

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

---

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 312/2021 – AURORA SPV S.R.L. contro Xxxxxx  
Xxxxx, Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx**

Giudice per le Esecuzioni: **III.mo dott. Gabriele Montefusco**

Custode giudiziario: **dott. Salvatore Bonagura**

Esperto stimatore: **ing. Alba De Pascale**

---

## PERIZIA IMMOBILIARE

---

## SOMMARIO

---

Incarico .....	7
Identificazione dei beni.....	7
Identificazione preliminare .....	7
Titolarità e diritti reali .....	8
Formazione dei lotti .....	8
LOTTO 1.....	12
Descrizione dei beni.....	12
Identificazione.....	12
Confini.....	12
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche) .....	12
Consistenza.....	14
Dati Catastali.....	14
Osservazioni generali.....	14
Cronistoria.....	15
Stato di possesso .....	15
Provenienze ventennali .....	15
Formalità, vincoli e oneri.....	17
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....	17
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita.....	17
Sussistenza di altri pesi o oneri.....	18
Spese di gestione e oneri condominiali .....	18
Regolarità dei beni pignorati .....	18
Regolarità edilizia.....	18
Normativa urbanistica .....	20
Valutazione dei beni .....	20
Criteri di stima .....	20
Superfici convenzionali .....	20
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato .....	21
Adegamenti e correzioni .....	21
Determinazione del valore a base d'asta.....	22
LOTTO 2.....	23
Descrizione dei beni.....	23
Identificazione.....	23
Confini .....	23
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche) .....	23

Consistenza.....	25
Dati Catastali.....	26
Osservazioni generali.....	26
Cronistoria.....	27
Stato di possesso .....	27
Provenienze ventennali .....	27
Formalità, vincoli e oneri.....	28
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....	28
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita.....	29
Sussistenza di altri pesi o oneri.....	29
Spese di gestione e oneri condominiali .....	30
Regolarità dei beni pignorati .....	30
Regolarità edilizia.....	30
Normativa urbanistica .....	31
Valutazione dei beni .....	31
Criteri di stima .....	31
Superfici convenzionali .....	32
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato .....	32
Adeguamenti e correzioni .....	33
Determinazione del valore a base d'asta.....	33
LOTTO 3.....	34
Descrizione dei beni.....	34
Identificazione.....	34
Confini.....	34
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche) .....	34
Consistenza.....	40
Dati Catastali.....	40
Osservazioni generali p.Illa 75, sub 6.....	40
Cronistoria p.Illa 75 sub 6.....	41
Osservazioni generali p.Illa 75, sub 7.....	42
Cronistoria p.Illa 75 sub 7.....	42
Osservazioni generali p.Illa 75, sub 8.....	43
Cronistoria p.Illa 75 sub 8.....	43
Osservazioni generali p.Illa 123, sub 1.....	45
Cronistoria p.Illa 123, sub 1 .....	45
Osservazioni generali p.Illa 94.....	46
Cronistoria p.Illa 94.....	46

<b>Stato di possesso .....</b>	<b>49</b>
<b>Provenienze ventennali .....</b>	<b>50</b>
<b>Formalità, vincoli e oneri.....</b>	<b>51</b>
<b>Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....</b>	<b>51</b>
<b>Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita.....</b>	<b>52</b>
<b>Sussistenza di altri pesi o oneri.....</b>	<b>52</b>
<b>Spese di gestione e oneri condominiali .....</b>	<b>53</b>
<b>Regolarità dei beni pignorati .....</b>	<b>53</b>
<b>Regolarità edilizia.....</b>	<b>53</b>
<b>Normativa urbanistica .....</b>	<b>55</b>
<b>Valutazione dei beni .....</b>	<b>56</b>
<b>Criteri di stima .....</b>	<b>56</b>
<b>Superfici convenzionali .....</b>	<b>56</b>
<b>Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato .....</b>	<b>56</b>
<b>Adeguamenti e correzioni .....</b>	<b>57</b>
<b>Determinazione del valore a base d'asta.....</b>	<b>58</b>
<b>LOTTO 4.....</b>	<b>59</b>
<b>Descrizione dei beni.....</b>	<b>59</b>
<b>Identificazione.....</b>	<b>59</b>
<b>Confini.....</b>	<b>59</b>
<b>Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche) .....</b>	<b>60</b>
<b>Consistenza.....</b>	<b>62</b>
<b>Dati Catastali.....</b>	<b>62</b>
<b>Osservazioni e Cronistoria p.lla 70.....</b>	<b>62</b>
<b>Osservazioni e Cronistoria p.lla 51.....</b>	<b>63</b>
<b>Osservazioni e Cronistoria p.lla 368.....</b>	<b>63</b>
<b>Osservazioni e Cronistoria p.lla 982.....</b>	<b>64</b>
<b>Osservazioni e Cronistoria p.lla 619.....</b>	<b>65</b>
<b>Osservazioni e Cronistoria p.lla 619, sub 1 e 2 .....</b>	<b>66</b>
<b>Stato di possesso .....</b>	<b>66</b>
<b>Provenienze ventennali .....</b>	<b>66</b>
<b>Formalità, vincoli e oneri.....</b>	<b>68</b>
<b>Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....</b>	<b>68</b>
<b>Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita.....</b>	<b>69</b>
<b>Sussistenza di altri pesi o oneri.....</b>	<b>70</b>
<b>Spese di gestione e oneri condominiali .....</b>	<b>70</b>
<b>Regolarità dei beni pignorati .....</b>	<b>70</b>

Regolarità edilizia.....	70
Normativa urbanistica .....	71
<b>Valutazione dei beni .....</b>	<b>72</b>
Criteri di stima .....	72
Superfici convenzionali .....	72
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato .....	72
Adegamenti e correzioni .....	73
Determinazione del valore a base d'asta.....	73
<b>LOTTO 5.....</b>	<b>74</b>
<b>Descrizione dei beni.....</b>	<b>74</b>
Identificazione.....	74
Confini .....	74
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche) .....	74
Consistenza.....	76
<b>Dati Catastali.....</b>	<b>77</b>
Osservazioni e Cronistoria p.IIa 375.....	77
Osservazioni e Cronistoria p.IIa 42.....	78
<b>Stato di possesso .....</b>	<b>78</b>
<b>Provenienze ventennali .....</b>	<b>78</b>
<b>Formalità, vincoli e oneri.....</b>	<b>80</b>
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....	80
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita.....	81
<b>Sussistenza di altri pesi o oneri.....</b>	<b>82</b>
<b>Spese di gestione e oneri condominiali .....</b>	<b>82</b>
<b>Regolarità dei beni pignorati .....</b>	<b>82</b>
Regolarità edilizia.....	82
Normativa urbanistica .....	82
<b>Valutazione dei beni .....</b>	<b>83</b>
Criteri di stima .....	83
Superfici convenzionali.....	83
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato .....	83
Adegamenti e correzioni .....	83
Determinazione del valore a base d'asta.....	84
<b>LOTTO 6.....</b>	<b>85</b>
<b>Descrizione dei beni.....</b>	<b>85</b>
Identificazione.....	85
Confini .....	85

<b>Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche) .....</b>	<b>85</b>
<b>Consistenza.....</b>	<b>88</b>
<b>Dati Catastali.....</b>	<b>88</b>
<b>Osservazioni e Cronistoria p.lla 620.....</b>	<b>88</b>
<b>Stato di possesso .....</b>	<b>89</b>
<b>Provenienze ventennali .....</b>	<b>89</b>
<b>Formalità, vincoli e oneri.....</b>	<b>90</b>
<b>Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....</b>	<b>90</b>
<b>Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita.....</b>	<b>91</b>
<b>Sussistenza di altri pesi o oneri.....</b>	<b>91</b>
<b>Spese di gestione e oneri condominiali .....</b>	<b>92</b>
<b>Regolarità dei beni pignorati .....</b>	<b>92</b>
<b>Regolarità edilizia.....</b>	<b>92</b>
<b>Normativa urbanistica .....</b>	<b>92</b>
<b>Valutazione dei beni .....</b>	<b>92</b>
<b>Criteri di stima .....</b>	<b>92</b>
<b>Superfici convenzionali .....</b>	<b>92</b>
<b>Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato .....</b>	<b>93</b>
<b>Adeguamenti e correzioni .....</b>	<b>93</b>
<b>Determinazione del valore a base d'asta.....</b>	<b>94</b>
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>95</b>

## INCARICO

---

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli (Na), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI

---

I beni oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risulta così identificati:

### IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE

---

#### **Beni siti alla I trav. via Pisciarelli, Pozzuoli (Na)**

**Bene 1)** Unità immobiliare seminterrata con accesso autonomo ed indipendente ancorché afferente ad un fabbricato per civili abitazioni sito in Pozzuoli alla I trav. via Pisciarelli n. 5, censita in C.F. al foglio 53, p.lla 41, sub 44, cat. C6;

**Bene 2)** Unità immobiliare terranea con accesso autonomo ed indipendente ancorché afferente ad un fabbricato per civili abitazioni sito in Pozzuoli alla I trav. via Pisciarelli n. 2, censita in C.F. al foglio 53, p.lla 46, sub 1, cat. C6;

**Bene 3)** Unità immobiliare terranea sita in Pozzuoli con accesso da I trav. via Pisciarelli n. 2B, censita in C.F. al foglio 53, p.lla 75, sub 6, cat. C6;

**Bene 4)** Unità immobiliare terranea sita in Pozzuoli con accesso da I trav. via Pisciarelli n. 2C, censita in C.F. al foglio 53, p.lla 75, sub 7, cat. C6;

**Bene 5)** Unità immobiliare terranea, oltre una parziale area seminterrata, sita in Pozzuoli con accesso sia da I trav. via Pisciarelli n. 2D che da via Alfredo Paoella, censita in C.F. al foglio 53, p.lla 75, sub 8, cat. D7;

**Bene 6)** Unità immobiliare terranea sita in Pozzuoli con accesso da I trav. via Pisciarelli n. 2E, censita in C.F. al foglio 53, p.lla 123, sub 1, cat. C6;

**Bene 7)** Unità immobiliare terranea sita in Pozzuoli con accesso da I trav. via Pisciarelli n. 2F, censita in C.F. al foglio 53, p.lla 94, senza sub, cat. C6;

#### **Beni siti alla via Coste di Agnano, Pozzuoli (Na)**

**Bene 8)** Unità immobiliare consistente nel piano terra di un piccolo manufatto su due livelli, e annessa area esterna pertinenziale, sito in Pozzuoli alla via Coste d'Agnano, censita in C.F. al foglio 44, p.lla 619, sub 1, cat. A2;

**Bene 9)** Unità immobiliare consistente nel piano prima di un piccolo manufatto su due livelli, e annessa area esterna pertinenziale, sito in Pozzuoli alla via Coste d'Agnano, censita in C.F. al foglio 44, p.lla 619, sub 2, cat. A2;

**Bene 10)** Area di terreno di 625 mq, consistente in sedime e pertinenza esterna di un piccolo manufatto su due livelli sito in Pozzuoli alla via Coste d'Agnano, censita in C.T. al foglio 44, p.lla 619, ente urbano;

**Bene 11)** Area di terreno di 1.845 mq, sita in Pozzuoli alla località Coste d'Agnano, censita in C.T. al foglio 44, p.lla 368, vigneto;

**Bene 12)** Area di terreno di 2.554 mq, sita in Pozzuoli alla località Coste d'Agnano, censita in C.T. al foglio 44, p.lla 51, pascolo arb;

**Bene 13)** Area di terreno di 46 mq, sita in Pozzuoli alla località Coste d'Agnano, censita in C.T. al foglio 44, p.lla 982, F U D Accert;

**Bene 14)** Area di terreno di 1.280 mq, sita in Pozzuoli alla località Coste d'Agnano, censita in C.T. al foglio 44, p.lla 70, vigneto;

**Bene 15)** Area di terreno di 610 mq, sita in Pozzuoli alla località Coste d'Agnano, censita in C.T. al foglio 44, p.lla 620, vigneto;

**Bene 16)** Area di terreno di 162 mq, sita in Pozzuoli alla località Coste d'Agnano, censita in C.T. al foglio 44, p.lla 375, vigneto;

**Bene 17)** Area di terreno di 6.755 mq, sita in Pozzuoli alla località Coste d'Agnano, censita in C.T. al foglio 44, p.lla 42, vigneto;

## TITOLARITÀ E DIRITTI REALI

---

Le unità in oggetto, come sopra identificate, appartengono, complessivamente per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, ai germani:

- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000

per averli essi acquisiti in virtù di successione in morte del padre sig. Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx il xx/xx/xx e deceduto a Xxxxxx il xx/xx/xx, giusta dichiarazione registrata a Napoli in data 30/01/1987 al n. 564, vol. 3014 e trascritta a Napoli 2 il 28/05/1988 ai nn. 16134/11969. Per detta successione risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 26/01/2022 ai nn. 3224/2524, in forza di atto rogato dal notaio FortunaMaria Barbarisi in data 27/01/1987, rep. 32680.

## FORMAZIONE DEI LOTTI

---

Attesa la collocazione, la mutua commistione di alcuni spazi e talune aree, nonché, soprattutto, le vicende urbanistiche dei manufatti staggiti, non risulta, né proceduralmente né logisticamente, conveniente la formazione di lotti distinti per ognuno dei beni sopra identificati. In particolare, relativamente ai manufatti siti alla I trav. via Pisciarelli, fatti salvi i beni 1 e 2 del predetto elenco, che risultano autonomi e legati alle vicende urbanistiche dei fabbricati di afferenza, i restanti immobili, ossia i beni da 3 a 7, prevalentemente per ragione di regolarità urbanistica oltre che di commistione di spazi oggetto di frazionamenti e fusioni, vanno accorpatisi in un unico lotto, così come, per altro, in passato sono stati utilizzati (concessionaria auto con annesse autofficine e autorimesse). Relativamente ai beni alla località Coste d'Agnano – Solfatarà, si propone la formazione di un lotto unico per il fabbricato identificato ai punti 8 e 9 del medesimo predetto elenco, per ragioni di commistione e di regolarità urbanistica, e si ritiene conveniente annettervi altresì tutte le aree di terreno che lo circondano, tanto per la loro collocazione quanto per la relativa orografia che le renderebbe difficilmente appetibili in forma autonoma; dette aree sono rappresentate dalle p.lle 619 (bene 10), 368 (bene 11), 51 (bene 12), 982 (bene 13) e 70 (bene 14). Resta esclusa dal lotto l'area di cui alla p.lla 620 (di 610 mq), sebbene anche essa posta nelle immediate vicinanze del suddetto compendio, giacché su quota parte della stessa sconfinano beni immobili di una vicina ed aliena proprietà. Detti

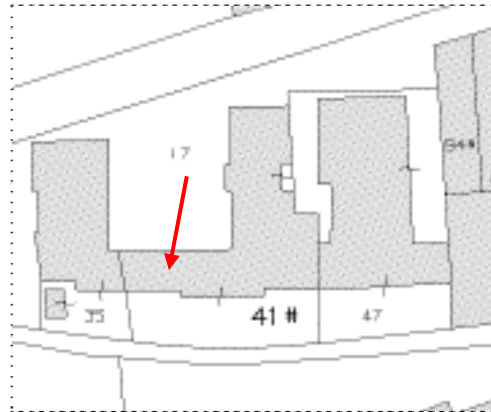


manufatti non sono, allo stato, di facile ed agevole rimozione in quanto rientranti in un ben più ampio e complesso sistema di attrezzature impiantistiche a servizio di una struttura alberghiera. Detta particella, per le criticità rilevate, verrà trattata singolarmente, salvo diverse determinazioni dell'III.mo G.E. Si propone, infine, di accorpate in un lotto distinto i terreni di cui alle p.lle 375 e 42 del foglio 44, in quanto non direttamente collegati ai precedenti ma posti in continuità di altre proprietà, aliene ed estranee ai fatti di causa.

Tanto premesso, con riferimento al precedente elenco di beni pignorati, si propone la formazione dei seguenti lotti:

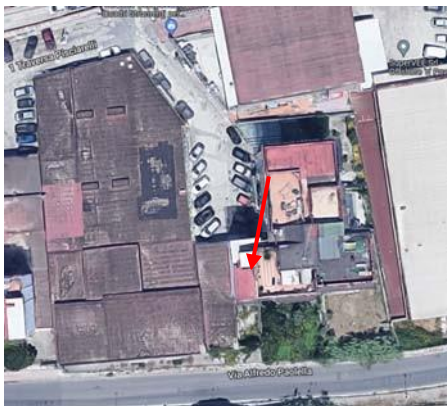
### **LOTTO 1 (Bene 1)**

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità immobiliare seminterrata, nascente come locale deposito e come tale attualmente strutturata e utilizzata, avente accesso autonomo ed indipendente ancorché afferente ad un fabbricato per civili abitazioni sito in Pozzuoli alla I trav. via Pisciarelli n. 5. L'unità risulta censita in C.F. al foglio 53, p.lla 41, sub 44, cat. C6.**



### **LOTTO 2 (Bene 2)**

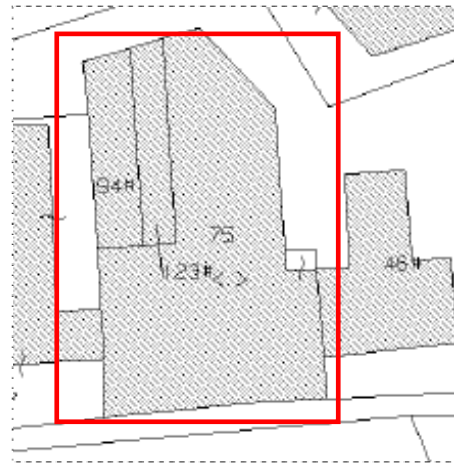
**Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità immobiliare terranea con annessa area esterna pertinenziale, nascente come locale deposito anche se strutturata come abitazione, con accesso autonomo ed indipendente ancorché afferente ad un fabbricato per civili abitazioni sito in Pozzuoli alla I trav. via Pisciarelli n. 2. L'unità risulta censita in C.F. al foglio 53, p.lla 46, sub 1, cat. C6.**



### **LOTTO 3 (Beni 3,4,5,6,7)**

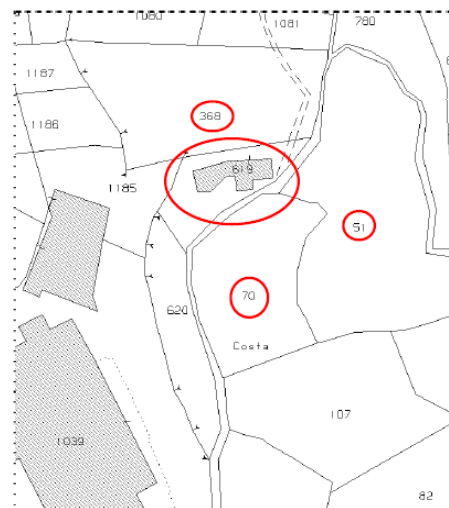
**Quota pari a 1/1 della piena proprietà di cinque locali terranei contigui ma non comunicanti, con estensione complessiva pari a circa 1.640 mq, oltre un'area seminterrata di circa 100 mq, aventi diversi accessi da I trav. via Pisciarelli ai civici 2**

**b/c/d/e/f nonché da via A. Paoella. I locali risultano censiti in C.F. al foglio 53 con p.lla 75, sub 6, cat. C6 - p.lla 75, sub 7, cat. C6 – p.lla 75, sub 8, cat. D7 - p.lla 123, sub 1, cat. C6 – p.lla 94, senza sub, cat. C6.**



**LOTTO 4 (Beni 8,9,10,11,12,13,14)**

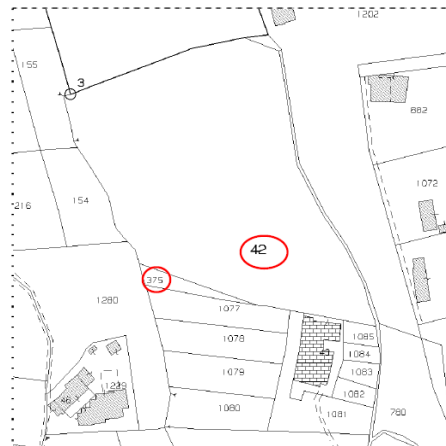
**Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un compendio formato da un manufatto su due livelli sito in Pozzuoli alla via Coste d’Agnano n. 14, con relativa area esterna di pertinenza, il tutto per una estensione di circa 625 mq, e da una serie di terreni agricoli ad esso circostanti, parzialmente privi di delimitazione, in parte scoscesi attese le caratteristiche orografiche del sito di afferenza, interessati dalla presenza di due stradine private che offrono accesso a proprietà aliene e limitrofe, ed aventi una estensione complessiva di circa 5.700 mq. Il manufatto risulta censito in C.F. al foglio 44, p.lla 619, sub 1 e 2, cat. A2; l’area pertinenziale risulta censita, quale ente urbano, in C.T. al foglio 44, p.lla 619; i terreni circostanti risultano censiti in C.T. al foglio 44 con p.lla 368 (1.845 mq), p.lla 51 (2.554 mq), p.lla 982 (46 mq), p.lla 70 (1.280 mq).**



**LOTTO 5 (Beni 16,17)**

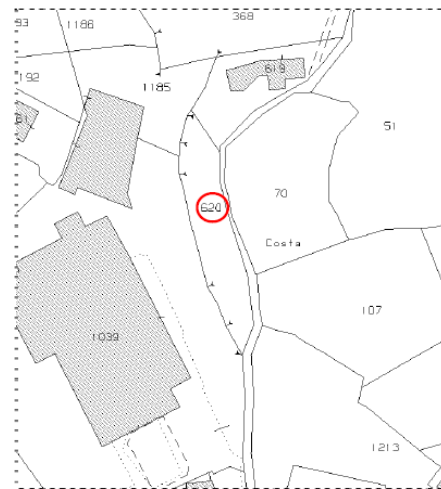
**Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un’area di terreno agricolo sita in Pozzuoli alla località via Coste d’Agnano, parzialmente priva di delimitazione, interessata dalla sussistenza, su quota parte, di manufatti alieni derivanti dallo sconfinamento di una proprietà limitrofa ma comunque amovibili, con accesso da stradina privata che attraversa proprietà aliene e limitrofe, ed avente una estensione complessiva di circa**

**6.917 mq. L'area risulta censita in C.T. al foglio 44 con p.lla 375 (162 mq) e p.lla 42 (6.755 mq).**



**Lotto 6 (Bene 15)**

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un'area di terreno agricolo sita in Pozzuoli alla località via Coste d'Agnano, priva di delimitazione, interessata dalla sussistenza, su quota parte, di manufatti alieni difficilmente amovibili derivanti dallo sconfinamento di una proprietà limitrofa, ed avente una estensione complessiva di circa 610 mq. L'area risulta censita in C.T. al foglio 44 con p.lla 620 (610 mq).**



---

**ATTESA LA FORMAZIONE DEI PRECEDENTI LOTTI, DI SEGUITO, SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO.**



# LOTTO 1

## DESCRIZIONE DEI BENI

---

### IDENTIFICAZIONE

---

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità immobiliare seminterrata, nascente come locale deposito e come tale attualmente strutturata e utilizzata, avente accesso autonomo ed indipendente ancorché afferente ad un fabbricato per civili abitazioni sito in Pozzuoli alla I trav. via Pisciarelli n. 5. L'unità risulta censita in C.F. al foglio 53, p.Ila 41, sub 44, cat. C6.**

### CONFINI

---

I confini dell'unità risultano essere i seguenti:

corte condominiale (aperta su I trav. via Pisciarelli), terrapieno sottostante il fabbricato di I trav. via Pisciarelli n. 5, terrapieno sottostante il fabbricato di I trav. via Pisciarelli n. 6, locale tecnico afferente al fabbricato di I trav. via Pisciarelli n. 5

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

---

L'unità oggetto del presente lotto consiste in un locale seminterrato avente accesso autonomo e diretto dall'esterno (da una corte aperta su strada), a mezzo di una rampa, ancorché afferente alla consistenza di un fabbricato per civili abitazioni sito in Pozzuoli (Na) alla I trav. via Pisciarelli n. 5.



*Vista aerea del fabbricato di I trav. via Pisciarelli n. 5 e particolare dell'accesso al locale seminterrato*

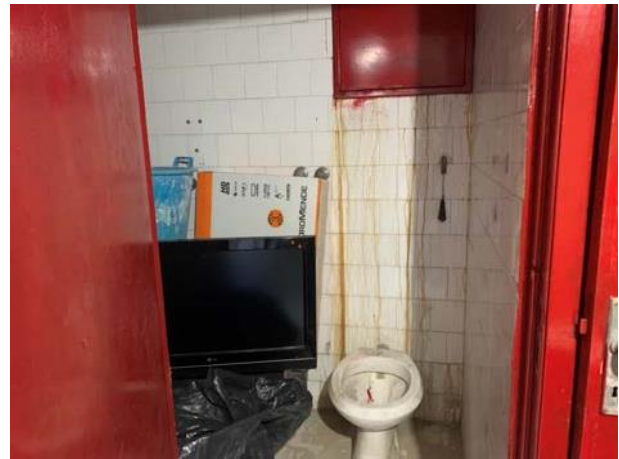
Si tratta di un fabbricato che si innesta in una cortina di manufatti analoghi, edificati alla fine degli anni '60, e destinati prevalentemente ad ospitare abitazioni civili di carattere economico.

In particolare, da una corte che viene a definirsi tra i fabbricati siti alla I trav. via Pisciarelli nn. 5 e 6, aperta e comunicante con la citata arteria cittadina, parte una rampa che conduce, attraverso una porta metallica, al locale seminterrato staggito che insiste al di sotto del manufatto con accesso principale dal civico n. 5. Il locale, infatti, presenta anche un ingresso

secondario dall'interno di detto fabbricato sebbene, attese le condizioni di occupazione dello stesso, non sia stato possibile prenderne visione.

L'unità presenta uno sviluppo planimetrico non regolare con una conformazione pressoché simile ad una C, giacché essa si sviluppa intorno ad un nucleo di terrapieno che si trova al di sotto del fabbricato di afferenza. Il tutto per una superficie commerciale di circa 190 mq ed un'altezza interna netta in media pari a circa 2,40 ml (il locale è privo di finitura a pavimento e, pertanto, non è definita un'altezza interna regolare).

I luoghi presentano una scarsa illuminazione e areazione naturale in quanto beneficiano solo di finestroni a luce ingrediente posti sul fronte est del fabbricato.



*Viste interne del locale*

Il locale, sebbene attualmente censito con la categoria C6, nasce quale "locale di sgombero" e come deposito è attualmente utilizzato. Esso, considerando l'uso e la destinazione, versa comunque in discrete condizioni generali, fatta eccezione per il piccolo locale igienico annesso. Il seminterrato è quasi privo di finiture: non risulta una pavimentazione né una finitura a parete e soffitto se non un intonaco allo stato grezzo; gli infissi, sia esterni che interni, sono di tipo invetriato con telaio metallico, ad eccezione del portoncino di accesso che è interamente metallico e della porta del bagno che presenta un rivestimento melaminico; il locale è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità, e, relativamente al citato servizio igienico, di impianti idrici, di adduzione e scarico, in cattive condizioni di uso e funzionamento.

## CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono il bene oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi dell'unità e della destinazione principale (con piccoli arrotondamenti finali):

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Locale seminterrato	195,00 mq	1,00	195,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>195,00 mq</b>

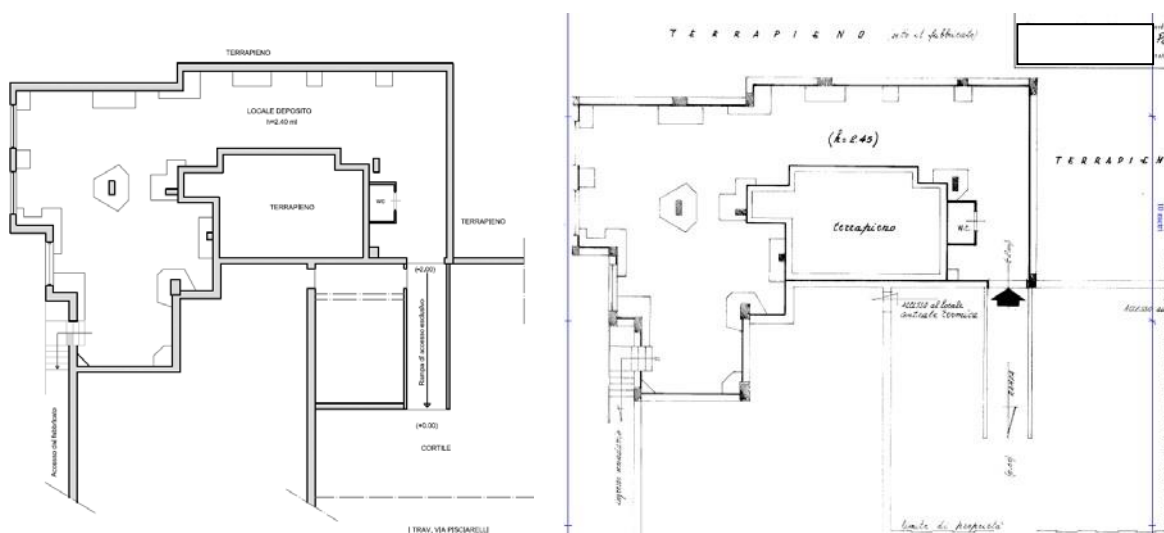
## DATI CATASTALI

L'unità di cui al presente lotto è caratterizzata 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		53	41	44			C/6	3	178 m <sup>2</sup>	Totale: 193 m <sup>2</sup>	Euro 524,00 L. 1.014.600	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PISCIARELLI Piano S1				Fartita		1017787	Mod.58			
Notifica												

## OSSERVAZIONI GENERALI

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria attualmente in atti (1976) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi;



*Sulla sinistra lo stato attuale dei luoghi; sulla destra la planimetria catastale in atti (1976)*

- I dati relativi all'indirizzo non sono pienamente conformi giacché in visura è riportato l'identificativo di "via Pisciarelli" in luogo dell'attuale I trav. di via Pisciarelli;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la consistenza e le caratteristiche attuali del bene a meno della categoria di destinazione giacché, sebbene

nascente come C2 (e come tale è oggi utilizzato ed utilizzabile), in data 15/12/1992 il locale ha subito la variazione in C6 (variazione che non risulta assentita urbanisticamente);

- Il bene risulta attualmente correttamente intestato agli esecutati.

## CRONISTORIA

---

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.IIa 41, sub 44, cat. C6**, classe 3, cons. 178 mq, superficie catastale 193 mq, rendita 524,00 euro – 1.014.00 lire, via Pisciarelli, piano S1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 15/12/1992:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.IIa 41, sub 44, cat. C6**, classe 3, cons. 178 mq, rendita 1.014.00 lire, via Pisciarelli, piano S1; dati derivanti da variazione della destinazione del 15/12/1992 in atti dal 01/02/2000 CLASS.P.F.98/99 RIC.1999/00 (n. 24525.1/1992).
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.IIa 41, sub 44, cat. C2**, classe 3, cons. 199 mq, rendita 955.200 lire, via Pisciarelli, piano S1; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.IIa 41, sub 44, cat. C2**, classe 3, cons. 199 mq, rendita 1.233 lire, via Pisciarelli, piano S1; dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

La costituzione del manufatto risale al 1973 anno della relativa denuncia con scheda n. 749 in data 12/12/1973

## STATO DI POSSESSO

---

Il locale è attualmente concesso in locazione a terzi in virtù di un contratto ad uso deposito sottoscritto in data 01/04/2021 per una durata di 6 anni, rinnovabili, a far data dalla sottoscrizione, e a fronte della corresponsione di un canone di 5.400,00 euro annui, corrispondenti a 450,00 euro mensili. Il titolo risulta registrato a Napoli 1 in data 30/04/2021 al n. 6577 - serie 3T. Se ne allega copia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

L'unità in oggetto, come sopra identificata, appartiene, complessivamente per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, ai germani:

- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000



- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000

per averla essi acquisiti in virtù di successione in morte del padre sig. Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx il xx/xx/xx e deceduto a Xxxxxx il xx/xx/xx, giusta dichiarazione registrata a Napoli in data 30/01/1987 al n. 564, vol. 3014 e trascritta a Napoli 2 il 28/05/1988 ai nn. 16134/11969. Per detta successione risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 26/01/2022 ai nn. 3224/2524, in forza di atto rogato dal notaio Fortuna Maria Barbarisi in data 27/01/1987, rep. 32680.

Nella successione il bene viene identificato con la scheda di cui alla originaria denuncia catastale ossia la n. 749 del 12/12/1973 e qualificato come "locale di sgombero" ossia deposito. Si rinvia al precedente paragrafo sui dati catastali per la corrispondenza tra quanto riportato nella successione e gli attuali identificativi del bene.

Al sig. Xxxxxx Xxxx, come sopra generalizzato, la piena proprietà del cantinato in oggetto era pervenuta, tra altro, in virtù di atto di compravendita rogato in data 21/12/1973 dal notaio Gennaro Fiordiliso, rep. 325517, trascritto a Napoli 2 il 17/01/1974 ai nn. 2689/2377. Con detto atto il sig. Xxxxxx acquista un locale cantinato annesso ad un fabbricato sito in Pozzuoli alla via Compagnone ai Pisciarelli (oggi I trav. via Pisciarelli), denominato fabbricato B (oggi civico n. 5); il locale era stato denunciato, ai fini del definitivo accatastamento, in data 12/01/1973 con scheda n. 749; l'acquisto viene effettuato da potere della società FABBRICATI AGNANO SPA, rappresentata dall'amministratore unico sig. Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx il xx/xx/xx.

Nel titolo, a riguardo del bene in oggetto, si legge:

<p>La società Fabbricati Agnano S.p.A. come sopra rappresentata, con ogni garanzia di fatto e di diritto, vende, cede e trasferisce al costituito sign. [ ] a [ ] che in buona fede accetta ed acquista: parte del fabbricato indicato come Lotto B sito in Pozzuoli, avente accesso da strada privata che si diparte dalla via Compagnone ai Pisciarelli oggi via Augusto Righi, e precisamente il locale cantinato di altezza superiore a metri uno virgola ottanta, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e cioè attraversato da condotte luride; confinante da tre lati con terrapieno, ed è sito al di</p>	<p>sotto del fabbricato nel lato sud con accesso da vanella che a sua volta confina con fabbricato A, fabbricato B e cortile o viale condominiale; denunziato per l'accatastamento il 12 dicembre 1973 con scheda registrata al n. 749, Con obbligo di tenere la detta vanella costantemente pulita e libera da costruzioni, da materiali vari e da automezzi, per un periodo superiore a 24 ore; e dalle finestre prospicienti su detta vanella, gravata da servitù di passaggio a favore degli utenti dell'impianto di riscaldamento del fabbricato per accedere all'impianto stesso e all'autoclave.</p>
--	---

Nell'atto si fa riferimento ad una "vanella" posta sul confine dei fabbricati A e B e dagli stessi delimitata nonché in continuità con l'area cortilizia condominiale: dalla citata vanella il locale traeva accesso. Non vi è chiara evidenza dell'acquisto di detta area, come accessione del manufatto staggito, giacché il notaio non la include nella consistenza trasferita ma riporta il solo obbligo, da parte dell'acquirente, di tenere la zona pulita ancorché poi si faccia riferimento ad una servitù di fatto (in quanto non trascritta) a beneficio di un locale tecnico di proprietà del fabbricato di afferenza. I luoghi posti a margine dell'ingresso del locale, rispetto alla descrizione del titolo del 1973, sembrerebbero essere mutati in quanto non risulta una "vanella" di accesso ben definita ma solo una rampa, già presente nella planimetria catastale del 1976 ma non citata



nell'atto; si dà evidenza della circostanza che detta planimetria del 1976 non è però quella di impianto ma un grafico successivo editato a cura dell'acquirente Xxxxxx Xxxx. L'assenza della copia della licenza originaria e della planimetria di impianto dei luoghi non consente una chiara interpretazione dell'originario stato degli stessi e della trasformazione esterna subita (dopo l'acquisto), per la quale, per altro, non risultano specifici titoli edilizi. Altra circostanza da evidenziare è che nel titolo del 1973 si fa riferimento ad un cantinato ma non ad una autorimessa ed infatti la originaria categoria catastale era C2 poi variata, solo catastalmente, in C6.

## **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 dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- L'intero territorio del comune di Pozzuoli è vincolato ai sensi della 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;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

### **VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE POTRANNO ESSERE REGOLARIZZATI CON LA VENDITA**

---

#### ***ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI***

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 12/11/2009 - Registro Particolare 48445 Registro Generale 66698 di Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale, in forza di atto emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 22885/2009 del 15/10/2009, CONTRO Xxxxxx Xxxx (per 250/1000), Xxxxxx (per 250/1000), Xxxxxx (per 250/1000) e Xxxxxx (per 250/1000), come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Fallimento di Xxxxxx Xxxx, gravante sulla complessiva piena proprietà, tra altro, dei beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368,620,51,70, 982 e in C.F. al foglio 53, p.la 46 sub 1, p.la 46 sub 31 (ora p.la 75 sub 6), p.la 94, p.la 123 sub 1, p.la 124 sub 1 (ora p.la 75 sub 7), p.la 41 sub 44, p.la 75 sub 104 (ora p.la 75 sub 8) nonché in C.F. al foglio 44, p.la 619 sub 1 e sub 2;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 20/05/2014 - Registro Particolare 1745 Registro Generale 27290 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (trascritta il 31/05/1994 al n. 2287) in forza di atto del Tribunale di Napoli, rep. 4744 del 30/05/1994, CONTRO Xxxxxx Xxxxxx, come più volte generalizzato nel corpo

della presente, e a FAVORE di Banca di Roma spa, con sede in Roma, gravante sui beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368, 51,70 (poi frazionate ed oggi corrispondenti alle p.lle 42,375,368,620,51,70, 982) e in C.F. al foglio 53, scheda 1651/71 (ora p.lla 46 sub 1), scheda 749/73 (ora p.lla 41 sub 44), p.lla 46 sub 31 (ora p.lla 75 sub 6), p.lla 75 sub 1/2/3/4 (ora p.lla 75 sub 8), p.lla 123 sub 1, p.lla 124 sub 1 (ora p.lla 75 sub 7) nonché in C.F. al foglio 44, p.lla 346 sub 1 e sub 2 (ora p.lla 619 sub 1 e 2), senza indicazione della quota;

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 23/05/2014 - Registro Particolare 1799 Registro Generale 27876 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (trascritta il 31/05/1994 al n. 2286) in forza di atto del Tribunale di Napoli, rep. 4745 del 30/05/1994, CONTRO Xxxxxx Xxxxx, Xxxxxx, Xxxxxx e Xxxxxx, come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Banca di Roma spa, con sede in Roma, gravante sui beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368, 51,70 (poi frazionate ed oggi corrispondenti alle p.lle 42,375,368,620,51,70, 982) e in C.F. al foglio 53, scheda 1651/71 (ora p.lla 46 sub 1), scheda 749/73 (ora p.lla 41 sub 44), p.lla 46 sub 31 (ora p.lla 75 sub 6), p.lla 75 sub 1/2/3/4 (ora p.lla 75 sub 8), p.lla 123 sub 1, p.lla 124 sub 1 (ora p.lla 75 sub 7) nonché in C.F. al foglio 44, p.lla 346 sub 1 e sub 2 (ora p.lla 619 sub 1 e 2), senza indicazione della quota;
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 16/06/2021 - Registro Particolare 22386 Registro Generale 30076 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 2021 del 10/06/2021, CONTRO Xxxxxx Xxxxx, Xxxxxx, Xxxxx e Xxxxx, come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Aurora srl, con sede in Conegliano, gravante sui beni in Pozzuoli oggetto della presente.

---

## SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI

---

Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

Il complesso edilizio entro cui si innesta il bene pignorato non è edificato su suolo demaniale.

---

## SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

---

- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni oggetto della presente che necessitino di essere segnalati;
- Il fabbricato di afferenza del manufatto è dotato di regolamento di condominio, depositato agli atti del notaio Pasquale Tufano in data 22/04/1969, rep. 54946. Se ne allega copia;
- Come si evince dalla documentazione fornita dall'amministrazione di condominio, la quota ordinaria mensile per il manufatto staggito ammonta a circa 34,00 euro (28,00 euro di spese ordinarie e 6,00 euro per la fornitura di acqua); non risultano spese straordinarie approvate né morosità di sorta.

---

## REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

---

---

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il bene staggito afferisce al fabbricato B di una cortina di manufatti edificati nella seconda metà degli anni '60 a fronte della Licenza Edilizia n. 68 del 22/07/1963, e successive varianti del 1968 e del 1969, rilasciata al sig. Xxxxxx Xxxx nella qualità di amministratore della

Fabbricati Agnano Spa. Di detti titoli vi è pieno riscontro nei registri comunali ma mancano, come da allegata certificazione del competente ufficio tecnico, i relativi fascicoli. Attesa l'indisponibilità dei grafici dei titoli abilitativi (vedasi l'attestazione) e, nel caso di specie, anche della planimetria di impianto (quella in atti risale al 1976 ed è frutto di un aggiornamento proposto dal sig. Xxxxxx Xxxx, dopo l'acquisto del bene nel 1973 da potere del suddetto costruttore; planimetrie eventualmente precedenti, in particolare quella corrispondente alla scheda di impianto n. 749, non risultano presso il data base del Catasto), non è possibile attestare con certezza la piena regolarità dei luoghi, anche in riferimento a quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alle provenienze sulle eventuali trasformazioni dell'area di accesso al locale.

<p><b>COMUNE DI POZZUOLI</b> Città Metropolitana di Napoli</p> <p> <b>SUE</b> Sportello Unico per l'Edilizia 5ª DIREZIONE</p>
<p>Letta l'istanza dell'Ing. De Pascale Alba Visti gli atti d'ufficio</p>
<p><b>CERTIFICA</b></p> <p>Che dai registri in possesso di questo Comune risulta rilasciata licenza edilizia n. 68 del 22/07/1963 e successiva variante del 1968 e 69 a nome di [redacted] Domenico (S.p.A. Fabb. Agnano) per costruzione fabbricati alla Via Piscareni.</p> <p>Si fa presente che gli atti delle summenzionate licenze edilizie non sono più reperibili presso l'archivio comunale.</p> <p>Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla Legge all'Ing. De Pascale Alba in qualità di C.T.U..</p> <p>Pozzuoli li 11.04.2022</p> <p>Il Direttore U.O.C. Avv. Fabio Maddaluno</p> 

Va altresì segnalato che il manufatto nasce quale "locale di sgombero" ossia trattavasi originariamente di un deposito. Lo stesso, però, nel 1992, subisce una variazione catastale che lo vede passare dalla categoria C2 alla C6. Attesa la conformazione dei luoghi e l'assenza di un titolo urbanistico legittimante il cambio di destinazione, non può che intendersi che i luoghi possano essere considerati ed utilizzati proprio come area di deposito (destinazione che, per altro, è concretamente in essere allo stato attuale).

Di tutte dette circostanze si terrà conto nella determinazione del valore finale del bene nella misura in cui al valore di mercato, come più innanzi determinato, sarà applicato un coefficiente riduttivo che traduca l'alea di incertezza sulla piena regolarità del manufatto staggito.

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 suddetta 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 staggita. Si segnala che, però, non sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento;
- Non si rinvencono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità;

- Nell'atto con cui il padre degli esecutati è venuto in possesso del bene (notaio Fiordiliso del 1973, rep. 325527) si fa riferimento ad una Licenza di abitabilità del fabbricato di afferenza rilasciata in data 10/10/1969; essendo il titolo allegato al fascicolo della relativa Licenza Edilizia non è possibile estrarne copia, per i motivi di cui all'allegata certificazione; nessuna specifica Licenza di abitabilità o agibilità risulta, inoltre, per il locale staggito.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il complesso immobiliare cui afferisce il locale staggito ricade:

- in Zona D1 - Industriale, artigianale e commerciale di ristrutturazione e integrazione - Sub Zona D1.1 - di cui all'art. 31 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente per il Comune di Pozzuoli, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;
- in Zona A.I. – Zona Recupero Aree Industriali di cui all'art. 16 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.

## VALUTAZIONE DEI BENI

---

### 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 2021, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI E5 – Zona Suburbana Solfatara-Pisciarelli*) e il **Borsino Immobiliare** (*Zona Suburbana Solfatara-Pisciarelli*), relativamente alla medesima zona di afferenza del manufatto.

### SUPERFICI CONVENZIONALI

---

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

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Locale seminterrato	195,00 mq	1,00	195,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>195,00 mq</b>

## 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 confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per le funzioni prevalenti:

Unità	Valore unitario (medio)
Locale deposito interrato in zona periferica	550,00 €/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
Locale staggito	195,00 mq	550,00 €/mq	107.250,00 €

## 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
<b>Stato di manutenzione/conservazione</b>	Comporta detrazione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(1)</sup>
<b>Regolarità edilizia</b>	Comporta detrazione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(2)</sup>
<b>Stato di possesso</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Vincoli e oneri giuridici</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Spese condominiali insolute</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Modifiche catastali</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Condizione di vendita forzata</b>	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(3)</sup>
<b>Altro</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alla *descrizione del bene*, che si intende qui integralmente richiamato, si applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato.

(2) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alla *regolarità edilizia*, che si intende qui integralmente richiamato, si applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie e per tutte le variabili esaminate, nell'ordine del 15% del valore di mercato sopra calcolato;

(3) 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 6% del valore di mercato sopra calcolato.

#### **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):

<b>Identificativo</b>	<b>Valore di mercato stimato</b>	<b>Valore di mercato corretto</b>
Locale staggito	107.250,00 €	79.365,00 €
<b>Valore della piena proprietà</b>		<b>79.000,00 €</b>



## LOTTO 2

### DESCRIZIONE DEI BENI

---

#### IDENTIFICAZIONE

---

*Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità immobiliare terranea con annessa area esterna pertinenziale, nascente come locale deposito anche se strutturata come abitazione, con accesso autonomo ed indipendente, dal civico n. 2A, ancorché afferente ad un fabbricato per civili abitazioni sito in Pozzuoli alla I trav. via Pisciarelli n. 2. L'unità risulta censita in C.F. al foglio 53, p.lla 46, sub 1, cat. C6.*

#### CONFINI

---

I confini dell'unità risultano essere i seguenti:

I trav. via Pisciarelli, proprietà stessa ditta (p.lla 75, sub 6), proprietà aliena (aventi causa ditta Fernand), via Alfredo Paoletta

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

---

L'unità oggetto del presente lotto consiste in un locale terraneo, con annessa area esterna pertinenziale, avente accesso autonomo e diretto, dal civico n. 2A, ancorché afferente alla consistenza di un fabbricato per civili abitazioni sito in Pozzuoli (Na) alla I trav. via Pisciarelli n. 2.



*Vista aerea del fabbricato di I trav. via Pisciarelli n. 2 e particolare dell'accesso all'unità terranea*

Si tratta di un fabbricato che si innesta in una cortina di manufatti analoghi, edificati alla fine degli anni '60, e destinati prevalentemente ad ospitare abitazioni civili di carattere economico.

In particolare, su un'area che viene a definirsi tra il fabbricato stesso e il limitrofo complesso di locali terranei, sempre di proprietà degli esecutati (oggetto del lotto 3 della presente), si apre la porticina metallica, corrispondente al civico n. 2A, dalla quale trae accesso diretto il manufatto pignorato. Il locale, allo stato, presenta una distribuzione interna che risente della circostanza di essere stato utilizzato per lungo tempo come abitazione ancorché nascente quale "locale di

sgombero” (vedasi l’atto del 1973 con il costruttore del fabbricato di afferenza lo trasferisce al padre degli esecutati) e attualmente censito catastalmente quale C6, destinazione incompatibile con la attualmente conformazione dei luoghi e, comunque, non assentita urbanisticamente.



*Vista della porta di accesso e dell’ambiente posto all’ingresso dell’unità*

L’immobile, allo stato, risulta caratterizzato da un ambiente di ingresso, un bagno e due ulteriori piccole stanze poste sul fondo; detti ambienti originariamente prospettavano sull’area esterna/corte pertinenziale. In vero, all’atto del sopralluogo è stata rinvenuta la presenza di una tettoia e una parete che hanno creato un volume cieco, di fatto, stralciato dalla consistenza dell’area esterna, senza un varco che ne consenta l’accesso, lasciandola pertanto isolata.



*Vista degli accessi ai due ambienti posteriori e del volume cieco rimasto definito dalla realizzazione di una parete e una tettoia su quota parte dell’originaria area esterna pertinenziale (corte)*

L’unità risente dello stato di non utilizzo in cui versa e presenta problemi di infiltrazione dalla già menzionata tettoia nonché segni di risalita di umidità, soprattutto lungo il perimetro dell’ambiente di ingresso. Essa risulta caratterizzata da rivestimenti di parete e soffitto realizzati con intonaco e tinta; pavimenti in gres; infissi esterni invetriati con telaio in alluminio, ad eccezione della porta di accesso che è interamente in metallo; è priva di infissi interni. L’unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità; non risulta la presenza di alcun impianto di riscaldamento/condizionamento; relativamente al bagno annesso, è dotata di impianti idrici, di adduzione e scarico, in discrete condizioni ancorché non in uso e privi di forniture.

La corte esterna pertinenziale, relativamente alla porzione che residua dalla chiusura con parete e tettoia, risulta, allo stato, priva di accesso dall’interno ma collegata, sul fronte posteriore, a mezzo di una piccola porta metallica in cattive condizioni, ad un’area esterna che



prospetta su via Paoella e che è connessa, senza soluzione di continuità, all'area esterna posteriore di pertinenza dei manufatti di cui al lotto 3 della presente. Detto accesso posteriore non è citato nel titolo di provenienza (1973) né rappresentato nella planimetria catastale in atti (1976).



*Vista da via A. Paoella del fronte posteriore dell'unità (verso cui prospetta l'area esterna) e della porzione di pertinenza che residua dalla realizzazione di parete e tettoia*



*Vista della porzione di pertinenza (corte) che residua dalla realizzazione di parete e tettoia (in rosso) e della zona esterna (in giallo) che lambisce anche il compendio di cui al lotto 3 e su cui si apre la porta posteriore della citata corte (porta non prevista nei titoli di provenienza)*

## CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono il bene oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi dell'unità e della destinazione principale (con piccoli arrotondamenti finali):

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Unità terranea	43,00 mq	1,00	43,00 mq
Corte pertinenziale	46,00 mq	0,20	9,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>52,00 mq</b>

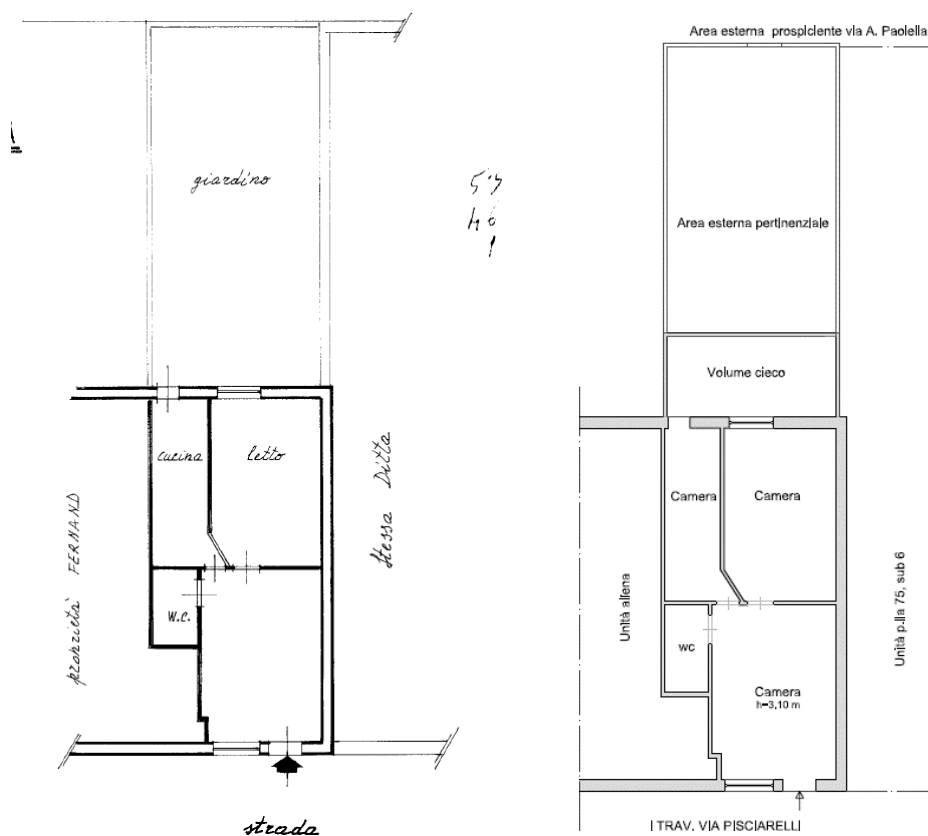
## DATI CATASTALI

L'unità di cui al presente lotto è caratterizzata 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		53	46	1			C/6	5	43 m <sup>2</sup>	Totale: 43 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 43 m <sup>2</sup>	Euro 173,22 L. 335.400	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PISCICELLI Piano T										
Notifica						Partita		4001		Mod.58		

## OSSERVAZIONI GENERALI

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria attualmente in atti (1976) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi a meno della circostanza, illegittima, che quota-parte della corte posteriore di pertinenza risulta chiusa, da parete e tettoia, a definire un volume cieco annesso all'unità stessa;



*Sulla sinistra la planimetria catastale in atti (1976); sulla destra lo stato attuale dei luoghi.*

- I dati relativi all'indirizzo non sono pienamente conformi giacché in visura è riportato l'identificativo di "via Piscicelli" in luogo dell'attuale I trav. di via Pisciarelli;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la consistenza e le caratteristiche attuali del bene a meno della categoria di destinazione giacché, sebbene nascente come deposito e poi convertito in abitazione A4, in data 15/12/1992 il locale ha subito la variazione in C6 (variazione che non risulta assentita urbanisticamente);
- Il bene risulta attualmente correttamente intestato agli esecutati.

## CRONISTORIA

---

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 46, sub 1, cat. C6**, classe 3, cons. 43 mq, superficie catastale 43-43 mq, rendita 173,22 euro – 335.400 lire, via Piscicelli, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 15/12/1992:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 46, sub 1, cat. C6**, classe 3, cons. 43 mq, rendita 335.400 lire, via Piscicelli, piano T; dati derivanti da variazione della destinazione del 15/12/1992 in atti dal 01/02/2000 CLASS.P.F.98/99 RIC.1999/00 (n. 24524.1/1992).
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 46, sub 1, cat. A4**, classe 4, cons. 3,5 vani, rendita 472.500 lire, via Piscicelli, piano T; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 46, sub 1, cat. A4**, classe 4, cons. 3,5 vani, rendita 1.134 lire, via Piscicelli, piano T; dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

La costituzione del manufatto risale al 1971 anno della relativa denuncia con scheda n. 1651 in data 16/04/1971.

## STATO DI POSSESSO

---

Il locale è attualmente privo di utilizzo tant'è che gli esecutati hanno consegnato le chiavi al custode giudiziario, come da relativo verbale. Risulta, comunque, un contratto di comodato gratuito sottoscritto in data 01/07/2021 e con scadenza al 30/06/2023. Il titolo risulta registrato in data 02/08/2021 al n. 661 - serie 3. Se ne allega copia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

L'unità in oggetto, come sopra identificata, appartiene, complessivamente per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, ai germani:

- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000

per averla essi acquisiti in virtù di successione in morte del padre sig. Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx il xx/xx/xx e deceduto a Xxxxxx il xx/xx/xx, giusta dichiarazione registrata a Napoli in data 30/01/1987 al n. 564, vol. 3014 e trascritta a Napoli 2 il 28/05/1988 ai nn. 16134/11969. Per detta successione risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 26/01/2022 ai nn. 3224/2524, in forza di atto rogato dal notaio FortunaMaria Barbarisi in data 27/01/1987, rep. 32680.

Nella successione il bene viene identificato con la scheda di cui alla originaria denuncia catastale ossia la n. 1651 del 16/04/1971 e qualificato come "locale di sgombero" ossia deposito. Si rinvia al precedente paragrafo sui dati catastali per la corrispondenza tra quanto riportato nella successione e gli attuali identificativi del bene.

Al sig. Xxxxxx Xxxx, come sopra generalizzato, la piena proprietà dell'unità terranea in oggetto era pervenuta, tra altro, in virtù di atto di compravendita rogato in data 21/12/1973 dal notaio Gennaro Fiordiliso, rep. 325517, trascritto a Napoli 2 il 17/01/1974 ai nn. 2689/2377. Con detto atto il sig. Xxxxxx acquista un locale di sgombero, con annessa vanella, afferente al piano terra di un fabbricato sito in Pozzuoli alla via Compagnone ai Pisciarelli (oggi I trav. via Pisciarelli), denominato fabbricato F (oggi civico n. 2); il locale era stato denunciato ai fini del definitivo accatastamento in data 16/04/1971 con scheda n. 1651; l'acquisto viene effettuato da potere della società FABBRICATI AGNANO SPA, rappresentata dall'amministratore unico sig. Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx il xx/xx/xx.

Nel titolo, a riguardo del bene in oggetto, si legge:

Inoltre la stessa società Fabbricati Agnano S.p.A.  
(5)  
vende parte del fabbricato indicato come Lotto F in  
Pozzuoli, via Compagnone ai Pisciarelli oggi via A.  
Righi, e precisamente il locale sgombero distinto  
con il n. 4, con piccola vanella antistante, confi-  
nante con cortile, locale caldaia, proprietà Fernand  
e alveo di bonifica; denunciato per l'accatastamento  
il 16 aprile 1971 con scheda registrata al n. 1651.

L'atto si fa riferimento ad un locale di sgombero ossia ad un deposito, né ad una abitazione (l'unità è stata censita catastalmente come tale dal 1976 al 1992) né ad una autorimessa (il locale è oggi censito come C6). L'assenza dei grafici della originaria licenza, come della planimetria catastale di impianto (quella in atti è il frutto di un aggiornamento operato dal sig. Xxxxxx nel 1976), non consente di comprendere quale fosse l'iniziale destinazione ma, attesa la collocazione al piano terra e la descrizione richiamate nel titolo di trasferimento da potere del costruttore del complesso, è presumibile che si trattasse proprio di un deposito. I successivi cambi di destinazione catastale sono stati eseguiti in assenza di omologhi titoli edilizi.

## 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 dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- L'intero territorio del comune di Pozzuoli è vincolato ai sensi della 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;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

## **VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE POTRANNO ESSERE REGOLARIZZATI CON LA VENDITA**

---

### ***ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI***

- **TRASCRIZIONE** (presso RR.II. di Napoli 2) del 12/11/2009 - Registro Particolare 48445 Registro Generale 66698 di Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale, in forza di atto emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 22885/2009 del 15/10/2009, CONTRO Xxxxxx Xxxx (per 250/1000), Xxxx (per 250/1000), Xxxx (per 250/1000) e Xxxxxx (per 250/1000), come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Fallimento di Xxxx Xxxx, gravante sulla complessiva piena proprietà, tra altro, dei beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368,620,51,70, 982 e in C.F. al foglio 53, p.lla 46 sub 1, p.lla 46 sub 31 (ora p.lla 75 sub 6), p.lla 94, p.lla 123 sub 1, p.lla 124 sub 1 (ora p.lla 75 sub 7), p.lla 41 sub 44, p.lla 75 sub 104 (ora p.lla 75 sub 8) nonché in C.F. al foglio 44, p.lla 619 sub 1 e sub 2;
- **ISCRIZIONE** (presso RR.II. di Napoli 2) del 20/05/2014 - Registro Particolare 1745 Registro Generale 27290 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (trascritta il 31/05/1994 al n. 2287) in forza di atto del Tribunale di Napoli, rep. 4744 del 30/05/1994, CONTRO Xxxx Xxxx, come più volte generalizzato nel corpo della presente, e a FAVORE di Banca di Roma spa, con sede in Roma, gravante sui beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368, 51,70 (poi frazionate ed oggi corrispondenti alle p.lle 42,375,368,620,51,70, 982) e in C.F. al foglio 53, scheda 1651/71 (ora p.lla 46 sub 1), scheda 749/73 (ora p.lla 41 sub 44), p.lla 46 sub 31 (ora p.lla 75 sub 6), p.lla 75 sub 1/2/3/4 (ora p.lla 75 sub 8), p.lla 123 sub 1, p.lla 124 sub 1 (ora p.lla 75 sub 7) nonché in C.F. al foglio 44, p.lla 346 sub 1 e sub 2 (ora p.lla 619 sub 1 e 2), senza indicazione della quota;
- **ISCRIZIONE** (presso RR.II. di Napoli 2) del 23/05/2014 - Registro Particolare 1799 Registro Generale 27876 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (trascritta il 31/05/1994 al n. 2286) in forza di atto del Tribunale di Napoli, rep. 4745 del 30/05/1994, CONTRO Xxxx Xxxx, Xxxx, Xxxx e Xxxx, come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Banca di Roma spa, con sede in Roma, gravante sui beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368, 51,70 (poi frazionate ed oggi corrispondenti alle p.lle 42,375,368,620,51,70, 982) e in C.F. al foglio 53, scheda 1651/71 (ora p.lla 46 sub 1), scheda 749/73 (ora p.lla 41 sub 44), p.lla 46 sub 31 (ora p.lla 75 sub 6), p.lla 75 sub 1/2/3/4 (ora p.lla 75 sub 8), p.lla 123 sub 1, p.lla 124 sub 1 (ora p.lla 75 sub 7) nonché in C.F. al foglio 44, p.lla 346 sub 1 e sub 2 (ora p.lla 619 sub 1 e 2), senza indicazione della quota;
- **TRASCRIZIONE** (presso RR.II. di Napoli 2) del 16/06/2021 - Registro Particolare 22386 Registro Generale 30076 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 2021 del 10/06/2021, CONTRO Xxxxxx Xxxxx, Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx, come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Aurora srl, con sede in Conegliano, gravante sui beni in Pozzuoli oggetto della presente.

### **SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI**

---

Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

Il complesso edilizio entro cui si innesta il bene pignorato non è edificato su suolo demaniale.

## SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni oggetto della presente che necessitino di essere segnalati;
- Il fabbricato di afferenza del manufatto è dotato di regolamento di condominio, depositato agli atti del notaio Pasquale Tufano in data 02/01/1971. Se ne allega copia;
- Come si evince dalla documentazione fornita dall'amministrazione di condominio, la quota ordinaria mensile per il manufatto staggito ammonta a circa 18,00 euro. Risultano morosità per una cifra complessiva pari a 1.700,00 €; l'amministrazione, sebbene compulsata in tal senso, non ha indicato quale sia l'aliquota relativa ai soli ultimi due anni.

## REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene staggito afferisce al fabbricato F di una cortina di manufatti edificati nella seconda metà degli anni '60 a fronte della Licenza Edilizia n. 68 del 22/07/1963, e successive varianti del 1968 e del 1969, rilasciata al sig. Xxxxxx Xxxxx nella qualità di amministratore della Fabbricati Agnano Spa. Di detti titoli vi è pieno riscontro nei registri comunali ma mancano, come da allegata certificazione del competente ufficio tecnico, i relativi fascicoli. Attesa l'indisponibilità dei grafici dei titoli abilitativi (vedasi l'attestazione) e, nel caso di specie, anche della planimetria di impianto (quella in atti risale al 1976 ed è frutto di un aggiornamento proposto dal sig. Xxxxxx Xxxxx, dopo l'acquisto del bene nel 1973 da potere del suddetto costruttore; planimetrie eventualmente precedenti, in particolare quella corrispondente alla scheda di impianto n. 1651, non risultano presso il data base del Catasto), non è possibile attestare con certezza la piena regolarità dei luoghi, anche in riferimento ad una presumibile diversa distribuzione interna degli ambienti subita dopo il 1973, anno del trasferimento del bene.

<p><b>COMUNE DI POZZUOLI</b> Città Metropolitana di Napoli</p> <p><b>SUE</b> Sportello Unico per l'Edilizia 5<sup>a</sup> DIREZIONE</p>
<p>Letta l'istanza dell'Ing. De Pascale Alba Visti gli atti d'ufficio</p> <p><b>CERTIFICA</b></p> <p>Che dai registri in possesso di questo Comune risulta rilasciata licenza edilizia n. 68 del 22/07/1963 e successiva variante del 1968 e 69 a non [redacted] Domenico (S.p.A. Fabb. Agnano) per costruzione fabbricati alla Via Pisciarelli. Si fa presente che gli atti delle summenzionate licenze edilizie non sono più reperibili presso l'archivio comunale. Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla Legge all'Ing. De Pascale Alba in qualità di C.T.U.</p> <p>Pozzuoli li 11.04.2022</p> <p>Il Direttore U.O.C. Avv. Fabio Maddaluno</p> 

Se, attesa l'assenza dei grafici della concessione originaria, per la distribuzione interna può solo presumersi una variazione non legittima, la realizzazione del volume cieco in ampliamento dell'originaria consistenza dei luoghi, derivante dalla costruzione di una parete e una tettoia su quota parte della corte esterna pertinenziale, è certamente un abuso; abuso per il quale non può che prospettarsi il ripristino dei luoghi ossia la rimozione.

Va altresì segnalato che il manufatto nasce quale "locale di sgombero" ossia trattavasi originariamente di un deposito, così come si desume dal già citato titolo di provenienza del 1973 con cui il costruttore del fabbricato di afferenza trasferisce il bene al padre degli esecutati. Lo stesso, però, subisce una prima variazione in abitazione, documentata dalla planimetria catastale del 1976, e una seconda (da A4 a C6) nel 1992. Dette variazioni catastali non trovano analogo riscontro in termini urbanistici ossia non si rinvengono alcun titolo legittimante i cambi di destinazione, con specifico riferimento all'ultima conversione in C6.

Di tutte dette circostanze si terrà conto nella determinazione del valore finale del bene nella misura in cui al valore di mercato, come più innanzi determinato, sarà applicato un coefficiente riduttivo che traduca l'alea di incertezza sulla piena regolarità del manufatto staggito.

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 suddetta decurtazione.

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

- Non si rinvengono l'*attestato di prestazione energetica* (APE) dell'unità staggita. Si segnala che, però, non sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento;
- Non si rinvengono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità;
- Nell'atto con cui il padre degli esecutati è venuto in possesso del bene (notaio Fiordiliso del 1973, rep. 325527) si fa riferimento ad una Licenza di abitabilità del fabbricato di afferenza rilasciata in data 10/10/1969; essendo il titolo allegato al fascicolo della relativa Licenza Edilizia non è possibile estrarne copia, per i motivi di cui all'allegata certificazione; nessuna Licenza di abitabilità o agibilità risulta, in maniera specifica, per il locale in oggetto.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il complesso immobiliare cui afferisce il locale staggito ricade:

- in Zona D1 - Industriale, artigianale e commerciale di ristrutturazione e integrazione - Sub Zona D1.1 - di cui all'art. 31 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente per il Comune di Pozzuoli, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;
- in Zona A.I. – Zona Recupero Aree Industriali di cui all'art. 16 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.

## **VALUTAZIONE DEI BENI**

---

### **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 2021, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI E5 – Zona Suburbana Solfatarata-Pisciarelli*) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona di afferenza del manufatto.

### **SUPERFICI CONVENZIONALI**

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

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Coeffic.</b>	<b>Superficie convenzionale</b>
Unità terranea	43,00 mq	1,00	43,00 mq
Corte pertinenziale	46,00 mq	0,20	9,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>52,00 mq</b>

### **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 confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per le funzioni prevalenti:

<b>Unità</b>	<b>Valore unitario (medio)</b>
Locale terraneo con pertinenza in zona periferica	700,00 €/mq

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

<b>Unità</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario medio</b>	<b>Valore complessivo</b>
Locale staggito	50,00 mq	700,00 €/mq	36.400,00 €



## 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:

<b>Elemento che influenza la valutazione</b>	<b>Esito della verifica</b>	<b>Entità della correzione</b>
<b><i>Stato di manutenzione/conservazione</i></b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b><i>Regolarità edilizia</i></b>	Comporta detrazione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(1)</sup>
<b><i>Stato di possesso</i></b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b><i>Vincoli e oneri giuridici</i></b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b><i>Spese condominiali insolute</i></b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b><i>Modifiche catastali</i></b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b><i>Condizione di vendita forzata</i></b>	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(2)</sup>
<b><i>Altro</i></b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alla *regolarità edilizia*, che si intende qui integralmente richiamato, si applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie e per tutte le variabili esaminate, nell'ordine del 20% del valore di mercato sopra calcolato;

(2) 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 6% del valore di mercato sopra calcolato.

## 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):

<b>Identificativo</b>	<b>Valore di mercato stimato</b>	<b>Valore di mercato corretto</b>
Locale staggito	36.400,00 €	26.936,00 €
<b>Valore della piena proprietà</b>		<b>27.000,00 €</b>

## LOTTO 3

### DESCRIZIONE DEI BENI

---

#### IDENTIFICAZIONE

---

*Quota pari a 1/1 della piena proprietà di cinque locali terranei contigui ma non comunicanti, con estensione complessiva pari a circa 1.640 mq, oltre un'area seminterrata di circa 100 mq, aventi diversi accessi da I trav. via Pisciarelli ai civici 2 b/c/d/e/f nonché da via A. Paolella. I locali risultano censiti in C.F. al foglio 53 con p.Ila 75, sub 6, cat. C6 - p.Ila 75, sub 7, cat. C6 – p.Ila 75, sub 8, cat. D7 - p.Ila 123, sub 1, cat. C6 – p.Ila 94, senza sub, cat. C6.*

#### CONFINI

---

I confini del compendio risultano essere i seguenti:

Confini p.Ila 75 sub 6

Unità stessa ditta (p.Ila 46, sub 1), via Paolella, Unità stessa ditta (p.Ila 75, sub 8), I trav. via Pisciarelli

Confini p.Ila 75 sub 7

Unità stessa ditta (p.Ila 75, sub 8) su più lati, I trav. via Pisciarelli

Confini p.Ila 75 sub 8

Unità stessa ditta (p.Ila 75, sub 6), via Paolella, Unità stessa ditta (p.Ila 75, sub 7), Unità stessa ditta (p.Ila 123, sub 1), I trav. via Pisciarelli

Confini p.Ila 123 sub 1

Unità stessa ditta (p.Ila 75, sub 8) su più lati, Unità stessa ditta (p.Ila 94), I trav. via Pisciarelli

Confini p.Ila 94

Unità stessa ditta (p.Ila 123, sub 1), Unità stessa ditta (p.Ila 75 sub 8), I trav. via Pisciarelli

Confini complessivi del compendio

Unità stessa ditta (p.Ila 46, sub 1), via Paolella, I trav. via Pisciarelli su più lati

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

---

Il compendio oggetto del presente lotto consiste in una serie di locali/capannoni siti in Pozzuoli (Na) alla I trav. via Pisciarelli.

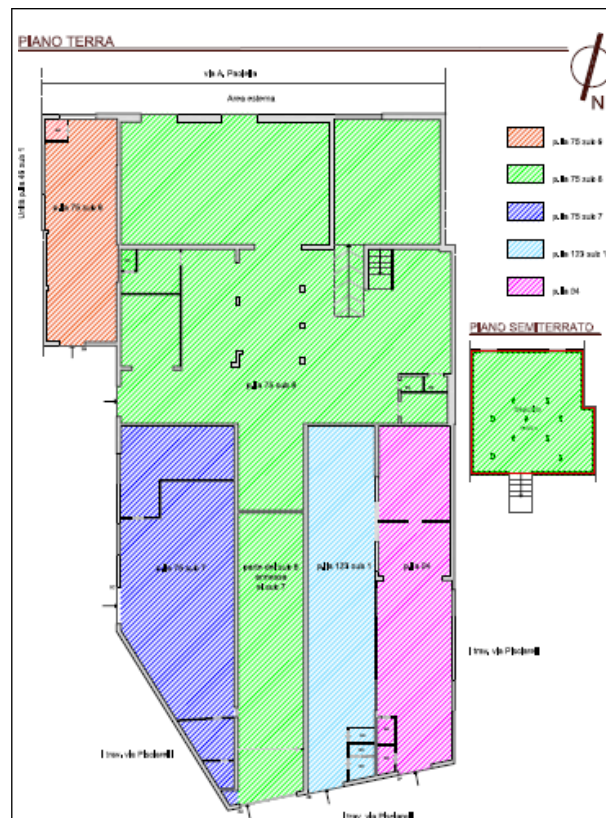
Si tratta, in particolare, di un complesso di 6 locali terranei, oltre un'area seminterrata annessa ad uno dei predetti, limitrofi tra loro ma, allo stato, non collegati ed interconnessi in maniera diretta. Il compendio presenta una forma pressoché trapezoidale e copre una superficie complessiva di circa 1.640 mq, con diversi accessi sia da I trav. via Pisciarelli che da via Alfredo Paolella.



Viste aeree del compendio sito in Pozzuoli alla I trav. Pisciarelli – via A. Paolella

Il compendio è il risultato di una serie di eventi fabbricativi cominciati nella prima metà degli anni '70 e che si sono susseguiti nel tempo per rispondere alle esigenze delle attività che ivi hanno avuto sede. Ad oggi solo una quota parte dei manufatti risulta occupata mentre la restante è inutilizzata. Evidentemente lo stato di conservazione dei luoghi risente di questa diversa gestione sebbene, nel complesso, il compendio appare in discreto stato.

Con riferimento al grafico di insieme successivo, i locali che compongono il lotto, nonché il relativo stato di conservazione e di utilizzo attuale, risultano caratterizzati come di seguito.





**P.IIa 75, sub 6:** si tratta di un locale terraneo di forma rettangolare allungata con accesso dal civico n. 2B di I trav. via Pisciarelli; l'accesso è assicurato da un vano porta chiuso con saracinesca metallica; l'ambiente, che presenta sul fondo un locale igienico, è, allo stato, privo di utilizzo e risente, nel generale stato di manutenzione conservazione, di detta condizione.



*Vista dell'accesso al locale e particolare interno dello stesso*

Esso presenta rivestimenti di parete e soffitto realizzati con intonaco e tinta; è privo di pavimentazione (risulta solo un battuto di cemento); presenta infissi metallici, è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità e privo di forniture, nonché di impianti idrici, di adduzione e scarico, relativamente al piccolo locale igienico annesso.

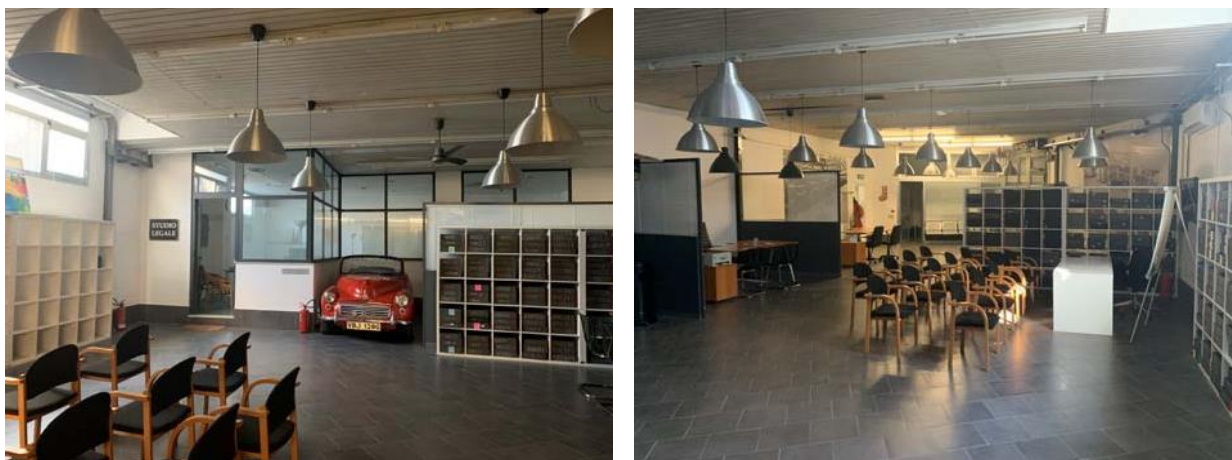
**P.IIa 75, sub 7:** si tratta di un locale terraneo di forma trapezoidale cui, allo stato, risulta annessa fisicamente una porzione catastalmente afferente al limitrofo sub 8. L'accessione è avvenuta per motivi di opportunità in quanto l'unità è in uso ossia occupata da terzi che ivi svolto attività di tipo terziario (uffici). L'accesso esclusivo al sub 7 avviene dal civico n. 2C di I trav. via Pisciarelli; attesa l'annessione di quota parte del sub 8 risulta altresì un ulteriore accesso dal civico n. 2D di I trav. via Pisciarelli; in entrambi i casi gli ingressi sono caratterizzati da infissi invetriati con telai metallici e saracinesche di pari tecnologia.



*Vista dei due accessi al locale*

Il locale, tanto per la porzione originaria (sub 7) quanto per l'area stralciata dal sub 8, collegata alla precedente da una porta, versa decisamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione ed è caratterizzato da finiture e dotazioni impiantistiche di buona qualità. Esso presenta rivestimenti di parete realizzati con intonaco e tinta; rivestimenti a soffitto con controsoffitti a doghe metalliche o in cartongesso; pavimenti in gres; infissi invetriati con telai

metallici; l'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità, di impianto di condizionamento nonché di impianti idrici, di adduzione e scarico, relativamente al servizio igienico annesso e collocato nell'area della porzione di cui al sub 7. Il tutto in buone condizioni di uso e funzionamento.



*Particolari interni della originaria porzione del sub 7*



*Particolari interni della porzione di sub 8 stralciata dalla originaria confidenza di quest'ultimo e annessa al limitrofo sub 7*

**P.Ila 75, sub 8:** si tratta della consistenza più ampia di tutto il complesso e che ha subito, nel tempo, le maggiori trasformazioni, sia fisiche che catastali. Era il nucleo centrale dell'attività di concessionaria di auto ospitata dal complesso. Il locale si sviluppa al piano terra salvo avere un'area rialzata per la presenza, al di sotto, di una porzione seminterrata con accesso interno a mezzo di una gradonata. L'ingresso principale dei luoghi è allocato su via Alfredo Paolella, ove si aprono due varchi chiusi da saracinesche, oltre un finestrone, disimpegnati da una striscia esterna asfaltata e delimitata da una recinzione metallica, che si estende anche sul retro del limitrofo sub 6, senza accesso, e dell'unità p.Ila 46, sub 1 (lotto 2) che ivi presenta una porticina metallica che immette nella relativa corte pertinenziale. Risulta per i luoghi altresì un ingresso di servizio da I trav. via Pisciarelli, privo di numero civico. Come anticipato, quota parte della porzione rettangolare del locale, ossia quella delimitata dal sub 7 e dalla p.Ila 123, sub 1, è stata stralciata dalla originaria consistenza dei luoghi (con la realizzazione di un tramezzo interno) per essere annesso proprio al limitrofo sub 7. Il locale è, allo stato, privo di utilizzo ma versa comunque in discrete condizioni generali. Esso si articola in un'area centrale che disimpegna la porzione anteriore, prospettante su via A. Paolella, un'area di servizio, con spogliatoio e bagni (un tempo destinati al personale), e una zona tecnica formata da un livello



rialzato e uno sottostante seminterrato, separati da un diaframma con struttura portante di tipo metallico, entrambi collegati al piano terra da gradonate integrate con rampe metalliche.



*Vista degli attuali accessi al locale (sulla sinistra, da via Paoletta; sulla destra da I trav. via Pisciarelli)*

L'unità presenta rivestimenti di parete con intonaco e tinta nonché gres per i servizi; rivestimenti di soffitto con intonaco e tinta e controsoffitti sia a doghe metalliche che in cartongesso; pavimenti misti: in gres e sintetici di tipo continuo, a seconda degli ambienti; presenta infissi di tipo metallico o con rivestimenti melaminici; il locale è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità e privo di forniture, nonché di impianti idrici, di adduzione e scarico, relativamente ai servizi igienici annessi.



*Particolari interni del sub 8*

**P.IIa 123, sub 1:** si tratta di un locale terraneo di forma rettangolare allungata con accesso dal civico n. 2E di I trav. via Pisciarelli; l'accesso è assicurato da un vano porta chiuso con battenti metallici; l'ambiente, che presenta all'ingresso due piccoli vani destinati ai servizi e un soppalco sul fondo, è, allo stato, privo di utilizzo e risente, nel generale stato di manutenzione e conservazione, di detta condizione.



*Vista dell'accesso al locale e particolare interno dello stesso*

Esso presenta rivestimenti di parete e soffitto realizzati con intonaco e tinta; pavimento in piastrelline di gres rosso; infissi metallici; il locale è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità e privo di forniture, nonché di impianti idrici, di adduzione e scarico, relativamente ai servizi annessi, in cattivo stato.

**P.IIa 94:** si tratta di un locale terraneo di forma rettangolare allungata con accesso dal civico n. 2F di I trav. via Pisciarelli; l'accesso è assicurato da un vano porta chiuso con battenti metallici; il locale, che presenta all'ingresso due piccoli vani destinati ai servizi e un ambiente sul fondo separato dalla consistenza principale a mezzo di una parete invetriata con telai metallici, è, allo stato, utilizzato come autofficina e risente, nel generale stato di manutenzione conservazione, di detta condizione.



*Vista dell'accesso al locale e particolare interno dello stesso*

Esso presenta rivestimenti di parete e soffitto realizzati con intonaco e tinta; pavimento in piastrelline di gres rosso; infissi metallici; il locale è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità, nonché di impianti idrici, di adduzione e scarico, relativamente ai servizi annessi.

## CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono il bene oggetto dell'esecuzione (**la cui estensione complessiva è pari a circa 1.640 mq oltre 100 mq di seminterrato**), e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi dell'unità (*con piccoli arrotondamenti finali*); nel caso di specie si assume come riferimento medio il sub 8, che per altro rappresentava il nucleo centrale del complesso, e le altre aree, con specifico riferimento allo stato e alla collocazione delle stesse, vengono all'precedente rapportate ed omogeneizzate; si otterrà così la superficie convenzionale (quella commerciale e fisica, come detto, è pari a 1.640 mq) che verrà moltiplicata al valore unitario medio di quotazione per valutare il complesso con il criterio della stima sintetica (di cui si dirà meglio in seguito):

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Area p.lla 75 sub 6	125,00 mq	0,60	75,00 mq
Area p.lla 75 sub 7	260,00 mq	1,10	286,00 mq
Area p.lla 75 sub 8 annessa al 7	140,00 mq	1,10	154,00 mq
Area p.lla 75 sub 8	750,00 mq	1,00	750,00 mq
Area seminterrata p.lla 75 sub 8	100,00 mq	0,50	50,00 mq
Area p.lla 123 sub 1	180,00 mq	0,60	126,00 mq
Area p.lla 94	185,00 mq	0,70	130,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>1.571,00 mq</b>

## DATI CATASTALI

Si riporta di seguito sia una disamina catastale delle varie e singole unità che compongono il lotto sia una valutazione generale che fotografa l'evoluzione complessiva del compendio.

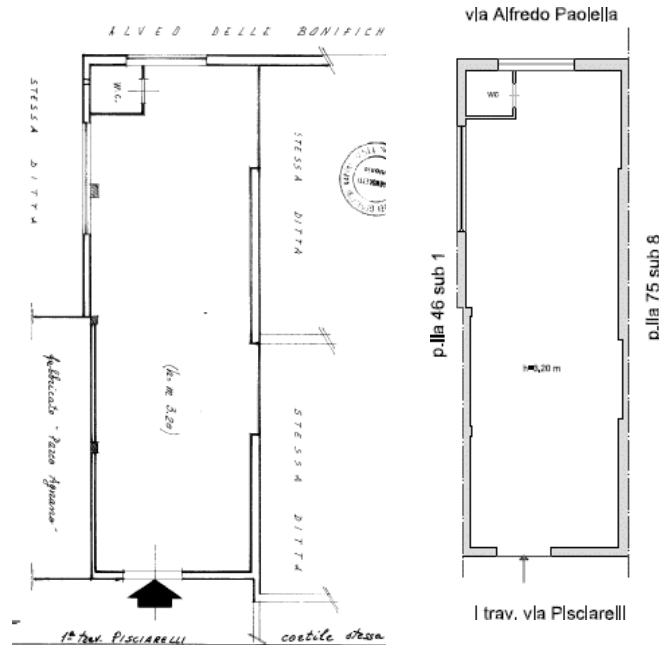
### UNITÀ P.LLA 75, SUB 6

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		53	75	6			C/6	4	118 m <sup>2</sup>	Totale: 129 m <sup>2</sup>	Euro 408,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		TRAVERSA DI VIA PISCIARELLI n. SNC Pisto T										
Notifica						Partita			Mod.58			

### OSSERVAZIONI GENERALI P.LLA 75, SUB 6

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria attualmente in atti (1976) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi;





*Sulla destra lo stato attuale dei luoghi; sulla sinistra la planimetria catastale in atti (1976)*

- Il bene risulta attualmente correttamente intestato agli esecutati.

## **CRONISTORIA P.LLA 75 SUB 6**

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 75, sub 6, cat. C6**, classe 4, cons. 118 mq, superficie catastale 129 mq, rendita 408,31 euro, Trav. Prima di via Pisciarelli, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 05/06/2014:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 75, sub 6, cat. C6**, classe 4, cons. 118 mq, rendita 408,31 euro, Trav. Prima di via Pisciarelli, piano T; dati derivanti da variazione modifica identificativo del 05/06/2014 Pratica n. NA0224548 in atti dal 05/06/2014 variazione per modifica identificativo (n. 41148.1/2014).
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/12/1992:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 46, sub 31, cat. C6**, classe 4, cons. 118 mq, rendita 408,31 euro - 790.600 lire, via Prima Trav. Pisciarelli, piano T; dati derivanti da variazione della destinazione del 15/12/1992 in atti dal 01/02/2000 CLASS.P.F.98/99 RIC.1999/00 (n. 24520.1/1992).
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 46, sub 31, cat. C3**, classe 2, cons. 118 mq, rendita 481,44 euro – 932.200 lire, via Prima Trav. Pisciarelli, piano T; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/07/1986:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 46, sub 31, cat. C3**, classe 2, cons. 118 mq, rendita 1.357 lire, via Prima Trav. Pisciarelli, piano T; dati derivanti da voltura d'ufficio del 31/07/1986 in atti dal 01/02/2000 secessione (n. R1999.2/2000).
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/01/1981:

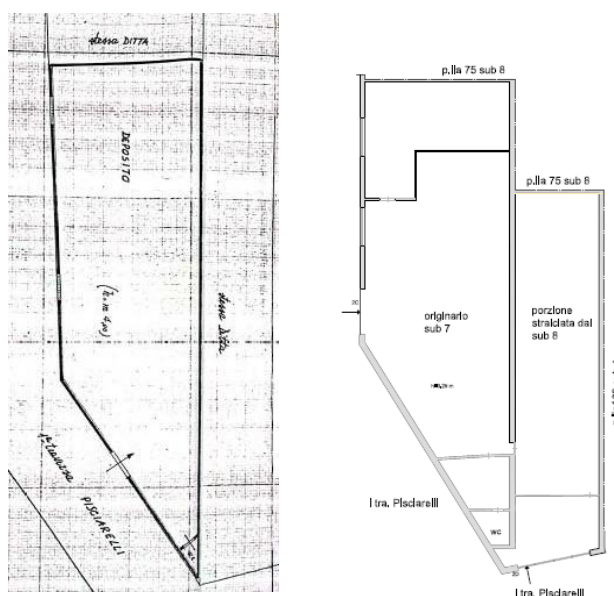
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 46, sub 31, cat. C3**, classe 2, cons. 118 mq, rendita 1.357 lire, via Prima Trav. Pisciarelli, piano T; dati derivanti costituzione del 05/01/1981 in atti dal 01/02/2000 Int. Impianto Ric.1999/00 (n. 420.1/1976).

## UNITÀ P.LLA 75, SUB 7

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		53	75	7			C/6	3	290 m <sup>2</sup>		Euro 853,70	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 24/07/2014 Pratica n. NA0297819 in atti dal 24/07/2014 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 57665.1/2014)	
Indirizzo		TRAVERSA DI VIA PISCIARELLI n. 2/C Piano T											
Notifica							Partita		Mod.58				

## OSSERVAZIONI GENERALI P.LLA 75, SUB 7

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- L'unica planimetria sussistente per il bene è quella del 1984 (presente solo in archivio e non nel data base del Catasto); detto grafico è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi a meno della circostanza che alla consistenza dell'originario sub 7 risulta, allo stato, fisicamente annessa una porzione del limitrofo sub 8;



*Sulla destra lo stato attuale dei luoghi; sulla sinistra la planimetria catastale (1984)*

- Il bene risulta attualmente correttamente intestato agli esecutati.

## CRONISTORIA P.LLA 75 SUB 7

- Dati dell'unità immobiliare dal 24/07/2014:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 75, sub 7, cat. C6**, classe 3, cons. 290 mq, rendita 853,70 euro, Trav. Prima di via Pisciarelli, piano T; dati derivanti da variazione modifica identificativo del 24/07/2014 Pratica n. NA0297819 in atti dal 24/07/2014 variazione per modifica identificativo (n. 57665.1/2014).
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/12/1992:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 124, sub 1, cat. C6**, classe 3, cons. 290 mq, rendita 853,70 euro – 1.653.000 lire, via Pisciarelli, piano T; dati derivanti da costituzione

per ampliamento del 15/12/1992 in atti dal 01/02/2000 erroneam. presentata come variaz. della dest.-class.p.f.98/99 ric.1999/00 (n. 24526.2/1992).

## UNITÀ P.LLA 75, SUB 8

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		53	75	8			D/7				Euro 8.620,20	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2019 Pratica n. NA0108217 in atti dal 09/04/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34841.1/2019)
Indirizzo		TRAVERSA I DI VIA PISCIARELLI n. 2/G Piano T-S1										
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)										

## OSSERVAZIONI GENERALI P.LLA 75, SUB 8

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria attualmente in atti (2018) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi a meno della circostanza che una porzione del sub è stata stralciata e, solo fisicamente, annessa al limitrofo sub 7;



*Sulla destra lo stato attuale dei luoghi; sulla sinistra la planimetria catastale in atti (2018)*

- Il bene risulta attualmente correttamente intestato agli esecutati.

## CRONISTORIA P.LLA 75 SUB 8

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/04/2019:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 75, sub 8, cat. D7, rendita 8.620,00 euro, Trav. Prima di via Pisciarelli 2G, piani T-S1; dati derivanti da variazione nel classamento del 09/04/2019 Pratica n. NA0108217 in atti dal 09/04/2019 variazione di classamento (n. 34841.1/2019).**
- Dati dell'unità immobiliare dal 15/05/2018:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 75, sub 8, cat. D7, rendita 8.620,00 euro, Trav.**

- Prima di via Pisciarelli 2G, piani T-S1; dati derivanti da variazione della destinazione del 11/05/2018 Pratica n. NA0139489 in atti dal 15/05/2018 negozio-d/7 attività industriale (n. 44025.1/2018).
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/02/2016:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 75, sub 104, cat. C1**, cl. 4, cons. 850 mq, superficie catastale 897 mq, rendita 20.105,67 euro, Trav. Prima di via Pisciarelli 2G, piani T-S1; dati derivanti da variazione del 29/02/2016 Pratica n. NA0091062 in atti dal 29/02/2016 aggiornamento planimetrico (n. 44619.1/2016)).
  - Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 75, sub 104, cat. C1**, cl. 4, cons. 850 mq, superficie catastale 897 mq, rendita 20.105,67 euro, Trav. Prima di via Pisciarelli 2G, piani T-S1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
  - Dati dell'unità immobiliare dal 28/07/2014:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 75, sub 104, cat. C1**, cl. 4, cons. 850 mq, rendita 20.105,67 euro, Trav. Prima di via Pisciarelli 2G, piani T-S1; dati derivanti da Variazione del 28/07/2014 Pratica n. NA0297816 in atti dal 28/07/2014 variazione per presentazione planimetria mancante (n. 58747.1/2014).
  - Dati dell'unità immobiliare dal 26/06/2001:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 75, sub 104, cat. C1**, cl. 4, cons. 850 mq, rendita 20.105,67 euro – 38.930.000 lire, Trav. Prima di via Pisciarelli 2G, piani T-S1; dati derivanti da variazione del 18/01/2001 Pratica n. 430426 in atti dal 26/06/2001 CIRC.305T/96 soprall.rip.cat.orig. (n. 1300V.1/2001).
  - Dati dell'unità immobiliare dal 18/01/2001:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 75, sub 104, cat. C1**, cl. 4, cons. 760 mq, rendita 5.092-.000 lire, Trav. Prima di via Pisciarelli 2G, piani T-S1; dati derivanti da variazione del 18/01/2001 Pratica n. 45200 in atti dal 18/01/2001 comb. dest. da loc.com a loc.dep. (n. 1300.1/2001).
  - Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/01/2001:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 75, sub 103, cat. C1**, cl. 4, cons. 760 mq, 34.808.000 lire, Trav. Prima di via Pisciarelli 2G, piani T-S1; dati derivanti da variazione del 18/01/2001 pratica n. 45003 in atti dal 18/01/2001 frazionamento per trasferimento di diritti-ristrutturazione (n. 1286.1/2001).
  - Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/07/2000:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 75, sub 101, cat. C1**, cl. 4, cons. 850 mq, 38.930.000 lire, Trav. Prima di via Pisciarelli 2G, piani T-S1; dati derivanti da variazione nel classamento del 13/07/2000 in atti dal 13/07/2000 (n. 18100.2/2000).
  - Dati dell'unità immobiliare dal 13/07/2000:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 75, sub 101, cat. C1**, cl. 4, cons. 850 mq, 33.405.000 lire, Trav. Prima di via Pisciarelli 2G, piani T-S1; dati derivanti da variazione del 13/07/2000 in atti dal 13/07/2000 comb. Dest. Da loc.dep a loc.commer (n. 18100.1/2000).
  - Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/12/1992:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 75, sub 5, cat. C6**, cl. 4, cons. 745 mq, 4.991.500 lire, Trav. Prima di via Pisciarelli, piano T; dati derivanti da variazione della destinazione del 15/12/1992 in atti dal 01/02/2000 CLASS.P.F.98/99 RIC.1999/00 (n.

24520.1/1992).

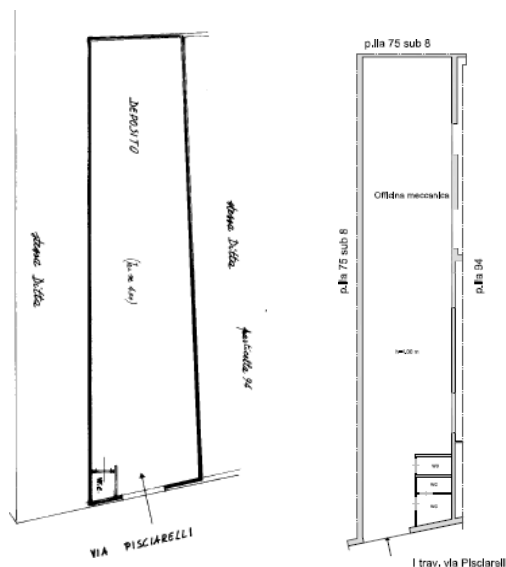
**N.B. Il predetto sub 5, a sua volta, deriva dagli originari sub 1,2,3,4 della p.lla 75. Alla costituzione del sub 5, in particolare, vengono soppressi i sub 1 e 2. I sub 3 e 4 restano ancora in essere e vengono soppressi, d'ufficio, solo nel 24/07/2014 per duplicazione con quello che all'epoca era diventato il sub 104 e che poi diventerà l'attuale sub 8.**

## UNITÀ P.LLA 123, SUB 1

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		53	123	1			C/6	4	190 m <sup>2</sup>	Totale: 206 m <sup>2</sup>	Euro 657,45	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2017 Pratica n. NA0178227 in atti dal 19/05/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 70164.1/2017)
Indirizzo		TRAVERSATA DI VIA PISCIARELLI Piano T										
Nota	Nota n. 50129/1998					Partita				Mod.58		-

## OSSERVAZIONI GENERALI P.LLA 123, SUB 1

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria attualmente in atti (1976) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi;



*Sulla destra lo stato attuale dei luoghi; sulla sinistra la planimetria catastale in atti (1984)*

- Il bene risulta attualmente correttamente intestato agli esecutati.

## CRONISTORIA P.LLA 123, SUB 1

- Dati dell'unità immobiliare 19/05/2017:  
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.la 123, sub 1, cat. C6, classe 4, cons. 190 mq, superficie catastale 206 mq, rendita 657,45 euro, Trav. Prima di via Pisciarelli, piano T; dati derivanti da variazione toponomastica del 19/05/2017 Pratica n. NA0178227 in atti dal 19/05/2017 variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 70164.1/2017).**
- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 123, sub 1, cat. C6**, classe 4, cons. 190 mq, superficie catastale 206 mq, rendita 657,45 euro, Trav. Prima di via Pisciarelli, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/12/1992:

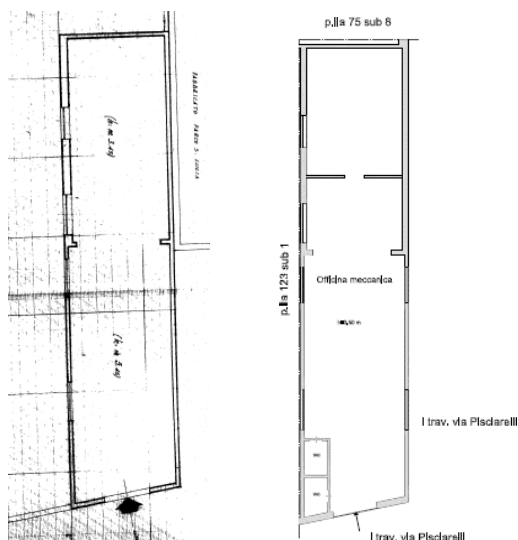
**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 123, sub 1, cat. C6**, classe 4, cons. 190 mq, rendita 657,45 euro – 1.273.000 lire, Trav. Prima di via Pisciarelli, piano T; dati derivanti da costituzione per ampliamento del 15/12/1992 in atti dal 01/02/2000 erroneam. presentata come variaz. della destinazione class.P.F.98/99 RIC.1999/00 (n. 24527.2/1992).

## UNITÀ P.LLA 94

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		53	94				C/6	4	186 m <sup>2</sup>		L. 1.246.200	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/12/1992 in atti dal 01/02/2000 CLASS.P.F.98/99 RIC.1999/00 (n. 24521.1/1992)
Indirizzo		VIA PISCIARELLI Interno 2C Piano T										
Notifica						Partita		1017787		Mod.58		-

## OSSERVAZIONI GENERALI P.LLA 94

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria attualmente in atti (1976) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi;



*Sulla destra lo stato attuale dei luoghi; sulla sinistra la planimetria catastale in atti (1976)*

- Il bene risulta attualmente correttamente intestato agli esecutati.

## CRONISTORIA P.LLA 94

- Dati dell'unità immobiliare 15/12/1992:

**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 94, cat. C6**, classe 4, cons. 186 mq, rendita 1.246.200, lire, via Pisciarelli, piano T; dati derivanti da variazione della destinazione del 15/12/1992 in atti dal 01/02/2000 class. P.F.98/99 RIC.1999/00 (n. 24521.1/1992).

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992:

**C.F. Comune di Pozzuoli: foglio 53, p.lla 94, cat. C2**, classe 4, cons. 184 mq, rendita

1.214.000, lire, via Pisciarelli, piano T; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 -  
 Variazione del quadro tariffario

Volendo comprendere **gli step principali dell'evoluzione catastale** dei locali che compongono il compendio si può riassumere quanto segue:

### ANNO 1976

A far data dall'anno di acquisto dell'area di terreno che rappresenta il sedime del compendio (1973), il padre degli esecutati, sig. Xxxxxx Xxxx, avvia l'edificazione di alcune porzioni del lotto. La circostanza è testimoniata tanto dalle vicende urbanistiche, di cui si dirà in dettaglio nel paragrafo dedicato, quanto dalla sussistenza di planimetrie catastali datate 1976. Dall'analisi di detti dati si desume che nel 1976 l'assetto dei luoghi era così composto:

Unità originaria	Unità corrispondente attuale	Note
p.lla 75, sub 1	p.lla 75, sub 8	Detti sub erano ambienti che si sviluppavano intorno ad una corte ossia non coprivano l'intera superficie del sub 8
p.lla 75, sub 2		
p.lla 75, sub 3		
p.lla 75, sub 4		
p.lla 46, sub 31	p.lla 75, sub 6	
p.lla 94	p.lla 94	



### ANNO 1984

Dopo il 1976 continua l'edificazione dei manufatti e l'assetto si completa, fermo restando però che l'area centrale era ancora costituita da una corte, che viene solo coperta da tettoia. Sempre dall'analisi delle vicende urbanistiche e catastali si desume che nel 1984 l'assetto dei luoghi era così composto:

Unità originaria	Unità corrispondente attuale	Note
p.lla 75, sub 1	p.lla 75, sub 8	Detti sub erano ambienti che si sviluppavano intorno ad una corte ossia non coprivano l'intera superficie del sub 8
p.lla 75, sub 2		
p.lla 75, sub 3		
p.lla 75, sub 4		



p.lla 124, sub 1	p.lla 75, sub 7	
p.lla 46, sub 31	p.lla 75, sub 6	
p.lla 123, sub 1	p.lla 123, sub 1	
p.lla 94	p.lla 94	



### **ANNO 1992**

Tra il 1985 e il 1992 l'area cortilizia coperta da tettoia viene annessa ai sub 1,2,3,4 della p.lla 75. La modifica porta alla costituzione del complessivo sub 5 di detta p.lla 75. Erroneamente vengono però soppressi solo i sub 1 e 2, restando in essere i sub 3 e 4 che verranno soppressi, per duplicazione, solo nel 2014. A meno di variazioni interne, l'assetto dei luoghi assume uno stato pressoché prossimo all'attuale.

Unità originaria	Unità corrispondente attuale	Note
p.lla 75, sub 5	p.lla 75, sub 8	I sub 3 e 4 non vengono soppressi per errore; essi duplicano quote del sub 5
p.lla 75, sub 3		
p.lla 75, sub 4		
p.lla 124, sub 1	p.lla 75, sub 7	
p.lla 46, sub 31	p.lla 75, sub 6	
p.lla 123, sub 1	p.lla 123, sub 1	
p.lla 94	p.lla 94	

### **TRA IL 2000 E IL 2001**

Fermo restando tutto il resto, il sub 5 della p.lla 75 subisce una serie di trasformazioni rimanendo planimetricamente sempre pressoché conforme all'attuale sub 8: alla soppressione del sub 5, infatti, seguono, i sub 101, 102, 103 e, da ultimo, il sub 104.

### **Anno 2014**

Vengono aggiornati gli identificativi di alcune unità (in particolare soppressa la p.lle 124, sub 1 a favore dell'attuale p.lla 75, sub 7 e soppressa la p.lla 46, sub 31 a favore dell'attuale p.lla 75, sub 6), restando però planimetricamente pressoché invariate.

Unità originaria	Unità corrispondente attuale	Note
p.lla 75, sub 104	p.lla 75, sub 8	

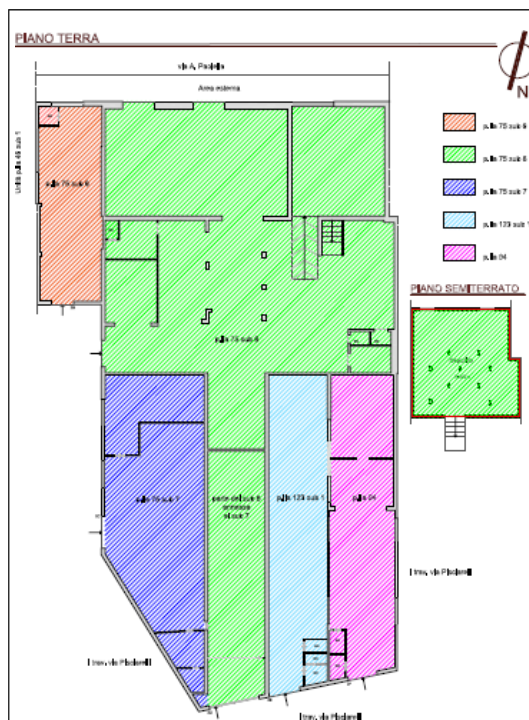
p.lla 124, sub 1	p.lla 75, sub 7	
p.lla 46, sub 31	p.lla 75, sub 6	
p.lla 123, sub 1	p.lla 123, sub 1	
p.lla 94	p.lla 94	

### Anno 2018

Fermo restando tutto il resto, nel 2018 viene soppresso il sub 104 della p.lla 75 e generato l'attuale sub 8 della medesima p.lla 75, restando l'ingombro planimetrico pressoché invariato.

Unità originaria	Unità corrispondente attuale	Note
p.lla 75, sub 104	p.lla 75, sub 8	
p.lla 75, sub 7	p.lla 75, sub 7	
p.lla 75, sub 6	p.lla 75, sub 6	
p.lla 123, sub 1	p.lla 123, sub 1	
p.lla 94	p.lla 94	

Il suddetto assetto catastale è quello odierno che non corrisponde allo stato fisico dei luoghi solo per la più volte richiamata circostanza che una porzione del sub 8 è stata annessa al limitrofo sub 7, come si evince dal grafico seguente.



## STATO DI POSSESSO

I locali del compendio risultano, allo stato, liberi e privi di utilizzo fatta eccezione per l'unità p.lla 75, sub 7 con annessa porzione del sub 8 e per l'unità p.lla 94.

La prima è locata a terzi con un contratto ad uso diverso dall'abitazione sottoscritto in data 01/07/2016 per una durata di 9 anni, a decorrere dal 01/08/2016 e con scadenza in data 30/07/2025, a fronte della corresponsione di un canone mensile pari a 750,00 euro. La locazione si riferisce al sub 104 della p.lla 75, piani T e S1 per una superficie di 850 mq. Va a questo punto segnalata una anomalia ossia che, come si evince dalla disamina effettuata nel paragrafo precedente, il sub 104 corrispondeva all'intera consistenza del sub 8 (di circa 850 mq ai piani T e parzialmente S1) mentre il conduttore ha dichiarato, come da verbale di sopralluogo

redatto dal custode giudiziario, che l'intesa con la proprietà in merito alla effettiva occupazione dei luoghi riguarda tanto il sub 8 quanto il manufatto limitrofo (che risulta essere il sub 7). In vero, allo stato, i luoghi concretamente utilizzati sono proprio quelli identificati dal sub 7 e da quota parte del sub 8 (per una superficie complessiva di circa 400 mq). Stante tale dichiarazione, va effettuata una disamina sulla congruità del canone di locazione. I sub 7 e 8 coprono una superficie complessiva maggiore dei contrattuali 850 mq (che, per altro, rappresentano la consistenza catastale e non la superficie lorda reale). Ma anche si voglia solo considerare detti 850 mq, applicando il valore locativo unitario minimo previsto (per la tipologia e destinazione più "economica" ossia quella dei capannoni tipici) dall'Agenzia delle Entrate, nel caso di specie pari a 2,20 euro al mq per mese, si ottiene una aliquota mensile pari a 1.870,00 euro. Si dà atto, infine, che il suddetto contratto risulta registrato in data 25/07/2016 al n. 6757 - serie 3T. Se ne allega copia.

La seconda unità è locata a terzi con un vecchio contratto ad uso commerciale sottoscritto in data 08/09/1982 per una durata di 6 anni, rinnovabili, a fronte della corresponsione di un canone mensile pari a 310,00 euro. Il contratto risulta registrato in data 24/09/1982 al n. 22377. Se ne allega copia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Le unità in oggetto, come sopra identificate, appartengono, complessivamente per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, ai germani:

- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000

per averli essi acquisiti in virtù di successione in morte del padre sig. Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx il xx/xx/xx e deceduto a Xxxxxx il xx/xx/xx, giusta dichiarazione registrata a Napoli in data 30/01/1987 al n. 564, vol. 3014 e trascritta a Napoli 2 il 28/05/1988 ai nn. 16134/11969. Per detta successione risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 26/01/2022 ai nn. 3224/2524, in forza di atto rogato dal notaio Fortuna Maria Barbarisi in data 27/01/1987, rep. 32680.

Nella successione i componenti del compendio stagitto sono così identificati:

7 Piena proprietà di n. 5 locali terranei e n. 1 locale cantinato per uso officina alla Via I traversa Pisciarelli n. 2, 2a, 2b, 2c, aventi ingresso all'interno di un unico androne di disimpegno, con coperture realizzate in parte con solai piani e parte in lamiera ondulata, in CCEU alla partita 6340, f. 53, map. 75, sub. 1, 2, 3, 4, map. 94 e map. 46 sub. 31 della superficie rispettivamente di mq. 96, 186, 94, 102, 184 e 118:

8 Piena proprietà del locale terraneo alla I traversa Pisciarelli n. 2/e con copertura in lamiera di mq. 180 circa

sciarelli n. 2/e con copertura in lamiera di mq. 180 circa non ancora censito, ma denunciato con mod. 5 n. 19505 del 5/10/1984:

Piena proprietà di un locale terraneo alla I traversa Pisciarelli n. 2/c, con copertura in lamiera, di mq. 280 circa, non ancora censito, ma denunciato con mod. 5 numero 29505 del 5/10/1984:

Per la corrispondenza tra i dati riportati nel titolo e quelli attuali si rinvia ai contenuti del precedente paragrafo relativo ai dati catastali, ove è stata operata una cronistoria delle evoluzioni e variazioni subite dalle unità.

Al sig. Xxxxxx Xxxx, come sopra generalizzato, la piena proprietà dell'area su cui sarà, nel tempo, edificato il compendio staggiato era pervenuta, tra altro, in virtù di atto di compravendita rogato in data 21/12/1973 dal notaio Gennaro Fiordiliso, rep. 325517, trascritto a Napoli 2 il 17/01/1974 ai nn. 2689/2377. Con detto atto il sig. Xxxxxx Xxxx acquista un terreno di circa 1700 mq, censito con la p.lla 75 del foglio 53, da potere della società FABBRICATI AGNANO SPA, rappresentata dall'amministratore unico sig. Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx il xx/xx/xx.

Nel titolo, a riguardo del bene in oggetto, si legge:

Infine, la stessa società vende al medesimo signor  
[ ] che accetta, parte del suolo che cir-  
conda il fabbricato, e precisamente una zona di me-  
tri quadrati millesettecento, confinante a sud con  
alveo di bonifica, ad ovest con fabbricato costruito  
dalla società CPR SUD, a nord con strada di accesso,  
ad est con cortile del Fabbricato F e con il detto  
fabbricato; riportato in catasto alla partita 7002  
Foglio 53 mappa 75 di are 17.00, giusta il tipo di  
frazionamento n. 3005 del 15 novembre 1973 che previa  
(6)  
lettura si alliga al presente con lettera A. —

---

## 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 dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- L'intero territorio del comune di Pozzuoli è vincolato ai sensi della 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;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitano di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

## VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE POTRANNO ESSERE REGOLARIZZATI CON LA VENDITA

---

### **ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI**

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 12/11/2009 - Registro Particolare 48445 Registro Generale 66698 di Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale, in forza di atto emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 22885/2009 del 15/10/2009, CONTRO Xxxxxx Xxxx (per 250/1000), Xxxxxx (per 250/1000), Xxxxxx (per 250/1000) e Xxxxxx (per 250/1000), come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Fallimento di Xxxxxx Xxxxx, gravante sulla complessiva piena proprietà, tra altro, dei beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368,620,51,70, 982 e in C.F. al foglio 53, p.la 46 sub 1, p.la 46 sub 31 (ora p.la 75 sub 6), p.la 94, p.la 123 sub 1, p.la 124 sub 1 (ora p.la 75 sub 7), p.la 41 sub 44, p.la 75 sub 104 (ora p.la 75 sub 8) nonché in C.F. al foglio 44, p.la 619 sub 1 e sub 2;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 20/05/2014 - Registro Particolare 1745 Registro Generale 27290 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (trascritta il 31/05/1994 al n. 2287) in forza di atto del Tribunale di Napoli, rep. 4744 del 30/05/1994, CONTRO Xxxxxx Xxxxxx, come più volte generalizzato nel corpo della presente, e a FAVORE di Banca di Roma spa, con sede in Roma, gravante sui beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368, 51,70 (poi frazionate ed oggi corrispondenti alle p.lle 42,375,368,620,51,70, 982) e in C.F. al foglio 53, scheda 1651/71 (ora p.la 46 sub 1), scheda 749/73 (ora p.la 41 sub 44), p.la 46 sub 31 (ora p.la 75 sub 6), p.la 75 sub 1/2/3/4 (ora p.la 75 sub 8), p.la 123 sub 1, p.la 124 sub 1 (ora p.la 75 sub 7) nonché in C.F. al foglio 44, p.la 346 sub 1 e sub 2 (ora p.la 619 sub 1 e 2), senza indicazione della quota;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 23/05/2014 - Registro Particolare 1799 Registro Generale 27876 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (trascritta il 31/05/1994 al n. 2286) in forza di atto del Tribunale di Napoli, rep. 4745 del 30/05/1994, CONTRO Xxxxxx Xxxxx, Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx, come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Banca di Roma spa, con sede in Roma, gravante sui beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368, 51,70 (poi frazionate ed oggi corrispondenti alle p.lle 42,375,368,620,51,70, 982) e in C.F. al foglio 53, scheda 1651/71 (ora p.la 46 sub 1), scheda 749/73 (ora p.la 41 sub 44), p.la 46 sub 31 (ora p.la 75 sub 6), p.la 75 sub 1/2/3/4 (ora p.la 75 sub 8), p.la 123 sub 1, p.la 124 sub 1 (ora p.la 75 sub 7) nonché in C.F. al foglio 44, p.la 346 sub 1 e sub 2 (ora p.la 619 sub 1 e 2), senza indicazione della quota;
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 16/06/2021 - Registro Particolare 22386 Registro Generale 30076 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 2021 del 10/06/2021, CONTRO Xxxxxx Xxxxx, Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx, come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Aurora srl, con sede in Conegliano, gravante sui beni in Pozzuoli oggetto della presente.

### **SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI**

---

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

Il complesso edilizio pignorato non è edificato su suolo demaniale.



## **SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI**

---

Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni oggetto della presente che necessitino di essere segnalati giacché, per la natura e la tipologia del compendio, non esiste una realtà condominiale, né formalmente né di fatto, costituita.

## **REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI**

---

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

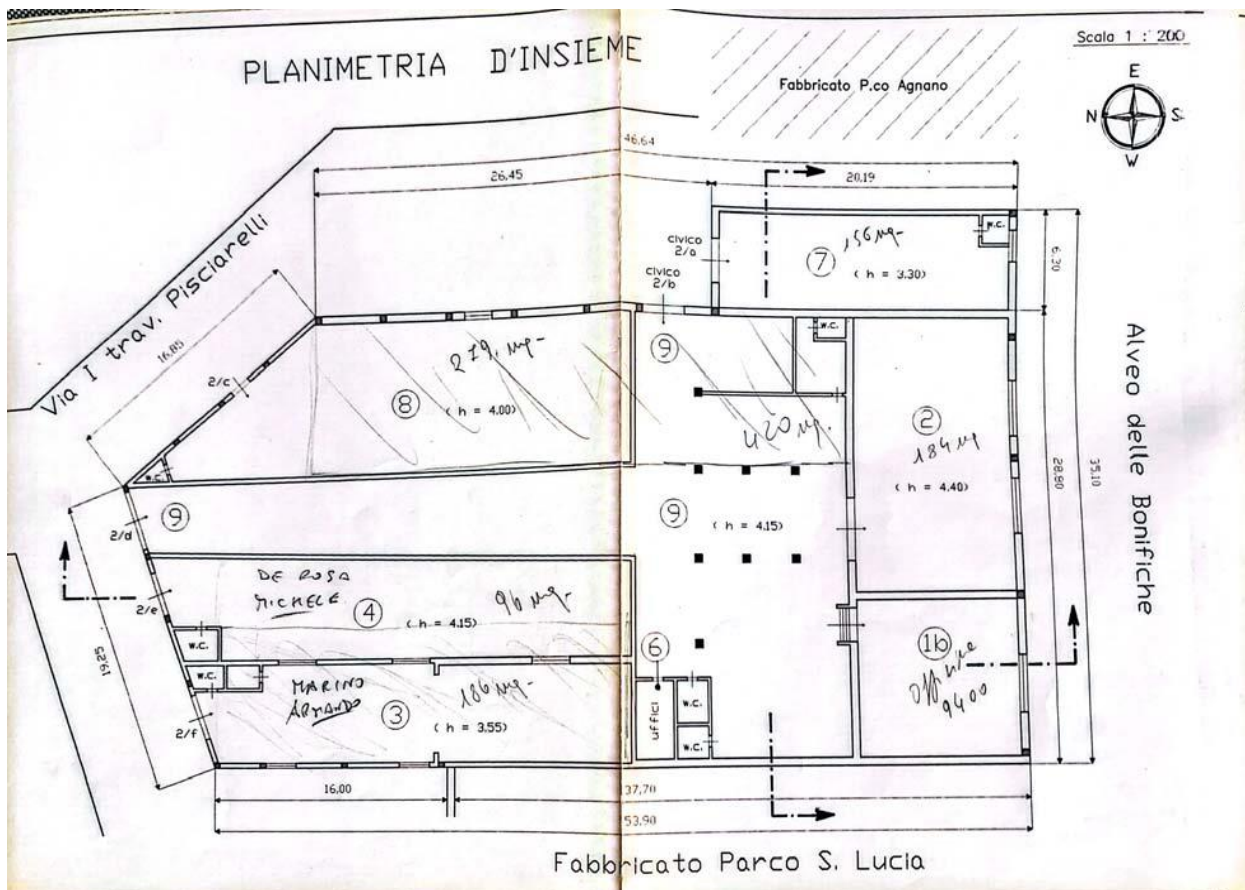
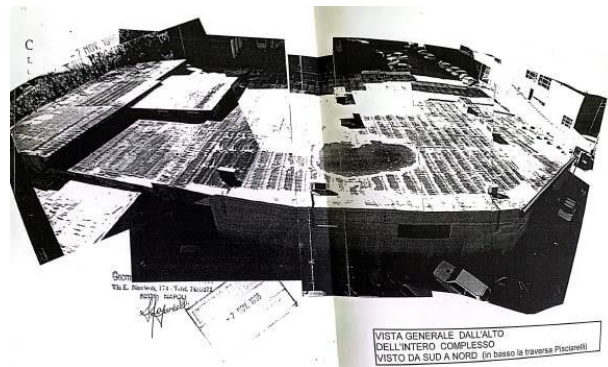
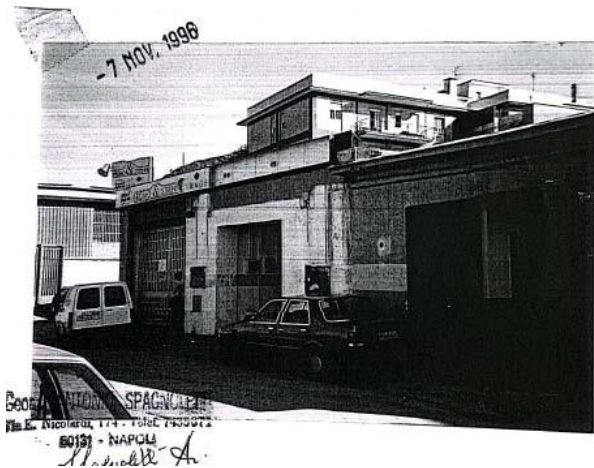
Il complesso di locali staggito è il risultato di una serie di eventi fabbricativi cominciati a far data dal 1973 ossia dall'acquisto del terreno, area di sedime dei manufatti, da parte del sig. Xxxxxx Xxxxx, padre degli esecutati. In vero, presso gli archivi comunali esistono riferimenti a realizzazioni, sull'area di interesse, anche precedenti al 1973. Gli *step* principali dell'edificazione complessiva si registrano tra il 1973 e il 1976, nella prima metà degli anni '80 e al principio degli anni '90. L'assetto planovolumetrico definitivo, salvo poi successive modifiche interne, assume la compiuta conformazione proprio nella prima metà degli anni '90.

Le principali vicende "urbanistiche" possono essere così riassunte:

- I primi episodi costruttivi si registrano già nel 1972, ossia prima ancora dell'acquisto da parte del sig. Xxxxxx Xxxxx dell'area di sedime del compendio. La circostanza è attestata dalla sussistenza di tre verbali della Polizia Municipale del comune di Pozzuoli, proprio in danno del sig. Xxxxx, per l'esecuzione illegittima di manufatti sull'area di interesse. Trattasi del verbale n. 146 del 09/02/1972, in cui viene rilevata la costruzione di una recinzione; del verbale n. 955 del 07/04/1972, in cui viene contestata la realizzazione di un vano terranno di 9,15x4,90 ml per 5 ml di altezza; del verbale n. 633 del 03/07/1972, in cui si riscontra la costruzione di un capannone industriale. Nonostante tali circostanze, nell'atto del 1973, con cui il sig. Xxxxx acquista dalla Fabbricati Agnano spa l'area di sedime del compendio pignorato, non si cita alcun manufatto già realizzato;
- Nel 1976 risultano compiute nuove realizzazioni sull'area di interesse, sempre in assenza di titoli abilitativi. Il compendio viene a comporsi con gli ambienti di cui alla p.lla 75, subalterni 1,2,3,4 nonché alla p.lla 46, sub 31 e alla p.lla 94, che si sviluppano intorno ad un'area cortilizia;
- Nel 1979 il sig. Xxxxx viene raggiunto da una ingiunzione (prot. 18579 del 25/06/1979) per la realizzazione abusiva dei manufatti di cui sopra. Il sig. Xxxxx presenta ricorso al TAR. Non si rileva alcun riscontro in merito all'esito del ricorso;
- Nel 1984 il compendio risulta ulteriormente accresciuto con l'aggiunta dei manufatti, all'epoca, censiti con la p.lla 123, sub 1 e 124, sub 1. L'area cortilizia centrale viene coperta da una tettoia ondulata;
- Nel 1986, approfittando dell'opportunità offerta dalla legge 47/85, il sig. Xxxxx presenta istanza di condono volta a sanare la realizzazione abusiva dei manufatti. Trattasi dell'istanza prot. 17801 del 18/03/1986, pratica n. 1594. Oggetto della domanda è la realizzazione di capannoni, *destinati ad attività industriali o artigianali*, che si sviluppano intorno ad un cortile coperto da tettoia, per una superficie complessiva di circa 1.640 mq. Il tutto si rileva dalla relazione all'uopo redatta dal geom. Spagnoletti Antonio. La superficie si rileva altresì nella modulistica dell'istanza. Nel relativo fascicolo non risulta la presenza di grafici dell'epoca (1986), sebbene il geometra li citi nella sua disamina. Nel dossier agli atti del comune risultano anche, oltre altro, le schede catastali dei vari locali componenti il compendio: Trattasi delle p.lle 75-1, 75-2, 75-3, 75-4 e della relativa corte coperta BCNC (oggi corrispondenti alla p.lla 75-8), della p.lla 46-31 (oggi p.lla 75\_6), della p.lla 124-1 (oggi

p.lla 75-7), della p.lla 123-1 e della p.lla 94, tutte al foglio 53. L'istanza non riceve una immediata istruttoria da parte dei competenti uffici tecnici comunali;

- Nel 1986, il 31 luglio, il sig. Xxxxx Xxxxx muore lasciando a sé superstiti i figli Xxxxx, Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx;
- Nel 1996 il sig. Xxxxx Xxxxx, nella qualità di erede dell'originario istante, integra la pratica con una serie di documenti, tra cui spiccano i certificati di idoneità statica dei luoghi, una nuova relazione e, soprattutto, grafici e foto del compendio. Il tutto sempre a firma del geom. Spagnoletti. Nell'elaborato planimetrico del 1996 la corte coperta da lamiera viene rappresentata come parte integrante dei luoghi. La pratica integrata subisce una prima istruttoria e viene inviata, per i pareri del caso (ai sensi dell'art. 32 della legge 47/85), alla Soprintendenza per i B.A.P.S.A.E. e alla Soprintendenza per i Beni Archeologici





- Nel 2013, a fronte dell'integrazione resa nel 1996, la pratica riceve prima il parere favorevole della Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici (in data 30/04/2013) e poi quello della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici della Provincia di Napoli (in data 20/05/2013).

Nonostante i pareri favorevoli delle Soprintendenze, allo stato, la pratica risulta sospesa e priva di definizione. La stessa, infatti, non ha subito definitiva istruttoria (in particolare, controllo della documentazione e delle dichiarazioni in essa rese nonché calcolo degli eventuali oneri da corrispondere a saldo), da parte dei competenti uffici tecnici comunali, volta a verificare la reale possibilità del rilascio di un titolo in sanatoria che legittimi quanto rappresentato nei grafici del 1996.

Va a tale riguardo segnalato che, come già evidenziato, lo stato rappresentato nei grafici dell'integrazione del 1996 era differente da quello originario per la circostanza che nello stesso la corte coperta, dichiara nei documenti del 1986 (alla presentazione originaria dell'istanza), era divenuta parte integrante della consistenza dei capannoni a destinazione artigianale o industriale. Va altresì evidenziato che, rispetto anche ai detti grafici del 1996, i luoghi hanno subito ulteriori variazioni, sebbene di natura interna.

Tanto premesso, atteso lo stato di sospensione dell'istanza e l'esito, comunque, incerto della valutazione finale della stessa, ancorché vi siano i pareri favorevoli delle Soprintendenze, in sede di stima del compendio, interamente oggetto della suddetta istanza (motivo per il quale si è provveduto alla formazione di un lotto unico), al valore di mercato, come più innanzi determinato, sarà applicato un coefficiente riduttivo che traduca l'alea di incertezza dello stato urbanistico dei luoghi.

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 suddetta 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) delle unità staggita. Si segnala che, però, relativamente all'aree provviste di impianti di condizionamento, sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento;
- Non si rinvergono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità;
- Non si rinviene una specifica *licenza di agibilità/abitabilità* dei luoghi.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il compendio immobiliare staggito ricade:

- in Zona D1 - Industriale, artigianale e commerciale di ristrutturazione e integrazione - Sub Zona D1.1 - di cui all'art. 31 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente per il Comune di Pozzuoli, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;
- in Zona A.I. – Zona Recupero Aree Industriali di cui all'art. 16 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.

## VALUTAZIONE DEI BENI

### 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 2021, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI E5 – Zona Suburbana Solfataro-Pisciarelli*) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona di afferenza del manufatto.

### SUPERFICI CONVENZIONALI

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali (*circa 1.640 mq al P.T. e 100 mq al P.S1*) e quelle convenzionali (*si confronti il dettaglio*) che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Area p.lla 75 sub 6	125,00 mq	0,60	75,00 mq
Area p.lla 75 sub 7	260,00 mq	1,10	286,00 mq
Area p.lla 75 sub 8 annessa al 7	140,00 mq	1,10	154,00 mq
Area p.lla 75 sub 8	750,00 mq	1,00	750,00 mq
Area seminterrata p.lla 75 sub 8	100,00 mq	0,50	50,00 mq
Area p.lla 123 sub 1	180,00 mq	0,60	126,00 mq
Area p.lla 94	185,00 mq	0,70	130,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>1.571,00 mq</b>

### 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 compendio, 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, dei locali* e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario:

Unità	Valore unitario (medio)
Locali/Capannoni tipici in zona periferica	750,00 €/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 staggito	1.571,00 mq	750,00 €/mq	1.178.250,00 €

## 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
<b>Stato di manutenzione/conservazione</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Regolarità edilizia</b>	Comporta detrazione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(1)</sup>
<b>Stato di possesso</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Vincoli e oneri giuridici</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Spese condominiali insolute</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Modifiche catastali</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Condizione di vendita forzata</b>	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(2)</sup>
<b>Altro</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

**(1)** Per quanto richiamato nel corpo dei paragrafi relativi alla *regolarità edilizia* e alla *descrizione del compendio*, che si intendono qui integralmente richiamati, si applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie e per tutte le variabili esaminate, nell'ordine del 20% del valore di mercato sopra calcolato;

**(2)** 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 6% del valore di mercato sopra calcolato.

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA**

---

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

<b>Identificativo</b>	<b>Valore di mercato stimato</b>	<b>Valore di mercato corretto</b>
Compendio staggito	1.178.250,00 €	871.905,00 €
<b>Valore della piena proprietà</b>		<b>872.000,00 €</b>

## LOTTO 4

### DESCRIZIONE DEI BENI

#### IDENTIFICAZIONE

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un compendio formato da un manufatto su due livelli sito in Pozzuoli alla via Coste d'Agnano n. 14, con relativa area esterna di pertinenza, il tutto per una estensione di circa 625 mq, e da una serie di terreni agricoli ad esso circostanti, parzialmente privi di delimitazione, in parte scoscesi attese le caratteristiche orografiche del sito di afferenza, interessati dalla presenza di due stradine private che offrono accesso a proprietà aliene e limitrofe, ed aventi una estensione complessiva di circa 5.700 mq. Il manufatto risulta censito in C.F. al foglio 44, p.lla 619, sub 1 e 2, cat. A2; l'area pertinenziale risulta censita, quale ente urbano, in C.T. al foglio 44, p.lla 619; i terreni circostanti risultano censiti in C.T. al foglio 44 con p.lla 368 (1.845 mq), p.lla 51 (2.554 mq), p.lla 982 (46 mq), p.lla 70 (1.280 mq).**

#### CONFINI

I confini del compendio censito al foglio 44 del C.T. risultano essere i seguenti:

Confini p.lla 619

Unità stessa ditta (p.lla 369), Unità stessa ditta (p.lla 51), Unità stessa ditta (p.lla 70), Unità stessa ditta (p.lla 620), unità aliena (p.lla 1185)

Confini p.lla 368

Unità stessa ditta (p.lla 619), unità aliena (p.lla 1185), unità aliena (p.lla 1186), unità aliena (p.lla 1187), unità aliena (p.lla 1080), unità aliena (p.lla 1081), Unità stessa ditta (p.lla 51)

Confini p.lla 51

Unità stessa ditta (p.lla 70), Unità stessa ditta (p.lla 619), Unità stessa ditta (p.lla 368), unità aliena (p.lla 780), unità aliena (p.lla 223), unità aliena (p.lla 107)

Confini p.lla 70

Unità stessa ditta (p.lla 620), Unità stessa ditta (p.lla 619), Unità stessa ditta (p.lla 51), unità aliena (p.lla 107)

Confini p.lla 982

Unità stessa ditta (p.lla 51) su tutti i lati

Confini complessivi del compendio

Unità stessa ditta (p.lla 620), unità aliena (p.lla 1185), unità aliena (p.lla 1186), unità aliena (p.lla 1187), unità aliena (p.lla 1080), unità aliena (p.lla 1081), unità aliena (p.lla 780), unità aliena (p.lla 223), unità aliena (p.lla 107)





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

Il compendio in oggetto consiste in una serie di terreni siti in Pozzuoli (Na) alla via Coste d'Agnano in località Solfatara. Si tratta di un appezzamento complessivo di circa 6.350 mq, composto dalle p.lle 70, 51, 368, 982 e 619 del foglio 44, su quota parte del quale (la p.lla 619) insiste un manufatto di due piani in stato di abbandono e ormai fatiscente.



*Vista aerea dei luoghi e particolare della sovrapposizione tra l'ortofoto degli stessi e l'estratto di mappa (per coincidenza dei punti fiduciarî più prossimi, sebbene abbastanza lontani dall'area di interesse)*

Si tratta di un piccolo edificio con due unità abitative, una per ogni livello, e giardino pertinenziale recintato con un muro scalettato. Dopo alterne e lunghe vicende, anche di carattere giudiziario, il manufatto è rimasto per molto tempo inutilizzato e totalmente privo di manutenzione tanto che, allo stato, versa in *pessime* condizioni, privo di infissi, impianti e talune finiture; analogamente dicasi per la relativa area pertinenziale.

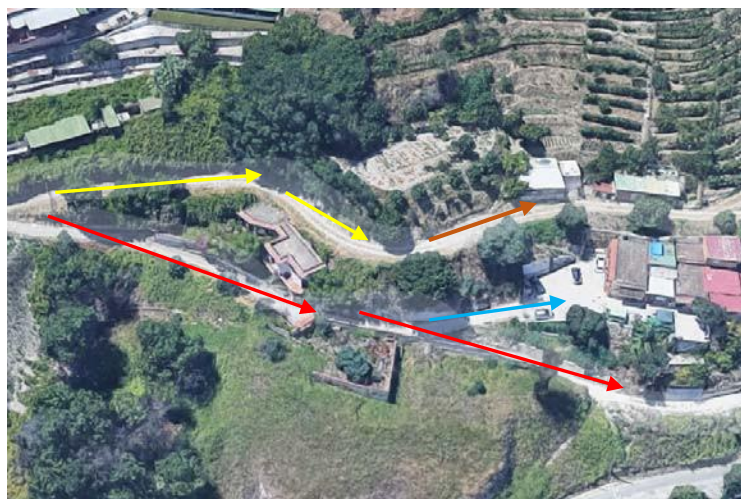


*Particolari dello stato attuale del manufatto di due livelli insistente sulla p.lla 619*

L'intero appezzamento risente delle caratteristiche orografiche dell'area di afferenza ossia della pendenza della stessa, attesa la circostanza che detta area afferisce al versante est di uno dei rilievi che circondano il cratere della Solfatara.

La condizione riguarda soprattutto le p.lle 70 e 51 che hanno conservato pienamente le caratteristiche orografiche originarie, fatta eccezione per un piccolo piazzale recintato, di circa 45 mq, censito con la p.lla 982. Le aree di cui alle p.lle 368 e, soprattutto, 619, che si trovano più a monte delle precedenti, sono state parzialmente interessate dalla costituzione di terrazzamenti per consentire la realizzazione delle strade interpoderali di accesso, tanto alla proprietà oggetto di causa quanto ad altre limitrofe ed aliene, e della piccola costruzione, con relativa pertinenza, che proprio sulla p.lla 619 insiste.





*Vista aerea dei luoghi con dettaglio degli accessi*

L'accesso principale al lotto avviene da via Coste d'Agnano (in rosso) che, a valle della piccola costruzione, ossia tra le p.lle 619 e 51, si biforca per consentire in un caso l'accesso, privato, ad un lotto limitrofo ed alieno (in turchese) e nell'altro per proseguire verso valle (in rosso).

Esiste altresì una seconda stradina, privata e posta a monte della piccola costruzione staggita (in giallo), che attraversa in sequenza la limitrofa p.lla 620 (oggetto del lotto 6), la stessa p.lla 619 nonché la p.lla 368 per poi offrire accesso ad altra proprietà aliena (in arancio).



*Vista della strada più a valle*



*Vista della strada più a monte*

Infine, si dà contezza della circostanza che i terreni che compongono il compendio, allo stato, sono quasi totalmente privi di colture e risultano coperti da fitta vegetazione (essenze arboree e arbustive), fatta eccezione per una piccola quota parte della p.lla 368, a confine con una proprietà limitrofa ed aliena, che risulta in parte coltivata a cura di terzi, e fatta evidentemente eccezione per la p.lla 619 su cui insiste il manufatto di due piani.

## CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono il bene oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato:

Unità e Qualità catastale	Superficie commerciale
P.lla 70 (vigneto)	1.280,00 mq
P.lla 51 (pascolo arb.)	2.554,00 mq
P.lla 368 (vigneto)	1.845,00 mq
P.lla 982 (F U D Accert)	46,00 mq
P.lla 619 (ente urbano)	625,00 mq
<b>Totale superficie:</b>	<b>6.350,00 mq</b>

Per quanto attiene al manufatto di due livelli, sia il precario stato in cui versa (è, di fatto, ridotto allo stato di rudere) che le vicende urbanistiche di cui si dirà in seguito non consentono una valutazione ordinaria. Ciò nonostante, si dà, comunque, contezza della relativa consistenza:

Unità e Qualità catastale	Superficie commerciale
Unità al P.T. (P.lla 619, sub 1, cat. A2)	57,00 mq
Unità al P.1 (P.lla 619, sub 2, cat. A2)	122,00 mq

## DATI CATASTALI

Si riporta di seguito sia una disamina catastale delle varie e singole unità che compongono il lotto, tanto per gli appezzamenti di terreno quanto per il piccolo edificio ivi presente.

Si dà atto della circostanza che i dati catastali delle unità di cui si effettua la disamina sono tutti correttamente richiamati nella documentazione del pignoramento.

### UNITÀ P.LLA 70

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	44	70		-	VIGNETO 3	12 80	C3C	Euro 11,43 L. 22.131	Euro 10,25 L. 19.840	Impianto meccanografico del 02/01/1972
Notifica				Partita				2869		

### OSSERVAZIONI E CRONISTORIA P.LLA 70

- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.lla 70**, qualità vigneto, cl. 3, sup. are 12 ca 80, reddito dominicale 11,43 euro – 22.131 lire, reddito agrario 10,25 euro – 19.840 lire; dati derivanti dall'impianto meccanografico del 02/01/1972.

- Intestazione dell'unità immobiliare dal 31/07/1986

*omissis*

-----

## UNITÀ P.LLA 51

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1999 in atti dal 23/03/1999 MOD.29 23/86 (n. 30199.3/1999)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	44	51		-	PASCOLO ARB 1	25 54	C3C	Euro 2,04 L. 3.951	Euro 1,98 L. 3.831	
Notifica				Partita		105719				
Annotazioni		di immobile: COSTITUISCE LA P.LLA 982								

## OSSERVAZIONI E CRONISTORIA P.LLA 51

- Dati dell'unità immobiliare dal 23/03/1999:  
**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.lla 51**, qualità pascolo arb, cl. 1, sup. are 25 ca 54, reddito dominicale 2,04 euro – 3.951 lire, reddito agrario 1,98 euro – 3.831 lire; dati derivanti da variazione d'ufficio del 23/03/1999 in atti dal 23/03/1999 MOD.29 23/86 (n. 30199.3/1999).
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:  
**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.lla 51**, qualità pascolo arb, cl. 1, sup. are 26 ca 0, reddito dominicale 4.022 lire, reddito agrario 3.900 lire; dati derivanti dall'impianto meccanografico del 02/01/1972.
- Intestazione dell'unità immobiliare dal 31/07/1986

*omissis*

- Note

In data 23/03/1999 è stata stralciata, d'ufficio, dalla p.lla 51 l'attuale p.lla 982 (F U D Accert) in quanto sull'area di quest'ultima è stato realizzato un piccolo piazzale con tettoia (oggi semi crollata) posto di fronte al manufatto di cui alla p.lla 619.

---

## UNITÀ P.LLA 368

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/06/1984 in atti dal 29/03/1995 (n. 16.F01/1984)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	44	368		-	VIGNETO 3	18 45		Euro 18,10 L. 35.055	Euro 14,77 L. 28.598	
Notifica				Partita		105719				

## OSSERVAZIONI E CRONISTORIA P.LLA 368

- Dati dell'unità immobiliare dal 30/06/1984:



**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.IIa 368**, qualità vigneto, cl. 3, sup. are 18 ca 45, reddito dominicale 18,10 euro – 35.055 lire, reddito agrario 14,77 euro – 28.598 lire; dati derivanti da variazione d'ufficio del 30/06/1984 in atti dal 29/03/1995 (n. 16.F01/1984)

- Dati dell'unità immobiliare dal 20/07/1973:

**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.IIa 368**, qualità vigneto, cl. 3, sup. are 30 ca 80, reddito dominicale 58.520 lire, reddito agrario 47.740 lire; dati derivanti da frazionamento del 20/07/1973 in atti dal 16/03/1976 (n. 13376)

- Dati dell'unità immobiliare che ha generato il precedente dall'impianto meccanografico:

**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.IIa 42**, qualità vigneto, cl. 3, sup. ha 1 are 32 ca 0, reddito dominicale 250.800 lire, reddito agrario 204.600 lire; dati derivanti dall'impianto meccanografico del 02/01/1972.

- Intestazione dell'unità immobiliare dal 31/07/1986

*omissis*

- Note

Dal frazionamento della originaria e più ampia p.IIa 42 è stata originata, nel 1973, la p.IIa 368 dalla quale, a sua volta, sono state stralciate, per ulteriore frazionamento nel 1984, le attuali p.IIe 619 e 620.

---

## UNITÀ P.LLA 982

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1999 in atti dal 23/03/1999 MOD.29 23/86 (n. 30199.3/1999)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	44	982		-	FU D ACCERT	46				
Notifica						Partita	105719			
Annotazioni		di immobile: COSTITUITA DALLA PLLA 51 - PR. -								

## OSSERVAZIONI E CRONISTORIA P.LLA 982

- Dati dell'unità immobiliare dal 23/03/1999:

**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.IIa 982**, sup. are 0 ca 46; dati derivanti da variazione d'ufficio del 23/03/1999 in atti dal 23/03/1999 MOD.29 23/86 (n. 30199.3/1999).

- Dati dell'unità immobiliare che originato il precedente dall'impianto meccanografico:

**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.IIa 51**, qualità pascolo arb, cl. 1, sup. are 26 ca 0, reddito dominicale 4.022 lire, reddito agrario 3.900 lire; dati derivanti dall'impianto meccanografico del 02/01/1972.

- Intestazione dell'unità immobiliare dal 31/07/1986

*omissis*

- Note

In data 23/03/1999 è stata stralciata, d'ufficio, dalla p.IIa 51 l'attuale p.IIa 982 (F U D Accert) in quanto sull'area di quest'ultima è stato realizzato un piccolo piazzale con tettoia (oggi



semi crollata), posto di fronte al manufatto di cui alla p.lla 619 (da qui la categoria di Fabbricato Urbano Da Accertare)

----

## UNITÀ P.LLA 619

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/07/1984 in atti dal 29/03/1995 (n. 16.1/1984)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	44	619		-	ENTE URBANO	6 25				
Notifica					Partita	1				

## OSSERVAZIONI E CRONISTORIA P.LLA 619

- Dati dell'unità immobiliare dal 01/07/1984:  
**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.lla 619**, qualità ente urbano, sup. are 6 ca 25; dati derivanti da variazione d'ufficio del 01/07/1984 in atti dal 29/03/1995 (n. 16.1/1984)
- Dati dell'unità immobiliare dal 30/06/1984:  
**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.lla 619**, qualità vigneto, cl. 3, sup. are 6 ca 25, reddito dominicale 11.875 lire, reddito agrario 9.688 lire; dati derivanti da variazione d'ufficio del 30/06/1984 in atti dal 29/03/1995 (n. 16.F01/1984)
- Dati dell'unità immobiliare che ha generato il precedente dal 20/07/1973:  
**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.lla 368**, qualità vigneto, cl. 3, sup. are 30 ca 80, reddito dominicale 58.520 lire, reddito agrario 47.740 lire; dati derivanti da frazionamento del 20/07/1973 in atti dal 16/03/1976 (n. 13376)
- Dati dell'unità immobiliare che ha generato il precedente dall'impianto meccanografico:  
**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.lla 42**, qualità vigneto, cl. 3, sup. ha 1 are 32 ca 0, reddito dominicale 250.800 lire, reddito agrario 204.600 lire; dati derivanti dall'impianto meccanografico del 02/01/1972.
- Note  
Dal frazionamento della originaria e più ampia p.lla 42 è stata originata, nel 1973, la p.lla 368 dalla quale, a sua volta, sono state stralciate, per ulteriore frazionamento nel 1984, le attuali p.lle 619 e 620. Nel medesimo anno, attesa la costruzione sulla 619 di un manufatto, e del relativo censimento in C.F., l'unità è stata, d'ufficio, variata in ente urbano.

---

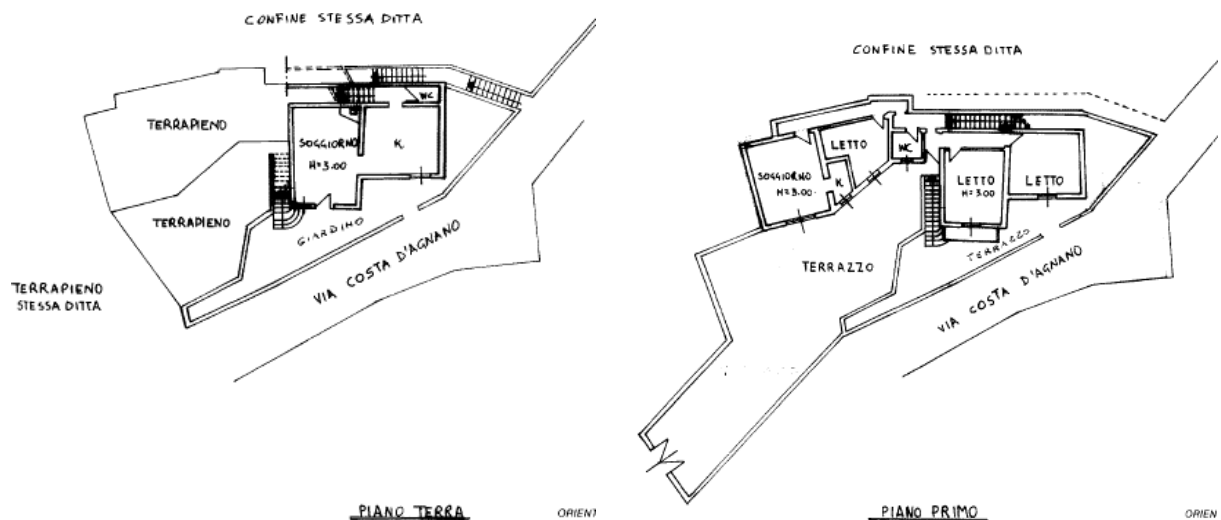
## UNITÀ P.LLA 619, sub 1 e 2

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		44	619	1			A/2	2	3 vani	Totale: 57 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 57 m <sup>2</sup>	Euro 232,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA COSTE DI AGNANO n. 14 Interno 1 Piano T										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. 3293 del 03/05/2000			Partita				Mod.58		-	

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		44	619	2			A/2	2	6,5 vani	Totale: 146 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 122 m <sup>2</sup>	Euro 503,55	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA COSTE DI AGNANO n. 14 Interno 2 Piano 1										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. 3293 del 03/05/2000			Partita				Mod.58		-	

## OSSERVAZIONI E CRONISTORIA P.LLA 619, SUB 1 E 2

- Le due unità p.lla 619, sub 1 e p.lla 619, sub 2 rappresentano rispettivamente i piani terra e primo del manufatto realizzato presso l'area censita in C.T. con l'omologa p.lla 619. Esse derivano dalla variazione del 02/05/2000, in atti dal 02/05/2000, per *ins. planimetrie ed attr. rendita* (n. 10233.1/2000). Detta variazione ha comportato la soppressione dei subalterni 1 e 2 della p.lla 346. La p.lla 346, infatti, era quella originariamente costituita per l'identificazione e il censimento catastale delle due unità di cui al citato manufatto.
- Le planimetrie catastali attualmente in atti per i due subalterni della 619 (inserite in data 02/05/2000) sono pressoché conformi alla consistenza dello stato attuale dei luoghi, per quello che è stato possibile rilevare presso il manufatto attese le pessime condizioni in cui esso versa (trattasi ormai di poco più di un rudere fatiscente e in stato di abbandono).



## STATO DI POSSESSO

Le aree, come pure il manufatto insistente sulla p.lla 619, sono prive di specifico utilizzo e ordinaria manutenzione ad opera degli esecutati; esse versano, sostanzialmente, in condizioni di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Le unità in oggetto, come sopra identificate, appartengono, complessivamente per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, ai germani:

- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000

per averli essi acquisiti in virtù di successione in morte del padre sig. Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx il xx/xx/xx e deceduto a Xxxxxx il xx/xx/xx, giusta dichiarazione

registrata a Napoli in data 30/01/1987 al n. 564, vol. 3014 e trascritta a Napoli 2 il 28/05/1988 ai nn. 16134/11969. Per detta successione risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 26/01/2022 ai nn. 3224/2524, in forza di atto rogato dal notaio Fortuna Maria Barbarisi in data 27/01/1987, rep. 32680.

Nella successione i componenti del compendio staggito sono così identificati:

Piena proprietà di un piccolo fondo agricolo sito in Pozzuoli alla Via Coste di Agnano di Ha 1.32.40 in NCT partita 8503 f.44, p.lla 368 di a 24,43 (derivante dal frazionamento della originaria 368), p.lla 51 di a 26,00 con piccolo f.r. per deposito attrezzi, p.lla 70 di are 12,80, p.lla 375 di a 162, p.lla 42 di a 67,55;
Piena proprietà di un'abitazione alla Via Coste di Agnano n.14, di vani 6 + acc.ri con annesso giardino di circa mq. 400;

Per la corrispondenza tra i dati riportati nel titolo e quelli attuali si rinvia ai contenuti del precedente paragrafo relativo ai dati catastali, ove è stata operata una cronistoria delle evoluzioni e variazioni subite dalle unità.

Al sig. Xxxxxx Xxxx, come sopra generalizzato, la piena proprietà delle aree oggetto di interesse era pervenuta, tra altro, in virtù di atto di compravendita rogato in data 20/07/1973 dal notaio Maria Teresa Di Majo, rep. 21160, trascritto a Napoli 2 il 17/08/1973 al n. 21662. Con detto atto il sig. Xxxxxx acquista dalla sig.ra Xxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx il xx/xx/xx, un appezzamento di terreno in località Solfatara o Coste d'Agnano, censito in C.T. al foglio 44 con le p.lle 42 (di 6.917,368 mq), 51 (di 2.600,70 mq) e 70 (di 1.280,00 mq). In vero nel medesimo titolo si costituisce quale ulteriore acquirente il sig. Beta Xxxxxx nato/a a Xxxxxx il xx/xx/xx. La venditrice, infatti, trasferisce ad entrambi porzioni dei propri possedimenti oggetto di tipo di frazionamento (approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale ma non ancora registrato) predisposto dal geom. Spagnoletti, tecnico di fiducia del sig. Xxxxxx. A tale riguardo, infatti, con riferimento alla porzione trasferita al sig. Xxxxxx, si legge:

la porzione di fondo venduta a [ ]	
Pasquale viene riportata nel tipo di frazionamento redatto dal geometra Antonio Spagnoletti e debitamente approvata dall'Ufficio Tecnico Erariale nel modo che segue; al n. 2033 del 31.7.73 che si allega sub A e B foglio 44, particella 42/a, are 77,18; R.D. 578,85; R.A. 185,23; 69,17; R.D. 518,78; R.A. 166,00; particella 42/c, are 21,49; R.D. 171,18; R.A. 51,58 e comprende inoltre le particelle intere del foglio 44:	N.51. Pascolo Arborato di 1° classe, are 26,00, R.D.16,90. R.A. 2,60;
	N.70. Vigneto di 3° classe, are 12,80, R.D. 92,80, R.A. 30,72;
	in totale pertanto la porzione di fondo venduta al sign. [ ] è di are 137,47 (are centotrentasette e centiare quarantasette).

con relative note in correzione:

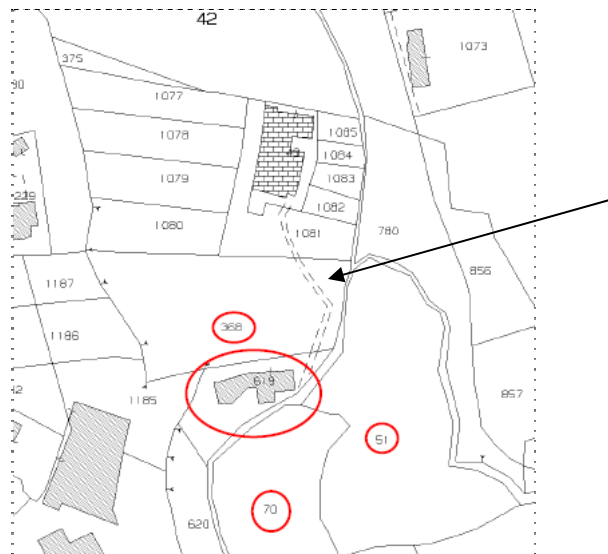
per la sua qualità di affittuario del "fondo" = (5) nulli; "42/a" are "368" di cinque punti (6) nulla "42/a" are	"42" (7) nulla "42/e" are "368" (8) nulla di "olivi" perale da "42/e" e "51,58" e are "368" a. 30,80, R.A. 231,00; R.A. 73,83 (9) nulla "137,47" are; "acc.ri" e "vanti" e "vanti" e "vanti" (10) nulla di "dacia" perale
--	---

Ossia, in particolare, la citata 42a è la nuova 42; la 42c è la nuova 368.

La prossimità delle porzioni trasferite ai due acquirenti induce alla costituzione di servitù di fatto (che non risultano trascritte); nell'atto, infatti, si legge ancora:

in particolare a favore della porzione venduta al  
[redacted] viene costituita  
una servitù di passaggio a piedi e con automezzi  
sulla striscia di terreno (prospiciente la particella  
(5)  
42/b) ove attualmente ha sede la via Vicinale Costa  
detta striscia della lunghezza di ml. 30 e della lar-  
ghezza di ml. due circa.

Ossia a vantaggio delle porzioni acquistate dal sig. Beta viene istituita una servitù, lunga 30 ml, che parte dalla strada via Vicinale Costa, attraversa per un tratto la proprietà Xxxxxx (p.la 368) e giunge a quella Beta (p.la 367). In vero, la p.la 367, posta a nord della 368, è oggi frazionata in più unità (p.lle 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1084, 1086). La servitù in questione dovrebbe seguire approssimativamente il percorso tratteggiato nella figura seguente (indicato dalla freccia), che oggi conduce alla proprietà di uno degli eredi del sig. Beta.



Va a questo punto evidenziato che attraverso la proprietà Xxxxxx, allo stato, non è presente sola la strada di accesso di cui alla citata servitù, strada che corre a valle dell'attuale manufatto di cui alla p.la 619, ma esiste anche una seconda strada, posta a monte della 619. Il tutto perché la originaria proprietà del sig. Beta è stata frazionata e divisa tra i suoi eredi, che hanno così provveduto a sdoppiare i passaggi per i rispettivi possedimenti.

## 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 dei beni;

- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- L'intero territorio del comune di Pozzuoli è vincolato ai sensi della D.Lgs. 42/04 (ex Legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti *trascritti* né cessioni di cubatura; risultano però realizzate sull'area strade di accesso a proprietà limitrofe e aliene (come richiamato nei paragrafi relativi a *descrizione e provenienze* del compendio);
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

## **VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE POTRANNO ESSERE REGOLARIZZATI CON LA VENDITA**

---

### ***ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI***

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 12/11/2009 - Registro Particolare 48445 Registro Generale 66698 di Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale, in forza di atto emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 22885/2009 del 15/10/2009, CONTRO Xxxxxx Xxxx (per 250/1000), Xxxxxx (per 250/1000), Xxxxxx (per 250/1000) e Xxxxxx (per 250/1000), come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Fallimento di Xxxxxx Xxxxx, gravante sulla complessiva piena proprietà, tra altro, dei beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368,620,51,70, 982 e in C.F. al foglio 53, p.la 46 sub 1, p.la 46 sub 31 (ora p.la 75 sub 6), p.la 94, p.la 123 sub 1, p.la 124 sub 1 (ora p.la 75 sub 7), p.la 41 sub 44, p.la 75 sub 104 (ora p.la 75 sub 8) nonché in C.F. al foglio 44, p.la 619 sub 1 e sub 2;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 20/05/2014 - Registro Particolare 1745 Registro Generale 27290 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (trascritta il 31/05/1994 al n. 2287) in forza di atto del Tribunale di Napoli, rep. 4744 del 30/05/1994, CONTRO Xxxxxx Xxxxxx, come più volte generalizzato nel corpo della presente, e a FAVORE di Banca di Roma spa, con sede in Roma, gravante sui beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368, 51,70 (poi frazionate ed oggi corrispondenti alle p.lle 42,375,368,620,51,70, 982) e in C.F. al foglio 53, scheda 1651/71 (ora p.la 46 sub 1), scheda 749/73 (ora p.la 41 sub 44), p.la 46 sub 31 (ora p.la 75 sub 6), p.la 75 sub 1/2/3/4 (ora p.la 75 sub 8), p.la 123 sub 1, p.la 124 sub 1 (ora p.la 75 sub 7) nonché in C.F. al foglio 44, p.la 346 sub 1 e sub 2 (ora p.la 619 sub 1 e 2), senza indicazione della quota;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 23/05/2014 - Registro Particolare 1799 Registro Generale 27876 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (trascritta il 31/05/1994 al n. 2286) in forza di atto del Tribunale di Napoli, rep. 4745 del 30/05/1994, CONTRO Xxxxxx Xxxxx, Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx, come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Banca di Roma spa, con sede in Roma, gravante sui beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368, 51,70 (poi frazionate ed oggi corrispondenti alle p.lle 42,375,368,620,51,70, 982) e in C.F. al foglio 53, scheda 1651/71 (ora p.la 46 sub 1), scheda 749/73 (ora p.la 41 sub 44), p.la 46 sub 31



(ora p.lla 75 sub 6), p.lla 75 sub 1/2/3/4 (ora p.lla 75 sub 8), p.lla 123 sub 1, p.lla 124 sub 1 (ora p.lla 75 sub 7) nonché in C.F. al foglio 44, p.lla 346 sub 1 e sub 2 (ora p.lla 619 sub 1 e 2), senza indicazione della quota;

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 16/06/2021 - Registro Particolare 22386 Registro Generale 30076 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 2021 del 10/06/2021, CONTRO Xxxxxx Xxxxx, Xxxxx, Xxxx e Xxxx, come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Aurora srl, con sede in Conegliano, gravante sui beni in Pozzuoli oggetto della presente.

## **SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI**

---

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

L'area in oggetto non ricade su suolo demaniale.

## **SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI**

---

Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni oggetto della presente che necessitino di essere segnalati giacché, per la natura e tipologia del compendio, non esiste una realtà condominiale, né formalmente né di fatto, costituita.

## **REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI**

---

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

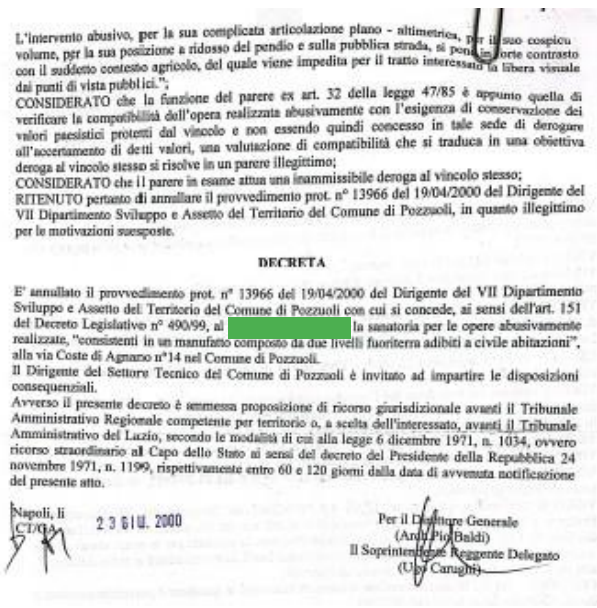
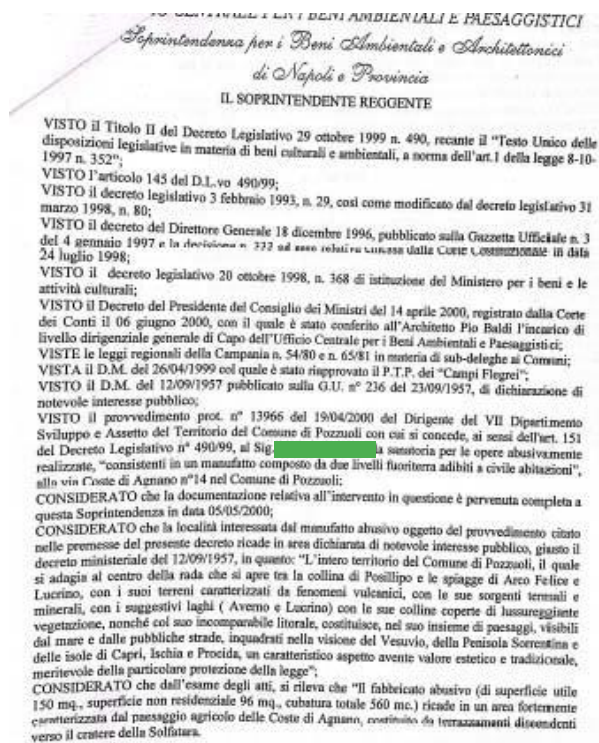
---

Fermo restando che sull'area non insistono manufatti strutturati oltre il piccolo fabbricato di cui alla p.lla 619, sub 1 e 2, la risposta al presente quesito non può che riferirsi a detta costruzione.

La stessa è stata edificata nella prima metà degli anni '70 dal padre degli esecutati in totale assenza di titolo abilitativo. Tra il 1975 e il 1980, infatti, è tutto un susseguirsi di ingiunzioni e diffide mosse al sig. Xxxxxx tanto dai competenti uffici comunali quanto dalla Soprintendenza e dalla sezione urbanistica regionale. Il tutto fin quando il sig. Xxxxxx, approfittando dell'opportunità offerta dalla legge 47/85, presenta istanza di condono volta a sanare la realizzazione abusiva del manufatto. Trattasi dell'istanza prot. 17766 del 02/04/1986. Oggetto della domanda è la realizzazione di un fabbricato alla via Coste d'Agnano n. 14 composto da due piani per un volume totale di 560 mc e una superficie utile abitabile di 149,88 mq oltre 96,13 mq per servizi e accessori.

A fronte di detta istanza, in data 19/04/2000, con nota prot. 13966, il comune esprime parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione in sanatoria per le opere realizzate dal sig. Xxxxxx e invia la nota alla Soprintendenza Archeologica e a quella per i Beni Ambientali e Paesaggistici per i pareri del caso.

La prima Soprintendenza dichiara di non doversi esprimere, per assenza di vincoli archeologici, mentre la seconda, con nota prot. 18687 del 23/06/2000, *annulla* il provvedimento del comune e invita i competenti uffici a prendere i provvedimenti del caso.



Detto decreto è l'ultimo atto del fascicolo d'ufficio riguardante il manufatto. Nello stesso, infatti, non risultano né carteggi per eventuali ricorsi al Tar da parte della famiglia Xxxxx né provvedimenti ulteriormente assunti dallo stesso comune (sia in senso positivo che negativo, ad esempio in merito al definitivo e formale diniego del condono e conseguenziali provvedimenti).

Atteso il diniego della Soprintendenza, sebbene il comune non si sia ulteriormente espresso, ossia non abbia formalmente respinto l'istanza, bocciato la pratica e ingiunto l'abbattimento, non può che concludersi che la positiva risoluzione della vertenza è decisamente poco probabile se non impossibile.

Di tale circostanza si terrà evidentemente conto in sede di stima.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare staggito ricade, come da allegato **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal comune di Pozzuoli:

- in Zona E\_R – Agricola di Restauro paesistico-ambientale e di Consolidamento dei terreni acclivi, instabili e/o in dissesto - di cui all'art. 37 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente per il Comune di Pozzuoli, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;
- in Zona P.I. – Protezione Integrale cui all'art. 11 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 area soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267
- le p.lle 70, 51 e 368 in zona P3 – suscettibilità di pericolosità elevata da frana e in zona R3 – rischio elevato da frana del P.S.A.I. approvato dall'Autorità di Bacino Campania Centrale
- la p.la 619 in zona P2 – suscettibilità di pericolosità media da frana e in zona R3 – rischio medio da frana del P.S.A.I. approvato dall'Autorità di Bacino Campania Centrale

## VALUTAZIONE DEI BENI

### CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato dell'area oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificata, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per aree aventi analoghe caratteristiche, soprattutto di destinazione urbanistica e di conformazione nonché di vincoli e limitazioni. Per il manufatto insistente sulla p.lla 619, attese le vicende urbanistiche di cui sopra e lo stato di fatiscenza in cui versa, non verrà effettuata alcuna valutazione ma anzi verrà operata una detrazione dal valore dei terreni corrispondente alle eventuali spese di demolizione.

### SUPERFICI CONVENZIONALI

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali che vengono qui richiamate sinteticamente:

Unità e Qualità catastale	Superficie commerciale
P.lla 70 (vigneto)	1.280,00 mq
P.lla 51 (pascolo arb.)	2.554,00 mq
P.lla 368 (vigneto)	1.845,00 mq
P.lla 982 (F U D Accert)	46,00 mq
P.lla 619 (ente urbano)	625,00 mq
<b>Totale superficie:</b>	<b>6.350,00 mq</b>

### 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 dei beni, 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, delle unità e confrontando i dati delle fonti consultate*, si determinano i seguenti valori medi unitari:

Unità	Valore unitario (medio)
Area di terreno agricolo incolta, in zona periferica con vincoli ambientali	12,00 €/mq

Alla luce dei suddetti valori unitari e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Compendio staggito	6.350,00 mq	12,00 €/mq	76.200,00 €

## 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:

<b>Elemento che influenza la valutazione</b>	<b>Esito della verifica</b>	<b>Entità della correzione</b>
<b>Stato di manutenzione/conservazione</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Regolarità edilizia</b>	Comporta detrazione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(1)</sup>
<b>Stato di possesso</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Vincoli e oneri giuridici</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Spese condominiali insolute</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Modifiche catastali</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Condizione di vendita forzata</b>	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(2)</sup>
<b>Altro</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alla *regolarità edilizia* e alla *descrizione dei beni*, che si intendono qui integralmente richiamati, si applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie e per tutte le variabili esaminate, nell'ordine del 25% del valore di mercato sopra calcolato;

(2) 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 6% del valore di mercato sopra calcolato.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

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

<b>Identificativo</b>	<b>Valore di mercato stimato</b>	<b>Valore di mercato corretto</b>
Compendio staggito	76.200,00 €	52.578,00 €
<b>Valore della piena proprietà</b>		<b>53.000,00 €</b>

## LOTTO 5

### DESCRIZIONE DEI BENI

---

#### IDENTIFICAZIONE

---

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un'area di terreno agricolo sita in Pozzuoli alla località via Coste d'Agnano, parzialmente priva di delimitazione, interessata dalla sussistenza, su quota parte, di manufatti alieni derivanti dallo sconfinamento di una proprietà limitrofa ma comunque amovibili, con accesso da stradina privata che attraversa proprietà aliene e limitrofe, ed avente una estensione complessiva di circa 6.917 mq. L'area risulta censita in C.T. al foglio 44 con p.Ila 375 (162 mq) e p.Ila 42 (6.755 mq).**

#### CONFINI

---

I confini del compendio censito al foglio 44 del C.T. risultano essere i seguenti:

Confini p.Ila 42

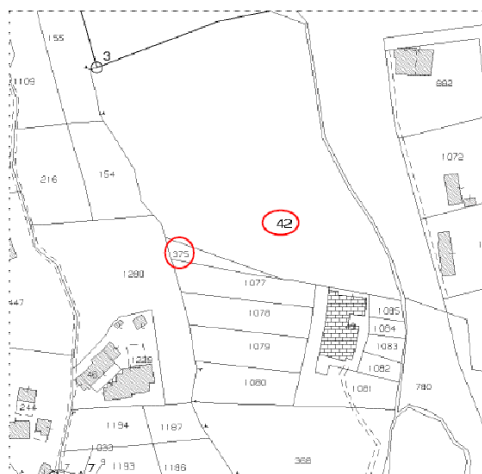
Unità stessa ditta (p.Ila 375), unità aliena (p.Ila 154), unità aliena (p.Ila 155), unità aliena (p.Ila 1202), unità aliena (p.Ila 1085), unità aliena (p.Ila 1077), Unità stessa ditta (p.Ila 49)

Confini p.Ila 375

Unità stessa ditta (p.Ila 42), unità aliena (p.Ila 1077), unità aliena (p.Ila 1280)

Confini complessivi del compendio

Unità aliena (p.Ila 1280), unità aliena (p.Ila 154), unità aliena (p.Ila 155), unità aliena (p.Ila 1202), unità aliena (p.Ila 1085), unità aliena (p.Ila 1077), Unità stessa ditta (p.Ila 49)

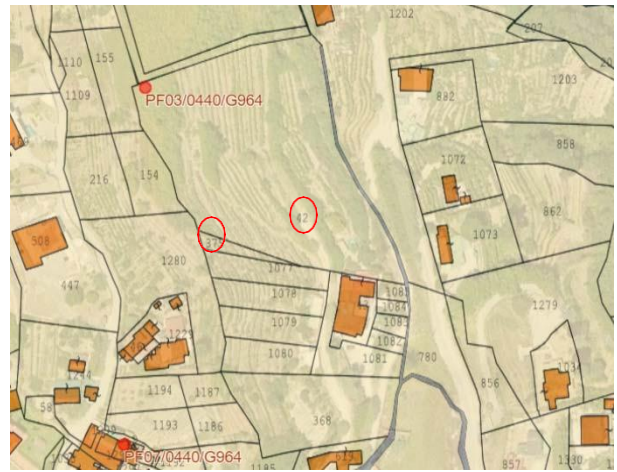


#### DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

---

Il compendio in oggetto consiste in due terreni siti in Pozzuoli (Na) alla via Coste d'Agnano in località Solfatara. Si tratta in appezzamento complessivo di circa 6.917mq, composto dalle p.Ile 375 e 42 del foglio 44.





*Vista aerea dei luoghi e particolare della sovrapposizione tra l'ortofoto degli stessi e l'estratto di mappa (per coincidenza dei punti fiduciarî più prossimi, sebbene abbastanza lontani dall'area di interesse)*

L'intero appezzamento risente delle caratteristiche orografiche dell'area di afferenza ossia della pendenza della stessa, attesa la circostanza che detta area afferisce al versante est di uno dei rilievi che circondano il cratere della Solfatara. Per consentire, però, la coltivazione dei luoghi sono stati definiti, presso gli stessi, dei terrazzamenti che li rendono più facilmente fruibili.



*Vista aerea dei luoghi: particolare dei terrazzamenti*

Per quanto attiene all'accesso ai luoghi, allo stato, risulta la presenza di una strada a valle che ne lambisce il confine inferiore ma, attesa lo stato scosceso del lotto, detta arteria non consente un agevole accesso, se non pedonale (in rosso nella figura seguente).



*Vista aerea dei luoghi: particolare degli accessi*



Esiste altresì una soluzione più agevole, che consente l'accesso anche carrabile: si tratta di una strada che parte da via Coste di Agnano e attraversa le p.lle 620 e 619 (oggetto, rispettivamente, dei lotti 6 e 4), a monte del manufatto insistente su quest'ultima, e che prosegue attraverso una proprietà aliena (in giallo nella figura precedente). Il tutto costituisce mutua servitù di fatto, ma non trascritta né riportata in alcun atto (la servitù a cui si fa riferimento nell'atto di compravendita dei terreni, come si vedrà in seguito, si riferisce ad altro passaggio).

Riguardo allo stato dei luoghi, come anticipato, essi sono curati e coltivati, sebbene su iniziativa di terzi, in particolare, dei proprietari dei lotti vicini, cui l'area in oggetto è collegata senza soluzione di continuità. Lo "sconfinamento" non riguarda, in vero, solo l'uso agricolo del terreno ma anche l'allargamento di un piazzale, annesso alla costruzione che insiste sulla vicina p.lla 49, nonché, sempre su iniziativa degli stessi vicini, dell'installazione di baracche. Si tratta, comunque, di manufatti sostanzialmente amovibili e della cui presenza si terrà conto in sede di stima.



*Vista dei manufatti realizzati, in sconfinamento, sull'area*



*Particolari dell'area*

## **CONSISTENZA**

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono il bene oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato:

<b>Unità e Qualità catastale</b>	<b>Superficie commerciale</b>
P.lla 375 (vigneto)	162,00 mq

P.IIa 42 (vigneto)	6.755,00 mq
<b>Totale superficie:</b>	<b>6.917,00 mq</b>

## DATI CATASTALI

Si riporta di seguito sia una disamina catastale delle varie e singole unità che compongono il lotto.

Si dà atto della circostanza che i dati catastali delle unità di cui si effettua la disamina sono tutti correttamente richiamati nella documentazione del pignoramento.

### UNITÀ P.LLA 375

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/03/2005 Pratica n. NA0211767 in atti dal 18/03/2005 TF TM 151172/05 (n. 151172.1/2005)
								Dominicale	Agrario	
1	44	375		-	VIGNETO 3	1 62		Euro 1,59	Euro 1,30	
Notifica						Partita				
Annotazioni		di studio: P.LLA GENERATA DA FRAZ. VALIDO AI SOLI FBN DEL COMMA 10 ART. 30 D.P.R. 380/2001								

### OSSERVAZIONI E CRONISTORIA P.LLA 375

- Dati dell'unità immobiliare dal 18/03/2005:  
**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.IIa 375**, qualità vigneto, cl. 3, sup. are 1 ca 62, reddito dominicale 1,59 euro, reddito agrario 1,30 euro; dati derivanti variazione d'ufficio del 17/03/2005 Pratica n. NA0211767 in atti dal 18/03/2005 TF TM 151172/05 (n. 151172.1/2005).
- Dati dell'unità immobiliare dal 14/03/1974:  
**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.IIa 375**, qualità vigneto, cl. 3, sup. are 1 ca 62, reddito dominicale 1,59 euro – 3.078 lire, reddito agrario 1,30 euro – 2.511 lire; dati derivanti da frazionamento del 14/03/1974 in atti dal 23/11/1979 (n. 18779)
- Dati dell'unità immobiliare che ho originato il precedente dal 20/07/1973:  
**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.IIa 367**, qualità vigneto, cl. 3, sup. are 32 ca 3, reddito dominicale 60.857 lire, reddito agrario 49.647 lire; dati derivanti da frazionamento del 20/07/1973 in atti dal 16/03/1976 (n. 13376)
- Dati dell'unità immobiliare che ha generato il precedente dall'impianto meccanografico:  
**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.IIa 42**, qualità vigneto, cl. 3, sup. ha 1 are 32 ca 0, reddito dominicale 250.800 lire, reddito agrario 204.600 lire; dati derivanti dall'impianto meccanografico del 02/01/1972.
- Intestazione dell'unità immobiliare dal 31/07/1986

*omissis*

- Note

Dal frazionamento della originaria e più ampia p.IIa 42 sono state originate, nel 1973, le p.IIe 368 e 367 dalla quale, in particolare, è stata poi stralciata la 375.

## UNITÀ P.LLA 42

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	44	42		-	VIGNETO 3	67 55		Euro 66,28 L. 128.345	Euro 54,07 L. 104.703	FRAZIONAMENTO del 14/03/1974 in atti dal 23/11/1979 (n. 18779)
Notifica					Partita		105719			

## OSSERVAZIONI E CRONISTORIA P.LLA 42

- Dati dell'unità immobiliare dal 14/03/1974:  
**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.lla 42**, qualità vigneto, cl. 3, sup. are 67 ca 55, reddito dominicale 66,28 euro – 128.345 lire, reddito agrario 54,07 euro – 104.703 lire; dati derivanti da frazionamento del 14/03/1974 in atti dal 23/11/1979 (n. 18779)
- Dati dell'unità immobiliare che ha generato il precedente dal 20/07/1973:  
**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.lla 42**, qualità vigneto, cl. 3, sup. are 69 ca 17, reddito dominicale 131.423 lire, reddito agrario 107.214 lire; dati derivanti da frazionamento del 20/07/1973 in atti dal 16/03/1976 (n. 13376)
- Dati dell'unità immobiliare che ha generato il precedente dall'impianto meccanografico:  
**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.lla 42**, qualità vigneto, cl. 3, sup. ha 1 are 32 ca 0, reddito dominicale 250.800 lire, reddito agrario 204.600 lire; dati derivanti dall'impianto meccanografico del 02/01/1972.
- Note  
Dal frazionamento della originaria e più ampia p.lla 42 sono state costituite, nel 1973, la p.lla 368 dalla quale, a sua volta, sono state stralciate, per ulteriore frazionamento nel 1984, le attuali p.lle 619 e 620; nonché la p.lla 367 dalla quale è stata stralciata, sempre nel 1973, la p.lla 375.

## STATO DI POSSESSO

Le aree sono coltivate per la maggiore estensione su iniziativa di terzi, in particolare, dei proprietari dei lotti vicini, cui il lotto in oggetto è collegato senza soluzione di continuità. Lo "sconfinamento" non riguarda, in vero, solo l'uso agricolo del terreno ma anche l'allargamento di un piazzale, annesso alla costruzione che insistente sulla vicina p.lla 49, nonché, sempre su iniziativa degli stessi vicini, dell'installazione di baracche. Si tratta, comunque, di manufatti sostanzialmente amovibili e della cui presenza si terrà conto in sede di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Le unità in oggetto, come sopra identificate, appartengono, complessivamente per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, ai germani:

- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000



- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000

per averli essi acquisiti in virtù di successione in morte del padre sig. Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx il xx/xx/xx e deceduto a Xxxxxx il xx/xx/xx, giusta dichiarazione registrata a Napoli in data 30/01/1987 al n. 564, vol. 3014 e trascritta a Napoli 2 il 28/05/1988 ai nn. 16134/11969. Per detta successione risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 26/01/2022 ai nn. 3224/2524, in forza di atto rogato dal notaio Fortuna Maria Barbarisi in data 27/01/1987, rep. 32680.

Nella successione i componenti del compendio staggito sono così identificati:

Piena proprietà di un piccolo fondo agricolo sito in Pozzuoli alla Via Coste di Agnano di Ha 1.32.40 in NCT partita 8503 f.44, p.lla 368 di a 24,43 (derivante dal frazionamento della originaria 368), p.lla 51 di a 26,00 con piccolo f.r. per deposito attrezzi, p.lla 70 di are 12,80, p.lla 375 di a 162, p.lla 42 di a 67,55;
Piena proprietà di un'abitazione alla Via Coste di Agnano n.14, di vani 6 + acc.ri con annesso giardino di circa mq. 400;

Per la corrispondenza tra i dati riportati nel titolo e quelli attuali si rinvia ai contenuti del precedente paragrafo relativo ai dati catastali, ove è stata operata una cronistoria delle evoluzioni e variazioni subite dalle unità.

Al sig. Xxxxxx Xxxx, come sopra generalizzato, la piena proprietà dell'area di cui alla p.lla 42 del foglio 44 era pervenuta, tra altro, in virtù di atto di compravendita rogato in data 20/07/1973 dal notaio Maria Teresa Di Majo, rep. 21160, trascritto a Napoli 2 il 17/08/1973 al n. 21662. Con detto atto il sig. Xxxxxx Xxxx acquista dalla sig.ra Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx il xx/xx/xx, un appezzamento di terreno in località Solfatara o Coste d'Agnano, censito in C.T. al foglio 44 con le p.lle 42 (di 6.917,368 mq), 51 (di 2.600,70 mq) e 70 (di 1.280,00 mq). In vero nel medesimo titolo si costituisce quale ulteriore acquirente il sig. Beta Xxxx, nato/a a Xxxxxx il xx/xx/xx. La venditrice, infatti, trasferisce ad entrambi porzioni dei propri possedimenti oggetto di tipo di frazionamento (approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale ma non ancora registrato) predisposto dal geom. Spagnoletti, tecnico di fiducia del sig. Xxxxxx. A tale riguardo, infatti, con riferimento alla porzione trasferita al sig. Xxxxxx, si legge:

la porzione di fondo venduta al sig. [redacted]	
Pasquale viene riportata nel tipo di frazionamento redatto dal geometra Antonio Spagnoletti e debitamente approvata dall'Ufficio Tecnico Erariale nel modo che segue; al n. 2033 del 31.7.73 cho si allega sub-A e B foglio 44, particella 42/a, are 77,18; R.D. 578,85; R.A. 185,23; 69,17; R.D. 518,78; R.A. 166,00; particella 42/c, are 21,49; R.D. 171,16; R.A. 51,58	N.51. Pascolo ARborato di 1° classe, are 26,00, R.D. 169,00; R.A. 2,60;
e comprende inoltre le particelle intere del foglio 44:	N.70. Vigneto di 3° classe, are 12,80, R.D. 92,80; R.A. 30,72;
	in totale pertanto la porzione di fondo venduta al sig. [redacted] è di are 137,47 (are centotrentasette e centiare quarantasette).

con relative note in correzione:



per la sua qualità di affittuario del "fondo"=(5) mulla;  
 "h2/a" abbi. "367" in cinque parti (6) mulla h2/a "coble"  
 "h2" (7) mulla "h2/e" abbi. "368" (8) mulla di "dici"  
 "particella da "h2/e" a "51,58" e abbi. "368", a. 30.80, R.A.  
 231, 00; R.A. 73, 93" (9) mulla "137, h2" abbi. "avv. l'attua"  
 tutto e centiare sessantadue" (10) mulla di "dici" parte

Ossia, in particolare, la citata 42a è la nuova 42; la 42c è la nuova 368.

La prossimità delle porzioni trasferite ai due acquirenti induce alla costituzione di servitù di fatto (che non risultano trascritte); nell'atto, infatti, si legge ancora:

in particolare a favore della porzione venduta al  
 signor [redacted] viene costituita  
 una servitù di passaggio a piedi e con automezzi  
 sulla striscia di terreno (prospiciente la particella  
 (5)  
 42/b) ove attualmente ha sede la via Vicinale Costa  
 detta striscia della lunghezza di ml. 30 e della lar-  
 ghezza di ml. due circa.

La questione non riguarda in maniera diretta l'attuale consistenza rappresentata dalle p.lle 375 e 42 in quanto coinvolge i terreni della compravendita posti più a sud, oggetto del lotto 4.

Al sig. Xxxxxx Xxxxxx, come sopra generalizzato, la piena proprietà dell'area di cui alla p.lla 375 del foglio 44 era pervenuta in virtù di atto di permuta rogato in data 14/03/1974 dal notaio Maria Teresa Di Majo, rep. 24301, trascritto a Napoli 2 il 08/04/1974 al n. 9221. Con detto atto il sig. Xxxxxx trasferisce al sig. Beta Xxxxxx, nato a Xxxxxx il xx/xx/xx, la p.lla 376 di 162 mq, e, di contro, a titolo di permuta, il sig. Beta trasferisce allo Xxxxxx la p.lla 375 di pari estensione (162 mq). Entrambe le p.lle erano state ricavate dalle più ampie consistenze dai due acquistate da potere della sig. Xxxxxx, con l'atto del notaio Di Majo del 1973, rep. 21160, richiamato in precedenza.

II.- In corrispettivo a titolo di permuta il  
 signor [redacted] cede e trasferisce, con  
 ogni garanzia di legge, al signor [redacted] la  
 piena proprietà del seguente compito:  
 porzione di fondo rustico in agro di Pozzuoli, lo-  
 calità Solfatarata e Costa d'Agnano, di mq. 162; con-  
 finante da un lato con proprietà [redacted], da  
 un altro con proprietà [redacted] e dal restante lato  
 con proprietà [redacted] e altri; la zonetta  
 è rappresentata nel tipo di frazionamento allegato,  
 come segue: foglio 44, particella 375, ex 367 b,  
 are 1 e centiare 62, (are una e centiare sessantadue)

## 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 dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- L'intero territorio del comune di Pozzuoli è vincolato ai sensi della D.Lgs. 42/04 (ex Legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti *trascritti* né cessioni di cubatura; il più comodo accesso al lotto, però, avviene, di fatto, attraverso proprietà aliena (come richiamato nel paragrafo sulla *descrizione* del compendio);
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

## **VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE POTRANNO ESSERE REGOLARIZZATI CON LA VENDITA**

---

### ***ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI***

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 12/11/2009 - Registro Particolare 48445 Registro Generale 66698 di Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale, in forza di atto emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 22885/2009 del 15/10/2009, CONTRO Xxxxxx Xxxxx (per 250/1000), Xxxxxx (per 250/1000), Xxxxx (per 250/1000) e Xxxxx (per 250/1000), come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Fallimento di Xxxxx Xxxxx, gravante sulla complessiva piena proprietà, tra altro, dei beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368,620,51,70, 982 e in C.F. al foglio 53, p.la 46 sub 1, p.la 46 sub 31 (ora p.la 75 sub 6), p.la 94, p.la 123 sub 1, p.la 124 sub 1 (ora p.la 75 sub 7), p.la 41 sub 44, p.la 75 sub 104 (ora p.la 75 sub 8) nonché in C.F. al foglio 44, p.la 619 sub 1 e sub 2;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 20/05/2014 - Registro Particolare 1745 Registro Generale 27290 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (trascritta il 31/05/1994 al n. 2287) in forza di atto del Tribunale di Napoli, rep. 4744 del 30/05/1994, CONTRO Xxxxx Xxxxx, come più volte generalizzato nel corpo della presente, e a FAVORE di Banca di Roma spa, con sede in Roma, gravante sui beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368, 51,70 (poi frazionate ed oggi corrispondenti alle p.lle 42,375,368,620,51,70, 982) e in C.F. al foglio 53, scheda 1651/71 (ora p.la 46 sub 1), scheda 749/73 (ora p.la 41 sub 44), p.la 46 sub 31 (ora p.la 75 sub 6), p.la 75 sub 1/2/3/4 (ora p.la 75 sub 8), p.la 123 sub 1, p.la 124 sub 1 (ora p.la 75 sub 7) nonché in C.F. al foglio 44, p.la 346 sub 1 e sub 2 (ora p.la 619 sub 1 e 2), senza indicazione della quota;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 23/05/2014 - Registro Particolare 1799 Registro Generale 27876 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (trascritta il 31/05/1994 al n. 2286) in forza di atto del Tribunale di Napoli, rep. 4745 del 30/05/1994, CONTRO Xxxxxx Xxxxx, Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx, come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Banca di Roma spa, con sede in Roma, gravante sui beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368, 51,70 (poi

frazionate ed oggi corrispondenti alle p.lle 42,375,368,620,51,70, 982) e in C.F. al foglio 53, scheda 1651/71 (ora p.lla 46 sub 1), scheda 749/73 (ora p.lla 41 sub 44), p.lla 46 sub 31 (ora p.lla 75 sub 6), p.lla 75 sub 1/2/3/4 (ora p.lla 75 sub 8), p.lla 123 sub 1, p.lla 124 sub 1 (ora p.lla 75 sub 7) nonché in C.F. al foglio 44, p.lla 346 sub 1 e sub 2 (ora p.lla 619 sub 1 e 2), senza indicazione della quota;

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 16/06/2021 - Registro Particolare 22386 Registro Generale 30076 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 2021 del 10/06/2021, CONTRO Xxxxxx Xxxxx, Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx, come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Aurora srl, con sede in Conegliano, gravante sui beni in Pozzuoli oggetto della presente.

## SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI

---

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

L'area in oggetto non ricade su suolo demaniale.

## SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

---

Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni oggetto della presente che necessitino di essere segnalati giacché, per la natura e tipologia del compendio, non esiste una realtà condominiale, né formalmente né di fatto, costituita.

## REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

---

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Sull'area non insistono costruzioni strutturate che necessitino di risposta al quesito ma solo manufatti, per altro installati su iniziativa di terzi, che risultano sostanzialmente amovibili e della cui presenza si terrà conto in sede di stima. *Si terrà conto anche dell'assenza di una perimetrazione e delimitazione da dette aree limitrofe.*

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il compendio immobiliare staggito ricade, come da allegato **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal comune di Pozzuoli:

- in Zona E\_R – Agricola di Restauro paesistico-ambientale e di Consolidamento dei terreni acclivi, instabili e/o in dissesto - di cui all'art. 37 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente per il Comune di Pozzuoli, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;
- in Zona P.I. – Protezione Integrale cui all'art. 11 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 area soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267;
- in zona P3 – suscettibilità di pericolosità elevata da frana e in zona R3 – rischio elevato da frana del P.S.A.I. approvato dall'Autorità di Bacino Campania Centrale.

## VALUTAZIONE DEI BENI

### CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato dell'area oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificata, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per aree aventi analoga caratteristiche, soprattutto di destinazione urbanistica e di conformazione nonché di vincoli e limitazioni. Per la sussistenza di manufatti installati su iniziativa di terzi verrà effettuata una detrazione dal valore dei terreni corrispondente alle spese di demolizione e sistemazione dell'area nonché a quelle di confinamento e delimitazione dalle limitrofe proprietà.

### SUPERFICI CONVENZIONALI

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali che vengono qui richiamate sinteticamente:

Unità e Qualità catastale	Superficie commerciale
P.IIa 375 (vigneto)	162,00 mq
P.IIa 42 (vigneto)	6.755,00 mq
<b>Totale superficie:</b>	<b>6.917,00 mq</b>

### 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 dei beni, 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, delle unità e confrontando i dati delle fonti consultate*, si determinano i seguenti valori medi unitari:

Unità	Valore unitario (medio)
Area di terreno agricolo coltivata, in zona periferica con vincoli ambientali	14,00 €/mq

Alla luce dei suddetti valori unitari e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Compendio staggito	6.917,00 mq	14,00 €/mq	96.838,00 €

### 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:

<b>Elemento che influenza la valutazione</b>	<b>Esito della verifica</b>	<b>Entità della correzione</b>
<b>Stato di manutenzione/conservazione</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Regolarità edilizia</b>	Comporta detrazione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(1)</sup>
<b>Stato di possesso</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Vincoli e oneri giuridici</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Spese condominiali insolute</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Modifiche catastali</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Condizione di vendita forzata</b>	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(2)</sup>
<b>Altro</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto richiamato nel corpo dei paragrafi relativi alla *regolarità edilizia* e alla *descrizione dei beni*, che si intendono qui integralmente richiamati, si applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie e per tutte le variabili esaminate, nell'ordine del 15% del valore di mercato sopra calcolato;

(2) 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 6% del valore di mercato sopra calcolato.

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA**

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

<b>Identificativo</b>	<b>Valore di mercato stimato</b>	<b>Valore di mercato corretto</b>
Compendio staggito	96.838,00 €	76.500,00 €
<b>Valore della piena proprietà</b>		<b>76.000,00 €</b>



## LOTTO 6

### DESCRIZIONE DEI BENI

---

#### IDENTIFICAZIONE

---

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un'area di terreno agricolo sita in Pozzuoli alla località via Coste d'Agnano, priva di delimitazione, interessata dalla sussistenza, su quota parte, di manufatti alieni difficilmente amovibili derivanti dallo sconfinamento di una proprietà limitrofa, ed avente una estensione complessiva di circa 610 mq. L'area risulta censita in C.T. al foglio 44 con p.Ila 620 (610 mq).**

#### CONFINI

---

I confini del lotto risultano essere i seguenti:

Confini p.Ila 620

Unità stessa ditta (p.Ila 619), Unità stessa ditta (p.Ila 70), Unità aliena (p.Ila 107), Unità aliena (p.Ila 1213), unità aliena (p.Ila 1039), unità aliena (p.Ila 1185).



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

---

Il lotto in oggetto consiste in un'area di terreno di circa 610 mq, con una forma allungata, posta a margine del compendio di cui al lotto 4, del quale lambisce, ad ovest, la p.Ila 70 e, a nord-est, la p.Ila 619, cui è collegato senza soluzione di continuità. Sul perimetro ovest, invece, l'unità confina con una proprietà aliena, afferente ad un complesso alberghiero realizzato sulla sommità del rilievo collinare alle cui pendici (fianco est) risultano allocati i manufatti di cui ai lotti 4, 5 e il presente 6. Proprio la vicinanza con detta aliena proprietà e il parziale sconfinamento di alcuni manufatti (attrezzature impiantistiche) ad essa afferenti, hanno indotto a separare la p.Ila 620 dalle restanti aree di proprietà degli esecutati. In vero, se è possibile asserire che vi è stato sconfinamento, probabilmente dovuto alla originaria assenza di delimitazione dei lotti e alle difficoltà di perimetrazione fisica precisamente corrispondente a quella documentale, non è possibile definire la esatta entità di detto sconfinamento. L'asserzione di cui sopra deriva dalla valutazione della restituzione ottenuta sovrapponendo l'ortofoto dei luoghi con il relativo estratto di mappa per coincidenza dei punti fiduciali più prossimi. Da tale restituzione, effettuata sia dalla scrivente che estratta da siti specializzati, si apprezza che le struttura impiantistiche a servizio della proprietà limitrofa (p.Ila 1039) si estendono, in quota parte, oltre i confini della stessa

impegnando una porzione della p.lla 620. Ciò non di meno non è possibile definire con precisione l'entità di tale condizione in quanto le sovrapposizioni operate dalla scrivente, così come quelle estratte da siti specializzati, ancorché ottenute per coincidenza dei punti fiduciali più prossimi, risultano poco precise (non coincidono, ad esempio, gli sviluppi viari e i perimetri degli edifici esistenti).



*Vista aerea dei luoghi e relativo stratto di mappa*



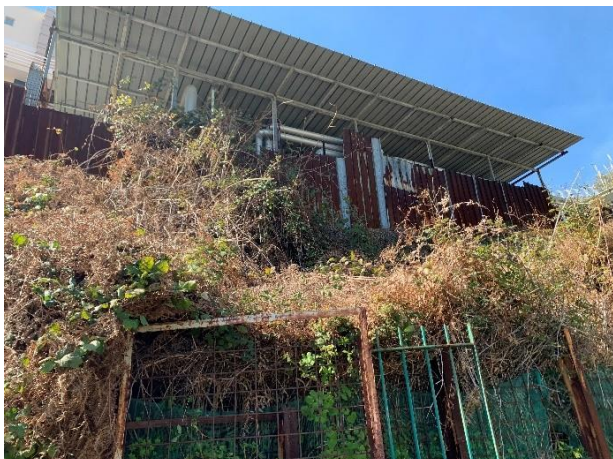
*Vista aerea dei luoghi e particolare della sovrapposizione tra l'ortofoto degli stessi e l'estratto di mappa (per coincidenza dei punti fiduciali più prossimi, sebbene abbastanza lontani dall'area di interesse)*

La scrivente, dunque, può affermare che vi sia stato sconfinamento ma non è in grado, con gli strumenti allo stato disponibili, di definire l'entità di tale condizione, né la precisa natura. Sarebbero necessari ulteriori approfondimenti, anche strumentali. Va, però, allo stesso tempo evidenziato che una eventuale battuta topografica, eseguita da professionista specializzato con la strumentazione del caso, potrebbe risultare molto onerosa (*economicamente e proceduralmente*) e comunque restituire risultati non precisi, attesa la natura dei luoghi (scoscesi e non tutti facilmente accessibili) e la circostanza che i punti fiduciali più prossimi sono molto lontani. Il tutto a fronte del fatto che i manufatti realizzati oltre il perimetro dell'area in oggetto afferiscono ad un complesso sistema impiantistico, a servizio della struttura alberghiera e in quanto tali non possono essere facilmente rimossi o modificati.

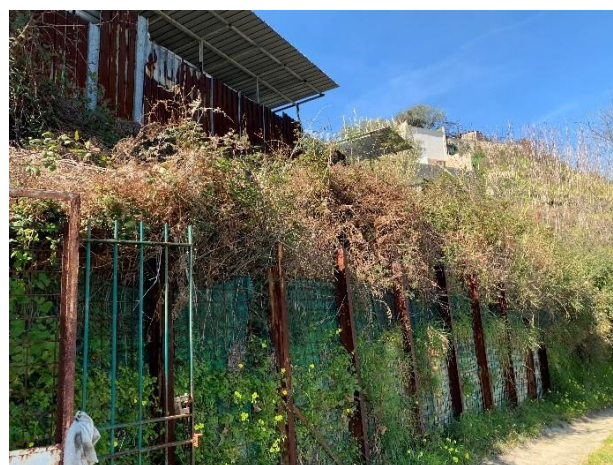
Va altresì segnalato che sulla stessa particella 620 insiste, in quota parte, una stradina privata che, partendo da via Coste d'Agnano, prosegue sul limite ovest della p.lla 619, attraversa la p.lla 368, entrambe oggetto del lotto 4, per offrire accesso alle retrostanti proprietà aliene (eredi



Beta) salvo poi proseguire sino alla p.lla 42, oggetto del lotto 5. Trattasi di servitù di fatto, non trascritte né definite in maniera specifica in atti traslativi.



*Vista dei manufatti che in parte sconfinano sulla p.lla 620*



*Vista della strada privata che attraversa la p.lla 620*



*Vista della p.lla 620 con evidenza dei manufatti (tettoie in verde) e della stradina privata (in giallo) che la interessano in quota parte*



## CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono il bene oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato:

Unità e Qualità catastale	Superficie commerciale
P.lla 620 (vigneto)	610,00 mq
<b>Totale superficie:</b>	<b>610,00 mq</b>

## DATI CATASTALI

Si riporta di seguito sia una disamina catastale dell'unità.

Si dà atto della circostanza che i dati catastali della particella di cui si effettua la disamina sono tutti correttamente richiamati nella documentazione del pignoramento.

### UNITÀ P.LLA 60

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	44	620		-	VIGNETO 3	6 10		Euro 5,99 L. 11.590	Euro 4,88 L. 9.455	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/06/1984 in atti dal 29/03/1995 (n. 16.F01/1984)
Notifica				Partita		8503				

## OSSERVAZIONI E CRONISTORIA P.LLA 620

- Dati dell'unità immobiliare dal 30/06/1984:  
**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.lla 620**, qualità vigneto, cl. 3, sup. are 6 ca 10, reddito dominicale 5,99 euro – 11.590 lire, reddito agrario 4,88 euro – 9.455 lire; dati derivanti da variazione d'ufficio del 30/06/1984 in atti dal 29/03/1995 (n. 16.F01/1984)
- Dati dell'unità immobiliare dal 20/07/1973:  
**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.lla 368**, qualità vigneto, cl. 3, sup. are 30 ca 80, reddito dominicale 58.520 lire, reddito agrario 47.740 lire; dati derivanti da frazionamento del 20/07/1973 in atti dal 16/03/1976 (n. 13376)
- Dati dell'unità immobiliare che ha generato il precedente dall'impianto meccanografico:  
**C.T. Comune di Pozzuoli: foglio 44, p.lla 42**, qualità vigneto, cl. 3, sup. ha 1 are 32 ca 0, reddito dominicale 250.800 lire, reddito agrario 204.600 lire; dati derivanti dall'impianto meccanografico del 02/01/1972.
- Intestazione dell'unità immobiliare dal 31/07/1986

*omissis*

- Note  
Dal frazionamento della originaria e più ampia p.lla 42 è stata originata, nel 1973, la p.lla 368 dalla quale, a sua volta, sono state stralciate, per ulteriore frazionamento nel 1984, le attuali p.lle 619 e 620.

## STATO DI POSSESSO

L'area, fermo restando le vicende di cui sopra (per la presenza di manufatti alieni e strada privata di accesso ad altri lotti), è sostanzialmente priva di utilizzo e ordinaria manutenzione ad opera degli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

L'unità in oggetto, come sopra identificata, appartiene, complessivamente per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, ai germani:

- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000
- Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx, il xx/xx/xx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 250/1000

per averli essi acquisiti in virtù di successione in morte del padre sig. Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx il xx/xx/xx e deceduto a Xxxxxx il xx/xx/xx, giusta dichiarazione registrata a Napoli in data 30/01/1987 al n. 564, vol. 3014 e trascritta a Napoli 2 il 28/05/1988 ai nn. 16134/11969. Per detta successione risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 26/01/2022 ai nn. 3224/2524, in forza di atto rogato dal notaio Fortuna Maria Barbarisi in data 27/01/1987, rep. 32680.

Nella successione non viene richiamata esplicitamente derivando la stessa, per frazionamento successivo, dalla p.lla 368.

Piena proprietà di un piccolo fondo agricolo sito in Pozzuoli alla Via Coste di Agnano di Ha 1.32.40 in NCT par-
tita 8503 f.44, p.lla 368 di a 24,43 (derivante dal fra-
zionamento della originaria 368), p.lla 51 di a 26,00
con piccolo f.r. per deposito attrezzi, p.lla 70 di are
12,80, p.lla 375 di a 162, p.lla 42 di a 67,55.

*Per la corrispondenza tra i dati riportati nel titolo e quelli attuali si rinvia ai contenuti del precedente paragrafo relativo ai dati catastali, ove è stata operata una cronistoria delle evoluzioni e variazioni subite dalla unità.*

Al sig. Xxxxxx Xxxx, come sopra generalizzato, la piena proprietà delle aree oggetto di interesse era pervenuta, tra altro, in virtù di atto di compravendita rogato in data 20/07/1973 dal notaio Maria Teresa Di Majo, rep. 21160, trascritto a Napoli 2 il 17/08/1973 al n. 21662. Con detto atto il sig. Xxxxxx acquista dalla sig.ra Xxxxxx Xxxx, nato/a a Xxxxxx il xx/xx/xx, un appezzamento di terreno in località Solfataro o Coste d'Agnano, censito in C.T. al foglio 44 con le p.lle 42 (di 6.917,368 mq), 51 (di 2.600,70 mq) e 70 (di 1.280,00 mq). In vero nel medesimo titolo si costituisce quale ulteriore acquirente il sig. Beta Xxxxxx, nato/a a Xxxxxx il xx/xx/xx. La venditrice, infatti, trasferisce ad entrambi porzioni dei propri possedimenti oggetto di tipo di frazionamento (approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale ma non



ancora registrato) predisposto dal geom. Spagnoletti, tecnico di fiducia del sig. Xxxxxx. A tale riguardo, infatti, con riferimento alla porzione trasferita al sig. Xxxxxx, si legge:

<p>La porzione di fondo venduta al signor [redacted] viene riportata nel tipo di frazionamento redatto dal geometra Antonio Spagnoletti e debitamente approvata dall'Ufficio Tecnico Erariale nel modo che segue; al n. 2033 del 31.7.73 che si allega sub A e B foglio 44, particella 42/a, are 77,18, R.D. 578,85; R.A. 185,23; 69,17; R.D. 518,78; R.A. 166,00; particella 42/c, are 21,49; R.D. 171,18; R.A. 51,58 e comprende inoltre le particelle intere del foglio 44:</p>	<p>N.51. Pascolo ARborato di 1° classe, are 26,00, R.D.16,90. R.A. 2,60; N.70. Vigneto di 3° classe, are 12,80, R.D. 92,80, R.A. 30,72; in totale pertanto la porzione di fondo venduta al signor [redacted] è di are 137,47 (are centotrentacette e centiare quarantasette).</p>
--	---

con relative note in correzione:

per la sua qualità di affittuario del "fondo" = (5) nulla; "42/a" are "368" in cinque parti (6) nulla; "42/c" are "51,58" e "368" a. 30,80, R.A. 231,00; R.A. 73,93 - (9) nulla "137,47" are; "avvenuto tutto e centiare trentasette" (10) nulla le dodici parti

"42" (7) nulla "42/e" are "368" (8) nulla le dodici parti da "42/c" a "51,58" e "368" a. 30,80, R.A. 231,00; R.A. 73,93 - (9) nulla "137,47" are; "avvenuto tutto e centiare trentasette" (10) nulla le dodici parti

Ossia, in particolare, la citata 42a è la nuova 42; la 42c è la nuova 368. La p.lla 620, come più volte ribadito, deriva proprio dal frazionamento successivo di detta ultima p.lla 368.

## 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 dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- L'intero territorio del comune di Pozzuoli è vincolato ai sensi della D.Lgs. 42/04 (ex Legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti *trascritti* né cessioni di cubatura; risulta però realizzata sull'area una stradina di accesso a proprietà limitrofe (come richiamato nel paragrafo relativo alla *descrizione* del bene);
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

## VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE POTRANNO ESSERE REGOLARIZZATI CON LA VENDITA

---

### **ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI**

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 12/11/2009 - Registro Particolare 48445 Registro Generale 66698 di Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale, in forza di atto emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 22885/2009 del 15/10/2009, CONTRO Xxxxxx Xxxx (per 250/1000), Xxxxxx (per 250/1000), Xxxxxx (per 250/1000) e Xxxxxx (per 250/1000), come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Fallimento di Xxxxxx Xxxxx, gravante sulla complessiva piena proprietà, tra altro, dei beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368,620,51,70, 982 e in C.F. al foglio 53, p.lla 46 sub 1, p.lla 46 sub 31 (ora p.lla 75 sub 6), p.lla 94, p.lla 123 sub 1, p.lla 124 sub 1 (ora p.lla 75 sub 7), p.lla 41 sub 44, p.lla 75 sub 104 (ora p.lla 75 sub 8) nonché in C.F. al foglio 44, p.lla 619 sub 1 e sub 2;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 20/05/2014 - Registro Particolare 1745 Registro Generale 27290 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (trascritta il 31/05/1994 al n. 2287) in forza di atto del Tribunale di Napoli, rep. 4744 del 30/05/1994, CONTRO Xxxxxx Xxxxxx, come più volte generalizzato nel corpo della presente, e a FAVORE di Banca di Roma spa, con sede in Roma, gravante sui beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368, 51,70 (poi frazionate ed oggi corrispondenti alle p.lle 42,375,368,620,51,70, 982) e in C.F. al foglio 53, scheda 1651/71 (ora p.lla 46 sub 1), scheda 749/73 (ora p.lla 41 sub 44), p.lla 46 sub 31 (ora p.lla 75 sub 6), p.lla 75 sub 1/2/3/4 (ora p.lla 75 sub 8), p.lla 123 sub 1, p.lla 124 sub 1 (ora p.lla 75 sub 7) nonché in C.F. al foglio 44, p.lla 346 sub 1 e sub 2 (ora p.lla 619 sub 1 e 2), senza indicazione della quota;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 23/05/2014 - Registro Particolare 1799 Registro Generale 27876 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (trascritta il 31/05/1994 al n. 2286) in forza di atto del Tribunale di Napoli, rep. 4745 del 30/05/1994, CONTRO Xxxxxx Xxxxx, Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx, come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Banca di Roma spa, con sede in Roma, gravante sui beni in Pozzuoli censiti in C.T. al foglio 44, p.lle 42,375,368, 51,70 (poi frazionate ed oggi corrispondenti alle p.lle 42,375,368,620,51,70, 982) e in C.F. al foglio 53, scheda 1651/71 (ora p.lla 46 sub 1), scheda 749/73 (ora p.lla 41 sub 44), p.lla 46 sub 31 (ora p.lla 75 sub 6), p.lla 75 sub 1/2/3/4 (ora p.lla 75 sub 8), p.lla 123 sub 1, p.lla 124 sub 1 (ora p.lla 75 sub 7) nonché in C.F. al foglio 44, p.lla 346 sub 1 e sub 2 (ora p.lla 619 sub 1 e 2), senza indicazione della quota;
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 16/06/2021 - Registro Particolare 22386 Registro Generale 30076 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 2021 del 10/06/2021, CONTRO Xxxxxx Xxxxx, Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx, come più volte generalizzati nel corpo della presente, e a FAVORE di Aurora srl, con sede in Conegliano, gravante sui beni in Pozzuoli oggetto della presente.

### **SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI**

---

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

L'area non ricade su suolo demaniale.

## SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

---

Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni oggetto della presente che necessitino di essere segnalati giacché, per la natura e tipologia del compendio, non esiste una realtà condominiale, né formalmente né di fatto, costituita.

## REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

---

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Sull'area, come ribadito nel paragrafo relativo alla descrizione dei luoghi (cui si rinvia), non insistono costruzioni strutturate realizzate dagli esecutati, o dal loro dante causa, per cui sia necessario dare risposta al presente quesito ma risulta la presenza, in quota parte e con un'entità, allo stato, non definibile, di manufatti connessi ad un sistema impiantistico a servizio di una struttura limitrofa ed aliena ai fatti di causa.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area staggita ricade, come da allegato **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal comune di Pozzuoli:

- in Zona E\_R – Agricola di Restauro paesistico-ambientale e di Consolidamento dei terreni acclivi, instabili e/o in dissesto - di cui all'art. 37 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente per il Comune di Pozzuoli, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;
- in Zona P.I. – Protezione Integrale cui all'art. 11 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 area soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267
- in zona P2 – suscettibilità di pericolosità media da frana e in zona R3 – rischio medio da frana del P.S.A.I. approvato dall'Autorità di Bacino Campania Centrale

## VALUTAZIONE DEI BENI

---

### CRITERI DI STIMA

---

Il valore venale di mercato dell'area oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificata, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per aree aventi analoga caratteristiche, soprattutto di destinazione urbanistica e di conformazione nonché di vincoli e limitazioni. Per le criticità rilevate nel corpo della presente, verrà poi operata una decurtazione del suddetto valore.

### SUPERFICI CONVENZIONALI

---

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali che vengono qui richiamate sinteticamente:

Unità e Qualità catastale	Superficie commerciale
P.IIa 620 (vigneto)	610,00 mq
<b>Totale superficie:</b>	<b>610,00 mq</b>

## 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 dei beni, 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, delle unità e confrontando i dati delle fonti consultate*, si determinano i seguenti valori medi unitari:

Unità	Valore unitario (medio)
Area di terreno agricolo incolta, in zona periferica con vincoli ambientali	12,00 €/mq

Alla luce dei suddetti valori unitari e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Area staggita	610,00 mq	12,00 €/mq	7.320,00 €

## 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
<b>Stato di manutenzione/conservazione</b>	Comporta detrazione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(1)</sup>
<b>Regolarità edilizia</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Stato di possesso</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Vincoli e oneri giuridici</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Spese condominiali insolute</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Modifiche catastali</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Condizione di vendita forzata</b>	Comporta correzione	Si applica un coefficiente



		riduttivo <sup>(2)</sup>
<b>Altro</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alla *descrizione dei beni*, che si intende qui integralmente richiamato, si applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie e per tutte le variabili esaminate, nell'ordine del 25% del valore di mercato sopra calcolato;

(2) 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 6% del valore di mercato sopra calcolato.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA**

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

<b>Identificativo</b>	<b>Valore di mercato stimato</b>	<b>Valore di mercato corretto</b>
Area staggita	7.320,00 €	5.050,00 €
<b>Valore della piena proprietà</b>		<b>5.000,00 €</b>

## ELENCO ALLEGATI

---

### *Documentazione catastale*

- **ALL. 1 – Documentazione catastale Lotto 1**
  - **Visura storica dell'unità foglio 53, p.IIa 41, sub 44**
  - **Planimetria catastale dell'unità foglio 53, p.IIa 41, sub 44**
  - **Estratto di mappa dell'area**
- **ALL. 2 – Documentazione catastale Lotto 2**
  - **Visura storica dell'unità foglio 53, p.IIa 46, sub 1**
  - **Planimetria catastale dell'unità foglio 53, p.IIa 46, sub 1**
  - **Estratto di mappa dell'area**
- **ALL. 3 – Documentazione catastale attuale Lotto 3**
  - **Visura storica dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 6**
  - **Planimetria catastale dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 6**
  - **Visura storica dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 7**
  - **Planimetria catastale dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 7**
  - **Visura storica dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 8**
  - **Planimetria catastale dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 8**
  - **Visura storica dell'unità foglio 53, p.IIa 123, sub 1**
  - **Planimetria catastale dell'unità foglio 53, p.IIa 123, sub 1**
  - **Visura storica dell'unità foglio 53, p.IIa 94**
  - **Planimetria catastale dell'unità foglio 53, p.IIa 94**
  - **Estratto di mappa dell'area**
- **ALL. 4 – Documentazione catastale storica Lotto 3**
  - **Visura storica dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 1**
  - **Planimetria catastale dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 1**
  - **Visura storica dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 2**
  - **Planimetria catastale dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 2**
  - **Visura storica dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 3**

- **Planimetria catastale dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 3**
- **Visura storica dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 4**
- **Planimetria catastale dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 4**
- **Visura storica dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 104**
- **Planimetria catastale dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 104**
- **Planimetria catastale dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 103**
- **Planimetria catastale dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 102**
- **Planimetria catastale dell'unità foglio 53, p.IIa 75, sub 101**
- **ALL. 5 – Documentazione catastale attuale Lotto 4**
  - **Visura storica dell'unità foglio 44, p.IIa 70**
  - **Visura storica dell'unità foglio 44, p.IIa 51**
  - **Visura storica dell'unità foglio 44, p.IIa 368**
  - **Visura storica dell'unità foglio 44, p.IIa 982**
  - **Visura storica dell'unità foglio 44, p.IIa 619**
  - **Visura storica dell'unità foglio 44, p.IIa 619, sub 1**
  - **Planimetria catastale dell'unità 44, p.IIa 619, sub 1**
  - **Visura storica dell'unità foglio 44, p.IIa 619, sub 2**
  - **Planimetria catastale dell'unità 44, p.IIa 619, sub 2**
  - **Estratto di mappa dell'area**
- **ALL. 6 – Documentazione catastale attuale Lotto 5**
  - **Visura storica dell'unità foglio 44, p.IIa 375**
  - **Visura storica dell'unità foglio 44, p.IIa 42**
  - **Estratto di mappa dell'area**
- **ALL. 7 – Documentazione catastale attuale Lotto 6**
  - **Visura storica dell'unità foglio 44, p.IIa 620**
  - **Estratto di mappa dell'area**

***Planimetrie dello stato attuale dei luoghi***

- **ALL. 8 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi Lotto 1**
- **ALL. 9 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi Lotto 2**

- ALL. 10 – Planimetrie dei singoli locali del Lotto 3
- ALL. 11 – Planimetria d'insieme del Lotto 3

#### ***Ortofoto terreni***

- ALL. 12 – Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa Lotto 4
- ALL. 13 – Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa Lotto 5
- ALL. 14 – Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa Lotto 6

#### ***Documentazione relativa alle provenienze***

- ALL. 15 – Successione in morte del sig. Xxxxxx Xxxxxxx - Lotti 1,2,3,4,5,6
- ALL. 16 – Atto di compravendita rogato in data 21/12/1973 dal notaio Gennaro Fiordiliso, rep. 325517 - Lotti 1,2,3
- ALL. 17 – Atto di compravendita rogato in data 20/07/1973 dal notaio Maria Teresa Di Majo, rep. 21160 - Lotti 4,5,6
- ALL. 18 – Atto di permuta rogato in data 14/03/1974 dal notaio Maria Teresa Di Majo, rep. 24301 - Lotto 5

#### ***Documentazione relativa allo stato di possesso***

- ALL. 19 – Contratto di locazione Lotto 1
- ALL. 20 – Contratto di locazione Lotto 2
- ALL. 21 – Contratto di locazione p.lla 75, sub 104 – Lotto 3
- ALL. 22 – Contratto di locazione p.lla 94 – Lotto 3

#### ***Documentazione relativa alle formalità gravanti sul bene***

- ALL. 23 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (esecutati e dante causa)
- ALL. 24 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (beni staggiti)

#### ***Documentazione relativa alla regolarità edilizia***

- ALL. 25 – Attestazione del SUE (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Pozzuoli – Lotti 1 e 2
- ALL. 26 – Documenti risalenti agli anni 72-86 – Lotto 3
- ALL. 27 – Estratto della pratica di condono legge 47/85 n. 1594, prot. 17801 del 18/03/1986 – Lotto 3
- ALL. 28 – Documenti risalenti agli anni 75-86 – Lotto 4



□ ALL. 29 – Estratto della pratica di condono legge 47/85 prot. 17766 del 02/04/1986 –  
Lotto 4

□ ALL. 30 – Certificato di Destinazione Urbanistica – Lotti 4,5,6

***Documentazione relativa al condominio***

□ ALL. 31 – Comunicazione dell'amministrazione di condominio del fabbricato di I trav.  
Pisciarelli n. 5 – Lotto 1

□ ALL. 32 – Comunicazione dell'amministrazione di condominio del fabbricato di I trav.  
Pisciarelli n. 2 – Lotto 2

***Documentazione fotografica***

□ ALL. 33 – Documentazione fotografica Lotto 1

□ ALL. 34 – Documentazione fotografica Lotto 2

□ ALL. 35 – Documentazione fotografica Lotto 3

□ ALL. 36 – Documentazione fotografica Lotto 4

□ ALL. 37 – Documentazione fotografica Lotto 5

□ ALL. 38 – Documentazione fotografica Lotto 6

---

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, 23/04/2022

L'Esperto

*ing. Alba De Pascale*