



TRIBUNALE DI NAPOLI

UFFICIO ESECUZIONI

(XIV° SEZ. CIV.)

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 179/2024 R.G.Es.

PROCEDURA PROMOSSA DA

DEBITORE

GIUDICE

Dott.ssa Laura Martano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
Marzo 2025

TECNICO INCARICATO



SOMMARIO	
<i>CAPITOLO 1</i>	4
DATI GENERALI	4
1.1 Premessa.....	4
1.2 Parti.....	4
1.3 Operazioni peritali.....	5
<i>CAPITOLO 2</i>	4
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	7
2.1 Quesito n.1 – identificazione e diritti reali dei beni oggetto di pignoramento	7
2.2 QUESITO n. 2 - elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	8
LOTTO UNICO – UBICAZIONE - Pozzuoli (NA) Via Fascione n.8	9
2.3 QUESITO n. 3 - procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati	23
2.4 QUESITO n. 4 - procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti	23
2.5 QUESITO n. 5- procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati	24
2.6 QUESITO n. 6 - verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	25
2.7 QUESITO N. 7 - indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	27
2.8 QUESITO n. 8 - specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	27
2.9 QUESITO n. 9 - verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	28
2.10 QUESITO n. 10 - verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	29
2.11 QUESITO n. 11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	29
2.12 Cronistoria catastale.....	29
<i>CAPITOLO 3</i>	19
CRITERIO DI STIMA.....	32
3.1 QUESITO n. 12 - procedere alla valutazione dei beni	32
3.2 Valori di mercato di riferimento.....	34
3.3 Calcolo del valore del lotto di vendita.....	36
3.4 QUESITO n. 13 -procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .	44
3.5 QUESITO n. 14 - acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	44
CONCLUSIONI	44
ATTESTAZIONE DI TRASMISSIONE.....	45



ALLEGATI

- 1) Verbali di sopralluogo e scheda del terzo occupante
 - 2) Tavole grafiche del rilievo metrico
 - 3) Rilievo fotografico
 - 4) Certificato di destinazione urbanistica
 - 5) Documentazione edilizia privata, ufficio condono, ufficio abusivismo Comune di Pozzuoli
 - 6) Certificato esistenza vincoli SABAP
 - 7) Documentazione catastale ed ispezione ipotecaria
 - 8) Titoli di provenienza n. 3
 - 9) Contratto di locazione
 - 10) Ricerca web terreni non edificabili
 - 11) Documentazione anagrafica
- A- Spese sostenute ed onorario



CAPITOLO 1

DATI GENERALI

1.1 Premessa

La sottoscritta [REDACTED] architetto, con studio in [REDACTED], iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli al n. [REDACTED] con giuramento del 02.05.2024, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Laura Martano del Tribunale di Napoli, l'incarico di Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n.179/2024 R.G.Es.

Contestualmente alla nomina della sottoscritta, veniva nominato in qualità di Custode l'Avv. Ilaria Malagrida con studio in [REDACTED]

(PEC): ilariamalagrida@avvocatinapoli.legalmail.it

1.2 Parti**Creditori procedenti:**

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Debitore/ Esecutato:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Creditori Iscritti:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Creditori Intervenuti:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], presso lo studio [REDACTED] (C.F. [REDACTED]
[REDACTED] dal quale è rapp.to e difeso, unitamente e disgiuntamente all'Avv.
[REDACTED] che dichiarano di voler ricevere le
comunicazioni al seguente indirizzo di posta elettronica certificata:
([REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED] elett.te dom.ta in [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che
dichiara di voler ricevere le comunicazioni al seguente indirizzo di posta elettronica certificata,
[REDACTED]

1.3 Operazioni peritali

Le operazioni di sopralluogo presso i cespiti pignorati ebbero inizio *il giorno 31.05.2024 alle ore 10.30* (previo avviso fatto dal custode alle parti, a mezzo Pec e Racc. A/R).

La sottoscritta, unitamente al Custode Avv. Ilaria Malagrida e al suo collega di studio Avv. Maurizio Leopoldo, coadiuvata dall'arch. [REDACTED] [REDACTED], giunta sul posto (precisamente al Ristorante denominato [REDACTED] alla Via Fascione n.8, p.t. Pozzuoli -NA-) incontrava il sig. [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] padre del sig. [REDACTED] conduttore¹ dell'intera struttura ristorativa e dei terreni) che firmò la scheda del terzo occupante ed acconsentirono di effettuare l'accesso alla struttura e, coadiuvata da collaboratore di fiducia, provvide ad effettuare i rilievi metrici e fotografici del bene, al fine di constatarne lo stato di manutenzione e la loro corrispondenza alle attuali planimetrie catastali.

Al termine del sopralluogo venne redatto e sottoscritto il verbale di rito **[All.to n.1]**.

Le operazioni di rilievo proseguirono, *in data 24.06.2024 alle ore 10,30, la scrivente* unitamente al Custode Avv. Ilaria Malagrida e al suo collega di studio Avv. Maurizio Leopoldo, coadiuvata dall'arch. [REDACTED] [REDACTED], giunta sul posto (precisamente all'appartamento alla Via Fascione n.8 1°p.), incontrava il sig. [REDACTED] ed i sigg.ri:

- [REDACTED], in qualità di creditore intervenuto il 04.04.2024;
- [REDACTED], in qualità di figlio del creditore intervenuto;
- [REDACTED], in qualità di creditore intervenuto il 16.05.2024;
- Geom. [REDACTED], in qualità di tecnico di parte del creditore procedente;

¹ Conduttore in virtù del contratto registrato in data [REDACTED] serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pozzuoli



- [REDACTED], in qualità di creditore procedente e procuratore costituito del creditore intervenuto [REDACTED];
 - Avv. [REDACTED], in qualità di delegato dell'Avv. [REDACTED], creditore procedente.
- Alla presenza continua del sig. [REDACTED] si provvede ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dell'immobile (attualmente suddiviso in 2 unità immobiliari), al fine di constatarne lo stato di manutenzione e la loro corrispondenza all'attuale planimetria catastale. Durante il sopralluogo il sig. [REDACTED] consegnò al Custode Avv. Ilaria Malagrida fotocopia del contratto di locazione di immobile ad uso commerciale registrato.

Al termine del sopralluogo venne redatto e sottoscritto il verbale di rito [All.to n.1].

Le operazioni di rilievo si conclusero, *in data 20.09.2024 alle ore 12,00 la scrivente* coadiuvata dall'arch. [REDACTED], giunta sul posto (precisamente agli appezzamenti di terreno, riportati nell'atto di pignoramento, alla Via Fascione n.8), incontrava i sigg.ri: [REDACTED] (padre di [REDACTED] conduttore della struttura ristorativa e dei terreni), [REDACTED] (creditore intervenuto), Geom. [REDACTED] (C.T.P. del creditore procedente). Nel corso dell'accesso si provvede all'individuazione degli accessi agli appezzamenti di terreno ed alla constatazione del loro stato d'uso effettuando rilievi fotografici.

Al termine del sopralluogo venne redatto e sottoscritto il verbale di rito [All.to n.1].

In data 04.10.2024, la scrivente essendo ancora in attesa della documentazione richiesta presso l'U.T.C. del Comune di Pozzuoli, presentava all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione un'istanza di proroga di 60 giorni per la trasmissione della bozza di stima alle parti.

Il G.Es. in data 04.10.2024 concessami la proroga differiva la prima udienza fissata per il giorno 05.11.2024 al 18.02.2025 alle ore 11,15.

In data 14.01.2025, la scrivente avendo acquisito la documentazione richiesta presso i vari uffici soltanto da pochi giorni, presentava all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione un'istanza di proroga di 60 giorni per la trasmissione della bozza di stima alle parti.

Il G.Es. in data 15.01.2025 concessami la proroga stabiliva il termine per deposito della perizia al 20.03.2025 e rinviava la prima udienza fissata per il giorno 18.02.2025 al 13.05.2025 alle ore 11,30.

Durante l'arco del mandato sono state espletate tutte le ricerche presso i competenti uffici e/o enti per gli accertamenti del caso.

La sottoscritta ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.



CAPITOLO 2

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2.1 Quesito n.1 – identificazione e diritti reali dei beni oggetto di pignoramento

Pignoramento [REDACTED] del 21.03.2024, trascritto² il 10.04.2024 ai nn.1 [REDACTED]

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento della quota di 1000/1000 della piena proprietà di:

- o [REDACTED] dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Pozzuoli (NA) alla Via Fascione n.8, riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli (NA) come segue:
 - a) **ABITAZIONE** alla Via Fascione n.8, 1°p., identificata al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al Foglio 32, P.lla 369, sub.3, 1°p, categoria A/3, classe 2^, cons. 3,5 vani, totale 86 mq. (totale escluse aree scoperte 85 mq.), R.C. € 289,22; C.T. F.32, P.369;
 - b) **STRUTTURA RISTORATIVA** alla Via Fascione n.8, p.t., identificato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al Foglio 32, P.lla 369, sub.7, p.t., categoria D/8, R.C. € 6.324,00; C.T. F.32, P.369;
 - c) **TERRENO** identificato al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al Foglio 32, P.lla 194, Vigneto, cl. 4, Superficie 2.380 mq.;
 - d) **TERRENO** identificato al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al Foglio 32, P.lla 195, Frutteto, cl. 3, Superficie 3.210 mq.;
 - e) **TERRENO** identificato al Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al Foglio 32, P.lla 458, Agrumeto, cl. 3, Superficie 1.148 mq.;

Dall'atto di pignoramento si evince che il diritto reale di godimento coincide con quanto riportato sia nella visura catastale che nella trascrizione del pignoramento.

Dopo aver effettuato il sopralluogo, al fine di verificarne ubicazione, consistenza, stato di conservazione e l'esatta identificazione, analizzata la tipologia dei beni e la loro conformazione, si può asserire che vi è conformità tra i beni in questione e la descrizione contenuta nel pignoramento, per tanto essi costituiranno, per omogeneità, ubicazione un unico lotto di vendita così definito:

² Agenzia delle Entrate di Napoli 2



LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena proprietà dei seguenti beni siti in Pozzuoli (NA) alla Via Fascione n.8, in particolare:

- **STRUTTURA RISTORATIVA** denominata [REDACTED] riportata nel N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA) al Foglio 32, P.lla 369, sub. 7 (ex sub. 1, 2, 4, 5, 6), Via Fascione n.8, piano terra, categoria D/8, R.C. € 6.324,00 composta da diversi corpi di fabbrica, cinque dei quali non conformi urbanisticamente e non possibili di sanatoria in quanto insistenti su area vincolata.
- **TERRENO**, riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.lla 194 (ex 91), Vigneto, cl. 4, Superficie 2.380 mq.
- **TERRENO**, riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.lla 195 (ex 34), Frutteto, cl. 3, Superficie 3.210 mq.
- **TERRENO**, riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.lla 458 (ex 329, ex 332), Agrumeto, cl. 3, Superficie 1.148 mq.

La struttura ricettiva ed i terreni sono attualmente locati con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale di Pozzuoli) al n°001373/3T con scadenza del 31.03.2029.

- **ABITAZIONE**, riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 32, P.lla 369, sub 3, Via Fascione n.8, 1°p., categoria A/3, classe 2^, cons. 3,5 vani, superficie totale 86 mq. (totale escluse aree scoperte: 85 mq.), R.C. € 289,22 attualmente suddivisa in due unità abitative, una ristrutturata composta da camera pluriuso, bagno e cucina ed una composta da ingresso/cucina, bagno e due camere, il tutto da uniformarsi sia catastalmente che urbanisticamente.

2.2 QUESITO n. 2- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto



LOTTO UNICO – UBICAZIONE - Pozzuoli (NA) Via Fascione n.8

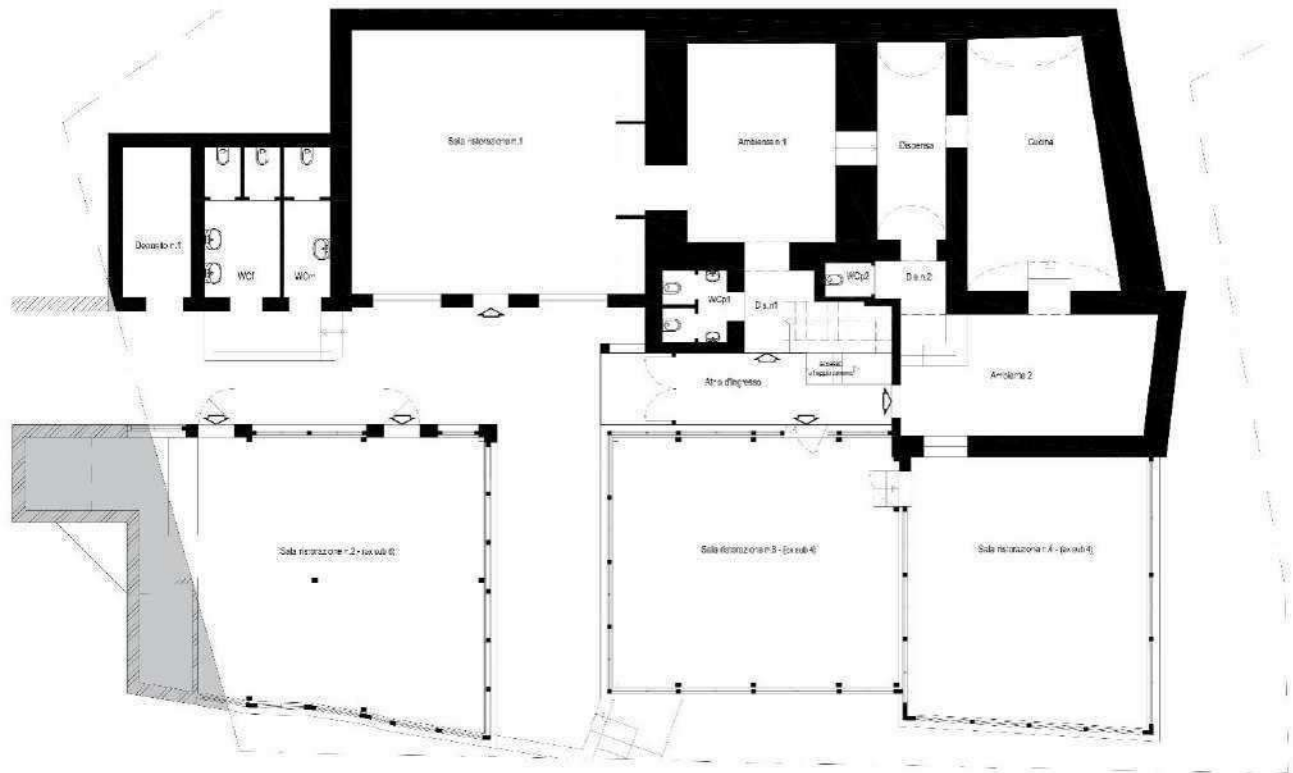


Posizione del bene oggetto di vendita

- STRUTTURA RISTORATIVA

Descrizione [All.to n.2 rilievi metrici – All.to 3 documentazione fotografica]





Planimetria generale dei locali adibiti a ristorazione con annessi servizi

L'intera unità ristorativa è formata da diversi corpi di fabbrica che si sono sviluppati nel tempo a partire dal nucleo originario. Questo corpo originario, ben identificabile in quanto presenta spesse murature in pietrame con solai in volte e/o tavelloni e putrelles è localizzato nell'angolo nord/est. Ad esso si accede da un ingresso [14,14 m²] (una volta scoperto) che immette nel disimpegno n.1 [3,92 m²], a sinistra vi sono i bagni di servizio Wc1 [3,60 m²] in fondo l'ambiente n.1 [23,24 m²] è adibito a sala forno. Gli altri ambienti sono costituiti dalla dispensa [10,90 m²], dalla cucina [26,62 m²], dall'ambiente n.2 (deposito) [23,24 m²], dal disimpegno n.2 [2,63 m²] e da un secondo bagno di servizio [1,23 m²].

Immediatamente a sinistra del nucleo originario si sono aggiunti altri due corpi di fabbrica, il primo di forma quadrata, e in diretto contatto con l'ambiente n.1, è la sala ristorazione n.1 [60,68 m²] a cui segue un secondo corpo che ingloba il deposito n.1 [7,98 m²] e i servizi igienici per il pubblico suddivisi in maschi e femmine, rispettivamente di [5,46 m²] e [8,82 m²].

Nella parte prospiciente a questi corpi, sono stati realizzati altri tre corpi di fabbrica, con muratura di tufo con sovrastante vetrate a tutta parete e copertura a falde in legno su capriate. Nello specifico, abbiamo, a sinistra, la sala ristorazione n.2 [63,58 m²] con ingresso autonomo dall'esterno, a destra (con ingresso atrio coperto) la sala ristorazione n.3 [56,00 m²] dalla quale si accede alla sala ristorazione n.4 [48,84 m²] in parte adibita a giochi per bambini.

Stato d'uso e di manutenzione

Nel complesso l'intero locale si presenta ben rifinito e in buono stato di manutenzione, i bagni risultano essere pavimentati e piastrellati, le porte interne e gli infissi esterni sono di buona fattura.

Per quanto concerne l'impiantistica abbiamo:

Impianto idrico	Utenza attiva
Impianto elettrico	Utenza attiva
Impianto fognario	Presente con scarico in fossa settica
Impianto telefonico	Presente
Impianto gas	gas gpl in bombolone
Impianto di riscaldamento e di raffrescamento	Elementi portatili (a gas e/o energia elettrica) e split a parete

La certificazione dei relativi impianti non è stata possibile recuperarla anche se richiesta più volte sia al proprietario che al conduttore.

Conformità urbanistica

Da indagini e richieste presso l'U.T.C. del Comune di Pozzuoli non sono emerse pratiche edilizie che ne attestino la legittimità urbanistica in special modo di tutti i corpi di fabbrica che non fanno parte dell'originario insediamento costruttivo, in particolare sono state reperite:

- Ordinanza di demolizione [REDACTED]
- Ordinanza di demolizione [REDACTED]
- Provvedimento di rigetto del condono [REDACTED]
- Ordinanza di demolizione [REDACTED]
- Frontespizio ricorso al TAR;
- Provvedimento di sanzione pecuniaria [REDACTED]

Conformità catastale

Graficamente conforme

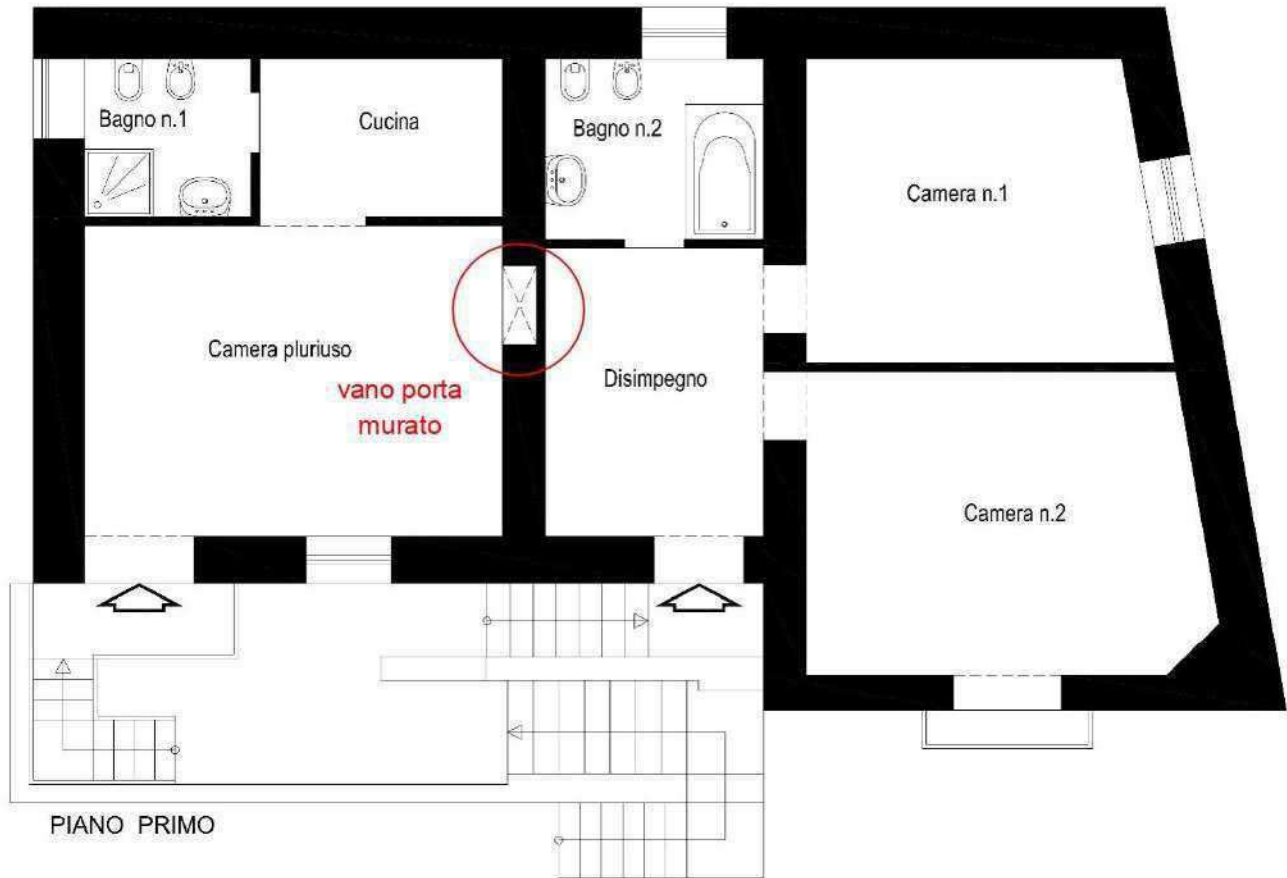
FOTO RAPPRESENTATIVE





- ABITAZIONE

Descrizione



Planimetria generale dell'appartamento al I° piano così come oggi si presenta

L'abitazione, posta al primo piano dell'originario nucleo, è accessibile da una scala esterna che parte dal sottostante atio d'ingresso. L'originario appartamento è stato suddiviso in due unità abitative chiudendo un vano porta preesistente nel muro di spina centrale.

La prima unità abitativa, con ingresso a sinistra, è stata completamente ristrutturata ed è composta da una camera pluriuso [17,64 m²] con finestra e camino, da una cucina [5,30 m²] (senza aria e luce naturale) e da un bagno [3,62 m²] completo di igienici e box doccia. La parte di destra, raggiungibile con altra rampa di scale autonoma, si presenta in pessimo stato di manutenzione ed è composta da un disimpegno centrale [8,55 m²] (che funge anche da cucina privo di finestra), da un bagno [5,42 m²] completo di igienici e vasca da bagno, e due camere, rispettivamente di [14,22 m²] e [16,35 m²]. Tutti gli ambienti dell'abitazione prendono aria e luce da finestre tranne la camera n.2 dell'alloggio di destra che è fornita di balcone [0,76 m²]. Situato al primo piano, con tutti i lati liberi, l'alloggio, nel suo complesso gode di un'ottima esposizione e ventilazione. Negli ambienti di destra, in particolar modo nel bagno e nella camera n.1 sono state rilevate tracce di umidità sia alla base perimetrale delle mura che provenienti dal soprastante solaio di copertura e ben visibili sia nel bagno che nella camera n.1.

L'appartamento di destra è occupato dal sig. ██████████ che vi alloggia stabilmente, mentre, l'appartamento di sinistra risulta libero.

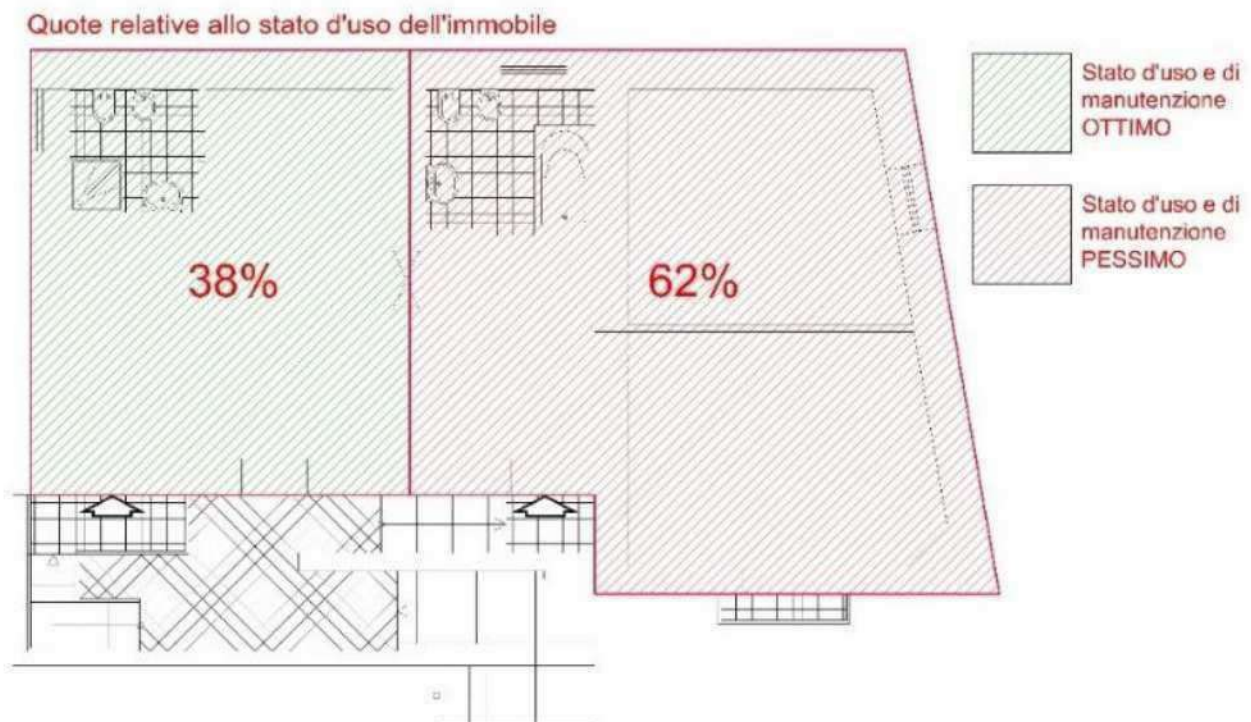
La superficie netta totale (S.N.) è di 71,10 mq. oltre al balcone mentre la superficie lorda di vendita (S.L.V.) è pari a 84,00 mq.

Certificazione energetica

Il bene è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. nonché delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti (o per lo meno queste non mi sono state esibite e/o rese note).

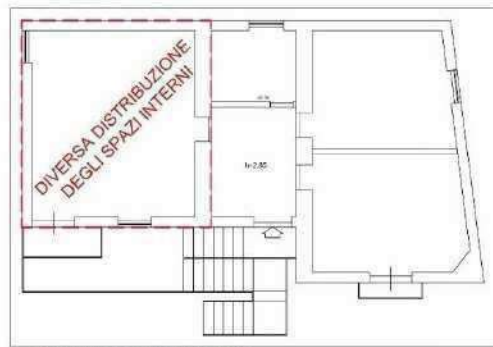
Per quanto concerne l'impiantistica dell'alloggio abbiamo:

Impianto idrico	Utenza attiva
Impianto elettrico	Utenza attiva
Impianto fognario	Presente con scarico in fossa settica
Impianto telefonico	Assente
Impianto gas	Gas gpl in bombolone
Impianto di riscaldamento e di raffrescamento	Appartamento a sinistra: split a parete e camino nella camera pluriuso; Appartamento a destra: split a parete nella camera da letto e scaldino elettrico per l'acqua sanitaria.



Stato d'uso delle due unità abitative in cui è stato suddiviso l'appartamento al primo piano

Conformità urbanistica: NON CONFORME.

Conformità catastale

Confronto con la planimetria catastale

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale attualmente agli atti all'Agenzia delle Entrate "Ufficio Territorio", l'appartamento risulta cambiato per la diversa distribuzione degli spazi interni dell'ala sinistra in quanto è stato frazionato in due unità abitative distinte, pertanto **NON E' CONFORME**.

FOTO RAPPRESENTATIVE



Appartamento di sinistra (ristrutturato)





Appartamento di destra non ristrutturato



- TERRENI

Descrizione

La p.lla 458 ha un andamento +/- pianeggiante ed è divisa in due aree principali; la prima (in terra battuta e pietrisco calcareo) costituisce l'area parcheggio a servizio del ristorante la restante parte è adibita ad area giochi per i bambini.

Le particelle 194 e 195 sono posizionate a sinistra dei corpi di fabbrica e si estendono lungo il ripido versante sud del monte Barbaro infatti si passa da una quota altimetrica minima di 78 m.s.l.m. ad una massima di 132 m.s.l.m.

Ristrette ed esigue aree immediatamente in adiacenza al complesso ristorativo, dislocate su diversi terrazzamenti in terra battuta e muretti a secco, sono adibite a convivio nel periodo estivo e presentano alberi di agrumi che più che un reddito forniscono ombra ai tavoli, la restante parte, tranne la presenza di qualche albero si presenta incolta e di difficile accesso per il ripido pendio pertanto non è di facile coltivazione, a meno che non si intervenga con opere di terrazzamento opportunamente progettate e realizzate.

FOTO RAPPRESENTATIVE





Certificato di destinazione urbanistica

Nel Comune di Pozzuoli vige il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n.69 del 23.01.2002, pubblicato sul BURC n.10 dell'11.02.2002.

Dalla richiesta del certificato di destinazione urbanistica **[All.to n.4]** si evince che i terreni e l'area di sedime delle costruzioni ricadono in diverse fasce così come riportare nello schema sintetico di seguito riportato.

VINCOLI DI PIANO COSI' COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA							
N° Particella	P.R.G.		Piano Territoriale Paesistico	Parco Regionale Campi Flegrei		Vincolo Idrogeologico	P.A.I.
	Zona E_T	Zona M1_1	Zona P.I.	Al di fuori	Zona B	SI	Zona R4
	Agricola a Tutela	Nuclei di Parco Naturale	Protezione Integrale		Area Riserva Generale		Rischi da frana molto elevato
194							
195							
458							
369							
P.R.G.			approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n.69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002				
Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei			riapprovato con D.M. 26.04.1999, reg. alla Corte dei Conti il 26.06.1999 e pubblicato sulla G.U. n.167 del 19.07.1999				
Parco Regionale dei Campi Flegrei			istituito con deliberazione di G.R. n.2775 del 26.09.2003 e pubblicato sul B.U.R.C. n.54 del 17.11.2003, ai sensi della L.R. n.33 del 01.09.1993 e s.m.i.				
Vincolo Idrogeologico			ai sensi del R.D. n.3267 del 30.12.1923				
P.A.I.			vigente dell'ex Autorità di Bacino Nord-Occidentale (delibera del C.I. n.384 del 29.11.2010), sia per il P.S.A.I. adottato dell'Autorità di Bacino Campania Centrale (delibera del C.I. n.30 del 28.07.2014)				

Documentazione urbanistica

La scrivente ha effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Pozzuoli due accessi agli atti, il primo in data 27.06.2024 [prot.0069048] ed il secondo (integrazione) in data 17.09.2024 [prot.0090787].

Sono stati interpellati l'ufficio edilizia privata, l'ufficio condono, e l'ufficio abusivismo.

Presso l'edilizia privata esiste una D.I.A. a nome di [redacted] [prot. [redacted] [redacted] [All.to n.5.1] che benché abbia come oggetto l'immobile sito in Pozzuoli alla Via Fascione n.8, riguarda lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi, stando alla visione dei grafici allegati, all'area interessata dal deposito n.1 e dai bagni uomini e donne, area che allo stato attuale è totalmente differente dai grafici allegati alla suddetta D.I.A.

Presso lo stesso ufficio è stata reperita una pratica C.I.L. [redacted] a nome del sig. [redacted] [All.to n.5.2] per manutenzione ordinaria riguardante l'immobile sito in Pozzuoli censito nel NCEU al foglio 32 mappale 459. Questa pratica riguarda la copertura di un gazebo e comunque non presa in considerazione in quanto riguarda lavori da eseguirsi su un mappale non interessato dal presente procedimento.

Per quanto riguarda l'ufficio condono, esiste agli atti una domanda relativa alla definizione di illeciti edilizi del 20.12.2004 [redacted] a nome di [redacted] (presentata ai sensi della Legge n.326 del 24.11.2003) [All.to n.5.3] riguardante due sale per ristorazione con struttura in legno e tegole al piano terra con annesso gazebo esterno in legno con copertura a tegole e locale wc.

Con missiva del 26.06.2019 [redacted]/uscita] la pratica di sanatoria n. [redacted] veniva rigettata con riserva dell'adozione dei provvedimenti di cui al Capo I della Legge 47/85.

Presso l'ufficio abusivismo è stata reperita la seguente documentazione [All.to n.5.4]:

- Ordinanza di demolizione [redacted];
- Ordinanza di demolizione [redacted];
- Provvedimento di rigetto del condono [redacted];
- Ordinanza di demolizione [redacted];
- Frontespizio ricorso al TAR
- Provvedimento di sanzione pecuniaria [redacted].

Certificato esistenza vincoli

Dalla certificazione rilasciata dalla SABAP per l'Area Metropolitana di Napoli [All.to n.6] il fabbricato al foglio 32 del Comune di Pozzuoli p.la 369, sub 3 e 7

- **non risulta** sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 42/2004;

- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 parte terza dedicata ai Beni Paesaggistici come dal D.M. 12.09.1957, pubblicato in G.U. del 23.09.1957 e da D.M. 28.03.1985 pubblicato in G.U. del 26.04.1985;
- rientra, altresì, nel P.T.P. dei Campi Flegrei approvato con D.M. del 26.04.1999 pubblicato in G.U. n.167 del 19.07.1999.
- restano salve le disposizioni previste dall'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 qualora il bene in oggetto appartenga ad ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi enti ecclesiastici civilmente riconosciuti e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art.142 del già citato Decreto.

NOTIZIE SU POZZUOLI³

La cittadina di Pozzuoli, che dà il nome all'omonimo Golfo, è situata nell'area vulcanica dei Campi Flegrei. Proprio per la sua posizione, il territorio puteolano è da sempre coinvolto dal fenomeno del bradisismo – sollevamento e abbassamento del suolo – che negli anni '80 “riposizionò” il porto di Pozzuoli 50 metri più avanti rispetto alla posizione precedente. Porto mediterraneo dell'antica Roma, la città conserva ancora molti siti storici dell'epoca, tra cui l'Anfiteatro Flavio e il Macellum, il mercato pubblico della città romana, impropriamente detto “Tempio di Serapide” per il ritrovamento di una statua del dio egizio al suo interno. Pozzuoli è un comune italiano di 75 232 abitanti della città metropolitana di Napoli e fa parte dell'area urbana di Napoli, risultando strettamente conurbato con la città capoluogo.

Situata sull'omonimo golfo, Pozzuoli si trova in un'area vulcanica, i Campi Flegrei, una grande caldera attiva, infatti gran parte del territorio è collinare e comprende diversi crateri di origine vulcanica, tra cui uno dei più noti è quello della Solfatara, formatosi circa 4000 anni fa. Altri crateri vulcanici sono gli Astroni, Monte Nuovo (formatosi durante l'ultima eruzione dei Campi Flegrei, nel 1538) e quello che ospita il lago d'Averno. Da questa zona il suolo scende abbastanza ripidamente verso sud mentre più graduale è la discesa verso ovest, ove insiste un'area pianeggiante presso il Litorale Domitio.

Un fenomeno geofisico tipico di questa città e dell'intera area dei Campi Flegrei è il bradisismo, ossia il sollevamento e l'abbassamento della superficie terrestre a seguito di variazioni di pressione sotterranea legate ad attività magmatico-idrotermale. Il rapido innalzamento del livello del suolo che coinvolse negli anni ottanta l'area Flegrea, rese necessario il riposizionamento del porto di Pozzuoli di circa 50 metri più avanti rispetto alla collocazione precedente.

Tralasciando la sua storia (già ben nota a tutti e risalente all'epoca greca), si ricorda che il 9 maggio 1296, fu dichiarata città demaniale da Carlo II d'Angiò, divenendo così questa la data ufficiale della fondazione dell'attuale Pozzuoli. L'autonomia favorì lo sviluppo dell'economia locale che si fondava su pesca, agricoltura, estrazione di allume e sull'attività termale. Ci fu un forte sviluppo di alcuni centri, in particolar modo il centro di Tripergole, che verrà poi distrutto dall'eruzione del Monte Nuovo nel 1538. Nel XV secolo, la città subì due terremoti, nel 1448 e nel 1468, che portarono il regno a esentare Pozzuoli dal pagamento del *focatico*.

Nel XIX secolo, con l'avvento dell'Unità d'Italia, il porto di Pozzuoli perse la sua importanza militare, in seguito alla perdita di Napoli dello status di capitale. In questo periodo, però, Pozzuoli si afferma come centro industriale: nel 1886 aprono gli stabilimenti Armstrong, che divenne con la Prima Guerra Mondiale industria di punta di tutta la Nazione e quindi attività economica importantissima per Pozzuoli, grazie alla sua produzione siderurgica che contribuì all'economia della città fino agli anni 2000, passando di mano e cambiando produzione più di una volta. Nel 1955 aprì poi anche la fabbrica della Olivetti.

Nel 1889 fu costruita la ferrovia Cumana, che collega Napoli con la zona occidentale (Fuorigrotta, Agnano), Pozzuoli e anche il suo borgo periferico di Bacoli (ancora facente parte del Comune). La ferrovia permise un'ulteriore espansione della città, verso la zona occidentale questa volta: nel Novecento, nell'insenatura definita tra *Punta Epitaffio* e *Punta Babinella*, nacque l'insediamento di Arco Felice, che prendeva il nome dall'omonima stazione chiamata così solo perché geograficamente più vicina all'Arco Felice vecchio, di origine romana, nell'entroterra tra Lucrino e Cuma. Questo insediamento, grazie anche alla nascita di cantieri navali (come quello di Baia), si sviluppò come zona turistica, con una battuta d'arresto durante la Seconda Guerra Mondiale e avendo il periodo di sua massima espansione tra gli anni '50 e gli anni '60. Nel 1919, il borgo di Bacoli ottenne la separazione da Pozzuoli, divenendo così comune autonomo.

La crisi bradisismica del 1970 fu un evento traumatico per la città: preoccupati per l'eruzione imminente della Solfatara, le autorità nazionali fecero sgomberare frettolosamente il Rione Terra, evacuando in questo modo la città (era ancora il centro popolare e popoloso del paese) e causando un primo trauma al tessuto sociale della città. Il rione rimase

³ Notizie web

abbandonato a lungo a sé, dichiarato pericolante e insalubre per le condizioni preesistenti aggravate dal fenomeno bradisismico, e scongiurato il pericolo dai geologi si decise di costruire una nuova parte di città per gli sfollati, questa volta però a nord, nelle zone agricole al confine con Quarto: nacque così il *Rione Toiano*, un rione prettamente residenziale.

La fragilità della città si rese di nuovo evidente prima con il Terremoto dell'Irpinia del 1980, che lesionò ulteriormente edifici storici, e soprattutto con la crisi bradisismica del 1983-85, che fece innescare di nuovo il meccanismo d'emergenza dell'evacuazione. Mentre la città storica fu spopolata nuovamente, mettendo di nuovo in crisi il tessuto sociale cittadino, la popolazione in pericolo venne prima spostata nella zona domitia, tra Cellole e Licola, requisendo le cittadelle turistiche e le abitazioni vacanziera, poi si decise di costruire una nuova città per gli sfollati, ancora più a nord del Rione Toiano: nel 1986, venne quindi inaugurato al confine con il comune di Quarto il popoloso quartiere di Monterusciello, dal nome del colle omonimo sotto il quale è stato costruito. Ancora oggi, Monterusciello è uno dei quartieri più popolosi della città. Per agevolare il collegamento con le zone costruite, si aprì una stazione lungo il tracciato della ferrovia Circumflegrea (costruita negli anni 60' per raggiungere i quartieri di Pianura e Soccavo, il comune di Quarto e la zona marittima di Licola) a servizio del nuovo quartiere, la stazione di Grotta del Sole; e si prolungò la ferrovia congiungendola al capolinea della Cumana, Torregaveta.

Contestualmente alla costruzione di Monterusciello, si provvide alla ricostruzione e al risanamento degli edifici nella zona storica: è in questo periodo che parte anche la riqualificazione del Rione Terra, con l'obiettivo di renderlo un quartiere alberghiero, quindi a forte vocazione turistica. La subsidenza del bradisismo e la ricostruzione negli anni 90' ha dato nuova luce alla città, rendendola nuovamente un centro a forte vocazione turistica dopo i fasti degli anni 60'. A contribuire a questo rilancio, i collegamenti marittimi con le isole campane di Ischia e Capri, di cui Pozzuoli è da sempre il porto di partenza prioritario.

Al 31 dicembre 2023 la popolazione straniera era di 2.224 persone, pari al 2,86% della popolazione.

Sul territorio sono presenti il Polo culturale "Palazzo Toledo", la Biblioteca diocesana, l'Istituto Telethon di Genetica e Medicina, o TIGEM, e l'Istituto di Chimica Biomolecolare del Consiglio Nazionale delle Ricerche. Nel comune di Pozzuoli si contano numerose scuole di vario ordine e grado, dall'asilo nido alle scuole secondarie, sia pubbliche che paritarie, sparse per tutto il territorio e in tutte le frazioni, per un totale di 115 istituti e complessi.

In città ci sono licei classici, linguistici, scientifici, istituti tecnici, magistrali, alberghieri, turistici, agrari e di ragioneria. All'Accademia Aeronautica si svolgono anche corsi universitari, forniti in collaborazione con l'Università degli Studi di Napoli Federico II.

Pozzuoli è suddivisa in diverse frazioni e quartieri:

Rione Terra è il quartiere storico del paese, ovvero il suo centro di origine greco-antica e su cui si è sviluppata anche la città medievale. Oggi, è prettamente disabitato, a seguito dello sgombero per il bradisismo del 1970, ma è stato completamente ristrutturato per diventare un'attrazione turistica e un quartiere alberghiero per la città, nonché un luogo di ritrovo culturale, data la presenza di tracce archeologiche di grande importanza nei vecchi edifici storici.

Borgo delle Piscinelle è il quartiere attiguo al Rione Terra, facente parte oggi del centro storico e corrispondente agli insediamenti sorti nel XVI secolo di fianco alla Porta Napoli, chiamato così perché vi era in zona l'acquedotto che portava l'acqua dal Serino.

Arco Felice è un quartiere situato tra Lucrino e Pozzuoli borgo, sorto agli inizi del 1900 dopo lo sviluppo della linea ferroviaria Cumana. Prende il nome dai resti di un acquedotto romano in laterizio, di cui rimane in piedi un grande arco, detto arco felice vecchio, sito in località Cuma.

Lucrino è un quartiere in cui sono ubicati: la parte occidentale dell'oasi naturalistica del Monte Nuovo e il lago d'Averno considerato la porta agli inferi; sulle sue sponde si trova il famoso Tempio di Apollo. Prima dell'eruzione del Monte Nuovo del 1538, che lo distrusse completamente, sorgeva, su una collina dell'odierna Lucrino, Tripergole, un villaggio termale noto per le proprietà curative termali delle sorgenti flegree.

Rione Artiaco è un quartiere popolare nato tra il 1958 e i primi anni 60', come soluzione abitativa per gli abitanti eccedenti al Borgo delle Piscinelle. È posto sulla via omonima, via di collegamento tra Pozzuoli e Quarto.

Rione Bognar è un quartiere residenziale nato negli anni 50' nella zona alta di Pozzuoli, nei pressi dell'Anfiteatro Flavio cittadino. Il quartiere si sviluppa nei pressi della Stazione di Pozzuoli Solfatara.

Pisciarelli è quella parte della località di Agnano Terme ricompresa nel territorio del comune di Pozzuoli. La restante parte di Agnano fa parte dell'ex frazione Bagnoli del comune di Napoli.

Cigliano è un insediamento agricolo, posto nel cratere del monte omonimo, a ovest degli Astroni di Agnano e a est della località Campiglione.

San Vito è una contrada sulle pendici occidentali del monte Cigliano, in cui è presente una necropoli romana del I secolo d.C.

La Schiana è la contrada in cui insiste l'Ospedale di Pozzuoli "Santa Maria delle Grazie", nato nel XVI secolo di fianco all'omonima chiesa nel centro storico del paese. È una zona poco abitata, dove compaiono solo diverse ville unifamiliari, posta a ovest del Rione Toiano, a nord del lago d'Averno e a est della zona di Cuma. A nord dell'ospedale vi è un insediamento abitativo chiamato "*Privata Monterusso*", dal nome dell'omonima via.

Campiglione è una zona posta a est del Rione Toiano, di preciso indica la caldera del Monte Gauro. All'interno del cratere è stato istituito dal 1966 il "Carney Park", un centro ricreativo per i militari della U.S. Navy. In zona, insiste la Via Campana, lungo la quale sono sorte diverse attività commerciali e anche un centro commerciale. Sulle pendici settentrionali del Monte Gauro, in zona insiste un'area residenziale denominata "*Castagnaro*", mentre sulle pendici occidentali insiste la zona agricola di "*Sant'Angelo*".

Rione Toiano è un quartiere popolare sorto per dare una risposta abitativa ai cittadini di Pozzuoli, sfrattati dal Rione Terra e dal centro storico dopo il bradisismo del 1970, ed è posto al centro tra l'antica Pozzuoli e il "contemporaneo" megaquartiere di Monterusciello. È il centro dell'attività amministrativa, in quanto vi si trova la casa comunale, e ci sono anche alcune scuole ed alcune attività commerciali. È un quartiere prettamente residenziale, che ha la connotazione di un quartiere di case popolari.

Monterusciello (o Monteruscello) è un quartiere costruito a seguito del bradisismo avvenuto negli anni '80 e oggi abitato da oltre 30.000 abitanti. Data la vastità della zona, nata per essere in parte una "new town", presenta ampi viali alberati, strade larghe, enormi parchi residenziali, e diverse attività commerciali, specialmente ai confini con Quarto e a sud. Diverse le infrastrutture comprese nel territorio, come la piscina olimpionica all'interno del Palazzo dello e un campo regolamentare interamente costruito in erba sintetica ed una pista da jogging lunga 500 metri.

Non vi sono luoghi di ritrovo, come cinema o teatri.

Nella zona settentrionale del quartiere, zona prettamente residenziale, si svolge anche il mercato rionale cittadino; e la piazza Antonio De Curtis è stata recentemente zona di riqualificazione urbana tramite il progetto "Monterusciello Agro City". La zona è collegata mediante la stazione ferroviaria di Grotta del Sole, anche se per la sua posizione eccessivamente a nord (è praticamente al confine con Quarto e Giugliano) non connette in modo efficiente tutto l'abitato.

Cuma è un quartiere alla periferia ovest della città di Pozzuoli, conosciuta per possedere i famosi siti archeologici: tempio di Apollo, tempio di Iside, tempio di Giove, Arco Felice, strade romane, antro della Sibilla, anfiteatro cumano e necropoli. È un quartiere non densamente abitato, dove però si sono sviluppate anche attività terziarie (prettamente ristoranti). Le abitazioni si sono sviluppate soprattutto nella zona pianeggiante e ex-paludosa della *Nuova Colmata*, posta a sud di Licola, mentre nei pressi dell'Antro della Sibilla si trova la zona agricola denominata "*Monte di Cuma*". Sarebbe collegato tramite la Circumflegrea grazie alla stazione omonima, ma la tratta è inattiva a causa della scarsa affluenza di traffico.

Licola è il quartiere pianeggiante e prevalentemente litoraneo a nord-ovest della città di Pozzuoli. Sviluppato in era fascista grazie ad una bonifica e all'inserimento di famiglie provenienti dal nord-est italiano a cui il regime assegnava casa, podere ed animali e agli insediamenti dell'Opera Nazionale Combattenti. Confina a sud con Cuma, ad est con Monterusciello, a nord con Giugliano in Campania (la cui zona confinante ha lo stesso nome ed è in parte tutelata nell'ambito della Riserva naturale Costa di Licola). In passato era una zona a forte vocazione turistica, oggi ridimensionata (causa anche la antropizzazione maggiore dei luoghi causata dagli sfollati del bradisismo). Nella zona sorge il depuratore di Licola-Cuma, che serve tutta l'area settentrionale della Città metropolitana di Napoli, posto nei pressi della stazione della Circumflegrea (attuale capolinea della ferrovia). Una parte di questo quartiere è denominata *Marina di Licola*, servita dalla stazione omonima presente sulla tratta inutilizzata da Licola a Torregaveta, che dovrebbe servire gli stabilimenti balneari in zona. Nei pressi della frazione vi è una parte della riserva "Foce di Licola".

In viale dell'Europa Unita si trova il mercato ortofrutticolo all'ingrosso di Pozzuoli, che almeno fino al 2015 era ritenuto il quarto in Campania per fatturato e superficie, il sesto in tutto il Sud Italia. Parzialmente chiuso nel 2010 per carenze igienico sanitarie, fu riaperto a settembre del 2015 dopo un intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria costato circa 2 milioni di euro e finanziato dal programma PIU Europa.

Nella città è attivo un rilevante mercato ittico all'ingrosso, situato in via Fasano e inaugurato nel 1977. Almeno fino al 2009 viene riportato come il terzo mercato ittico all'ingrosso più grande d'Italia. Nel 2023 ha aperto anche dei magazzini per la vendita di frutti di mare (dopo averli chiusi nel 2016). È in progetto, grazie ai fondi PNRR, una ristrutturazione del fabbricato in cui è ospitato.

Pozzuoli è collegata con il capoluogo attraverso tre linee ferroviarie:

la linea 2 della metropolitana di Napoli (con la stazione di Pozzuoli Solfatarà);

la ferrovia Cumana (con 7 stazioni attive e 2 in costruzione nel territorio comunale di Pozzuoli);

la ferrovia Circumflegrea (con 4 stazioni sulla tratta ricadente nel comune, delle quali attiva solo quella di Licola).

Dalla stazione di Pozzuoli Solfatarà, capolinea della linea 2, partono anche treni diretti verso Villa Literno, che effettuano le fermate nelle stazioni di Quarto di Marano e Giugliano-Qualiano.

Tra il 2022 e il 2023 è stato approvato dalla Città Metropolitana di Napoli il nuovo Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, che prevede la progettazione di un collegamento, con bus o tramvia a sede riservata, detto *Gronda Ovest*, che dalla stazione di Chiaiano della Linea 1 dovrebbe passare per i comuni di Mugnano, di Napoli, Marano, Calvizzano, Villaricca, Qualiano e Giugliano, fino alla stazione di Licola della Circumflegrea, nel territorio di Pozzuoli.

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

Pozzuoli è collegata a Napoli con le linee extraurbane di autobus dell'EAV che raggiungono Bacoli e Torregaveta e della ex CTP che raggiungono Mondragone e Baia Domizia. È collegata anche, ma con arrivo a Piazzale Tecchio, a Fuorigrotta, con autolinee dell'EAV (ex SEPSA), con partenze di ogni mezz'ora circa dal capolinea nella frazione di Monteruscello nei pressi della stazione Grotta del Sole della Ferrovia Circumflegrea e con percorso in Tangenziale, ingresso Monteruscello Sud uscita Agnano e viceversa; dallo stesso capolinea e sempre con autolinee EAV ogni ora un collegamento con Nisida, Città della scienza, con passaggio nei pressi dell'Ospedale La Schiana e un percorso che attraversa Arco Felice e il centro cittadino per raggiungere il capolinea attraverso il lungomare. Trasporti all'interno del territorio di Pozzuoli sono gestiti dalla ex CTP, ma con cadenza non molto frequente. Ad esempio, il P9 che collega il porto con la Solfatarà passa una volta l'ora, mentre il 955 dell'EAV, che collega il porto con via Campana e la zona di Cigliano, passa una volta ogni 65 minuti.

L'area ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta tra i 1.000 ed i 3.000 mt. dal crocevia di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme) ed è ubicata in zona periferica rispetto al cuore della cittadina ed è dotata della necessaria urbanizzazione primaria. Non vi sono elementi estetici predominanti e il panorama ha un buon valore estetico. Nelle immediate vicinanze non esistono: scuole, istituti di credito, uffici pubblici e privati, negozi di prima necessità e farmacie, se non raggiungibili con mezzi di locomozione.

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati elementi artificiali tali da creare un certo impatto visivo sull'intera zona e nelle immediate vicinanze non c'è né una piazza, né un parco di una certa grandezza o importanza.

2.3 QUESITO n. 3 - procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati

Piena proprietà dei seguenti beni siti in Pozzuoli (NA) alla Via Fascione n.8, [All.to n.7] in particolare:

- **STRUTTURA RISTORATIVA** denominata [REDACTED] riportata nel N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA) al Foglio 32, P.lla 369, sub. 7 (ex sub. 1, 2, 4, 5, 6), Via Fascione n.8, piano terra, categoria D/8, R.C. € 6.324,00;
- **TERRENO**, riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.lla 194 (ex P.lla 91), Vigneto, cl. 4, Superficie 2.380 mq.
- **TERRENO**, riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.lla 195 (ex P.lla 34), Frutteto, cl. 3, Superficie 3.210 mq.
- **TERRENO**, riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.lla 458 (ex P.lla 329, ex P.lla 332), Agrumeto, cl. 3, Superficie 1.148 mq.

La struttura ricettiva ed i terreni sono attualmente locati con contratto registrato all'Agenzia Entrate "Ufficio Territoriale di Pozzuoli" al [REDACTED] con scadenza del 31.03.2029.

- **ABITAZIONE**, riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 32, P.lla 369, sub 3, Via Fascione n.8, 1°p., categoria A/3, classe 2[^], cons. 3,5 vani, superficie totale 86 mq. (totale escluse aree scoperte: 85 mq.), R.C. € 289,22;

2.4 QUESITO n. 4 - procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti

UNICO LOTTO DI VENDITA

Diritto:	Piena proprietà
Ubicazione:	Area nord/ovest del Comune di Pozzuoli (NA) – Via Fascione n.8
Composizione:	composto da locale ristorante con diverse sale al piano terra, appartamento al primo piano e n.3 appezzamenti di terreno contigui
Confini:	l'intero lotto confina in senso orario ad est con particelle appartenenti ad altro foglio catastale, a sud con p.lla 462, ad ovest con p.lle 483,478 e 91, a nord con p.lla 13
C.F.:	STRUTTURA RISTORATIVA (non conforme urbanisticamente) riportata nel N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA) al Foglio 32, P.lla 369, sub. 7 (ex sub. 1, 2, 4, 5, 6), Via Fascione n.8, piano terra, categoria D/8, R.C. € 6.324,00; TERRENO , riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.lla 194 (ex P.lla 91), Vigneto, cl. 4, Superficie 2.380 mq. TERRENO , riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.lla 195 (ex P.lla 34), Frutteto, cl. 3, Superficie 3.210 mq. TERRENO , riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.lla 458, (ex P.lla 329, ex P.lla 332), Agrumeto, cl. 3, Superficie 1.148 mq. La struttura ricettiva ed i terreni sono attualmente locati con contratto registrato scadente il 31.03.2029. ABITAZIONE , (non conforme né urbanisticamente né catastalmente) riportata nel

	Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 32, P.lla 369, sub 3, Via Fascione n.8, 1°p., categoria A/3, classe 2 [^] , cons. 3,5 vani, R.C. € 289,22;
Descrizione del contesto:	Area periferica con destinazione prevalente residenziale e commerciale
Descrizione del fabbricato:	Il nucleo originario del ristorante è di vecchia data (ante 1967) così come l'appartamento al primo piano, gli altri corpi sono stati aggiunti successivamente senza le opportune autorizzazioni urbanistiche
Conformità catastale e urbanistica:	I beni non conformi su parte dei quali è stata emessa ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi oltre ad una ammenda di € 20.000,00
Superfici:	APPARTAMENTO La superficie netta totale (S.N.) è di 71,10 mq. oltre al balcone mentre la superficie lorda di vendita (S.L.V.) è pari a 84,00 mq. RISTORANTE Superficie Netta 353,00 mq oltre aree esterne
Millesimi e notizie condominiali:	Non c'è costituzione di condominio
Pertinenze ed accessori:	Nessuna
Prezzo base	Euro 689.000,00 - [euro seicentottantanovemila/00]

2.5 QUESITO n. 5- procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

LOTTO UNICO DI VENDITA

Beni:

siti nel Comune di Pozzuoli (NA) alla Via Fascione così contraddistinti:

STRUTTURA RICETTIVA riportata nel N.C.E.U. al Foglio 32, P.lla 369, sub. 7 (ex sub. 1, 2, 4, 5, 6), Via Fascione n.8, piano terra, categoria D/8, R.C. € 6.324,00;
TERRENO, riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.lla 194 (ex P.lla 91), Vigneto, cl. 4, Superficie 2.380 mq.
TERRENO, riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.lla 195(ex P.lla 34), Frutteto, cl. 3, Superficie 3.210 mq.
TERRENO, riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.lla 458(ex P.lla 329, ex P.lla 332), Agrumeto, cl. 3, Superficie 1.148 mq.
ABITAZIONE, riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 32, P.lla 369, sub 3, Via Fascione n.8, 1°p., categoria A/3, classe 2[^], cons. 3,5 vani, superficie totale 86 mq. (totale escluse aree scoperte: 85 mq.), R.C. € 289,22;

Titolarità:

Tutti i beni sopra riportati, oggetto del presente pignoramento appartengono in piena proprietà (1/1) a [REDACTED].

Provenienza nel ventennio: [All.to n.8]

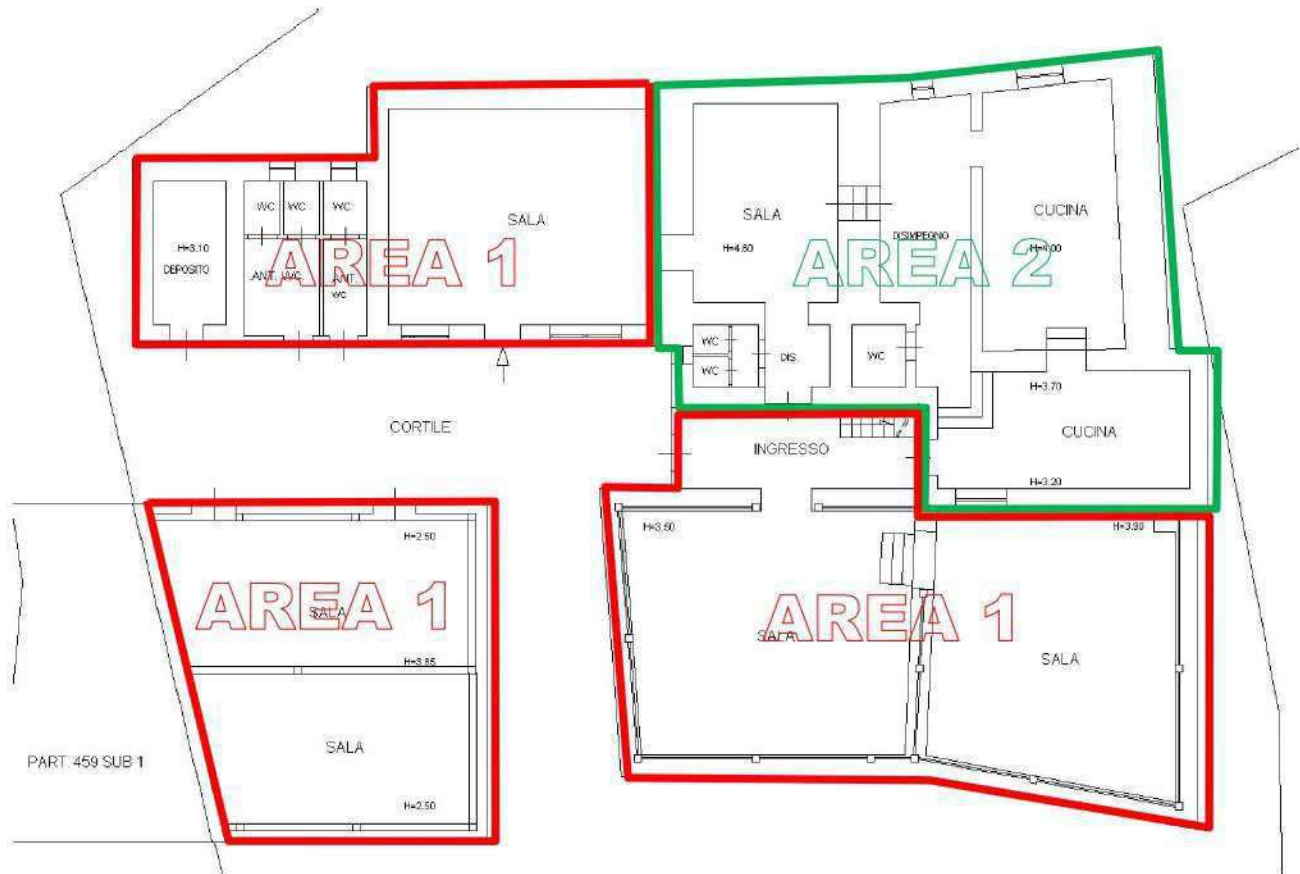
- All'esecutato [REDACTED], l'intera quota della piena proprietà della p.lla 369 è pervenuta per Sentenza di Divisione del [REDACTED] Tribunale di Napoli X SEZ. CIV. trascritto il [REDACTED], da potere di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]. Dal quadro D della nota si annovera: *Il Tribunale di Napoli, previo scioglimento della comunione immobiliare attribuisce a [REDACTED] la esclusiva proprietà della p.lla 369 (ex p.lle 196-197-35) del foglio 32 in Pozzuoli, comprese le legittime fabbriche ivi insistenti ed*

escluse le porzioni urbanisticamente illegittime di cui in parte motiva, ed altresì condanna [REDACTED] a pagare in favore di [REDACTED], a titolo di conguaglio la somma di euro 171.030,30 oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali [All.to n.8a];

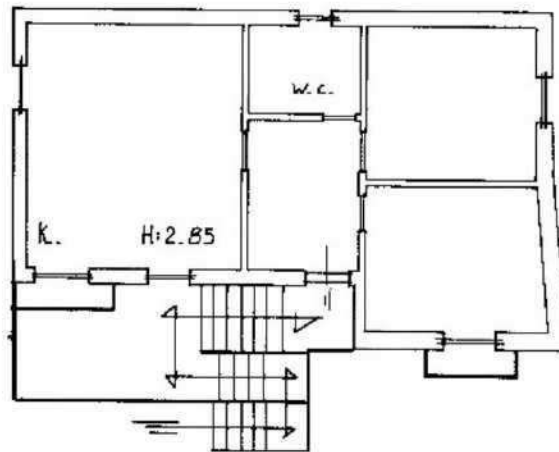
- Ricongiungimento di usufrutto in data [REDACTED] in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED], voltura [REDACTED] – pratica [REDACTED];
- Ricongiungimento di usufrutto successivo in morte di [REDACTED] [REDACTED];
- A [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la nuda proprietà degli immobili in Pozzuoli (NA) foglio 32, p.lle 91, 34, 199 e 198 e la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà delle p.lle 35, 196 e 197 (tutte p.lle facenti parte dell'attuale p.lla 369), e a [REDACTED] la nuda proprietà degli immobili in Pozzuoli (NA) foglio 32, p.lle 194, 195, 92 (attuale p.lla 458) e 93 (attuale p.lla 458) e quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà delle p.lle 34, 196 e 197 è pervenuta per Atto di Donazioni del Notaio [REDACTED] trascritto a Napoli 2 il [REDACTED] e registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici – Napoli il [REDACTED] al [REDACTED], da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con riserva di usufrutto vitalizio per sè e dopo di sè in favore della moglie [REDACTED] [REDACTED] [All.to n.8b];
- A [REDACTED] l'intera quota del suddetto fondo rustico in località Montebardaro è pervenuta per Atto di Permuta del Notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] trascritto a Napoli il [REDACTED] e nn. [REDACTED] e registrato all'Ufficio del Registro Atti Civili – Napoli il [REDACTED], da [REDACTED] (sua germana), nata a [REDACTED] [All.to n.8c].

2.6 QUESITO n. 6 - verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Effettuati i sopralluoghi, estratta la documentazione catastale e quella urbanistica, analizzato il certificato di destinazione urbanistica ed il certificato rilasciato dalla SABAP, e con riferimento alle attuali planimetrie catastali, si è redatto il seguente quadro esplicativo:



Locale ristorante



Appartamento al 1° piano

Conformità	Ristorante		Appartamento
	Area 1	Area 2	
Urbanistica	NON CONFORME (esistono emanati ordini di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi)	CONFORME (ante 1967)	NON CONFORME (frazionamento in due unità immobiliari con diversa distribuzione degli spazi interni)
Catastale	CONFORME	CONFORME	NON CONFORME (da uniformarsi a seguito della regolarizzazione urbanistica)

2.7 QUESITO N. 7 - indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'intera consistenza immobiliare adibita:

1. A ristorazione comprese le aree esterne utilizzate come accesso e parcheggio è soggetta a **CONTRATTO DI LOCAZIONE [All.to n.5.1]** stipulato in data 06/04/2023 (precedente al pignoramento) (Reg.to presso l'Agenzia delle Entrate "Ufficio Territoriale di Pozzuoli" il [REDACTED]) con scadenza al 31/03/2029 (rinnovo automatico di ulteriori sei anni, salvo disdetta) e stabilito in:
 - a. Euro 30.000,00 (anno 1°-2°-3° di locazione);
 - b. Euro 36.000,00 (anno 4°-5°-6° di locazione)
 - c. Euro 48.000,00 (anno 7°-8°-9°-10°-11°-12° di locazione)

2. Abitazione precisamente l'appartamento di destra è occupato dal sig. [REDACTED] che vi alloggia stabilmente, mentre, l'appartamento di sinistra risulta libero.

2.8 QUESITO n. 8 - specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**TRASCRIZIONI**

- **Trascrizione [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] DOMANDA GIUDIZIALE** nascente da esecuzione in forma specifica [REDACTED], [REDACTED] emesso da Tribunale di Napoli sede Napoli a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], gravante su Pozzuoli Foglio 32, p.la 369 sub 7, sub 3 e p.la 458 con unità precedentemente identificata con p.la 195, p.la 459, precedentemente identificata con p.la 195 e p.la 194.
- **Trascrizione [REDACTED] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22.12.2023 ([REDACTED])** emesso da Ufficiale Giudiziario c/o Corte di Appello di Napoli a favore di [REDACTED] [REDACTED] [richiedente [REDACTED], Via [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], gravante su Pozzuoli Foglio 32, p.la 369 sub 3, sub 7 e p.lle 194, 195 e 458.
- **Trascrizione [REDACTED] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED])** emesso da Ufficiale Giudiziario c/o Corte di Appello di Napoli a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED]



2.10 QUESITO n. 10 - verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Nessuno

2.11 QUESITO n. 11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Spese di gestione: N.D.

2.12 Cronistoria catastale

Dati identificativi: Comune di POZZUOLI (G964) (NA), Foglio 32 Particella 369 Subalterno 3, Partita: 12985, Rendita: Euro 289,22 (Categoria A/3^a), Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Indirizzo: VIA FASCIONE n. 8 Piano 1- Dati di superficie: Totale: 86 m² (Totale escluse aree scoperte^b): 85 m²

Intestati catastali

1. [REDACTED] nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 500/1000

2. [REDACTED] nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 500/1000

Dati derivanti da COSTITUZIONE del [REDACTED]

Dati derivanti da SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicata [REDACTED]

Dati relativi alla PLANIMETRIA presentazione del [REDACTED]

Dati identificativi: Comune di POZZUOLI (G964) (NA), Foglio 32 Particella 369 Subalterno 7, Rendita: Euro 6.324,00 (Categoria D/8^a) Indirizzo: VIA FASCIONE n. 8 Piano T

Intestati catastali

1. [REDACTED] nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 500/1000

2. [REDACTED] nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 500/1000

Variatione della DESTINAZIONE [REDACTED] in atti dal [REDACTED] fusione e cambio destinazione da negozio a ristorante ([REDACTED]);

Variatione NEL CLASSAMENTO [REDACTED]

Variatione DICLASSAMENTO [REDACTED] Notifica effettuata con protocollo n. [REDACTED]

Catasto Terreni Comune di POZZUOLI (G964) (NA), Foglio 32 Particella 369 Aree di Enti urbani e promiscui – Partita speciale 1, P.lle corrispondenti al catasto fabbricati: Foglio 32, p.la 369 qualità ENTE URBANO, sup.1.170 mq. Annotazione di immobile comprende le p.lle 35, 196, 197.

Dal 14.02.2005 immobile attuale Foglio 32 Particella 369 tipo mappale del 28.11.1996, Pratica n.NA0128129 in atti del 14.02.2005 (n.283441.1/1996) Annotazione di immobile: comprende le p.lle 35, 196, 197.

Catasto Terreni Comune di POZZUOLI (G964) (NA), Foglio 32 Particella 194 Partita: 8816 P.la con qualità di Vigneto di Classe 4, sup.2.380 m² Redditi: domenicale € 11,68 - agrario € 15,98 in ditta [REDACTED] usufrutto 1/1, [REDACTED] piena proprietà 1/1.

Dati derivanti da frazionamento del [REDACTED] [REDACTED]

Dall'impianto al 10.04.1981, p.la 91 (predecessore) dati derivanti da impianto meccanografico del 02.01.1972.

Dal 10.04.1981 al 16.01.2024, p.la 194 (attuale) dati derivanti da frazionamento del 10.04.1981 in atti dal 29.01.1986 [REDACTED]

Catasto Terreni Comune di POZZUOLI (G964) (NA), Foglio 32 Particella 195 Partita: 8816 P.la con qualità di Frutteto di Classe 3, sup. 3.210 m² Redditi: domenicale € 33,16 - agrario € 23,21 in ditta [REDACTED] piena proprietà 1/1.

Dati derivanti da frazionamento del 10.04.1981 in atti dal 29.01.1986 [REDACTED]

Dall'impianto al 10.04.1981, p.la 34 (predecessore) dati derivanti da impianto meccanografico del 02.01.1972.

Dal 10.04.1981 al 16.01.2024, p.la 195 (attuale) dati derivanti da frazionamento del 10.04.1981 in atti dal 29.01.1986 [REDACTED]

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 32 p.lle 196 e 34.

Catasto Terreni Comune di POZZUOLI (G964) (NA), Foglio 32 Particella 458 AP.la con qualità di Agrumeto di Classe 3, sup. 1.148 m² Redditi: domenicale € 18,08 - agrario € 8,30 in ditta [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà 1/1.

Dati derivanti da tipo mappale del 13.03.2006 pratica [REDACTED] in atti dal 13.03.2006 (n. [REDACTED])

Dal 15.06.1996 al 15.06.1996 p.la 329 (predecessore) dati derivanti da variazione geometrica del 15.06.1996 in atti dal 15.06.1996 (n. [REDACTED]) Annotazioni: comprende le p.lle 92 e 93 - Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 32 p.lle 92 e 93.

Dal 15.06.1996 al 13.03.2006 p.la 332 (predecessore) dati derivanti da frazionamento del 15.06.1996 in atti dal 15.06.1996 (n. [REDACTED]) - Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 32 p.lle 331, 330 e 329.



Dal 13.03.2006 al 16.01.2024 p.lla 458 (attuale) dati derivanti da tipo mappale del 13.03.2006 pratica [REDACTED] in atti dal 13.03.2006 ([REDACTED]) - Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 32 p.lle 459 e 332. [\[All.to n.7\]](#)



CAPITOLO 3

CRITERIO DI STIMA

3.1 QUESITO n. 12 - procedere alla valutazione dei beni

ATTIVITA' COMMERCIALEAppetibilità

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio sufficientemente buono sull'appetibilità dell'immobile in esame. Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi. In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

Caratteristiche della zona

Area periferica del Comune di Pozzuoli caratterizzata dalla presenza di altre attività commerciali inerenti la ristorazione.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile e stato di manutenzione

Locale commerciale posizionato al piano terra buono stato di manutenzione.

Caratteristiche del mercato attuale

La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni simili è alquanto statica. L'immobile in questione, per le sue particolari caratteristiche, possiede una scarsa appetibilità specifica, certamente limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato.

Un'attività commerciale, oltre alla naturale appetibilità di mercato determinata dalle caratteristiche proprie dell'immobile, presenta anche delle variabili legate al circondario d'utenza, alla popolazione che rappresenta la potenziale clientela, all'ubicazione rispetto alla città, alla possibilità o meno di aree di parcheggio (su suolo privato o pubblico) ed infine al taglio tipologico dei locali ed al contesto estetico.

In virtù di tali criteri di valutazione, le variabili adottate saranno le seguenti:

ATTIVITA'			
Alimentare	con somministrazione di cibi	1,05	1,05
	senza somministrazione	1,00	
Non alimentare	bloccata	1,20	
	contingentata	1,08	
	non contingentata	1,00	
BACINO DI UTENZA			
Circondario	Fascia di utenza		
a) Immediato	entro il km		
abitanti < 2.500		1,00	
abitanti < 5.000		1,03	
abitanti > 5.000		1,05	1,05
b) Adiacenze	da 1 a 3 km		
abitanti < 2.500		1,00	
abitanti < 5.000		1,02	
abitanti > 5.000		1,04	1,04
TAGLIO TIPOLOGICO			
	piccolo	1,10	
	medio	1,05	

grande			1,00	1,00
UBICAZIONE				
in centro			1,10	
in semi periferia			1,00	
in periferia			0,95	0,95
CONTESTO FUNZIONALE				
	si	no		
parcheggi pubblici	1,05	0,95		
parcheggi privati	1,02	0,98		1,02
CONTESTO ESTETICO				
a) edificio				
mediocre			0,98	0,98
pregevole			1,00	
artistico			1,02	
b) stato d'uso				
mediocre			1,00	1,00
buono			1,02	
ottimo			1,03	
c) illuminazione				
scarsa			1,00	
buona			1,01	1,01
ottima			1,03	
coefficiente K₁				1,099

ABITAZIONE

Il metodo utilizzato è stato quello del metodo sintetico comparativo che consiste nello stabilire una relazione analoga tra i valori, le caratteristiche dei beni noti, ed il bene in oggetto.

Il procedimento che sarà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimativo è il così detto procedimento sintetico, esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Le variabili che concorrono nella determinazione del più probabile valore venale di un appartamento, riguardano: le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, il suo stato di conservazione, la sussistenza d'eventuali vincoli o servitù di sorta che possono incidere sul valore venale, la consistenza del bene, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Fra le condizioni intrinseche si è tenuto conto dell'orientamento, della maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e di conservazione, delle caratteristiche igieniche ed estetiche, dell'importanza e dello sviluppo dei servizi interni, delle dimensioni dei vani in relazione a quelle normali, della consistenza dell'immobile e della sua conformità urbanistica.

Fra le condizioni estrinseche si è considerata la possibilità ed il collegamento con il centro della zona, dei ritrovi, la salubrità della zona, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia, i trasporti collettivi, la luce, l'acqua.

L'unità di consistenza considerata è il metro quadrato, ovviamente a "modellare" il prezzo, oltre che alla semplice formula Euro x mq., saranno considerati altri coefficienti che esprimono, nel particolare, le caratteristiche proprie dell'abitazione, quindi, l'analisi dei parametri "in gioco" si estenderà dal

generale (zona o quartiere) che esprime dei valori generici d'appetibilità commerciale, al particolare (edificio) il quale esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita, per arrivare all'unità immobiliare vera e propria che esprime valori di rendita.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al DPR 138/98 e alla norma UNI 10750/2005.

3.2 Valori di mercato di riferimento

Con riferimento alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, (periodo I° semestre 2024) abbiamo:

ABITAZIONI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: POZZUOLI

Fascia/zona: Periferica/VIA%20CAMPANA%20-%20PARCO%20DE%20LUCA%20-%20L%27ABBA

Codice zona: D11

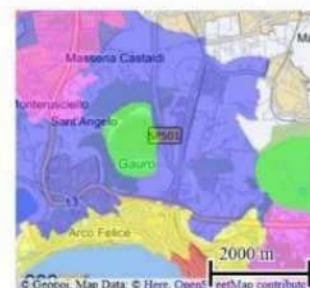
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2500	L	5,3	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Box	Normale	850	1300	L	3,5	5,4	L
Ville e Villini	Normale	1650	2550	L	5,5	8,5	L

Spazio disponibile per annotazioni



Quotazione media adottata per abitazioni di tipo popolare Euro 1.400,00/mq

LOCALE COMMERCIALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: POZZUOLI

Fascia/zona: Periferica/VIA%20CAMPANA%20-%20PARCO%20DE%20LUCA%20-%20L%27ABBA

Codice zona: D11

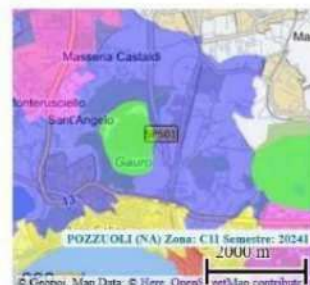
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	370	750	L	1,5	3,1	L

Spazio disponibile per annotazioni



Per le attività commerciali l'unico valore di riferimento è quello dei magazzini, pertanto in considerazione del fatto che un magazzino (inteso come unità di supporto ad una attività commerciale ha un valore pari a c/a il 40% dell'attività stessa appare equo assegnare un valore medio al metro quadro di Euro 1.400,00/mq. Queste quotazioni base andranno adeguate in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie delle unità immobiliari oggetto della stima.

TERRENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato alla data attuale viene utilizzato come criterio di stima il metodo comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili e presuppone che siano soddisfatte tre condizioni:

- devono esistere altri fondi simili per condizioni interne o esterne nell'ambito dello stesso mercato, o in un mercato ad esso assimilabile;
- devono essere noti recenti valori di compravendita;
- deve esistere un elemento di comparazione, o parametro, in comune tra il fondo oggetto di stima e i fondi presi a confronto (es. sup. del fondo espressa in ha e/o mq.).

Il valore di mercato del fondo oggetto di stima si ricava moltiplicando il valore di mercato unitario per il parametro unitario, in questo caso la superficie del fondo (espressa in mq). Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima. Il Comune di Pozzuoli ricade all'interno della Zona Agraria n.2 della Provincia di Napoli e secondo il decreto n.743 del 16.11.2023, per le particelle di terreno in oggetto si hanno i seguenti valori:

P.lla	Destinazione catastale	€/ha
194	Vigneto	37.537
195	Frutteto	32.513
458	Agumeto	60.845

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto constatare che la p.lla 458 ha un andamento +/- pianeggiante ed è divisa in due aree principali; la prima (in terra battuta e pietrisco calcareo) costituisce l'area parcheggio a servizio del ristorante la restante parte è adibita ad area giochi per i bambini. Le particelle 194 e 195 sono posizionate a sinistra dei corpi di fabbrica e si estendono lungo il ripido versante sud del monte Barbaro infatti si passa da una quota altimetrica minima di 78 m.s.l.m. ad una massima di 132 m.s.l.m. Ristrette ed esigue aree immediatamente in adiacenza al complesso ristorativo, dislocate a diverse quote, sono adibite a convivio nel periodo estivo e presentano alberi di agrumi che più che un reddito forniscono ombra ai tavoli, la restante parte, tranne la presenza di qualche albero si presenta incolta e di difficile accesso per il ripido pendio pertanto non è di facile coltivazione, a meno che non si intervenga con opere di terrazzamento opportunamente progettate e realizzate. I prezzi al mq. adottati per le suddette particelle di terreno saranno i seguenti:



P.IIa	Destinazione reale	€/mq
194	incolta	10,00
195	Incolta con minima parte adibita a ristorazione estiva	15,00
458	Parcheggio/area giochi	20,00

Essi derivano da una media dei valori dei terreni non edificabili in vendita nel raggio di alcuni chilometri e reperiti sul web [\[All.to n.10\]](#)

3.3 Calcolo del valore del lotto di vendita



Valore unitario al mq per ristorazione (solo parte legittima).....	1.400,00 €	Coefficiente di raccordo K1 = 1,099
Valore unitario al mq per abitazione di tipo economico.....	1.400,00 €	
Valore unitario al mq per il terreno.....	10/15/20,00 €	

VALORE ATTIVITA' DI RISTORAZIONE

Codice Area	Stato d'uso attuale	Descrizione	Sup. netta	Coeff. racc.	Sup. raccordata	Sub totale	% muri	% mq	Sup. lorda	S.L.V.	Prezzo €/mq	Coeff. racc.	Prezzo di raccordo	Valore (euro)
V1	Ristorante	Sala ristorazione n.1	60,68	1,00	60,68									
		Disimpegno n.1 (*)	3,92	1,00	3,92									
		Ambiente n.1 (*)	23,24	1,00	23,24									
		Dispensa (*)	10,90	1,00	10,90									
		WCp1 (bagno privato) (*)	3,60	1,00	3,60									
		WCp2 (bagno privato) (*)	1,23	1,00	1,23									
		Disimpegno n.2 (*)	2,63	1,00	2,63									
		Ambiente n.2 (*)	23,24	1,00	23,24									
		Cucina (*)	26,62	1,00	26,62									
		Superficie netta di tutti gli ambienti				156,06								
		(*) Superficie legittimata ammessa a calcolo				95,38	10,00%	9,54	104,92	95,00	1.400,00 €	1,099	1.538,60 €	146.167,00 €
V2	Sala ristorante	Sala ristorazione n.3 (ex sub 4)	56,00	1,00	56,00									
		Sala ristorazione n.4 (ex sub 4)	48,84	1,00	48,84									
						104,84	10,00%	10,48	115,32	115,00	- €	1,099	- €	- €
V3	Sala ristorante	Sala ristorazione n.2 (ex sub 4)	56,00	1,00	56,00	56,00	10,00%	5,60	61,60	62,00	- €	1,099	- €	- €
V4	Vari	WCF (donne)	8,82	1,00	8,82									
		WCM (uomini)	5,46	1,00	5,46									
		Deposito n.1	7,98	0,60	4,79									
						19,07	10,00%	1,91	20,97	21,00	- €	1,099	- €	- €
V5	Atrio d'ingresso	(comune a V7-V8)	14,14	1,00	14,14	14,14	10,00%	1,41	15,55	16,00	- €	1,099	- €	- €
V6	Area esterna	P.lla 369 - 1,170 mq												
		Edificati (401+73)= 474 mq	474,00	0,15	71,10									
		Sup. libera (1,170-474)= 696 mq	222,00	0,05	11,10									
						82,20		82,20	82,20	82,00	1.400,00 €	1,099	1.538,60 €	126.165,20 €

In rosso le aree prive di titolo abitativo e considerate da demolire

VALORE DELL'INTERO COMPLESSO DI RISTORAZIONE 272.332,20 €
per arrotondamento 272.000,00 €

VALORE DELL'APPARTAMENTO AL 1° PIANO

Area di accesso	Disimpegno esterno	20,94	0,25	5,24										
	Balcone	0,76	0,25	0,19										
					5,44				5,44					
V7 - lato sinistro	Camera pluriuso	17,64	1,00	17,64										
	Cucina	5,30	1,00	5,30										
	Bagno n.1	3,62	1,00	3,62										
					26,56	10,00%	2,66	29,22	(+ il 50% dell'area di accesso)					
V8 - lato destro	Disimpegno	8,55	1,00	8,55										
	Bagno n.2	5,42	1,00	5,42										
	Camera n.1	14,22	1,00	14,22										
	Camera n.2	16,35	1,00	16,35										
					44,54	10,00%	4,45	48,99	(+ il 50% dell'area di accesso)					
								2,72						
								31,94						32,00
								48,99	(+ il 50% dell'area di accesso)					
								2,72						
								51,71						52,00

Coefficienti correttivi	V7	V8	Annotazioni
Taglio (T)	1,15	1,10	(<45 / tra 46 e 60)
Età del fabbricato (E)	0,80	0,80	(> 50 anni)
Qualità delle finiture (Qf)	1,05	0,95	(buone/scadenti)
Dotazione impiantistica (Di)	1,00	1,00	(normale)
Caratteristiche posizionali e qualitative (Cp)	1,00	1,00	(buone)
Modalità costruttiva (Mc)	0,95	0,95	(muralura)
Stato Locativo (Sl)	1,00	1,00	(libero)
Stato di conservazione (Sci)	1,10	0,90	(ottimo/scadente)
Piano (P)	1,00	1,00	(primo)
(K2)	1,009	0,715	

Valore dell'appartamento = (V7+V8) = €/mq x K2 x mq

V7 = € 1,400 x 1,009 x 32,00 = 45.224,256 €

V8 = € 1,400 x 0,715 x 52,00 = 52.035,984 €

VALORE COMPLESSIVO DELL'APPATTAMENTO 97.260,240 €

per arrotondamento 97.000,00 €

VALORE DEI TERRENI

Stato d'uso attuale	Sup.
P.lla 195 (frutteto)	per la maggiorparte incolto 3.210 mq
P.lla 194 (vigneto)	per la maggiorparte incolto 2.380 mq
P.lla 458 (agrumeto)	parcheggio ed area giochi 1.148 mq

€/mq

10,00 € 32.100,00 €

15,00 € 35.700,00 €

20,00 € 22.960,00 €

90.760,00 €

per arrotondamento 90.800,00 €

Per tutta l'area ristorativa edificata, le decurtazioni che andranno a formare il prezzo finale di vendita riguardano solo la parte legittima perché per tutte le altre aree edificate senza un titolo abitativo verrà eseguito un secondo calcolo.

1. L'intera consistenza immobiliare adibita a ristorazione comprese le aree esterne utilizzate come accesso e parcheggio è soggetta a contratto di locazione⁴ stipulato in data 06/04/2023 (precedente al pignoramento) con scadenza al 31/03/2029 (rinnovo automatico di ulteriori sei anni, salvo disdetta) e stabilito in:
 - a. Euro 30.000,00 (anno 1°-2°-3° di locazione);
 - b. Euro 36.000,00 (anno 4°-5°-6° di locazione)
 - c. Euro 48.000,00 (anno 7°-8°-9°-10°-11°-12° di locazione)
2. Non sono state prodotte tutte le necessarie certificazioni per l'utilizzo del complesso ristorativo (impianti, depositi gpl, antincendio, ecc...);
3. Con riferimento alle due figure successive, gli ex sub 4, 5, 6 e parte del sub 2 (anno di rif.1998) risultano essere privi di un titolo abitativo. Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Pozzuoli risulta essere presente una pratica di sanatoria ai sensi della Legge 326/2003 [REDACTED] intestata al sig. [REDACTED]. Questa pratica non si trova nelle condizioni di poter essere istruita positivamente perché l'art.32, comma 27 della Legge 326/2003 non consente di sanare le strutture realizzate su aree vincolate.



⁴ Reg.to presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pozzuoli il [REDACTED]

Chi compra ad un asta giudiziaria acquista il bene libero da pesi e vincoli giuridici, comprese le ipoteche, posti dal precedente proprietario, ma, cancellare i vincoli non equivale a sanare le irregolarità urbanistiche, ossia gli abusi edilizi che aveva commesso il debitore pertanto un immobile abusivo può essere trasferito in sede esecutiva, perché la sanzione dell'incomerciabilità prevista dall'art.46 del Testo unico edilizia (DPR 380/2001), che statuisce la nullità dei trasferimenti, aventi ad oggetto gli immobili abusivi costruiti dopo il 17 marzo 1985, non si applica nel caso di vendite esecutive immobiliari concorsuali o individuali.

Il Tar Catanzaro, con la sentenza del 26 giugno 2019 numero 305, ribadisce un principio più volte espresso dalla Corte di Cassazione (cfr. Cass 1669/2015 o 23140/2013), ossia quello che colui che acquista un immobile dal Tribunale, in sede di esecuzione immobiliare, resta soggetto alle sanzioni edilizie per gli eventuali abusi commessi dal debitore esecutato.

Per tale motivo l'abuso non essendo sanabile l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova con l'obbligo dell'aggiudicatario di ripristinare lo stato dei luoghi con costi detratti dal valore di stima quindi il prezzo sarà determinato tenendo conto esclusivamente del valore economico dell'uso (diritto reale disciplinato dall'art. 1021 c.c.) fino alla demolizione perché si ritiene opportuno considerare il bene come una fonte di investimento.

Secondo questo istituto il valore del bene è dato dal reddito che esso può produrre in un determinato arco di tempo.

Considerando un periodo medio di anni 9 anni (da oggi) per l'ottemperanza dell'ordinanza di demolizione e il Valore locativo così come riportato in contratto abbiamo un importo pari a:

anni 9	Canone annuo	Importo
2023	€ 30.000,00	
2024	€ 30.000,00	
2025	€ 30.000,00	
		€ 30.000,00
2026	€ 36.000,00	
2027	€ 36.000,00	
2028	€ 36.000,00	
		€ 108.000,00
2029	€ 48.000,00	
2030	€ 48.000,00	
2031	€ 48.000,00	
2032	€ 48.000,00	
2033	€ 48.000,00	
2034	€ 48.000,00	
		€ 288.000,00
TOTALE		€ 426.000,00

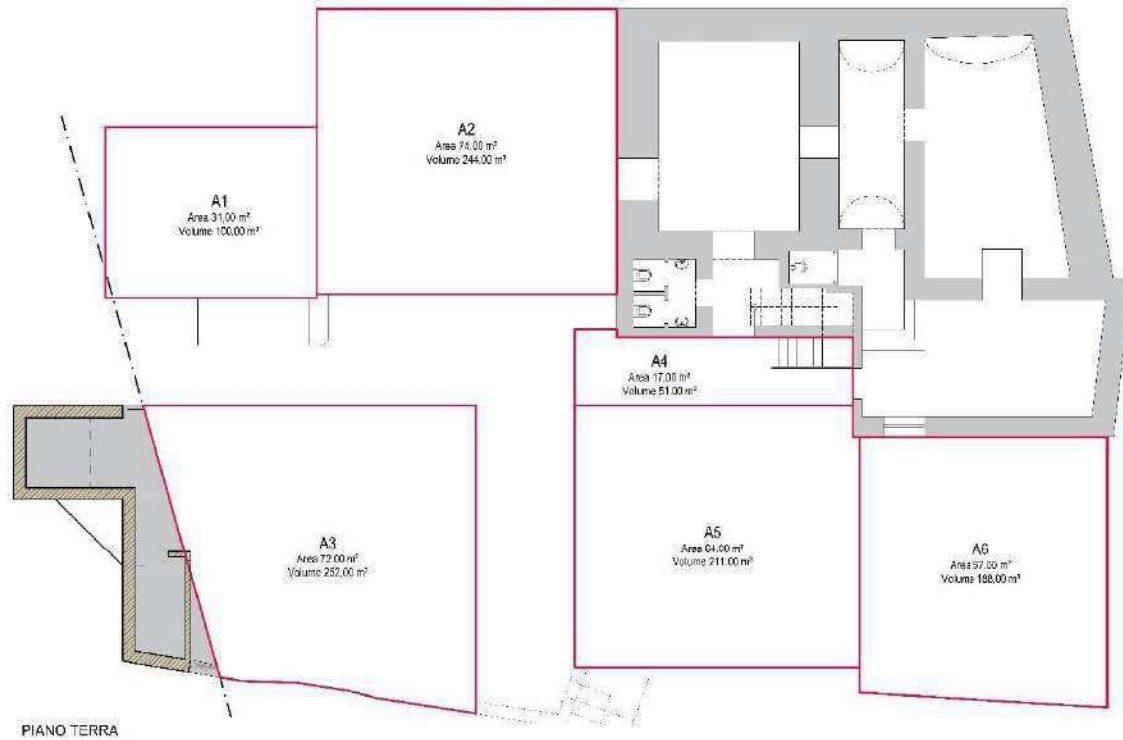


L'importo del valore locativo (1) va decurtato della componente "lucrativa" che concorre a stabilire l'importo di un canone di locazione (~15%), quindi può essere posto pari:

$$(1) = € 426.000,00 - 15\% = \text{per arrotondamento } \mathbf{Euro\ 362.000,00}$$

Valore di demolizione (2)

Per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi vanno considerati i volumi privi di legittimità urbanistica



Area	Volume
A1	100,00
A2	244,00
A3	252,00
A4	51,00
A5	211,00
A6	188,00
TOTALE mc	1.046,00

Per quanto descritto, una demolizione selettiva comprende diversi costi dovuti a:

- Demolizione vuoto per pieno con trasporto in discarica (10 Km);
- Conferimento del prodotto;
- Cernita del materiale demolito;
- Oneri e spese tecniche.

Con riferimento al prezzario dei lavori pubblici, Regione Campania, attualmente in atto, e da analisi condotte presso discariche autorizzate, si ottiene quanto di seguito riportato:

Art.	Voce	Quantità	Coeff.	C.U.	Parziali	Totali
CAM_24_R02.20.05A	Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schenature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno.	1.046,00		15,04 €/mc	15.731,84 €	
	Conferimento in discarica (t)	366,10	2,4	15,00 €	13.179,60 €	
	Cemita del materiale demolito (t)	366,10		50,00 €	18.305,00 €	
						47.216,44 €
	Oneri tecnici, concessori, iva, ecc... (forfettari a corpo)					20.000,00 €
						Totale 67.216,44 €

Valore di demolizione (2) = per arrotondamento € 67.000,00

Il valore delle aree sottoposte a risanamento ambientale e pari alla differenza tra il valore locativo ed il valore di demolizione, quindi:

$$\text{Differenza (1) - (2)} = \text{€ } 362.000,00 - \text{€ } 67.000,00 = \text{€ } 295.000,00$$

Per la parte storica dell'edificio, come calcolato in precedenza si ha un valore di € 272.000,00 al quale si applicano le seguenti passività:

Garanzia per vizi occulti e per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	10%	€ 27.200,00
Mancanza della certificazione impianti	5%	€ 13.600,00
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica ed oneri catastali	3%	€ 8.160,00
TOTALE =		-€ 48.960,00

$$\text{Valore} = \text{€ } 272.000,00 - \text{€ } 48.960,00 = \text{€ } 223.040,00$$

$$\text{Valore dell'intero complesso ristorativo} = \text{€ } 295.000,00 + \text{€ } 223.040,00 = \text{€ } 518.040,00$$

Per arrotondamento

Euro 518.000,00 [euro cinquecentodiciottomila/ ⁰⁰]
--



ABITAZIONE

Valore di stima € 97.000,00

Dal valore così ottenuto si detraggono le seguenti passività:

Garanzia per vizi occulti e per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	10%	€ 9.700,00
Mancanza della certificazione impianti	3%	€ 2.910,00
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica ed oneri catastali	5%	€ 4.850,00
TOTALE =		-€ 17.460,00

VALORE FINALE DI VENDITA

$$\boxed{\text{€ } 97.000,00} - \boxed{\text{€ } 17.460,00} = \boxed{\text{€ } 79.540,00}$$

Per arrotondamento

Euro 80.000,00 [euro ottantamila/ ⁰⁰]

TERRENI = € 90.800,00**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA**

Complesso ristorativo	€ 518.000,00
Abitazione	€ 80.000,00
Terreni	€ 90.800,00
TOTALE LOTTO DI VENDITA	€ 688.800,00

ADEGUATEZZA DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'intera consistenza immobiliare adibita a ristorazione comprese le aree esterne utilizzate come accesso e parcheggio è soggetta a contratto di locazione stipulato in data 06/04/2023 (precedente al pignoramento) con scadenza al 31/03/2029 (rinnovo automatico di ulteriori sei anni, salvo disdetta) e stabilito in:

- Euro 30.000,00 (anno 1°-2°-3° di locazione);
- Euro 36.000,00 (anno 4°-5°-6° di locazione)
- Euro 48.000,00 (anno 7°-8°-9°-10°-11°-12° di locazione)



La scrivente, per quanto sopra esposto, salvo omissioni e/o informazioni a me sottaciute e/o documentazione non resagli nota, ritiene che il più probabile valore venale del lotto di vendita di che trattasi, nel mese di marzo 2025, al netto delle decurtazioni e correzioni, risulta essere il seguente:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena proprietà dei seguenti beni siti in Pozzuoli (NA) alla Via Fascione n.8

- **STRUTTURA RISTORATIVA** denominata [REDACTED] riportata nel N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA) al Foglio 32, P.lla 369, sub. 7 (ex sub. 1, 2, 4, 5, 6), Via Fascione n.8, piano terra, categoria D/8, R.C. € 6.324,00 composta da diversi corpi di fabbrica cinque dei quali conformi urbanisticamente e non possibili di sanatoria in quanto insistenti su area vincolata.
- **TERRENO**, riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.lla 194 (ex 91), Vigneto, cl. 4, Superficie 2.380 mq.
- **TERRENO**, riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.lla 195 (ex 34), Frutteto, cl. 3, Superficie 3.210 mq.
- **TERRENO**, riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.lla 458 (ex 329, ex 332) Agrumeto, cl. 3, Superficie 1.148 mq.
- **ABITAZIONE**, riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 32, P.lla 369, sub 3, Via Fascione n.8, 1°p., categoria A/3, classe 2[^], cons. 3,5 vani, superficie totale 86 mq. (totale escluse aree scoperte: 85 mq.), R.C. € 289,22 attualmente suddivisa in due unità abitative, una ristrutturata composta da camera pluriuso, bagno e cucina ed una composta da ingresso/cucina, bagno e due camere, il tutto da uniformarsi sia catastalmente che urbanisticamente.

OSSERVAZIONE

- Su alcuni corpi di fabbrica del ristorante è stata emessa più di una ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi oltre ad una ammenda di € 20.000,00, queste, tutte spese a carico del futuro acquirente.
- L'appartamento al primo piano deve essere regolarizzato a spese del futuro acquirente sia sotto il profilo urbanistico che sotto quello catastale.
- **La struttura ricettiva ed i terreni sono attualmente locati con contratto registrato presso l'Ufficio Territoriale di Pozzuoli al n. [REDACTED] scadente il 31.03.2029.**

VALORE DI VENDITA DEL BENE

Euro 689.000,00

[euro seicentottantanovemila]⁰⁰



3.4 QUESITO n. 13 -procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Si procede per l'intera quota

3.5 QUESITO n. 14 - acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è residente in [REDACTED] ed è coniugato dal [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED]. Con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio, i coniugi hanno scelto la separazione dei beni. [\[All.to n.11\]](#)

CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., dopo tutto quanto su esposto, sottopone le proprie conclusioni, ponendo in evidenza che i valori di cui sopra sono scaturiti da una serie di valutazioni tecniche, inerenti le caratteristiche intrinseche del cespite in questione, oltre alle caratteristiche della zona in cui lo stesso risiede; quindi nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e, ritenendo, a questo punto, di aver dato ampio ed esaustivo riscontro al mandato conferitomi, mi pregio di rassegnarLe la presente relazione, che si compone di n.45 pagine dattiloscritte e di allegati come all'indice, al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità, dichiarandomi sin d'ora disponibile a qualsivoglia ulteriore chiarimento in merito.

Napoli – marzo 2025

Depositata in cancelleria telematicamente

L'Esperto
[REDACTED]



ATTESTAZIONE DI TRASMISSIONE

Nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia della presente consulenza è stata inviata il 20.03.2025 a:

[REDACTED]

Ricordando agli stessi che entro 15 giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno 13.05.2025), è possibile far pervenire presso il mio studio sito in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] o al seguente indirizzo PEC: [REDACTED] eventuali note di osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica.

Napoli – marzo 2025

L'Esperto

[REDACTED]

