
LOTTO 6

Piena e intera proprietà dell'abitazione in villino riportata nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 8, particella 1157, senza subalterno, categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 290 mq (totale escluse aree scoperte 290 mq), rendita 1.471,90 €, indirizzo via Cuma Licola n. 176, piano S1-T-1.

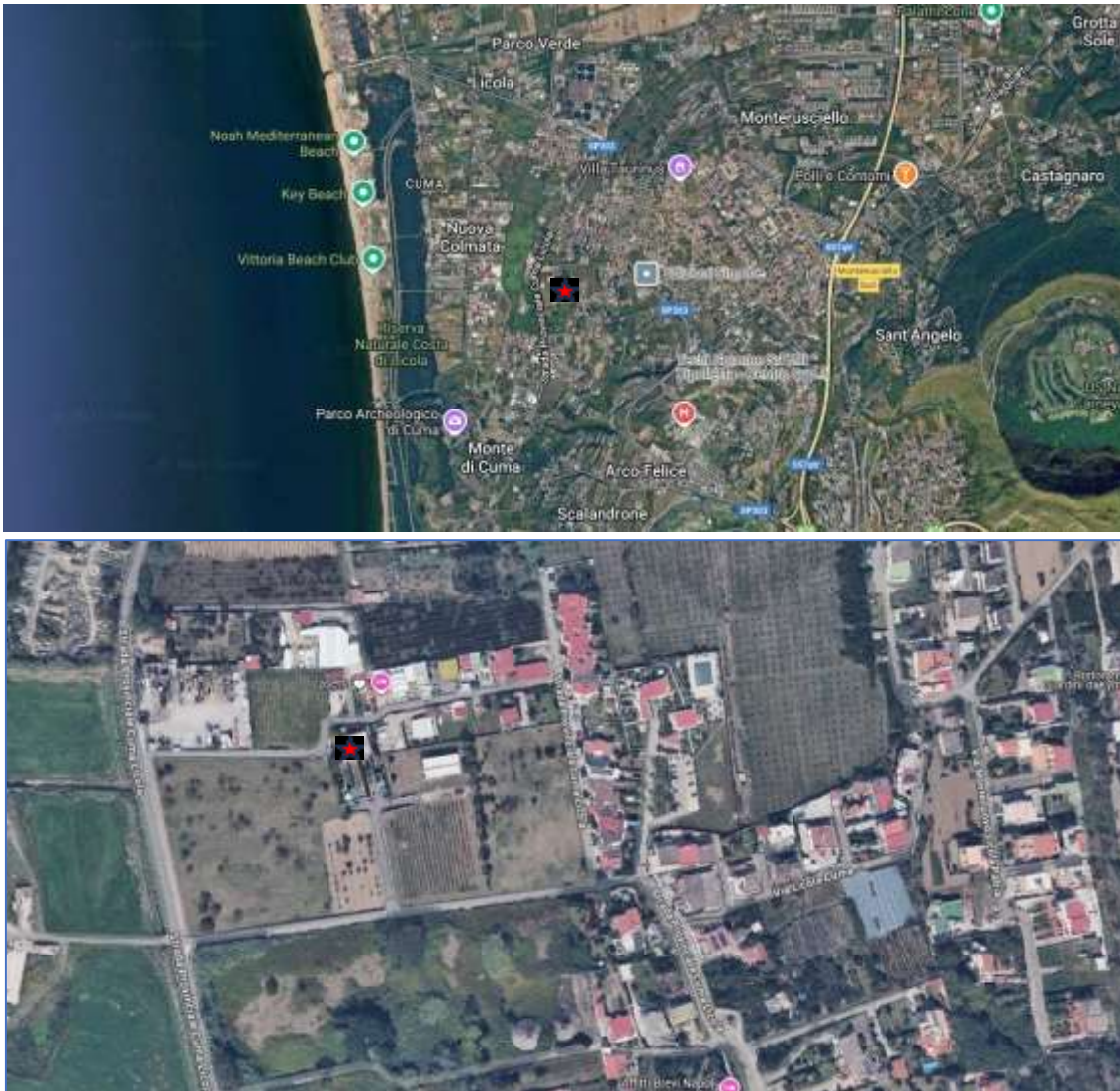


Figura 19. Individuazione immobile su foto satellitare (scala vasta e scala locale).



6.1. Confini

Il lotto in esame consta di una porzione di un fabbricato civile bifamiliare (parte ovest del fabbricato) articolata su tre livelli, con annesse aree scoperte pertinenziali, il tutto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 8, particella 1157 (l'area scoperta è demarcata dai confini della particella 1157 in Catasto Terreni, cui risulta correlato soltanto l'immobile pignorato, motivo per il quale detta area scoperta costituisce pertinenza esclusiva dello stesso non essendovi altri fabbricati su di essa insistenti) e confinante nell'insieme con viale comune di accesso da via Cuma Licola (strada privata distinta con la particella 1156), porzione est del fabbricato distinta con la particella 1158, proprietà aliene insistenti sulle particelle 1154, 1140, 1375, salvo altri.



Figura 20. Individuazione dell'immobile su foto satellitare (la freccia indica il cancello segnato con il civico n. 196 di via Cuma Licola n. 176, che accede alla strada privata distinta con la particella 1156).



6.2. Individuazione e descrizione

Il lotto in esame consta di una porzione di un fabbricato civile bifamiliare indipendente avente accesso da una strada privata diramantesi da via Cuma Licola n. 176 nel Comune di Pozzuoli.



Figura 21. Accesso da via Cuma Licola n. 176 (strada privata).

Trattasi di un'area periferica posta a nord del centro cittadino di Pozzuoli, posta tra la zona denominata Arco Felice Vecchio, la Nuova Colmata (prospiciente il Lido di Licola) e la zona di Monteruscello, avente prevalente destinazione residenziale con presenza di sporadiche attività commerciali al dettaglio.

Il fabbricato si compone, come detto, di due unità indipendenti con annesse aree scoperte pertinenziali esclusive (porzione ovest pignorata e porzione est di proprietà aliena, tra esse speculari) aventi accesso dal viale comune traente origine dal civico n. 176 di via Cuma Licola (trattasi, nella fattispecie, di strada privata per mezzo della quale è possibile accedere a quattro distinte proprietà, il tutto come verrà meglio argomentato nel paragrafo 6.10),

Il bene pignorato consta della parte ovest del fabbricato (porzione sul lato sinistro per chi entra dal viale comune di accesso), realizzato alla fine degli anni '90 (nel titolo di provenienza è precisato che trattasi di originario fabbricato rurale oggetto di ristrutturazione) e articolato in piano seminterrato, piano terra e piano primo con sovrastante lastrico di copertura (non praticabile e privo di accesso dall'interno).



Esso presenta struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi, prospetti esterni intonacati e tinteggiati, il tutto in **discreto** stato conservativo, non essendo rinvenibili, almeno ad un esame macroscopico, eventuali criticità a meno di un fisiologico deterioramento della tinteggiatura (soprattutto sul prospetto esposto a nord).



Figura 22. Prospetti fabbricato.

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola B-6 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n] nonché la superficie utile) ed ai rilievi fotografici (cfr. allegato C-6) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

L'immobile si articola, come detto, su tre livelli, tra essi collegati mediante una scala interna. Completa l'immobile una ampia corte esclusiva che lambisce il fabbricato lungo i lati sud, ovest e nord, interamente recintata, in parte pavimentata (rampa di accesso al piano seminterrato, area sul retro attrezzata con gazebo amovibile, cornice piastrellata realizzata lungo il perimetro dell'edificio e vialetti interni) e in parte adibita a giardino attrezzato.

Il piano seminterrato trae accesso diretto da sud mediante una rampa carrabile diramantesi dal viale comune (il limite con la proprietà è segnato da un cancello scorrevole in ferro che si apre lungo la recinzione perimetrale). Esso si articola in un ampio ambiente principale [#15, di superficie utile pari a 74,9 mq] con un bagno [#16, di superficie utile pari a 4,6 mq]. L'altezza utile misura 2,80 m.



Il piano terra trae accesso dalla porta di ingresso principale posta a sud e si articola in soggiorno [#1, di superficie utile pari a 35,7 mq] dotato di camino, vano scala [#2, di superficie utile pari a 7,6 mq], corridoio/disimpegno [#3, di superficie utile pari a 7,2 mq], camera da pranzo [#4, di superficie utile pari a 15,2 mq], cucina [#5, di superficie utile pari a 18,0 mq], bagno [#6, di superficie utile pari a 4,8 mq], piccolo ripostiglio [#7, di superficie utile pari a 2,8 mq]. L'altezza interna misura circa 2,90 m.

Tramite una scala interna sormontata da un piccolo ripostiglio si accede al piano primo che si articola in disimpegno [#8, di superficie utile pari a 14,8 mq], tre camere [#9 di superficie utile pari a 17,5 mq, #10 di 14,4 mq, #12 di 9,3 mq], un'ulteriore camera [#13 di 16,6 mq] dotata di bagno [#14 di superficie utile pari a 8,5 mq], un ulteriore bagno [#11 di 7,2 mq]. L'altezza utile interna misura 2,95 m circa.



Figura 23. Rilievo fotografico (estratto dell'allegato C-6).



L'immobile, esposto a nord, ovest e sud, presenta buone condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.

Quanto alle finiture, di tipologia civile e in complessivo **discreto** stato conservativo (dovendosi segnalare, in particolare, in corrispondenza della scala interna, alcune tracce di infiltrazione provenienti dal soprastante bagno), è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione interna è in gres porcellanato; i bagni e la cucina presentano un rivestimento in piastrelle; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il soffitto di tutte le camere è tinteggiato di colore bianco; le porte di accesso alle varie camere sono in legno tamburato; la porta di ingresso è del tipo blindato; gli infissi interni sono in legno con vetro singolo; gli infissi esterni constano di persiane del tipo "napoletane" in ferro, munite al piano terra anche di grate di protezione; l'ingresso al piano seminterrato è chiuso con una saracinesca avvolgibile in ferro.

Quanto agli impianti è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia, con produzione di acqua calda mediante caldaia a gas GPL (vi è una cisterna di accumulo di acqua potabile); l'impianto di riscaldamento con termosifoni è alimentato da caldaia a gas GPL; alcuni ambienti sono dotati di unità di condizionamento/raffrescamento con motori esterni.

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare. Ad ogni modo, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si rende necessario uno specifico intervento di revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in circa 2.500,00 €.

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



Di tali costi si terrà opportunamente conto nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

*

Quanto alla determinazione della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare (parametro utilizzato nelle compravendite), si è fatto riferimento ai criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni in oggetto.

Per il computo della superficie commerciale vanno nella prassi considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali, balconi, terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento": nel caso di specie si rileva la presenza della corte scoperta esclusiva (in parte pavimentata e in parte adibita a giardino), per la quale, da prassi, è stato assunto un coefficiente pari 0,10 (fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, 0,02 per la parte eccedente);
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori": nel caso di specie, per l'intero piano seminterrato è stato assunto, da prassi, un coefficiente pari a 0,50.

*



Tutto ciò premesso si riporta una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti innanzi descritti, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, la superficie commerciale calcolata sulla base dei criteri sopra riportati.

#ID	Piano	Descrizione	Superficie utile	Superficie lorda	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale
			[mq]	[mq]		[mq]
#1	T	soggiorno	35,70	43,20	1,00	43,20
#2	T	vano scala	7,60	10,80	1,00	10,80
#3	T	disimpegno	7,20	8,10	1,00	8,10
#4	T	camera	15,20	17,90	1,00	17,90
#5	T	cucina	18,00	22,00	1,00	22,00
#6	T	bagno	4,80	6,40	1,00	6,40
#7	T	ripostiglio	2,80	3,60	1,00	3,60
#8	1	disimpegno	14,80	21,50	1,00	21,50
#9	1	camera	17,50	21,60	1,00	21,60
#10	1	camera	14,40	18,30	1,00	18,30
#11	1	bagno	7,20	9,20	1,00	9,20
#12	1	camera	9,30	11,50	1,00	11,50
#13	1	camera	16,60	20,60	1,00	20,60
#14	1	bagno	8,50	10,90	1,00	10,90
#15	S1	deposito	74,90	91,70	0,50	45,85
#16	S1	bagno	4,60	6,60	0,50	3,30
#EXT	T	corte esterna esclusiva	685,30	685,30	0,10	68,53
TOTALE						343,28

La consistenza commerciale del lotto in oggetto, a seguito di arrotondamento, risulta, dunque, pari a 343 mq.



6.3. Identificazione catastale

Il lotto in oggetto si compone dei beni attualmente censiti con i seguenti identificativi (cfr. allegato A-6):

- **bene n. 8:** piena e intera proprietà dell'abitazione in villino riportata nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 8, particella 1157, senza subalterno, categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 290 mq (totale escluse aree scoperte 290 mq), rendita 1.471,90 €, indirizzo via Cuma Licola n. 176, piano S1-T-1, intestata a XXXXXX XXXXXXXXXX1 nato a XXXXXX il xx/xx/xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000.

La suddetta unità immobiliare consta di una porzione di fabbricato insistente sul suolo attualmente censito in C.T. del Comune di Pozzuoli, al foglio 8, particella 1157, qualità *ente urbano* di are 07.94 (794 mq), derivante dal Tipo Mappale del 19.05.1999 dalla particella 1153 di ha 02.83.75 (frazionata in 1154, 1555, 1156, 1157 e 1158), a sua volta derivante dalla Variazione del 19.05.1999 determinante la fusione delle originarie particelle 58 (*fabbricato rurale* di are 06.85, derivante da impianto meccanografico del 02.01.1972) e 91 (frutteto di ha 02.76.90 derivante da impianto meccanografico del 02.01.1972).



Figura 24. Estratto di mappa con individuazione del fabbricato.



Si segnala che sulla suddetta particella di terreno 1157 insiste soltanto la porzione di fabbricato staggiata, motivo per il quale l'intera area di sedime demarcata da tale particella 1157 (in parte occupata dal fabbricato e in parte scoperta e adibita a giardino) costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto di pignoramento.

Quanto alla cronistoria catastale della suddetta unità immobiliare pignorata (ossia alla modifica dei dati identificativi essenziali), dalla lettura della relativa visura storica nonché alla luce di ulteriori accertamenti espletati dallo scrivente presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, è possibile riferire quanto segue:

- l'odierna unità immobiliare foglio 8, particella 1157, di categoria A/7 (abitazione in villino) e consistenza pari a 10 vani, risulta catastalmente costituita in data 24.05.1999, data di presentazione della prima planimetria catastale abbinata all'immobile all'esito della realizzazione del fabbricato (ricavato, stando a quanto riportato nel titolo di provenienza e salvo quanto si dirà più avanti in ordine all'accertamento della conformità urbanistica dell'edificio, dalla ristrutturazione di un originario fabbricato rurale);
- fin dalla data di costituzione non risulta intervenuta alcuna modifica degli identificativi essenziali (foglio, particella, subalterno, categoria).

Tutto ciò premesso, i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione nonché nel titolo di provenienza corrispondono alle summenzionate risultanze catastali.

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non risulta, inoltre, intervenuta alcuna variazione catastale.

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria catastale attualmente abbinata alla predetta unità immobiliare (cfr. tavola in allegato B-6), può infine desumersi la sostanziale conformità dello stato dei luoghi, non essendo rilevabile alcuna significativa discrasia.



6.4. Schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO 6: piena e intera proprietà dell'abitazione in villino riportata nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 8, particella 1157, senza subalterno, categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 290 mq (totale escluse aree scoperte 290 mq), rendita 1.471,90 €, indirizzo via Cuma Licola n. 176, piano S1-T-1; l'immobile si articola: al piano seminterrato in locale garage/deposito con bagno; al piano terra in soggiorno, disimpegno, cucina, camera da pranzo, bagno e ripostiglio; al piano primo in disimpegno, quattro camere e due bagni; completa l'immobile un'ampia area scoperta pertinenziale adibita a giardino; **la consistenza commerciale del lotto è pari a 343 mq;** lo stato conservativo dell'unità immobiliare è nel complesso discreto; il descritto stato dei luoghi risulta conforme alla consistenza riportata nella planimetria catastale; non risultano sussistere difformità urbanistiche per quanto, non essendo reperibile alcun documento progettuale e/o grafico presso il competente ufficio tecnico comunale (laddove il titolo abilitativo edilizio in forza del quale risulta realizzato l'edificio risulta rubricato ma non reperibile in archivio), non è possibile pronunciarsi in maniera certa sulla regolarità edilizia del fabbricato.

PREZZO BASE: 475.000,00 €



6.5. Provenienza ventennale

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E-7), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (3 giugno 2024) e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, infra altri beni, è pervenuta all'odierno esecutato XXXXXX XXXXXXXXXX1 nato a XXXXXXXX il xx/xx/xxxx, di stato civile libero, in forza dell'atto di cessione a titolo oneroso di immobili per notaio Vincenzo PULCINI in Napoli del 29.06.1999, rep. n. 1637, racc. n. 1097, trascritto a Napoli 2 in data 29.07.1999 ai nn. 28994/20433, dalla società XXXX XXXXXXXXXX2 s.r.l. con sede in Napoli, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX.

Si precisa che, conformemente alle risultanze catastali, l'immobile trasferito viene descritto nel modo che segue:

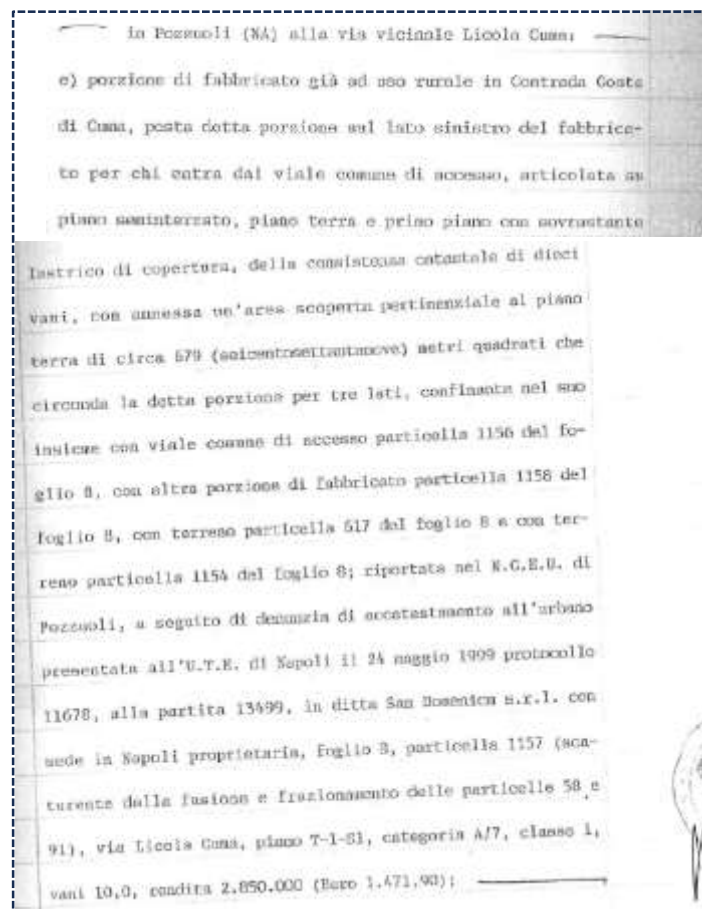


Figura 25. Estratto atto V. PULCINI del 29.06.1999, rep. n. 1637, racc. n. 1097 (cfr. allegato E-7).

Con riferimento a quanto si dirà nel seguito della relazione in ordine alla sussistenza di pesi e oneri, si precisa che con il summenzionato atto di compravendita viene trasferita a Xxxxxx Xxxxxxxxxx1 anche la piena proprietà in ragione di $\frac{1}{4}$ della particella di terreno 1156, distintiva della strada privata che, dall'ingresso di via Cuma Licola n. 176, consente di accedere all'immobile pignorato (particella 1157) nonché ad altre tre unità di proprietà aliena.

Quanto, infine, alla più remota provenienza (utile ai fini della ricostruzione delle vicissitudini edilizie dei beni), dalla narrativa del titolo si desume che:

- relativamente alla consistenza in Pozzuoli alla via vicina-
le Licola Cuma, Contrada Costa di Cuma, per averla acquistata
con atto di compravendita a rogito del notaio Paolo Morelli
in data 13 luglio 1994, registrato a Napoli il 27 luglio 1994
al n. 15037/V e trascritto nei RR.II. di Napoli Seconda il 29
luglio 1994 al nn. 25359/19236 dal sig. [REDACTED]
[REDACTED] nato a Napoli il 15 agosto 1928 al quale era pervenu-
ta in ragione di un mezzo indiviso per successione legittima
al padre sig. [REDACTED] nato a Pozzuoli il
19 maggio 1893 e deceduto in Napoli il 7 giugno 1957 (den.
842 vol. 1499 presentata all'Ufficio delle Successioni di Na-
poli e trascritta nei RR.II. di Napoli il 6 marzo 1959 al nn.
7508/5619) ed in ragione dell'altro mezzo indiviso per suc-
cessione allo zio sig. [REDACTED] nato a Poz-
zuoli il 30 aprile 1882 e deceduto in Napoli il 5 aprile
1958, successione regolata da testamento olografo pubblicato
con verbale a rogito del notaio Francesco Carbone in data 16
luglio 1958, registrato a Napoli il 21 luglio 1958 al n.
1961, successione classificata al n. 352 vol. 1532 dall'UFFI-
cio delle Successioni di Napoli e trascritta nei RR.II. di
Napoli il 23 dicembre 1958 al nn. 42677/31293;

Figura 26. Estratto atto V. PULCINI del 29.06.1999, rep. n. 1637, racc. n. 1097 (cfr. allegato E-7).

Dal quadro D della nota di trascrizione del summenzionato atto per notaio Morelli del 13.07.1994 trascritto a Napoli 2 in data 29.07.1994 ai nn. 25359/19236, quanto alla consistenza trasferita (originarie particelle 58 e 91 del foglio 8) si legge in particolare quanto segue:

Ufficio di NAPOLI 2 - Trascrizione N. RP 19236 del 1994
Ispezione T1 22973/ del 20250518

Pag. 8 - segue

 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. II. SUGLI AFFARI	CONSERVATORIA DEI RR. II. DI NAPOLI 2	
	NOTA DI TRASCRIZIONE REP. N. 35284 DEL 13/ 7/94 PAG. 4	

QUADRO D

DESCRIZIONE DEI PATTI E/O CONDIZIONI, RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS (per atti mortis causa), OVVERO ALTRI ASPETTI DELL'ATTO CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE
La vendita è avvenuta a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare si trova, ben noto alla parte acquirente, e comprende tutti i diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, il tutto come alla parte venditrice gli è pervenuto e dalla medesima goduta a tutt'oggi. In particolare la parte venditrice ha precisato che sullo stradone descritto nel titolo che conduce nel fabbricato rurale in oggetto esiste una servitù di passaggio a favore del confinante terreno di proprietà di [redacted] o suoi aventi causa.

Figura 27. Nota di trascrizione atto P. MORELLI del 13.07.1994, rep. n. 35284.

6.6. Accertamento della regolarità edilizia

Per l'inquadramento urbanistico e la verifica dei vincoli territoriali insistenti sull'area in esame si è fatto riferimento alle informazioni acquisibili dal portale ufficiale del Comune di Pozzuoli, dal quale si desume che l'area urbana sulla quale insiste il fabbricato in oggetto ricade:

- ❖ in **"Zona E_A" - Agricola su aree di interesse archeologico (art. 37 delle Norme di Attuazione) del vigente PRG del Comune di Pozzuoli** approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;

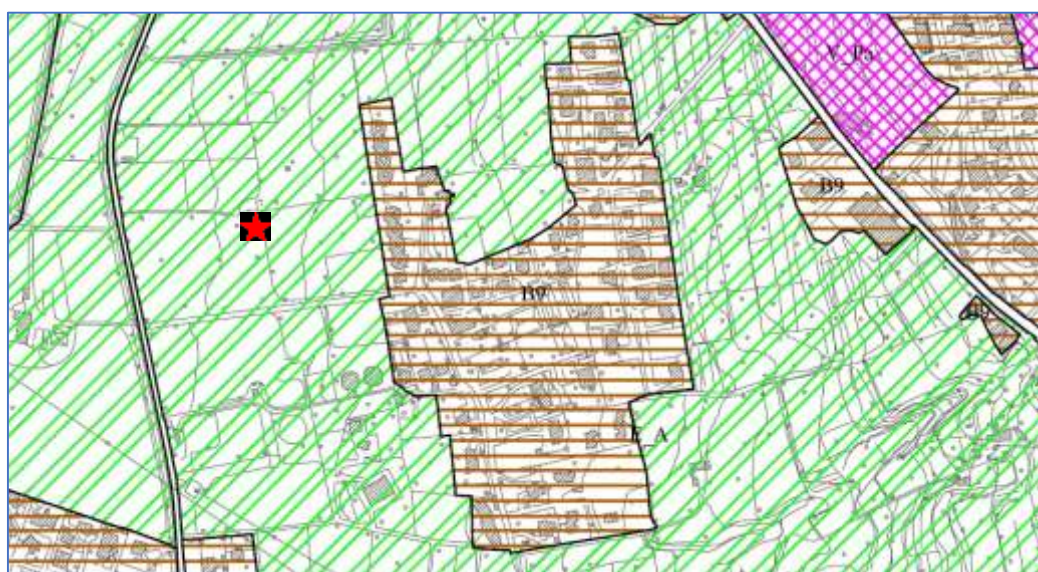


Figura 28. Estratto tavola PRG.

- ❖ in zona **"P.I.R. - Aree di Protezione Integrale con restauro paesistico-ambientale"** (art. 12 delle Norme di Attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.04.1999, registrato alla Corte dei Conti il 26.06.1999 e pubblicato sulla G.U. n. 167 del 19.07.1999;
- ❖ **al di fuori della perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei**, istituito con deliberazione di G.R. n. 2775 del 26.09.2003 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 54 del 17/11/2003, ai sensi della L.R. n. 33 del 01.09.1993 e s.m.i.;
- ❖ in **area soggetta a vincolo archeologico**.



L'intero territorio comunale rientra, inoltre, in zona a rischio vulcanico ai sensi della L.R. n. 21 del 10.12.2003.

Di seguito si riportano, per estratto, gli articoli di norma citati tratti dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.).

P.R.G. - Articolo 37 - Zone agricole speciali Zona Et - Agricola a tutela.

Comprende le aree agricole incluse nelle zone di Protezione Integrale del Piano Paesistico vigente. Sono pertanto confermati i divieti e gli interventi ammissibili fissati dall'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico.

È consentito l'intervento diretto, per singole unità immobiliari, per le opere di cui al precedente art. 2, 3° comma, punti 1, 2, 3, 4.

È ammessa la ristrutturazione edilizia solo per gli edifici realizzati dopo il 1945. Sono escluse le nuove costruzioni.

Sono ammessi, in conformità al successivo art. 77, gli interventi per favorire l'agriturismo in Campania ai sensi della L.R. 28.8.1984 n° 41 entro i limiti indicati dall'art. 3 della citata L.R. n. 41/84 e mediante la manutenzione straordinaria con adeguamento igienico-sanitario dei volumi esistenti.

Sono, altresì, consentiti, quando compatibili con le prevalenti previsioni del P.T.P. e con la tutela archeologica, i seguenti interventi: opere di miglioramento fondiario programmate da aziende singole o associate, nel quadro delle direttive comunitarie, nazionali, regionali e di sviluppo zonale; realizzazione e/o sistemazione di strade interpoderali e di bonifica dirette, esclusivamente, a valorizzare l'esercizio dell'agricoltura; opere agrarie per lo sviluppo delle produzioni in funzione delle caratteristiche vocazionali dei terreni nonché della domanda di mercato; anche mediante messa a dimora e coltivazione (a cielo aperto) di nuove specie in sostituzione di quelle esistenti.

Strumento esecutivo: I.D.

Zona Er - Agricola di restauro paesistico-ambientale e di consolidamento dei terreni acclivi, instabili e/o in dissesto. (...omissis...)

Zona Ea - Agricola su aree archeologiche.

Coincide con la piana di Licola e talune sue adiacenze per le parti libere da edifici abitativi e comprende anche terreni vincolati ai sensi della legge n. 1089/39.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dal vigente Piano Paesistico nelle zone di Protezione Integrale e di Protezione Integrale con Restauro Paesistico- Ambientale (artt. 11 e 12 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico).

Sono escluse le nuove costruzioni.

Sono ammessi, in conformità al successivo art. 77, gli "interventi per favorire l'agriturismo in Campania" ai sensi della L.R. 28.8.1984 n. 41 entro i limiti indicati dall'art. 3 della citata L.R. n. 41/84 e mediante la manutenzione straordinaria con adeguamento igienico-sanitario dei volumi esistenti.

La sorveglianza e il controllo delle modifiche per effetto delle trasformazioni culturali, delle recinzioni e di qualsiasi opera permanente deve garantire il rispetto dei manufatti archeologici presenti in superficie e nel sottosuolo.

Gli scavi, la sistemazione delle aree di scavo, gli eventuali parchi archeologici sono affidati al controllo della Soprintendenza Archeologica che la esercita nei modi di legge, anche con la sorveglianza sulle opere di manutenzione relative all'edilizia esistente.

Sono, altresì, consentiti, quando compatibili con le prevalenti previsioni del P.T.P. e con la tutela archeologica, i seguenti interventi: opere di miglioramento fondiario programmate da aziende singole o associate, nel quadro delle direttive comunitarie, nazionali, regionali e di sviluppo zonale; realizzazione e/o sistemazione di strade interpoderali e di bonifica dirette, esclusivamente, a valorizzare l'esercizio dell'agricoltura; opere agrarie per lo sviluppo delle produzioni in funzione delle caratteristiche vocazionali dei terreni nonché della domanda di mercato anche mediante messa a dimora e coltivazione (a cielo aperto) di nuove specie in sostituzione di quelle esistenti.

È consentito l'intervento diretto, per singole unità immobiliari, per le opere di cui al precedente art. 2, 3° comma, punti 1, 2, 3 e 4.

Strumento esecutivo: P.di R., P.P.E.



P.T.P. Articolo 12 - Zona P.I.R.**1. Descrizione dei confini.**

La zona P.I.R. comprende le sottoelencate aree di elevato valore paesistico.

1. Area della via Campana compresa tra i crateri di Cigliano e Campiglione.
2. Area tra la Solfatara e il centro urbano di Pozzuoli;
3. Area tra la tangenziale nel tratto alle pendici di Monte Barbaro e la linea della ferrovia Cumana;
4. Area di Monte Russo, Coste di Cuma, il Mazzone, residue coste di Monteruscello non urbanizzate confinanti con gli insediamenti di Monteruscello pubblici e privati;
5. Area Torretta e Amministrazione in comune di Bacoli;
6. Il Cavone e Cappella di Bacoli;
7. Area del comune di Monte di Procida lungo tutto il confine col comune di Bacoli.

I confini di ogni singola area sono individuati nelle tavole di zonizzazione.

2. Norme di tutela.

La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela di Protezione Integrale con Restauro Paesistico Ambientale (P.I.R.).

3. Interventi ammissibili.

Interventi volti alla conservazione e alla ricostituzione del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione dell'area; interventi di prevenzione dagli incendi con esclusione di strade tagliafuoco; interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali; interventi di sistemazione ed adeguamento della viabilità pedonale e carrabile; realizzazione di piste ciclabili utilizzando percorsi esistenti.

4. Divieti e limitazioni.

È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti con le esclusioni di cui al successivo punto 5 del presente articolo; è vietata la costruzione di strade rotabili; sono vietati gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree; è vietata la coltivazione delle cave esistenti in zona. È vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche agrarie esistenti. È vietato il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto nonché il taglio e l'espianto della vegetazione arbustiva tanto di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea spontanea. Le essenze da espantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. È fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte della competente Soprintendenza.

5. Uso del suolo.

Nei complessi vegetazionali naturali devono essere effettuati, a cura dei proprietari e dei possessori, anche utilizzando le disponibili provvidenze di legge statale e regionale, gli interventi atti ad assicurarne la conservazione e la tutela. In particolare, gli interventi devono tendere al mantenimento ed alla ricostituzione e riqualificazione della vegetazione.

È consentito l'uso agricolo del suolo con le seguenti prescrizioni:

- è vietato l'impianto di nuove serre, di qualsiasi tipo e dimensione;
- è vietata l'aratura oltre i cinquanta centimetri di profondità nelle aree di interesse archeologico di cui al punto 2 dell'art. 5 della presente normativa;
- è vietato l'uso di pesticidi chimici di I, II, III classe, secondo le direttive C.E.E.;
- è consentito l'espianto dei frutteti per la rinnovazione colturale;
- è consentito l'adeguamento igienico-funzionale delle case coloniche esistenti e delle relative pertinenze ed attrezzature fino al raggiungimento dell'indice fondiario di 0,03 mc/mq complessivo.

Nel caso di suolo agricolo totalmente ineditato sono consentiti per residenze ed attrezzature volumi che non superino l'indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq.

I volumi derivanti da interventi di adeguamento e le nuove costruzioni non potranno superare i 7 metri di altezza e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri della tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno, divieto di terrazzamenti).

La concessione ad edificare, in tal caso, può essere rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, nonché agli affittuari o mezzadri coltivatori diretti. Tutte le concessioni rilasciate devono prevedere la obbligatoria trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo della destinazione agricola del fondo e dei manufatti autorizzati dalla concessione stessa.

*



Per quanto riguarda la **verifica della regolarità edilizia** delle unità immobiliari oggetto di stima, sulla scorta dei titoli di provenienza, dei documenti catastali e della ulteriore documentazione acquisita, è possibile riportare le seguenti considerazioni.

Dal titolo di provenienza (atto per notaio PULCINI del 29.06.1999, cfr. allegato E-7), si desume che l'edificio di cui è parte la consistenza oggetto di trasferimento costituisce opera iniziata anteriormente al 01.09.1967 (data dell'entrata in vigore della L. 765/1967, c.d. legge "Ponte", che ha esteso l'obbligo della licenza edilizia - già introdotto dalla L. 1150/1942 per gli interventi effettuati entro il perimetro del centro abitato - all'intero territorio comunale, ndr) e che lo stesso è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati dalla società Xxx XXXXXXXXX2 s.r.l., dante causa dell'esecutato, ai sensi del D.L. 310 del 26 luglio 1995 giusta comunicazione protocollata dal Comune di Pozzuoli il 5.10.1995 al n. 45607.

Lo scrivente ha, quindi, formulato un'apposita istanza al competente ufficio tecnico del Comune di Pozzuoli, facendo richiesta di tutti i titoli abilitativi edilizi riguardanti i cespiti oggetto di valutazione e/o il fabbricato in cui gli stessi sono ricompresi, rilasciati/presentati da tutti i soggetti succedutisi nella titolarità degli stessi (nell'istanza puntualmente generalizzati).

*

Con la nota del 16.04.2025 (cfr. allegato D-1), l'ufficio tecnico comunale ha attestato che presso l'Archivio Comunale non risultano reperibili titoli abilitativi edilizi riconducibili al predetto fabbricato né risulta rinvenibile la succitata comunicazione prot. 45607 del 5.10.1995 riguardante l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria sul preesistente fabbricato rurale.

*

All'esito di più approfondite ricerche, con nota del 24.02.2026 (cfr. allegato D-4), il responsabile dell'ufficio tecnico comunale ha successivamente attestato che la predetta comunicazione prot. 45607 del 5.10.1995 risulta effettivamente annotata nei registri dell'ente e di avere avviato le attività di reperimento della pratica in archivio con riserva di comunicarne l'esito nel termine di giorni venti.



Con comunicazione per le vie brevi del 27.04.2026 l'istruttore amministrativo, a valle delle ricerche condotte, ha infine comunicato l'irreperibilità della pratica edilizia (presso l'archivio comunale di Pozzuoli risultano ad oggi sostanzialmente reperibili soltanto le pratiche di condono essendo andate smarrite la maggior parte delle pratiche edilizie degli anni antecedenti il 2000).

*

Lo scrivente, state l'irreperibilità della pratica edilizia, pure se effettivamente rubricata, onde accertare, seppure indirettamente, quanto riportato nel titolo di provenienza, ha ritenuto opportuno acquisire alcuni documenti integrativi pervenendo alle determinazioni che seguono.

Anzitutto si osserva che nel quadro D della nota di trascrizione del titolo (atto per notaio Morelli del 13.07.1994 trascritto a Napoli 2 in data 29.07.1994 ai nn. 25359/19236) mediante il quale gli originari terreni distinti con le particelle 58 e 91 del foglio 8 sono stati acquistati dalla Xxx XXXXXXXXX2 s.r.l., viene specificato che la consistenza trasferita consta effettivamente di un fabbricato rurale (cfr. paragrafo 6.5)

Di tanto si trae conferma anche delle visure storiche catastali relative alle suddette particelle, dal momento che la particella 58 risulta concretamente censita come "fabbricato rurale" avente consistenza pari a 685 mq, fin dall'impianto meccanografico risalente al 02.01.1972 (cfr. allegato A-6).

Ancora, dalle foto aeree storiche all'uopo acquisite presso l'Istituto Geografico Militare (IGM), parrebbe effettivamente desumersi la preesistenza di alcuni corpi di fabbrica rurali collabenti sia al 1990 che al 1956.

Tali elementi provano, dunque, che, conformemente a quanto riportato nel titolo di provenienza, sui terreni acquistati dalla Xxx XXXXXXXXX2 s.r.l. nel 1994 era effettivamente presente un fabbricato rurale, posto in area esterna al centro abitato e realizzato in epoca antecedente il 01.09.1967, sviluppantesi per una consistenza pari a circa 685 mq.





Figura 29. Fotogramma Istituto Geografico Militare (IGM), 1990.



Figura 30. Fotogramma Istituto Geografico Militare (IGM), 1956.

Quanto poi all'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguito dalla Xxx
 XXXXXXXXX2 s.r.l. che ha portato alla realizzazione dell'attuale edificio, si osserva che,
 sotto il profilo temporale, la menzionata pratica edilizia del 1995 (comunicazione



presentata ai sensi del D.L. n. 310 del 26.07.1995, decreto decaduto per mancata conversione i cui effetti sono stati fatti salvi dalla Legge n. 662 del 23 dicembre 1996) risulta congruente con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento nel maggio 1999 (quindi al termine dell'intervento), data annotata sulla planimetria catastale c.d. *di impianto* (vale a dire risalente al primo accatastamento) ancora oggi abbinata all'unità pignorata.

Tutto ciò premesso, per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), si ritiene debba, quindi, farsi riferimento proprio alla planimetria catastale presentata in data 24.05.1999 risalente al primo accatastamento del fabbricato nella sua attuale configurazione.

Ciò premesso, dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata in detta planimetria catastale (cfr. tavola in allegato B-6) **si evince l'insussistenza di difformità sostanziali, motivo per il quale può concludersi per la conformità urbanistica dell'immobile**, salvo ovviamente le ulteriori e più specifiche verifiche che potranno essere condotte soltanto all'esito dell'eventuale reperimento della pratica edilizia menzionata nel titolo di provenienza.

Si segnala, infine, che, in mancanza del fascicolo non è possibile verificare se il competente ufficio tecnico comunale abbia proceduto al rilascio del certificato di abitabilità all'esito dei lavori di manutenzione straordinaria, motivo per il quale l'aggiudicatario potrà procedere, previa rettifica e messa a norma degli impianti, alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (parziale, ossia riferita soltanto all'unità immobiliare in oggetto) in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001.



6.7. Stato di possesso

All'atto dell'accesso materiale tenutosi in data 17 ottobre 2024 (cfr. verbale di accesso in allegato L-1), l'immobile risultava occupato dal sig. XXXXXX XXXXXXXXX3 nato a XXXXXX il xx/xx/xxxx, unitamente alla coniuge sig.ra XXXXXX XXXXXXXXX4 nata a XXXXXX il xx/xx/xxxx, ciò in forza di contratto di locazione sottoscritto con l'esecutato in data 28.11.2016, registrato a Napoli 2 in data 30.11.2016 col n. 10593/3T, della durata di 4+4 rinnovabili decorrenti dal 01.12.2016 (prossima scadenza 30.11.2028), a fronte di un canone mensile pari a 900,00 € (cfr. allegato I-2).

Trattasi di contatto registrato in data anteriore alla notifica e alla trascrizione del pignoramento immobiliare e, quindi, opponibile all'odierna procedura fino alla prossima scadenza contrattuale.

Ciò posto, quanto alla verifica della congruità del canone, può farsi riferimento alle quotazioni riportate nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del Borsino Immobiliare (BI).

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

- ❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2025): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia "Periferica/ARCO FELICE VECCHIO - CUMA - LA SCHIANA - VIA MONTERUSSO" (codice zona D15) del Comune di Pozzuoli all'interno della quale ricade il fabbricato in esame. Per le abitazioni in villino, in stato conservativo "normale", il valore locativo unitario (€/mq di superficie lorda al mese) risulta ricompreso nell'intervallo da 5,40 a 8,40 €/mq, con un valore medio pari a 6,90 €/mq al mese.
- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati ad aprile 2026): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona "ARCO FELICE VECCHIO - CUMA - LA SCHIANA - VIA MONTERUSSO". Per la categoria delle abitazioni in *vile e villini*, è riportato un valore locativo unitario (€/mq di



superficie lorda al mese) compreso tra 3,61 e 6,02 €/mq, con un valore medio pari a 4,81 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) del bene in oggetto, soprattutto a ragione della prossimità dell'impianto di depurazione di Cuma (distante circa 1,3 km in linea d'aria) si ritiene appropriata la scelta di un valore di locazione unitario pari a quello medio restituito dalle quotazioni innanzi riportate e, dunque, pari a circa 5,90 €/mq.

A tale valore vanno poi apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Tale coefficiente di merito, analogo a quello determinato per la stima del valore venale (cfr. paragrafo 6.12), risulta pari a 0,92.

Il più probabile valore di locazione unitario per l'immobile in oggetto risulta, dunque, pari a circa 5,40 €/mq.

Posto che la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta pari a 343 mq, si ottiene che il canone di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile in oggetto ammonta a circa 1.850,00 €/mese.

L'attuale canone pari 900,00 €/mese (risalente ad un contratto del 2016) risulta, quindi, sensibilmente inferiore di quello di mercato (il cui trend è in continua ascesa anche a motivo del bradisismo che ha determinato una forte crescita della richiesta nelle aree periferiche meno interessate dal fenomeno), motivo per il quale in fase di stima, posta l'opponibilità del contratto fino al 30.11.2028, verrà applicata una decurtazione forfetaria pari al 5% del valore risultante dalla stima (cfr. paragrafo 6.12).



6.8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla certificazione notarile in atti può desumersi la sussistenza dei seguenti gravami, opportunamente verificati dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria per nominativo (degli esecutati) e per immobile (inserendo i dati catastali dei cespiti pignorati) riprodotta per un diretto confronto in allegato G-3 (elenchi formalità) e G-4 (formalità pregiudizievoli).

Sezione A. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Non risultano trascritte domande giudiziali.
2. Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
3. Non risultano sussistere convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
4. Non risultano sussistere altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).
5. Non risultano sussistere provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Sezione B. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nella procedura

1. Sui beni pignorati risultano le seguenti iscrizioni:
 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso Napoli 2 il 12.11.2014 ai nn. 50173/4360, nascente da atto notarile pubblico per notar Patrizio D'ANGIOLELLA di Aversa (CE) del 11.11.2014, rep. 506/310, per EURO 670.000,00 a garanzia di EURO 335.000,00, contro XXXXXXXX XXXXXXXX1 nato a XXXXXXXX il xx/xx/xxxx (debitore ipotecario) a favore CREDISAL S.C.P.A. con sede in Salerno (creditore ipotecario) gravante sulla piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Pozzuoli (NA): - foglio 8, particella 1157.
 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso Napoli 2 il 11.12.2023 ai nn. 59597/7224 emesso dal Tribunale di Napoli il 17.01.2023 per EURO 1.600.000,00 a garanzia di EURO 1.250.000,00, contro XXXXXXXX XXXXXXXX1 nato a XXXXXXXX il xx/xx/xxxx a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO



S.p.A. con sede in Roma, gravante sulla piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Pozzuoli (NA): - foglio 75, particella 206, sub 103; - foglio 75, particella 206, sub 104; - foglio 75, particella 206, sub 21; - foglio 75, particella 206, sub 24; - foglio 8, particella 1157; - foglio 8, particella 330, sub 19 (graffata alla particella 363, sub 1); gravante anche sulla piena proprietà in ragione di ¼ dell' unità immobiliare censita nel C.T. del Comune di Pozzuoli (NA), foglio 8, particella 1156 (viale di accesso) nonché su altre unità immobiliari estranee all'odierna procedura esecutiva.

2. Sui beni pignorati risultano le seguenti trascrizioni:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso Napoli 2 il 03.06.2024 ai nn. 27932/21894 emesso dal Tribunale di NAPOLI e notificato il 29.04.2024, contro XXXXXX XXXXXXXXXX1 nato a XXXXXX il xx/xx/xxxx e XXXXXX XXXXXXXXXX5 nata a XXXXXX il xx/xx/xxxx, a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede in ROMA, gravante sulla piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Pozzuoli (NA): - foglio 56, particella 749; - foglio 56, particella 86; - foglio 75, particella 206, sub 103; - foglio 75, particella 206, sub 104; - foglio 75, particella 206, sub 21; - foglio 75, particella 206, sub 24; - foglio 8, particella 1157; - foglio 8, particella 330, sub 19 (graffata alla particella 363, sub 1); trattasi del pignoramento che ha originato l'odierna procedura esecutiva.

6.9. Suolo demaniale

Gli immobili pignorati **non** ricadono su suolo demaniale.



6.10. Pesi o oneri di altro tipo

I beni pignorati **non** risultano gravati da censo, livello o usi civici.

Quanto alla sussistenza di ulteriori oneri, con riferimento alle precisazioni già rese in ordine alla provenienza ventennale (cfr. paragrafo 6.5) e facendo seguito a quanto già segnalato nell'istanza depositata agli atti del fascicolo telematico in data 06.02.2025, si evidenzia che per accedere all'immobile pignorato, di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato XXXXXX XXXXXXXXXX1, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 8, p.lla 1157, è necessario transitare sul viale di accesso comune traente accesso da via Cuma Licola n. 176, distinto in Catasto Terreni al foglio 8, particella 1156.

Tale viale comune non risulta gravato da servitù di passaggio essendo nella contitolarità di quattro soggetti, ciascuno per la quota di $\frac{1}{4}$ (un quarto), ivi compreso l'esecutato XXXXXX XXXXXXXXXX1, cui detta quota è pervenuta, unitamente alla piena ed esclusiva proprietà dell'immobile staggito, in forza dell'atto di cessione per notaio PULCINI del 29 giugno 1999, rep. n. 1637, trascritto a Napoli 2 in data 29.07.1999 ai nn. 28994/20433 (cfr. allegato E-7).

L'alienazione della sola abitazione pignorata senza la rispettiva quota del viale comune determina, quindi, la necessità per l'aggiudicatario di attivarsi autonomamente ai fini della costituzione di una servitù di passaggio per accedere all'immobile altrimenti intercluso.

L'interclusione del lotto, in forza di quanto previsto dal Codice civile, rappresenta, infatti, il fondamentale presupposto per la costituzione *coattiva* della succitata servitù prediale nell'eventualità che i proprietari del fondo servente (particella 1156) rifiutassero di addivenire alla *volontaria* costituzione per contratto delle stesse.

È noto, infatti, che, in virtù di quanto sancito dall'art. 1031 c.c., le servitù prediali possono essere costituite coattivamente o volontariamente. Possono anche essere costituite per usucapione o per destinazione del padre di famiglia. Ora, in forza di quanto previsto dall'art. 1051 c.c., il proprietario di un fondo intercluso, in modo completo o parziale, ha il diritto di costituire una servitù di passaggio sul fondo limitrofo. In mancanza di contratto tra i proprietari dei due fondi, ai sensi di quanto previsto dall'art.



1032 c.c., siffatta servitù andrà, quindi, costituita con sentenza, titolo mediante cui verranno anche stabilite le modalità della servitù nonché l'indennità dovuta, quest'ultima proporzionata al danno cagionato dal passaggio (cfr. art. 1053 c.c.).

Dal che ne deriva che nell'ambito della valutazione del lotto occorrerà tener conto di un'opportuna decurtazione commisurata alle spese legali e procedurali necessarie a dar corso al giudizio finalizzato alla costituzione *coattiva* delle servitù nonché dell'indennità dovuta, ciò qualora non risultasse possibile procedere alla costituzione *volontaria*.

Quanto, in particolare, all'indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio, nella prassi estimativa suole adoperarsi il c.d. criterio per valore complementare ossia del valore restituito dalla differenza tra il valore di mercato del fondo servente libero dalle servitù e il valore di mercato del medesimo fondo considerato gravato dalle servitù di cui occorre determinare l'entità economica del danno. Tale criterio, però, trova ragione d'essere soprattutto nel caso di fondi agricoli (laddove la costituzione di una servitù di passaggio può effettivamente compromettere l'utilizzazione di parte del fondo). Nel caso di specie, trattandosi di un fondo già adibito a viale di passaggio pedonale e carrabile e non suscettivo di altra utilizzazione, appare più congruo procedere alla determinazione dell'indennità quale deprezzamento percentuale.

Si ritiene, in definitiva, che il valore del lotto quale "intercluso", nell'ipotesi di doversi procedere alla costituzione coattiva della servitù di passaggio e delle ulteriori eventuali servitù di impianto (fognaria, di acquedotto, di elettrodotto, di telefonia, etc.), possa essere assunto pari al valore risultante dalla stima **decurtato di un'aliquota forfetaria pari al 10%**. Ciò salvo che i creditori procedenti o intervenuti, soprattutto al fine di salvaguardare l'appetibilità economica del compendio pignorato, non ritengano più conveniente procedere, prima della vendita, all'estensione del pignoramento anche sulla quota della suddetta strada privata nella titolarità dell'esecutato, di modo da garantire l'accesso al compendio al futuro aggiudicatario senza necessità di costituire alcuna servitù di passaggio.



Si segnala, infine, che nel titolo di provenienza (cfr. allegato E-7), viene fatta menzione di ulteriori servitù gravanti sul compendio oggetto di trasferimento, appresso riportate per estratto (per ulteriori informazioni si rimanda alla lettura integrale dell'atto):

- lungo il confine tra la particella 1154 e le particelle 618 e 617 esiste uno stradone sul quale vi è servitù di passaggio a favore dei detti terreni particelle 618 e 617 di proprietà di [REDACTED] o suoi aventi causa; tale stradone, che attualmente si spinge fino alla porzione di fabbricato individuato dalla particella 1157, servirà da oggi in poi esclusivamente il terreno individuato dalla particella 1154, cassando qualsiasi diritto a favore delle altre porzioni oggetto del presente atto ed individuate dalle particelle 1157, 1158, 1156 e 1155;	
- sul viale comune di accesso individuato dalla particella 1156 è consentito il passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo di trasporto anche ad uso agricolo ma la sosta lungo lo stesso viale è consentita solo a carattere momentaneo; - esiste servitù di passaggio di condotta di fognatura a carico dei terreni individuati dalle particelle 1154 e 1156 ed a favore delle porzioni di fabbricato individuate dalle particelle 1157 e 1158; si conviene a tale riguardo che i proprietari dei terreni individuati dalle particelle 1155 e 1154 ed i loro aventi causa potranno usufruire di tali condotte, senza nulla dovere al riguardo, ma partecipando alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;	
- esiste servitù di passaggio di tre condutture idriche a carico del terreno individuato dalla particella 1154; tale servitù permarrà a vantaggio di tutte le dette particelle 1156, 1157, 1158 e 1155.	

Figura 31. Estratto atto V. PULCINI del 29.06.1999, rep. n. 1637, racc. n. 1097 (cfr. allegato E-7).



6.11. Oneri condominiali

Non risulta costituito alcun condominio.

Si evidenzia che la presenza del viale comune di accesso (particella 1156) presuppone dei costi di gestione (sia per la manutenzione del verde che delle aree pavimentate e asfaltate nonché per la manutenzione del cancello elettrico e per l'illuminazione) ripartiti pro quota per ciascuna delle quattro proprietà su di esso prospettanti.

A tal riguardo, nel corso dell'accesso, l'occupante ha comunicato di corrispondere all'esecutato circa 100,00 € al mese a titolo di spese di gestione, circostanza di cui si trova conferma anche nel contratto di locazione tutt'oggi in essere.



6.12. Determinazione del più probabile valore di mercato

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

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

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

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

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

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



- ❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2025): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia “Periferica/ARCO FELICE VECCHIO - CUMA - LA SCHIANA - VIA MONTERUSSO” (codice zona D15) del Comune di Pozzuoli all’interno della quale ricade il fabbricato in esame. Per le abitazioni in villino, in stato conservativo “normale”, il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 1.450 a 2.250 €/mq, con un valore medio pari a 1.850 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: POZZUOLI (8064)

Fascia Periferica

Zona: ARCO FELICE VECCHIO - CUMA - LA SCHIANA - VIA MONTERUSSO

Codice zona: D15

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (q.li)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (q.li)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2190	L	5,3	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1450	L	3,0	5,4	L
Box	NORMALE	720	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	2250	L	5,4	8,4	L

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappe fascio DM:

Mappe zona DM:

Colmata

- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati ad aprile 2026): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona “ARCO FELICE VECCHIO - CUMA - LA SCHIANA - VIA MONTERUSSO”. Per la categoria delle abitazioni in *ville e villini*, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 1.315 e 2.197 €/mq, con un valore medio pari a 1.756 €/mq.

Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.315	Euro 1.756	Euro 2.197



- ❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati ad aprile 2026): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso abitazione attualmente sul mercato nell’area urbana di interesse si attestano su un valore medio unitario pari a circa 2.074 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) del bene in oggetto rispetto al più ampio areale di riferimento, soprattutto a ragione della prossimità dell’impianto di depurazione di Cuma (distante circa 1,3 km in linea d’aria) si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** pari a quello medio restituito dalle quotazioni innanzi riportate pari a **1.890 €/mq**.

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

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

Caratteristiche		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,98	
	Dotazioni condominiali	Piscina, aree attrezzate, posti auto	1,15	1,00
		Aree attrezzate e posti auto	1,10	
		Posti auto	1,05	
		Nessuna	1,00	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,95
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
		Pessimo	0,70	

(segue...)



(...segue)

Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,95
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
		Pessimo	0,70	
	Livello di piano (senza ascensore)	Seminterrato	0,80	1,00
		Terra	0,90	
		Rialzato	0,95	
		Primo	1,00	
		Secondo	1,05	
		Ultimo	1,00	
	Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,02	1,02
		Centrale	1,00	
		Assente/Dismesso	0,98	
	Impianto aria condizionata	Autonomo tutti i vani	1,02	1,00
		Autonomo parziale	1,00	
		Assente	0,98	
	Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,02
		Tapparelle	1,00	
		Assenti/altro	0,98	
	Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,02	0,98
		Doppi vetri	1,00	
		Assenti/altro	0,98	
	Panoramicità	Panoramico di pregio	1,10	1,00
		Panoramico	1,05	
		Doppio/ordinario	1,00	
		Su strada pubblica	0,95	
	Orientamento prevalente	nord	0,98	1,00
		nord-est/nord-ovest	0,99	
		est-ovest	1,00	
		sud-est/sud-ovest	1,01	
		sud	1,02	
Coefficiente globale				0,92

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

$$1.890,00 \text{ €/mq} \times 0,92 \approx \mathbf{1.740,00 \text{ €/mq}}$$

Nota la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato pari a 343 mq, si ottiene la seguente determinazione del valore di stima:

$$1.740,00 \text{ €/mq} \times 343 \text{ mq} = \mathbf{596.820,00 \text{ €}}$$



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

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	596.820,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	29.841,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Non si rilevano difformità sostanziali, motivo per il quale può concludersi per la conformità urbanistica dell'immobile, salvo le ulteriori e più specifiche verifiche che potranno essere condotte soltanto all'esito dell'eventuale reperimento della pratica edilizia (cfr. paragrafo 6.6)	0,00
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di revisione il cui costo è stato stimato in circa 2.500 (cfr. paragrafo 6.2).	2.500,00
Oneri per APE	L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa stimabile in circa 250 € (cfr. paragrafo 6.2).	250,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso e delle specifiche unità immobiliari. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	L'immobile è occupato in forza di titolo opponibile fino alla prossima scadenza contrattuale del 30.11.2028, sicché, tenuto conto che il canone attualmente in essere risulta sensibilmente inferiore a quello di mercato, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfetaria pari al 5% del valore di stima (cfr. paragrafo 6.7).	29.841,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Il lotto costituisce un fondo intercluso, motivo per il quale, nell'ipotesi che l'aggiudicatario debba procedere alla costituzione coattiva della servitù di passaggio e delle ulteriori servitù di impianto (fognaria, di acquedotto, di elettrodotto, di telefonia, etc.), si ritiene debba essere assunta una decurtazione forfetaria pari al 10% del valore di stima (cfr. paragrafo 6.10).	59.682,00
Spese condominiali	Non risulta costituito alcun condominio.	0,00
Totale correzioni	-	122.114,00
Valore finale	-	474.706,00

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 122.114,00 €.



Il più probabile valore di mercato del lotto in esame alla data della presente relazione,
al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

LOTTO 6
(POZZUOLI/8/1157)
=475.000,00 €=
(quattrocentosettantacinquemila/00EURO)

6.13. Valutazione della quota indivisa

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

6.14. Residenza e regime patrimoniale

Dal certificato di residenza si evince che l'esecutato risulta residente in Xxxxxx alla via
Xxxxxx Xxxxxxxxx n. XX (cfr. allegato F-1).

Dal certificato di stato civile si desume, inoltre, che l'esecutato è di stato libero (cfr.
allegato F-2).

