

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile

Ufficio Espropri

G.E. dott. Valerio Colandrea

Custode: dott. Giovanni Esposito giovanni.esposito3@odcecnapoli.it

udienza 7/10/2025

RGE 481/2023

Esecutato:

Intervento AE – Riscossione - cam.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

LOTTO UNO: Terreno in Pozzuoli, Strada vicinale San Vito

Identificativo catastale: Pozzuoli Fglio 33 mapp 1007 sup. catastale mq. 338

Valore a base d'asta: Euro 5200 (cinquemiladuecento)

LOTTO DUE: Terreni in Pozzuoli, Strada vicinale San Vito di mq 8200 con sovrastanti manufatti edilizi abusivi per cui esistono ordinanze di demolizione con sospensiva del Consiglio di Stato.

Identificativi catastali: Pozzuoli Foglio 33 mappale 996 di are 1,12; mappale 997 di are 10,72; mappale 999 di are 7,07; mappale 1000 di are 12,27; mappale 1018 di are 50,82

Valore a base d'asta: Euro 50'600,00 (cinquantamilaseicento)

PERIZIA DI STIMA



Lotto 1



Lotto 2

CTU: geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli
tel 081-5798794 - **PEC:** aldo.dacomo@geopec.it



Io sottoscritto, geometra Aldo Dacomo, professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4963 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n. 6323, con studio in Napoli alla Via Gabriele Jannelli n. 104, con decreto del 24/1/2024 venivo nominato dal signor Giudice dott. Valerio Colandrea della XIV Sezione Espropri del Tribunale di Napoli Perito Estimatore nella procedura RGE 481/23, promossa dall' [REDACTED] procuratore di se stesso, contro [REDACTED]

Con giuramento trasmesso telematicamente accettavo l'incarico e mi impegnavo a svolgerlo con la massima correttezza e precisione.

Dal fascicolo di causa, dal pignoramento e dalla istanza di vendita si evince che il pignoramento "riguarderebbe" delle particelle del catasto terreni in Pozzuoli ovvero le particelle site alla località San Vito, individuate catastalmente come Pozzuoli, Foglio 33 mappali **996 + 997 + 999 + 1000 + 1007 e 1018**.

Dopo aver recuperato la VAX dagli uffici preposti (essendo impossibile recuperarla telematicamente in quanto l'area è classificata come "zona sensibile"), in data **15/2/2024** effettuavo un sopralluogo con il dott. Giovanni Esposito (custode), constatando la difficile individuazione delle particelle staggite, non essendone delimitati e recintati i confini e risultando parte del comprensorio trasformato in strada o per la edificazione di manufatti edilizi abusivi su cui, tra altro, pendono diverse ordinanze di cui in seguito.

Pertanto, previo Vs autorizzazione, e solo dopo aver ottenuto dalla parte il pagamento dell'anticipo richiesto indispensabile per pagare il topografo, mi sono avvalso dell'opera di un topografo specializzato,



individuato nella persona del geom. [REDACTED] – Tesoriere del collegio e dotato di attrezzatura specifica idonea, effettuando il relativo sopralluogo in data 11/11/2024 ed ottenendo agli inizi del 2025 il relativo elaborato chiarificatore.

A seguito di un imprevisto intervento chirurgico a cui sono stato sottoposto nel mese di febbraio 2025 ho dovuto interrompere ogni attività per più di due mesi per cui chiedevo ed ottenevo una ulteriore proroga.

La presente relazione, redatta nelle modalità previste dal mandato, viene depositata telematicamente.



A – CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

*verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
 Precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
 Precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
 Precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.*

All'interno del fascicolo telematico è presente la **Certificazione Notarile** ipocatastale redatta per notar [REDACTED] in [REDACTED] datata [REDACTED] e rinvenibile agli atti nel deposito del [REDACTED]

Questo risale ad un titolo di provenienza di tipo derivativo a titolo oneroso antiventennio che costituisce anche il titolo di provenienza all'esecutato.

Date significative:

Pignoramento: del 12/9/2023 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 28/9/2023 con RP 36203 e RG 46576 a favore di [REDACTED] e gravante sugli immobili in questione che venivano identificati come .

Provenienza all'esecutato nonché atto ultraventennale:

Atto di compravendita del 29/3/2002 redatto per notar [REDACTED] repertorio 21288, Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 3/4/2002 con Reg. Particolare 10151 e Reg. Generale 13163 – copia del titolo di provenienza agli allegati – venditore [REDACTED].

Nella relazione notarile vengono riportati i dati catastali attuali e storici dell'immobile staggito.

Il Certificato storico di residenza e l'Estratto di Matrimonio con note marginali da cui risulta che l'esecutato è coniugato in rapporto di separazione dei rapporti patrimoniali sono agli allegati



QUESITO 1

IDENTIFICAZIONE E DIRITTI REALI

Precisare quali siano i **diritti reali** ed i **beni oggetto del pignoramento** specificando se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento senza procedere alla descrizione materiale del bene.

Nell'ipotesi di "**difformità formali**" precisare la difformità riscontrata

Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale proseguire nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.

In ogni caso assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali.

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento con **ortofoto o foto satellitari**.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi

Beni pignorati:

Terreni a destinazione agricola siti in Pozzuoli località San Vito – Strada vicinale San Vito

Lotto 1: Terreno incolto di mq. 338 individuato catastalmente come Pozzuoli Foglio 33 particella 1007 categoria Vigneto Arborato

Lotto 2: Terreni incolti di cui parte sovrastati da manufatti edilizi abusivi e parte con conformanti la strada di accesso alle retrostanti e limitrofe particelle costituenti nell'insieme la [REDACTED]:

- Foglio 33 particella 996 are 1,12 categoria Bosco Ceduo
- " " " 997 " 10,72 " Bosco Ceduo
- " " " 999 " 7,07 " Bosco Ceduo
- " " " 1000 " 12,27 " Bosco Ceduo
- " " " 1018 " 50,82 " Pascolo Cespuglioso

Diritti reali posseduti dagli esecutati: PIENA PROPRIETA' - Esiste rispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento con quello indicato nel titolo di provenienza.

Ubicazione: Pozzuoli – Località San Vito prossimo al bordo esterno del cratere di Cigliano. Zona periferica.

Per l'OMI i terreni sono posti in zona D14 Periferica-Cafanara-Cigliano-Senga

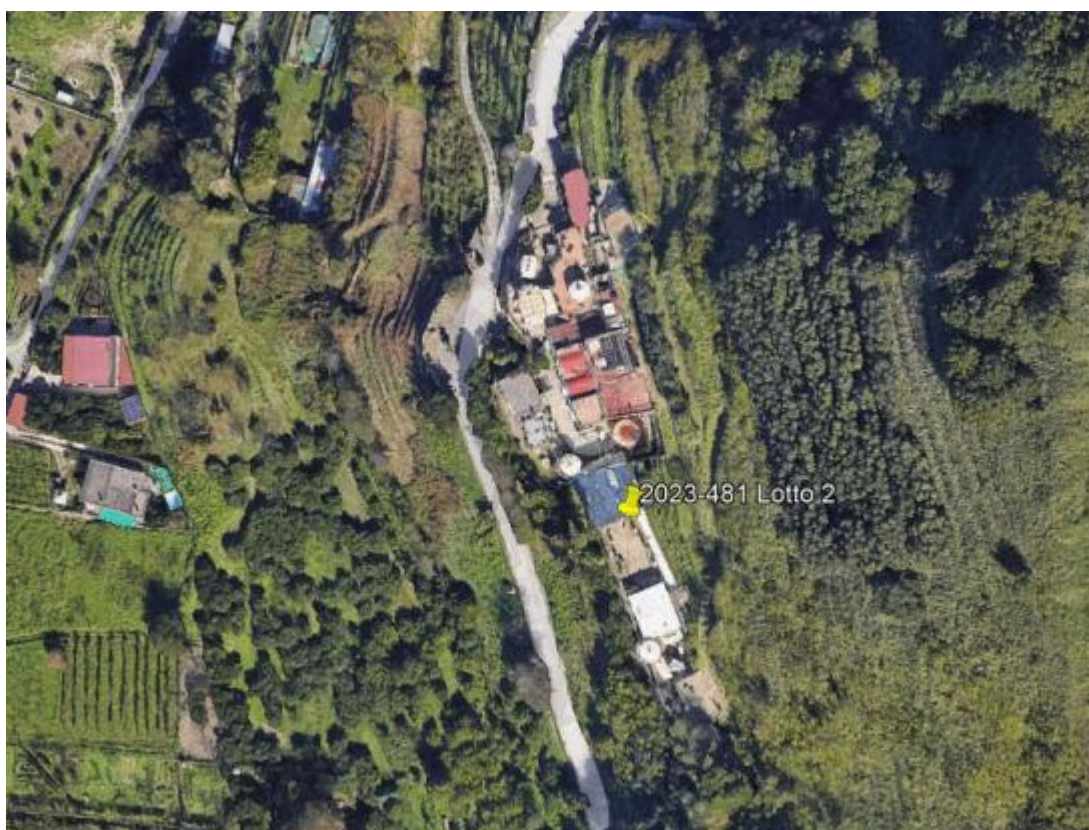


Ubicazione – Foto aeree:





Individuazione lotto 1



Individuazione lotto 2





Individuazione lotto 1



Individuazione lotto 2



Confini del bene:

Lotto 1

Nord ed est Strada privata identificata dal mappale 1012 appartenente a terzi

Sud: Fabbricato mappale 1120 dello stesso foglio e particelle CT 1116 e 1103

Ovest: Strada Vicinale San Vito

Lotto 2

Nord mappale CT 230 e 832 appartenente a terzi

Est: mappale CT 767-768-887

Sud: mappale CT 1003-1006

Ovest: mappale 14845-1485



QUESITO 2

BENI COSTITUENTI IL LOTTO E LORO DESCRIZIONE

Procedere alla **descrizione materiale**, mediante indicazione **tipologia, ubicazione, accessi**, eventuali, accessori, millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Riguardo alle **pertinenze** non procedere alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale.

Indicare eventuali **dotazioni condominiali**, tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, coefficiente utilizzati per la determinazione della superficie commerciale, superficie commerciale, esposizione, manutenzione, caratteristiche strutturali, nonché caratteristiche interne, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare in caso di assenza i costi per l'acquisizione dello stesso.

Nella descrizione dello stato dei luoghi inserire nel corpo della relazione un **numero sufficiente di fotografie** a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Predisporre planimetria dello stato reale dei luoghi ed inserirla in formato ridotto nel testo della relazione (in formato ordinario in allegato alla relazione).

Comune: Pozzuoli

CAP 80078

Codice catastale G964

Sismicamente classificato in zona "2"

Zona climatica valida ai fini dell'APE "C" – con 979 gradi giorno

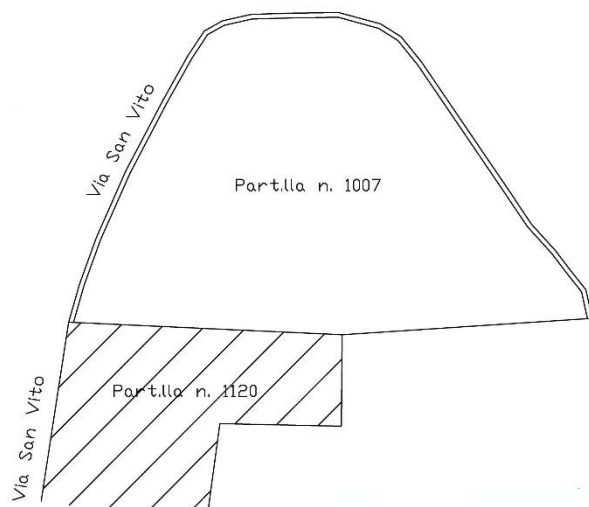
Lotto 1

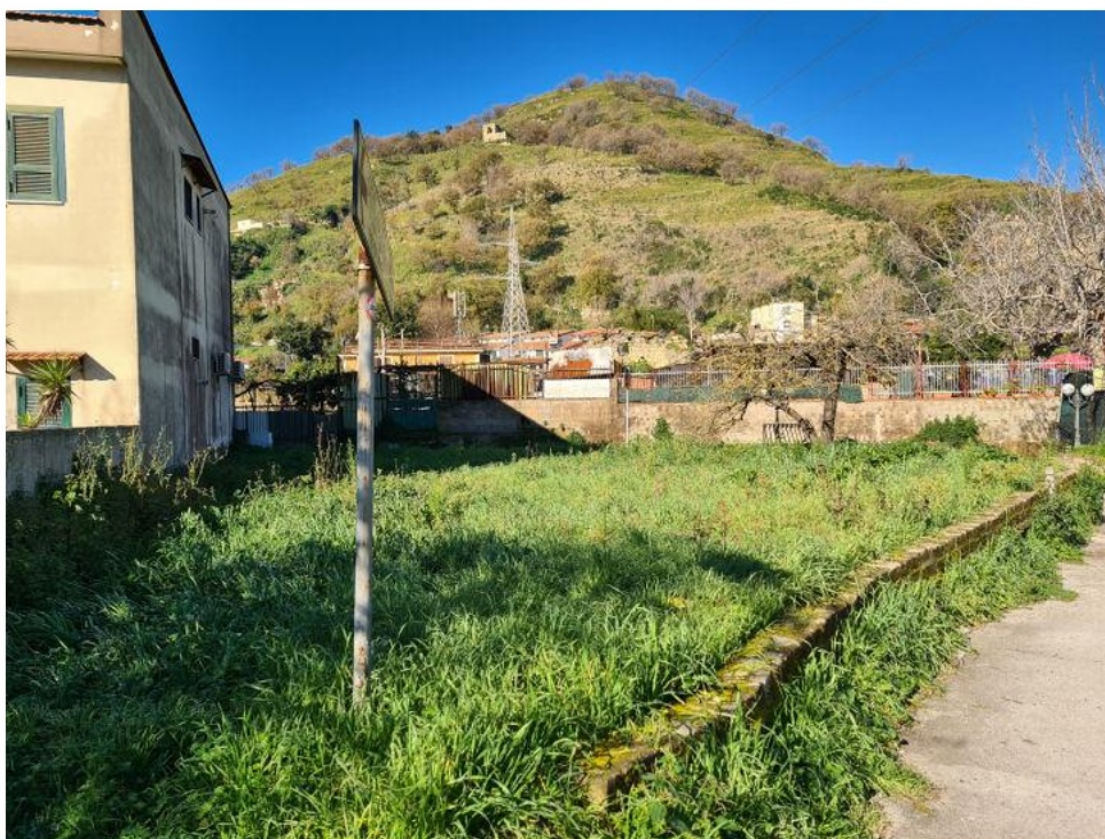
Trattasi di un terreno incolto posto allo sbocco della stradina privata proveniente dalla [REDACTED] sulla Via Vicinale San Vito.

Terreno completamente incolto e privo di manufatti edilizi ha una sagoma irregolare, quasi trapezoidale, e vanta una superficie reale di circa 318 mq. (misurate dal topografo geom. [REDACTED] su autorizzazione del GE dott. Colandrea).

Terreno quasi pianeggiante leggermente sovrapposto alla sede stradale circostante delimitato da un muretto basso in pietre di tufo.







Lotto 2

Le particelle staggite, insieme ad altre **appartenenti a terzi e non pignorate**, di fatto costituiscono e fanno parte di quello che in passato era ed è il parco, la strada di accesso e le pertinenze della [REDACTED] una struttura ristorante e ricettiva posta in posizione panoramica sulle pendici del Cratere di Cigliano, uno dei Campi Flegrei in Pozzuoli, a brevissima distanza dall'uscita della Tangenziale di Via Campana.

Terreno prevalentemente boschivo e posto sul pendio sottostante la bocca del cratere di Cigliano (una delle caldere dei Campi Flegrei).





Parte di detti terreni sono stati "trasformati" dalla originaria connotazione andando a conformare sia parte della strada di accesso alla [REDACTED] (il mappale 999 e 996 unitamente ad altre non staggite) che un "solarium" pavimentato a servizio del locale (parte della particella 1018) oltre che per la edificazione di manufatti edilizi (un fabbricato che costituisce vano cucina è stato realizzato interamente sulla particella 1018 mentre altro fabbricato che costituisce un gruppo di "bagni" è stato edificato a cavallo tra la particella 1018 – staggita - e della 832 - appartenente a terzi e non staggita).

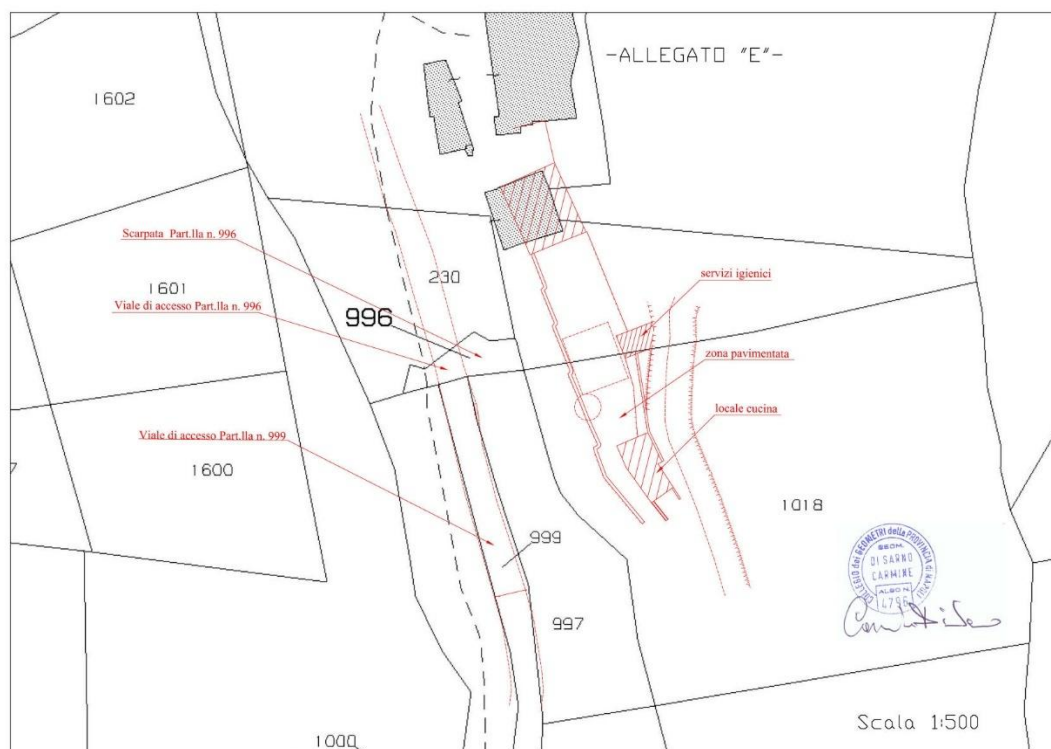
Per accertare quali fossero stati i manufatti ricadenti sulle particelle staggite è stato occorrente e necessario previa autorizzazione di spesa da parte del signor Giudice dott. Colandrea, l'intervento di un Topografo di fiducia che ha redatto la relazione allegata alla presente ed il grafico esplicativo di cui a seguire.





La particella 1000 (sottostante alla strada) e la particella 997 conservano quasi integralmente i loro connotati terrieri (fortemente scoscese, incolte e prive di costruzioni).







Il manto stradale, in tappetino di asfalto, presenta diverse lacune.



La particella 1018 per la gran parte si presenta allo stato brado, con andamento fortemente scosceso e ricco di vegetazione spontanea che ne impedisce ogni approfondito esame.



Solo una fetta di 150 mq della particella 1018 è pavimentata, dotata di baraustra e costituisce un ampio terrazzo aperto a servizio del ristorante.

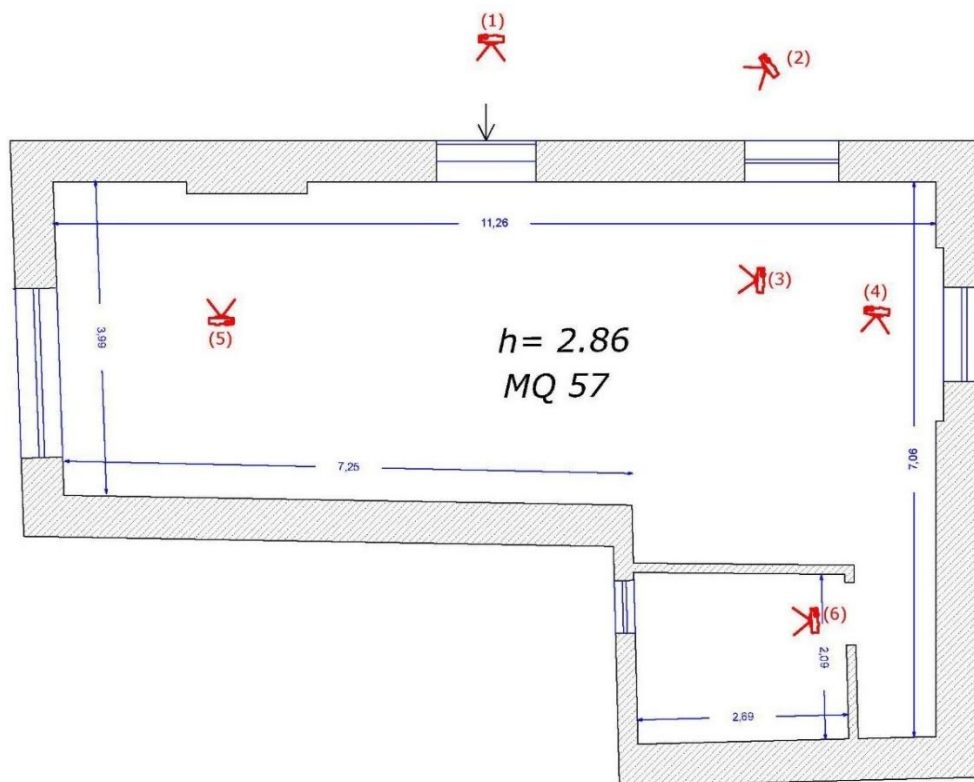


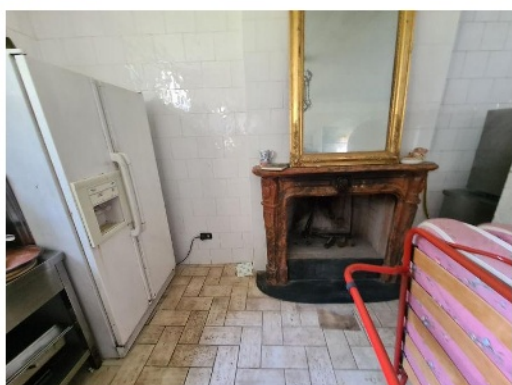
Verso la fine sud dell'area terrazzata e pavimentata è il fabbricato utilizzato come "cucina" (interamente realizzato sulla particella 1018).





Trattasi di una costruzione monolivello, parzialmente interrata, con struttura portante in muratura di tufo e solaio di copertura piano, dalla superficie utile calpestabile di mq. 57 per un h di mt. 2.86 (SC = mq. 77)





Edificio denominato "servizi igienici" prevalentemente edificato sulla particella 832 (appartenente a terzi e non staggita) risulta sconfinare per circa 2.5 metri quadri sulla particella 1018 (staggita).



QUESITO 3

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE

Procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Acquisire **estratto catastale storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente**.

Ricostruire la **storia catastale**, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

Precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, indicando eventuali difformità

Indicare le **variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio

Per Difformità tra situazione reale dei luoghi e situazione nella planimetria catastale corrispondente procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale **con indicazione delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima e quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Lotto uno

Dati catastali:

Catasto di Terreni di Pozzuoli Foglio 33 particella 1007 – Vigneto
Arborato classe 2 consistenza di are 03 e centiare 38 – Reddito
Dominicale Euro 8.55 Reddito Agrario Euro 2.53 In ditta [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Le visure catastali riguardanti la pratica, ovvero Visura catastale storica e VAX sono tra gli allegati.

Storia catastale:

Originariamente facente parte della particella 184 del foglio 33 di
ettari 1 are 86 e centiare 30 intestato ad [REDACTED]
[REDACTED] fu [REDACTED] nella piena proprietà

A seguito del frazionamento 2287.5/2000 del 1/3/2000 venne
frazionato andando a costituire, tra altro, la particella in questione.

Lotto due

Dati catastali: Tutti ricadenti nel Catasto Terreni di Pozzuoli Foglio 33
- particella 996 Bosco Ceduo di 3 classe di are 1 ca 12 Reddito
Dominicale Euro 0.05 Reddito Agrario Euro 0.01



- particella 997 Bosco Ceduo di 3 classe di are 10 ca 72 Reddito Dominicale Euro 0.50 Reddito Agrario Euro 0.11
- particella 999 Bosco Ceduo di 3 classe di are 7 ca 7 Reddito Dominicale Euro 0.33 Reddito Agrario Euro 0.07
- particella 1000 Bosco Ceduo di 3 classe di are 12 ca 27 Reddito Dominicale Euro 0.57 Reddito Agrario Euro 0.13
- particella 1018 Pascolo Cespuglioso Classe U di are 50 ca 82 Reddito Domenicale Euro 4.99 Reddito Agrario Euro 1.57

Tutte in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Storia catastale:

- le Particelle 996, 997, 999, 1000 originariamente facevano parte della particella 78 di are 48 e centiare 0 intestate ad [REDACTED] dalla quale vennero distaccate con il frazionamento 2287.5/2000 del 1/3/2000.
- La particella 1018 originariamente faceva parte della particella 925 di ha 1 are 12 e ca 27 intestata ad [REDACTED] di [REDACTED] dalla quale venne distaccata con Frazionamento 2287.7/2000 del 1/3/2000.

Le visure catastali e la VAX sono agli allegati



QUESITO 4
SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

LOTTO UNO

Terreno pianeggiante, privo di costruzioni e non edificabile in Pozzuoli, Strada Vicinale San Vito,

Dati catastali:

Pozzuoli Foglio 33 mappale 1007 – Vigneto Arborato di Classe 2 per una consistenza di are 3,38 vani.

Terreno sottoposto a vincoli.

Confini:

Nord ed est Strada privata identificata dal mappale 1012 appartenente a terzi

Sud: Fabbricato mappale 1120 dello stesso foglio e particelle CT 1116 e 1103

Ovest: Strada Vicinale San Vito

Prezzo a base d'asta Euro 5'200 (cinquemiladuecento)

LOTTO DUE

Terreno di mq. 8200 non edificabile in Pozzuoli, Strada Vicinale San Vito, dall'andamento scosceso e cespuglioso, con sovrastanti manufatti edilizi abusivi per cui esistono ordinanze di demolizione con sospensiva (non annullamento) del TAR e del Consiglio di stato.

Dati catastali:

Pozzuoli Foglio 33

Mappale 996 di are 1,12 categoria Bosco Ceduo di classe 3

Mappale 997 di are 10,72 categoria Bosco Ceduo di classe 3

Mappale 999 di are 7,07 categoria Bosco Ceduo di classe 3



Mappale 1000 di are 12,27 categoria Bosco Ceduo di classe 3

Mappale 1018 di are 50,82 categoria Pascolo Cespuglioso.

Terreno sottoposto a vincoli.

Confini:

Nord mappale CT 230 e 832 appartenente a terzi

Est: mappale CT 767-768-887

Sud: mappale CT 1003-1006

Ovest: mappale 14845-1485

Prezzo a base d'asta Euro 50'600 (cinquantamilaseicento)



QUESITO 5
RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà tra trascrizione del pignoramento a ritroso e fino al primo passaggio ultraventennale

Acquisire atto di compravendita a favore dell'esecutato

Eseguire visure ipotecarie pure sul coniuge in caso di comunione legale dei beni

I terreni sono pervenuti all'esecutato, signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per acquisto con un atto ultraventennale rispetto al pignoramento che, recuperato dagli uffici competenti, viene inserito tra gli allegati:

Atto di compravendita del [REDACTED] redatto per notar [REDACTED] [REDACTED], repertorio 21288, Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 3/4/2002 con Reg. Particolare 10151 e Reg. Generale 13163

In detto atto non c'è alcun riferimento sui manufatti edilizi gravanti sui terreni ed all'articolo 7 ultimo comma viene testè specificato che **" Le parti si danno reciprocamente atto che sui terreni in oggetto non insiste alcuna costruzione"**

Le parti si danno reciprocamente atto che sui terreni in og-
getto non insiste alcuna costruzione ed in particolare il
venditore dichiara e garantisce che per la vendita dagli
stessi non esistono soggetti aventi diritto a prelazione ai
sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Sempre tra gli allegati vengono inserite le visure conservatoriali sintetiche e di dettaglio. Dovuto notare e far presente che con detto atto, oltre alla compravendita in oggetto, veniva contemplata quella della particella attigua al lotto 2 (la 1017 di 16.73 are che poi sarebbe confluita nella 832 ovvero nella maggior consistenza di quello che costituisce la [REDACTED] alla signora [REDACTED] [REDACTED] creditrice intervenuta.



QUESITO 6

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- epoca di realizzazione dell'immobile;
- estremi esatti del provvedimento autorizzativo e eventuali varianti;
- rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Acquisire copia del provvedimento autorizzativo e grafici.

In relazione a fabbricati realizzati ante 1967 distinguere tra:

- 1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore tale data), saranno considerati regolari salvo che le modifiche dello stato dei luoghi avvenute successivamente;
- 2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 nel centro urbano: occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU, in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo
- 3) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 fuori dal centro urbano, saranno considerati regolari salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi intervenute successivamente
- 4) fabbricati realizzati dopo il 1967 - occorre verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto, l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso, certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Lotto uno

Per il **Piano Regolatore Generale**, 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 la particella 1007 ricade in "**Zona M2**" - **Parco archeologico attrezzato della via Campana antica** - (art. 60 delle Norme di Attuazione);

In riferimento al **Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei**, riapprovato con D.M. 26/04/99, registrato alla Corte dei conti il 26/06/99 e pubblicato sulla G.U. n° 167 del 19/07/99 ricade in "**Zona P.I.**" - **Protezione Integrale** (art. 11 delle Norme di Attuazione).

In riferimento al **Parco Regionale dei Campi Flegrei**, istituito con deliberazione di G.R. n 2775 del 26/9/03 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 54 del 17/11/2003, ai sensi della L.R. n° 33 del 01/9/93 e s.m.i - le particelle sono al di fuori della Perimetrazione;



Trattasi di terreno, privo di costruzioni e di manufatti edilizi.

Agli allegati il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune

Lotto due

Per il **Piano Regolatore Generale**, 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 le particelle **996 – 997 – 999 – 1000 – 1018** ricadono in "**Zona M1-2" - Parco archeologico-naturale del lago d'Averno, del lago di Lucrino e del Monte Nuovo** - (art. 59 - delle Norme di Attuazione); In riferimento al **Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei**, riapprovato con D.M. 26/04/99, registrato alla Corte dei conti il 26/06/99 e pubblicato sulla G.U. n° 167 del 19/07/99 ricadono in "**Zona P.I." – Protezione Integrale** (art. 11 delle Norme di Attuazione).

In riferimento al **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) le particelle **997 – 999 – 1018** rientrano in "**Zona R3 – Rischio da Frana elevato**" mentre le particelle **996 e 1000** ricadono parte in "**Zona R3 – Rischio da Frana elevato**" – e parte in "**Zona R2 – Rischio medio da Frana**"; In riferimento ad area soggetta a "**Vincolo Idrogeologico**", ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267 la particella 1018 vi ricade per la maggior parte.

In riferimento al **Parco Regionale dei Campi Flegrei**, istituito con deliberazione di G.R. n 2775 del 26/9/03 e pubblicato sul B.U.R.C. n.



54 del 17/11/2003, ai sensi della L.R. n° 33 del 01/9/93 e s.m.i - le particelle sono al di fuori della Perimetrazione.

Come si evince dal rilievo e dalla relazione del topografo, sul "lotto 2" sussistono ed insistono diversi manufatti edilizi, non dichiarati nei titoli di provenienza e non accatastati.

Nello specifico:

- La particella 999 (e piccole porzioni della particella 996 e 1000) compongono con altre (appartenenti a terzi) la **strada di accesso** sia alla struttura della [REDACTED] che ad altre consistenze terriere;
- Parte della particella 1018 risulta allo stato **terrazzata e pavimentata** per una superficie di circa 150 metri e costituisce un solarium dotato di baraustra a servizio della struttura;
- Su parte della particella 1018 risulta **edificato una costruzione** monolivello della superficie lorda di 77 mq. per un'altezza lorda di circa 3,10 metri, immobile adibito ed attrezzato a cucina.
- Altro piccolo **manufatto edilizio**, denominato "gruppo servizi" edificato per la maggior parte sulla particella 832 (appartenente a terzi), risulta interessare e "sconfinare" per circa due metri e mezzo quadri sulla particella 1018 staggita.

A questo punto necessita fare alcune brevi precisazioni:

- 1) Il complesso [REDACTED] comprende diverse particelle fabbricati e terreni tra cui quelle staggite;
- 2) Nel titolo di provenienza in testa all'esecutato (2002) non esiste alcun minimo riferimento alle costruzioni e viene espressamente specificato che " ... **Le parti si danno**



***reciprocamente atto che sui terreni in oggetto non
insiste alcuna costruzione***

- 3) Gran parte del complesso [REDACTED] è realizzato su consistenze (fabbricati e terreni), appartenenti (fino a pochi giorni fa) ad una creditrice intervenuta che, per quanto riferito nel corso dei sopralluoghi, è figlia della moglie dell'esecutato
- 4) Dalla conformazione del complesso edilizio è evidente che [REDACTED] ha avuto una gestione univoca

Indagini effettuate presso gli uffici comunali di Pozzuoli hanno evidenziato l'esistenza di un contenzioso amministrativo di non minima portata, molto articolato e con una situazione quanto mai caotica nei provvedimenti verso l'esecutato (anche se alcuni evidentemente riferibili a parti aliene della Villa) e di cui l'esecutato ne usufruiva nell'ambito della gestione univoca.

Tra altro sono state trovate:

- Ordinanza di Demolizione 42676 notificata il 11/11/2001 per la realizzazione di un generico manufatto edilizio - probabilmente estraneo - con relativi ricorsi al TAR e Sentenze del Consiglio di Stato (allegato 5a)
- Ordinanza di Demolizione 6677 del 14/2/2003 notificata il 17/2/2003 e 17114 del 17/3/2004 notificata il 19/3/2004 avente oggetto " la realizzazione di una strada sterrata avente lunghezza di 200 mt circa" - con relativo ricorso al TAR e pronunciamento di sospensiva del Consiglio di Stato (allegato 5b)
- Ordinanza di Demolizione e Rigetto di domande di condono 41906/4927 notificato il 29/10/2007 per tutta una serie di abusi edilizi tra cui l'edificazione della cucina esterna



(identificata fotograficamente) e la strada di accesso e
sospensiva (**non annullamento**) del TAR (allegato 05c)

QUESITO 7 **STATO DI POSSESSO**

*Precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione o – in difetto – l'occupazione luogo in assenza di titolo.
Laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli acquisire ed allegarlo.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.*

*Nel caso di **immobile occupato da terzi con contratto opponibile alla procedura**, verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da terzi senza titolo o con titolo non opponibile**:*

- *quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*
- *indicare l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo*

Il terreno di cui al lotto 1 risulta in stato di abbandono ed accessibile a tutti.

I terreni di cui al lotto 2 risultano allo stato in uso all'esecutato

QUESITO 8

**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA
CONDOMINIALE**

*Procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.*

- a) **Altri pignoramenti;***
- b) **Domande giudiziali***
- c) **provvedimenti giudiziale di assegnazione al coniuge;***
- d) **vincoli storico-artistici;***
- e) **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*
- f) **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.*

*Nell'ipotesi in cui sul bene risultino provvedimenti di **sequestro penale** acquisire relativa documentazione presso gli uffici competenti.*



In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Diffformità urbanistico-edilizie;
- Diffformità Catastali.

Dalla lettura delle visure conservatorie non risultano altri pignoramenti sui beni pignorati e non risultano domande giudiziali.

I vincoli gravanti sulle particelle sono stati indicati nel capitolo della Regolarità Edilizia

Esistono atti impositivi di servitù di passaggio come evincibili dai titoli di provenienza.

I beni non fanno parte di un condominio

QUESITO 9

INSISTENZA SU SUOLI DEMANIALI

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Circostanza non esistente

QUESITO 10

ESISTENZA DI PESI O ONERI

Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

I beni oggetto non risultano gravati da censi o livelli



QUESITO 11

SPESE DI GESTIONE

Fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Condominio non costituito.

Non si hanno notizie riguardo spese fisse di gestione o manutenzione.

QUESITO 12

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

Procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'OMI; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali :

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato;
- precisare i dati forniti da ciascun operatore;
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore.

Si potrà acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso reperire i documenti di riferimento, che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO LIMITARSI A MERE FORMULE DI STILE**

Nella determinazione del valore di mercato procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, procedere ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

- nell'ipotesi in cui è stato emesso ordine di demolizione, quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non esiste ordine di demolizione, determinare il valore d'uso

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, proporre al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;



- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara

Determinare il più probabile valore di mercato significa trovare il prezzo di compravendita che spunterebbe un bene dopo una normale contrattazione tra un venditore ed un acquirente, entrambi capaci e consenzienti.

La circostanza, nel caso specifico, che la vendita avviene nell'ambito di un procedimento giudiziario porta ovviamente alla determinazione di un correttivo del prezzo sia per compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi occulti non ravvisati e non ravvisabili nell'ambito della consulenza stessa, che per compensare tutti quegli ulteriori oneri a cui va incontro un acquirente ad un'asta giudiziaria che si dovrà sobbarcare tutta un'altra serie di oneri e costi.

Al fine di ritrovare un valore medio di mercato sono stati recuperati dagli archivi notarili i prezzi di vendita di terreni insistenti nel medesimo foglio catastale nel breve periodo.

Ovvero:

- a) Atto notar [REDACTED] del [REDACTED] rep 1679/947 per terreno di mq. 1913 prezzo Euro 23'000 (pari a 12,02 €/mq)
- b) Atto notar [REDACTED] del [REDACTED] rep 2591/1564 per terreno di mq. 5035 prezzo di Euro 34500 (pari a 6,85 €/mq)
- c) Atto notar [REDACTED] del [REDACTED] rep 21231/14007 e 11/2/2025 rep 21092/13889 per terreno di mq. 4510 al prezzo complessivo di Euro 32'500 (pari a 7,20 €/mq)
- d) Atto notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep 161263 racc 33627 per la vendita di un terreno di mq. 1358 ad un prezzo di



Euro 19'500,00 (pari a 14.36 €/mq) – Quest'ultimo terreno è limitrofo al terreno del Lotto 1)

e) Atto notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep 16050/12218 per la quota di 2/3 di terreno di mq. 450 ad un prezzo di Euro 9'000 (pari a 20,00 €/mq)

Come si evince dagli atti sopra ritrovati abbiamo valori compresi tra un minimo di Euro 6.85 al mq ad un massimo di Euro 20,00; tali differenze nascono da una serie di fattori che vanno dalla distanza del terreno dalla pubblica via, dall'andamento del terreno e dall'eventuale presenza di servizi. Media dei valori pari ed Euro 12,09.

Andando ad analizzare i due lotti in base alle loro caratteristiche e raffrontandoli con i comparabili sopra ritrovati.

Lotto 1

Terreno, non edificabile per il particolare regime vincolistico esistente in zona, pianeggiante e posto a breve distanza dalla Via Campana.

Il suo valore senza dubbio viene legato alla particolare posizione vicino agli svincoli della Tangenziale, l'affaccio sulla pubblica via ed all'andamento pressoché che ne possono consentire anche utilizzi diversi da quello agricolo ma mai edificabile.

Il valore unitario che si ritiene considerare nasce dalla media dei valori unitari dei comparabili "A" "D" ed "E"

Quindi il bene assume il seguente valore calcolato comunque sulla superficie catastale:

mq. 338 * (€ 12.02 + 14.36 + 20,00) / 3 uguale, in cifra tonda, ad

Euro 5'200



Lotto 2

Terreno non edificabile, prevalentemente cespuglioso e particolarmente impervio accessibile per stradina privata appartenente per il tratto iniziale a terzi o non pignorata.

Parte del terreno costituisce "accessorio" della [REDACTED] su cui sono stati realizzati dei manufatti abusivi oggetto di contenzioso amministrativo per cui esistono ordinanze di demolizione ed una sospensiva (NON ANNULLAMENTO) da parte del Consiglio di Stato e del TAR.

In detta circostanza si ritiene considerare il valore medio dei due valori minimi sopra ritrovati (comparabile B e C).

Non viene considerato nessun decremento per il pristino dello stato dei luoghi considerando il valore dell'utilizzo dei manufatti fino alla definizione della procedura di contenzioso amministrativo pari ai costi presumibili per effettuare gli abbattimenti ed i ripristini.

Quindi assume valore pari a:

mq. 8200 * (€ 6.85 + 7.20) / 2 uguale a, in cifra tonda, Euro 57'600

Da detto valore si va poi a detrarre un ulteriore 12% per compensare

- La particolare condizione di connessione alla struttura limitrofa
- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene
- Le differenze indotte dalle fasi cicliche del mercato
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene;

Per cui il valore a base d'asta del Lotto, in cifra tonda, è pari ad

Euro 50'600



QUESITO 13
VALUTAZIONE QUOTA

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Trattasi di quote uniche di beni indivisi.

QUESITO 14
STATO CIVILE

L'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.

Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati. Resto a disposizione per qualsiasi altra occorrenza ed esigenza.

Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore procedente e alla parte esecutata.
Napoli, data del deposito telematico



ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Certificati anagrafici
- 4) Relazione topografo
- 5) Risposta ufficio Antiabusivismo Pozzuoli
 - A Prima procedura contenzioso amministrativo
 - B Seconda procedura contenzioso amministrativo
 - C Terza procedura contenzioso amministrativo
- 6) Certificato di destinazione Urbanistica
- 7) Visure e VAX Catastali
- 8) Ispezioni Conservatoriali
- 9) Grafico fabbricato cucina
- 10) Comparabili
- 11) Relazione fotografica
- 12) Ricevute trasmissione a parti

