella procedura**

(Si veda elenco note di iscrizione e trascrizione in allegato G-2, con esclusione delle formalità non rinnovate nel ventennio o cancellate o riguardanti beni estranei all'odierno pignoramento).

### **1. Sui beni pignorati risultano le seguenti iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Napoli 2 in data 24.05.2011 ai nn. 22268/3639, derivante da concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di € 178.614,00 a garanzia della restituzione della somma capitale di € 119.075,02, nascente da atto di mutuo per notaio Annamaria FIORE del 19.05.2011, rep. 11318/6382, a favore di UNICREDIT SOCIETÀ PER AZIONI con sede in Roma (RM), C.F. 00348170101, contro \*\*\* Omissis \*\*\* (debitore ipotecario), nata a \*\*\* Omissis \*\*\*, C.F. \*\*\* Omissis \*\*\*, e \*\*\* Omissis \*\*\* (debitore non datore), nato a \*\*\* Omissis \*\*\*, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile in oggetto.

### **2. Sui beni pignorati risultano le seguenti trascrizioni:**

- **Verbale di pignoramento di immobili** trascritto in data 09.12.2022 ai nn. 60182/46046, notificato in data 24.10.2022, a favore di PRISMA SPV s.r.l. con sede in Roma (RM), C.F. 05028250263, contro \*\*\* Omissis \*\*\*, nata a Pozzuoli (NA) il 07.07.1972, C.F. \*\*\* Omissis \*\*\*, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile in oggetto. Trattasi di pignoramento che ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 523/2022 RGE del Tribunale di Napoli, dichiarata estinta con provvedimento del 27.12.2022. Si precisa che sia la data di nascita che il codice fiscale dell'esecutata sono errati.
- **Verbale di pignoramento di immobili** trascritto in data 05.05.2023 ai nn. 23011/17511, notificato in data 16.03.2023, a favore di PRISMA SPV s.r.l. con sede in Roma (RM), C.F. 05028250263, contro \*\*\* Omissis \*\*\*, nata a \*\*\* Omissis \*\*\*, C.F. \*\*\* Omissis \*\*\*, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile in oggetto. Trattasi di pignoramento che ha dato origine alla odierna procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 180/2023 RGE del

Tribunale di Napoli. Si precisa che sia la data di nascita che il codice fiscale dell'esecutata sono errati.

- **Verbale di pignoramento di immobili** trascritto in data 13.02.2024 ai nn. 7372/5873, notificato in data 11.01.2024, a favore di PRISMA SPV s.r.l. con sede in Roma (RM), C.F. 05028250263, contro \*\*\* Omissis \*\*\*, \*\*\* Omissis \*\*\*, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile in oggetto. Trattasi di pignoramento che ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 71/2024 RGE riunita alla odierna n. 180/2023 RGE.

## **D.2. Informazioni condominiali**

L'occupante ha dichiarato (si veda verbale di accesso in allegato H-1) che non risulta costituito alcun condominio e che la pulizia delle scale è effettuata a turno tra gli attuali inquilini.

Si precisa che non risulta trascritto alcun regolamento di condominio.

## **E. Regolarità edilizia e urbanistica**

### **E.1. Inquadramento urbanistico e titoli abilitativi edilizi**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pozzuoli in data 14.03.2024 con prot. 34683 (cfr. allegato D-1), si evince che l'area ubicata in via Dentice n. 7, riportata in Catasto al foglio 7, particella 104, ricade:

- in **“Zona B8” Residenziale a prevalente uso stagionale di Licola mare. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi (art. 27 delle Norme di Attuazione)** del Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;
- in **“Zona S.B.” Zone Sature Private (art. 18 delle norme di attuazione)** del Piano Territoriale Paesistico (PTP) dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.04.1999, registrato alla Corte dei Conti il 26.06.1999 e pubblicato sulla G.U. n. 167 del 19.07.1999;
- in **“Zona R2” Rischio Idraulico medio** del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) approvato dall'Autorità di Bacino Campania Centrale (delibera del C.I. n. 1 del 23.02.2015);
- al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di G.R. n 2775 del 26.09.2003 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 54 del 17.11.2003, ai sensi della L.R. n. 33 del 01.09.1993 e s.m.i.

Al CDU è allegato uno stralcio delle Norme di Attuazione del PRG nonché delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico relativo ai rispettivi articoli sopra richiamati. A tali allegati espressamente si rimanda per ogni opportuno approfondimento.

## **E.2. Accertamento della conformità edilizia**

Per quanto riguarda la **verifica della regolarità edilizia** dell'unità immobiliare oggetto di stima, sulla scorta delle informazioni desumibili dal PRG attualmente in vigore, della documentazione catastale, dei titoli di provenienza nonché della certificazione acquisita presso il competente ufficio tecnico del Comune di Pozzuoli, è possibile riferire quanto segue.

Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare in esame, stando a quanto riportato nei titoli di provenienza acquisiti, risulta edificato in forza della Licenza Edilizia n. 63 rilasciata dal Comune di Pozzuoli in data 09.06.1967.

Va rilevato che tale dato risulta congruente con le risultanze catastali, ciò tenuto conto che l'unità immobiliare in oggetto risulta denunciata per l'accatastamento in data 09.07.1968 al termine dei lavori di edificazione del fabbricato.

Lo scrivente, come da prassi, ha formulato una specifica istanza al competente ufficio tecnico del Comune di Pozzuoli, assunta al prot. n. 98781 del 21.11.2023, con richiesta di tutte le pratiche edilizie (Licenze, Concessioni, DIA, SCIA, CILA, etc.) riconducibili al bene oggetto di valutazione e al fabbricato di afferenza nonché a tutti i soggetti succedutisi nella titolarità dello stesso.

Con certificazione del 14.03.2024, il Responsabile dell'ufficio ha, quindi, attestato (cfr. allegato D-2):

- che per il fabbricato in oggetto **risulta effettivamente annotata la Licenza Edilizia n. 63 del 1967 rilasciata a LAUDIERO Giuseppe** per la "*costruzione di fabbricato in via Marina di Licola*", seppure l'originale del predetto titolo, in uno agli elaborati tecnici, non risultino, ad oggi, reperibili presso l'archivio comunale;
- che dalla consultazione dell'archivio informativo non risultano presentate istanze riferibili ai nominativi forniti nonché agli identificativi catastali e al toponimo.

Per la verifica della congruità urbanistica del bene in esame, anche in forza di quanto espressamente previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001, si ritiene, dunque, non possa che farsi riferimento alla planimetria catastale presentata in data

09.07.1968, come detto risalente al primo accatastamento del fabbricato (dunque considerabile alla stregua di planimetrie c.d. *di impianto*).

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria catastale (cfr. tavola in allegato B-3) emerge la sussistenza delle seguenti difformità sostanziali, chiaramente analoghe a quelle già riportate nel paragrafo B.5:

1. l'originaria corte scoperta annessa in proprietà esclusiva all'appartamento, indicata in planimetria catastale come "suolo annesso quota 1/C", risulta quasi interamente chiusa (in assenza di titolo abilitativo edilizio) mediante pareti perimetrali in muratura e copertura in legno, così determinando l'abusiva creazione della veranda [#2] e dell'intercapedine [#3], assurgenti ad una volumetria complessiva pari a circa 70 mc vuoto per pieno (v.v.p.); tale volumetria abusiva è facilmente riconoscibile dall'osservazione del prospetto sud che, nella parte basamentale (ove in origine era verosimilmente presente un muretto con soprastante ringhiera, con il cancelletto che accedeva alla suddetta corte esterna), presenta attualmente un muro pieno, rivestito in finta pietra naturale, pure dotato di finestre;
2. le bucatore (finestre e porte-finestre) presentano dimensioni e ubicazione parzialmente difformi da quelle riportate in planimetria catastale, dovendosi in particolare segnalare la tamponatura di due delle tre finestre prospettanti a nord, l'apertura di una nuova piccola finestra (in corrispondenza del bagnetto [#8] sulla parete ovest), nonché la sostanziale modifica del prospetto sud a motivo della abusiva realizzazione dei volumi di cui al punto precedente;
3. l'appartamento presenta un'articolazione interna parzialmente difforme da quella riportata in planimetria catastale, con la realizzazione di nuovi tramezzi previa demolizione di parte di quelli originariamente previsti;
4. l'altezza interna misura mediamente 2,90 m in luogo dei 3,05 m indicati in planimetria catastale.

Per quanto concerne le prospettive di sanatoria delle difformità rilevate, trattandosi verosimilmente di opere realizzate in epoca successiva a quella di accatastamento del fabbricato senza la preventiva presentazione di idonee pratiche edilizie, circa la possibilità per l'aggiudicatario di procedere ad una eventuale regolarizzazione urbanistica è possibile riferire quanto segue.

\*

Per quanto concerne le **difformità di cui ai punti 1 e 2**, trattasi di abusiva realizzazione di nuove volumetrie e modifica dei prospetti per le quali, in forza di quanto disposto dal PRG e dal PTP (che vietano espressamente la creazione di nuove volumetrie) e tenuto conto dei vincoli paesaggistici vigenti, si ritiene non possa che essere prospettato il **ripristino dello stato dei luoghi mediante l'integrale demolizione della struttura in muratura e legno abusivamente realizzata e il ripristino degli originari prospetti, finestre e bucatore, il tutto come riportato in planimetria catastale.**



Figura 8. Individuazione della volumetria abusiva (chiusura della originaria corte scoperta annessa all'appartamento) facilmente riconoscibile dall'osservazione del prospetto sud che, nella parte basamentale (ove in origine era verosimilmente presente un muretto con soprastante ringhiera, con il cancelletto che accedeva alla suddetta corte esterna), presenta attualmente un muro pieno, rivestito in finta pietra naturale, pure dotato di finestre.



In virtù di quanto disposto dal PRG e dal PTP in vigore, nel caso di specie non trova, infatti, applicazione la sanatoria c.d. “ordinaria” di cui all’art. 36 del DPR 380/2001 non sussistendo l’indispensabile requisito della doppia conformità.

Né risulta parimenti prospettabile la sanatoria c.d. “speciale” di cui all’art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all’art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001, per la cui applicabilità è necessario, a un tempo, che la realizzazione degli abusi sia avvenuta anteriormente al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all’art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), e che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva sia anteriore al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell’art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.), condizione quest’ultima certamente non soddisfatta tenuto conto che le ragioni del credito temporalmente più antiche risalgono al contratto di mutuo fondiario stipulato dall’esecutata nel 2011.

Per tali abusi, dunque, l’aggiudicatario dovrà, come detto, procedere con il **ripristino dello stato dei luoghi** consistente nella integrale demolizione dei muri di tamponamento e della copertura in legno e, quindi, nel ripristino dell’originario prospetto e delle finestre nonché in tutte le opere connesse e conseguenziali (montaggio di idoneo ponteggio, trasporto e conferimento in discarica dei materiali demoliti, opere di intonacatura e tinteggiatura, etc.).

Si evidenzia che l’intervento di ripristino prospettato rientra nella fattispecie degli “interventi di restauro e di risanamento conservativo” se non addirittura in quella degli “interventi di ristrutturazione edilizia” di cui all’art. 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR n. 380/2001, subordinati a SCIA ai sensi dell’art. 22 del medesimo DPR. L’aggiudicatario dovrà, quindi, dapprima provvedere alla predisposizione di idoneo progetto delle opere a farsi da presentare agli uffici competenti (ufficio tecnico, genio civile per le opere strutturali, etc.), previo assolvimento degli oneri amministrativi previsti.

Ciò premesso, per la determinazione dei costi di demolizione può farsi riferimento al Prezzario della Regione Campania aggiornato al 2024 e, nello specifico, alla voce R.02.20.005.D “*Demolizione parziale di fabbricati con strutture verticali in legno,*

*muratura e ferro, vuoto per pieno*”, cui corrisponde un costo unitario pari a 17,60 €/mc. Per una volumetria abusiva pari a circa 70 mc ne deriva in tal modo un costo di demolizione pari a circa 1.230,00 € che, aumentato dell’IVA in misura pari al 22%, restituisce un valore pari a circa 1.500,00 €. Va tuttavia considerato che la demolizione prevista interessa un corpo di fabbrica che è aderente ad altre unità immobiliari che occorrerà mantenere indenni nel corso dell’intervento. Ciò implica al contempo una minore libertà nella scelta dei mezzi e delle attrezzature per lo svolgimento dell’intervento e un maggior tempo derivante dalla necessità di eseguire le lavorazioni in modo da evitare il danneggiamento degli immobili circostanti. Alla luce di tali riflessioni, appare quindi ragionevole assumere un costo dell’intervento di demolizione pari al triplo di quello sopra determinato e, quindi, pari a circa 4.500,00 €.

A tale costo vanno aggiunti il trasporto e l’onere di smaltimento in discarica autorizzata dei rifiuti provenienti dalla demolizione, per i quali, nelle attuali condizioni di mercato, può essere assunto un importo supplementare pari a circa 35,00 €/mc. A fronte di un volume da demolire pari a 70 mc si ottiene un onere di trasporto e smaltimento pari a circa 2.450,00 €.

A tali costi vanno ancora aggiunti quelli degli interventi di ripristino dei prospetti e delle originarie finestre che, alla stregua dell’esperienza acquisita dallo scrivente nel corso di analoghi interventi e dei prezzi attualmente applicati dagli operatori privati, possono essere stimati in circa 15.000,00 €.

**Il costo complessivo di demolizione, trasporto, conferimento a discarica e ripristino può, quindi, essere complessivamente determinato in circa 22.000,00 €.**

\*

Per quanto concerne la **difformità di cui al punto 3**, ossia alla diversa articolazione interna dell’immobile, trattasi di opere che rientrano nelle fattispecie degli *“interventi di manutenzione straordinaria”* di cui all’art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e smi, di regola subordinate alla segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) ai sensi dell’art. 22 del citato DPR che ricomprende (comma 1, lettera a) *“gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all’articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino*

*le parti strutturali dell'edificio o i prospetti*". Non risultando agli atti dell'ufficio tecnico alcun provvedimento autorizzatorio riconducibile a detti interventi, il futuro aggiudicatario, previa realizzazione degli interventi di demolizione e ripristino di cui al punto precedente, sarà, quindi, tenuto a presentare presso il competente ufficio tecnico comunale una specifica pratica SCIA in sanatoria secondo le modalità di cui all'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001, previo versamento della sanzione pecuniaria (commisurata all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, in misura non inferiore a 516,00 € e non superiore a 5.164,00 €), oltre ai diritti di istruttoria e segreteria<sup>1</sup>.

Nel caso di specie, non essendo ravvisabile alcun significativo incremento di valore dell'immobile a seguito delle opere realizzate, la sanzione pecuniaria ammonterebbe, presumibilmente, ad un massimo di 1.000,00 €, oltre ai diritti di segreteria e di istruttoria nonché alle spese tecniche, il tutto stimabile in circa 2.500,00 €.

Al riguardo si segnala che potrà essere valutata con l'ufficio tecnico l'eventualità di procedere alla presentazione di un'unica pratica edilizia per gli interventi di ripristino e la regolarizzazione della distribuzione interna, con un ovvio risparmio in termini economici.

\*

Quanto, infine, alla **difformità di cui al punto 4**, ossia alla minore altezza interna rispetto a quella riportata in planimetria catastale, trattasi di lieve discrasia riconducibile ad una mera approssimazione in fase di accatastamento (spesso riscontrabile per remoti accatastamenti cumulativi di molteplici unità immobiliari al termine dei lavori di realizzazione di un fabbricato).

---

<sup>1</sup> A tal riguardo si fa rilevare che la diversa articolazione interna non riguarda parti strutturali dell'edificio o i prospetti (che dovranno essere preventivamente ripristinati dall'aggiudicatario secondo quanto innanzi specificato) sicché tali difformità di cui al punto 3 potrebbero addirittura rientrare tra le attività oggi assentibili mediante la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) di cui all'art. 6bis del DPR. Tale CILA, però, secondo l'attuale orientamento tecnico/giuridico, può essere presentata tardivamente (ossia in sanatoria) solo per lavori effettuati dopo il 2010 (ossia dopo l'entrata in vigore della Legge 70/2010 che l'ha introdotta) e, quindi, non è detto che possa trovare applicazione nel caso specifico dal momento che le predette difformità potrebbero essere state realizzate dall'esecutata dopo l'acquisto del cespite avvenuto nel 2011.

\*

A seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata nonché della messa a norma degli impianti, il futuro aggiudicatario, **previo allineamento catastale del bene**, sarà quindi tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222. I costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica e dei costi tecnici e di allineamento catastale, il tutto per un onere complessivo stimabile in ulteriori 2.500,00 €.

### **E.3. Costi di regolarizzazione urbanistica**

In definitiva, può essere considerato il seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica, di cui si terrà conto nella formulazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato:

---

- Demolizione e ripristino stato dei luoghi:	22.000,00 €
- Sanatoria difformità interne:	2.500,00 €
- Agibilità e allineamento catastale:	2.500,00 €
- <b>Totale costi di regolarizzazione urbanistica:</b>	<b>27.000,00 €</b>

---

Tali costi verranno opportunamente sottratti dal valore venale del bene risultante dalla stima, la cui determinazione, come già precisato nei precedenti capitoli, verrà chiaramente effettuata computando la superficie commerciale complessiva al netto dei volumi abusivi di cui è stato prospettato il ripristino dello stato dei luoghi.

### **E.4. Certificato di destinazione urbanistica**

Il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR n. 380/2001, relativo all'area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto, risulta acquisito ed allegato alla presente relazione sotto la lettera D-1.

## **F. Formazione dei lotti**

### **F.1. Opportunità della vendita in più lotti**

Trattandosi di un'unica unità immobiliare non divisibile in natura, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un **unico lotto per la vendita**.

### **F.2. Eventuale pignoramento pro quota**

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

## **G. Valore del bene e costi**

### **G.1. Determinazione del più probabile valore di mercato**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche del bene.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, l'immobile è occupato dall'esecutata. Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con il bene in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

Lo scrivente ha, quindi, esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (BI);
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia “Suburbana/LICOLA MARE” (codice zona E4) del Comune di Pozzuoli in cui ricade l’unità immobiliare in oggetto. Per le abitazioni civili, in stato conservativo “normale”, il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 730 a 1.100 €/mq, da cui ne deriva un valore medio pari a 915 €/mq.

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2  
 Provincia: NAPOLI  
 Comune: POZZUOLI  
 Fascia/zona: Suburbana/LICOLA MARE  
 Codice zona: E4  
 Microzona: 13  
 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	730	1100	L	2,4	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	760	L	1,7	2,5	L

Spazio disponibile per annotazioni

POZZUOLI (NA) Zona: E4 Semestre: 20232

- ❖ BI (dati aggiornati al febbraio 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia “LICOLA MARE” del Comune di Pozzuoli. Per le abitazioni in *stabili di fascia media* il valore di mercato unitario risulta ricompreso nell’intervallo da 676 a 1.136 €/mq, con un valore medio pari a 906 €/mq.

**Abitazioni in stabili di fascia media**  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>676</b>	Euro <b>906</b>	Euro <b>1.136</b>

❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati a febbraio 2024): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso abitazione attualmente sul mercato in zona Licola Mare si attestano su un prezzo medio unitario pari a circa 1.000 €/mq che, depurato di un’alea contrattuale del 10%, restituisce un valore medio pari a circa 900 €/mq. Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) del bene in oggetto, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** ricompreso tra quello medio (910 €/mq) e quello massimo (1.136 €/mq) desunti dalle quotazioni sopra riportate, **pari a circa 1.020 €/mq**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, livello di piano, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene, mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito all’unità immobiliare in esame può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,05	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
		Pessimo	0,80	

(segue...)



(...segue)

	Caratteristica	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,90	
	Stato manutentivo finiture e impianti	Ottimo	1,10	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
		Pessimo	0,80	
	Livello di piano (senza ascensore)	Seminterrato	0,70	0,95
		Terra	0,90	
		Rialzato	0,95	
		Primo	1,00	
		Secondo	0,95	
		Terzo	0,90	
		Quarto e ultimo	0,80	
	Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,00
		Tapparelle	1,00	
Assenti/altro		0,98		
Orientamento prevalente	nord	0,98	1,00	
	nord-est/nord-ovest	0,99		
	est-ovest	1,00		
	sud-est/sud-ovest	1,01		
	sud	1,02		
<b>Coefficiente globale</b>				<b>0,77</b>

Si ottiene, in definitiva, un valore medio di mercato unitario pari a:

$$1.020,00 \text{ €/mq} \times 0,77 \approx \mathbf{790,00 \text{ €/mq}}$$

Nota la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato pari a 88 mq (cfr. paragrafo B.1), si ottiene, dunque, la seguente determinazione del valore di stima:

$$790,00 \text{ €/mq} \times 88 \text{ mq} = \mathbf{69.520,00 \text{ €}}$$

## G.2. Adeguamenti al valore di stima

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
<b>Valore iniziale</b>	-	<b>69.520,00</b>
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	3.476,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono sostanziali difformità catastali e urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere con alcuni lavori di demolizione e ripristino nonché con la presentazione di idonee pratiche edilizie e successivo accatastamento. Il costo complessivo di siffatta regolarizzazione è stato stimato in 27.000,00 €.	27.000,00
Oneri per APE	L'immobile pignorato non risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, per acquisire la quale è stimabile un costo pari a 250,00 €.	250,00
Stato d'uso, manutenzione e revisione degli impianti	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo di finiture e impianti, sia relativamente al fabbricato che alle specifiche unità immobiliari. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	Il bene è occupato dall'esecutata, sicché non si ritiene debba essere applicata alcuna decurtazione per lo stato di possesso dal momento che l'aggiudicatario potrà procedere con l'immediata liberazione dell'immobile.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul cespite pignorato. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali insolute	Stando alle informazioni acquisite in fase di accesso non risulta costituito alcun condominio.	0,00
<b>Totale correzioni</b>	-	<b>30.726,00</b>
<b>Valore finale</b>	-	<b>38.794,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

**=39.000,00 €=**  
(trentanovemila/00EURO)

## G.3. Valutazione della quota indivisa

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 22 marzo 2024

Il CTU  
*dott. ing. Davide Portolano*

## ELENCO ALLEGATI

- A. Documentazione catastale**
  - A-1. Estratto di mappa e visura area di sedime
  - A-2. Visura catastale storica
  - A-3. Planimetria catastale
- B. Rilievi planimetrici**
  - B-1. Inquadramento catastale e territoriale
  - B-2. Rilievo dello stato dei luoghi
  - B-3. Difformità catastali
- C. Rilievi fotografici**
  - C-1. Rilievi fotografici
- D. Documentazione urbanistica**
  - D-1. Certificato Destinazione Urbanistica
  - D-2. Istanza e replica SUE
- E. Titoli di provenienza**
  - E-1. Atto notaio VALENTE 13.10.1989
  - E-2. Atto notaio FIORE 19.05.2011
  - E-3. Certificazione notarile
- F. Documentazione anagrafica**
  - F-1. Certificato residenza
  - F-2. Estratto matrimonio
- G. Ispezione Ipotecaria**
  - G-1. Elenchi formalità per soggetti e immobile
  - G-2. Note di iscrizione e trascrizione
- H. Altri documenti**
  - H-1. Verbale di accesso
  - H-2. Trasmissione perizia e ricevute consegna