

LOTTO 4

Piena e intera proprietà del locale magazzino (impropriamente adibito a palestra) riportato nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 75, particella 206, subalterno 21, categoria C/2, classe 4, consistenza 263 mq, superficie catastale totale 282 mq, rendita 896,47 €, indirizzo via Pietro Ragnisco n. 2, piano S2.



Figura 27. Individuazione immobile su foto satellitare (scala vasta e scala locale).



4.1. Confini

Il lotto in esame consta di un locale deposito (impropriamente adibito a palestra) afferente ad un fabbricato civile sito in Pozzuoli alla via Pietro Ragnisco n. 2/B, posto al secondo piano al di sotto dell'atrio di ingresso e avente accesso sia dalla scala A del fabbricato (interno n. 1) che direttamente dalle rampe di via Ragnisco ai civici n. 6, 8 e 10. Il locale è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 75, particella 206, subalterno 21 e confina con terrapieno sottostante il cortile di ingresso del fabbricato, rampe di via Ragnisco, rampe di via Aurelio Saffi, vano scala A, subalterno 103 (ex 22) di proprietà del medesimo esecutato, salvo altri.



Figura 28. Fabbricato via Ragnisco n. 2/B.



4.2. Individuazione e descrizione

Il lotto in esame afferisce ad un fabbricato civile avente accesso principale da via Pietro Ragnisco n. 2/B nel Comune di Pozzuoli, prospettante sulle rampe di via Ragnisco (sud-est), sulle rampe di via Aurelio Saffi (sud-ovest) e su via Goffredo Mameli (nord-ovest).



Figura 29. Ingresso fabbricato da via Ragnisco n. 2/B e prospetti su rampe via Ragnisco e rampe via Saffi.

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del Comune di Pozzuoli, in un'area urbana caratterizzata dalla presenza di importanti siti archeologici, essendo collocato in posizione centrale tra l'Anfiteatro Neroniano Flavio ed il Macellum (Tempio di Serapide), entrambi distanti meno di 500 metri. Ad analoga distanza è ubicato il tempio di Nettuno, edificio termale risalente al II sec. d.C. Lungo via Ragnisco, nonchè alcuni ruderi di un antico impianto termale di epoca romana (attualmente in stato di abbandono). Infine, la stessa via Ragnisco confina con il terrapieno sottostante il giardino c.d. di Villa Avellino, residenza storica di pregio che domina l'ampia area soprastante.

Rispetto ai collegamenti alla rete di trasporto pubblico che serve la città di Pozzuoli, l'immobile dista circa 350 metri dalla stazione "Pozzuoli" della Ferrovia Cumana e 800 metri circa dalla stazione "Pozzuoli Solfatara" della Linea 2 della Metropolitana di Napoli. L'ambito urbano in esame si compone di unità immobiliari di vario genere a carattere prevalentemente residenziale (abitazioni civili), con una discreta presenza di attività commerciali (magazzini e negozi) e a carattere terziario (uffici).

La zona è caratterizzata da un intenso traffico veicolare (soprattutto nei mesi estivi) e gode di una discreta disponibilità di parcheggio sul suolo pubblico.



L'ingresso principale del fabbricato, come detto, segnato con il civico n. 2/B di via Ragnisco, accede ad un cortile scoperto e, quindi, all'atrio dell'edificio (livello zero, catastalmente piano T), suddiviso in due scale A e B e articolato in quattro livelli fuori terra (catastalmente dal piano T al piano 3) e in tre livelli seminterrati (dal piano S1 al piano S3), tra essi sfalsati.

Il fabbricato, realizzato a metà degli anni '70, presenta struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi, prospetti esterni intonacati e tinteggiati, il tutto in **normale** stato conservativo, essendo in corso di completamento un intervento di manutenzione delle facciate.

L'immobile pignorato consta di un locale deposito ubicato al secondo piano sotto il livello dell'atrio (catastalmente piano S2), e trae accesso sia dalla scala A del fabbricato (interno n. 1) che direttamente dalle rampe di via Ragnisco ai civici n. 6, 8 e 10 (all'immobile afferisce anche il civico n. 4 che consta, però, di un finestrone in ferro non apribile).



Figura 30. Porta di ingresso dalla scala A (piano S2, int. 1) e civici n. 4/6/8/10 sulle rampe di via Ragnisco.

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola B-4 (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-4) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

L'immobile, seppure destinato sia sotto il profilo catastale che urbanistico a locale deposito (categoria C/2), risulta attualmente adibito in modo improprio a palestra, ed



articolato in una sala principale [#1, di superficie utile pari a 206,2 mq] suddivisa in due parti per mezzo di un tramezzo non a tutta altezza, spogliatoio maschile [#2, di superficie utile pari a 22,5 mq] dotato di docce [#3, di superficie utile pari a 4,8 mq] e bagno [#4, di superficie utile pari a 3,0 mq], piccolo disimpegno [#5, di superficie utile pari a 2,2 mq] con bagno/ripostiglio [#6, di superficie utile pari a 3,7 mq], spogliatoio femminile [#7, di superficie utile pari a 15,5 mq] con bagno [#8, di superficie utile pari a 3,7 mq].

L'altezza interna varia da un minimo di 2,00 m in corrispondenza della zona spogliatoi e bagni, ad un massimo di 4,40 m in corrispondenza della parte più a nord della sala principale, attestandosi sui 2,90 m in tutta la parte centrale (tali differenti altezze trovano ragione nello sfalsamento tra i piani che caratterizza l'intero edificio).



Figura 31. Rilievo fotografico (estratto dell'allegato C-4).



L'immobile, esposto a sud-est, presenta mediocri condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.

Quanto alle finiture, di tipologia civile, e in complessivo **mediocre** stato conservativo (dovendosi segnalare un generale stato di fisiologico deterioramento soprattutto per quanto concerne le pareti perimetrali controterra sul lato nord-est e i soffitti, in più punti deteriorati con evidenti distacchi di intonaco e ferri di armatura a vista, ammaloramenti determinati da vistose infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal soprastante cortile esterno del fabbricato, la cui proprietà, stando a quanto riportato nel titolo di provenienza e nel regolamento di condominio, non rientra tra le parti comuni essendo rimasta nella titolarità degli originari costruttori con oneri di manutenzione imputati, però, a carico dei condomini, cfr. paragrafo 4.11), è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è in piastrelle; i bagni e gli spogliatoi presentano un rivestimento in piastrelle; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il soffitto è tinteggiato di colore bianco, con diffusi ammaloramenti e distacchi (si veda quanto innanzi precisato); le porte interne sono in legno tamburato; le porte prospettanti sulle rampe di via Ragnisco sono in ferro; le finestre (finestroni alti) sono in ferro.

Quanto agli impianti è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato parte sottotraccia e parte in canalina; l'impianto idrico è parte sottotraccia e parte esterno, con produzione di acqua calda mediante boiler elettrici; non vi è impianto di riscaldamento e/o raffrescamento.

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 (in fase di stima verrà all'occorrenza operata una decurtazione percentuale a ragione dell'attuale stato manutentivo delle finiture e degli impianti).



L'unità immobiliare non risulta, inoltre, essere dotata di attestato di prestazione energetica (APE), non necessaria nel caso di specie trattandosi di immobile in categoria C/2 (per quanto impropriamente destinato ad altro uso che, diversamente, richiederebbe la presentazione dell'APE).

*

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 non presenti;
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori": nel caso di specie non presenti, trattandosi di immobile interamente adibito a deposito; per la porzione caratterizzata da altezze interne pari a circa 2,00 m, la cui utilizzazione, pure a deposito, è evidentemente penalizzata, si è comunque ritenuto opportuno assumere un coefficiente riduttivo pari a 0,60.

*



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	S2	sala principale	207,80	223,90	1,00	223,90
#2	S2	spogliatoio	22,50	27,00	0,60	16,20
#3	S2	docce	4,80	5,80	0,60	3,48
#4	S2	bagno	3,00	3,70	0,60	2,22
#5	S2	disimpegno	2,20	2,60	0,60	1,56
#6	S2	ripostiglio	3,70	4,60	0,60	2,76
#7	S2	spogliatoio	13,90	16,60	0,60	9,96
#8	S2	bagno	3,70	5,70	0,60	3,42
TOTALE						263,50

La consistenza commerciale del lotto in oggetto, a seguito di arrotondamento, risulta, dunque, pari a 264 mq.



4.3. Identificazione catastale

Il lotto in oggetto si compone dei beni attualmente censiti con i seguenti identificativi (cfr. allegato A-4):

- **bene n. 4:** piena e intera del locale magazzino riportato nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 75, particella 206, subalterno 21, categoria C/2, classe 4, consistenza 263 mq, superficie catastale totale 282 mq, rendita 896,47 €, indirizzo via Pietro Ragnisco n. 2, piano S2, intestata a XXXXXXXX XXXXXX1 nato a NAPOLI (NA) il XX.XX.XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX1, proprietà per 1000/1000.

La suddetta unità immobiliare afferisce al fabbricato insistente sul suolo attualmente censito in C.T. del Comune di Pozzuoli, al foglio 75, particella 206, qualità *ente urbano* di are 14.00 (1.400 mq, che rappresenta l'area di sedime dell'intero fabbricato), derivante da impianto meccanografico del 02.01.1972 (soggetto a diverse variazioni trattandosi di area di originario fabbricato demolito e poi ricostruito, fermo rimanendo l'invarianza della consistenza superficiale).

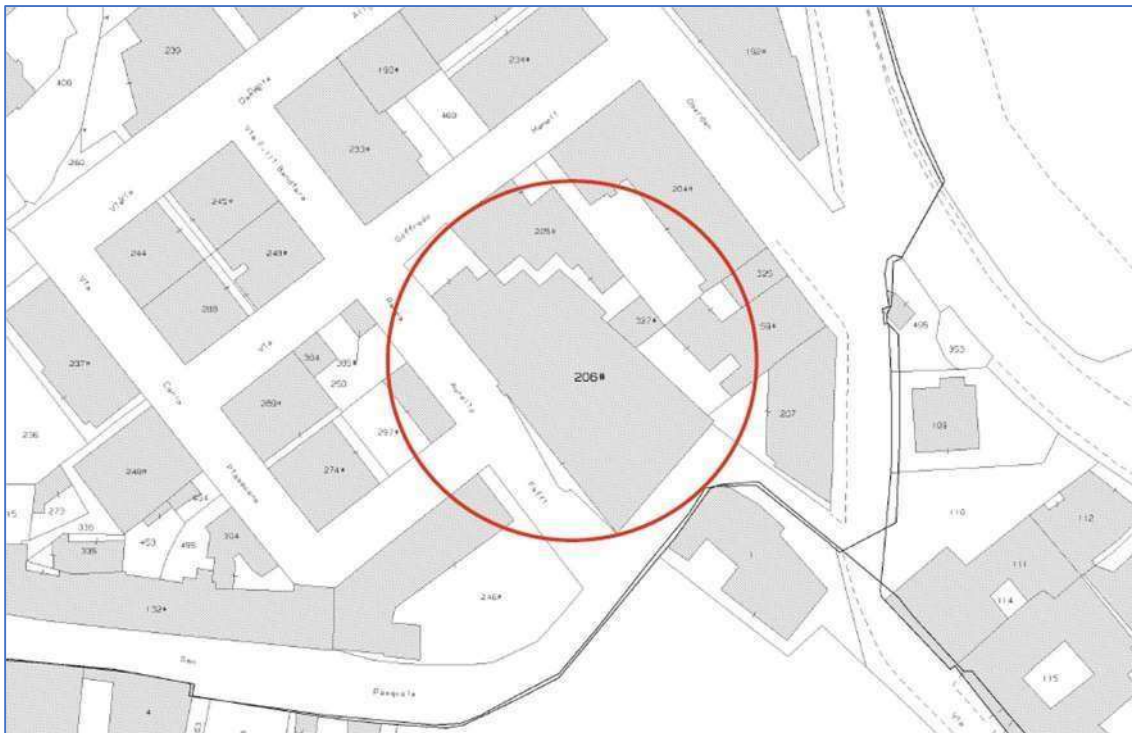


Figura 32. Estratto di mappa con individuazione del fabbricato.



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 75, particella 206, subalterno 21, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza 263 mq, risulta costituita con il primo accatastamento del fabbricato (eseguito al termine dei lavori di realizzazione dello stesso), denunciata con la scheda n. 411 registrata in data 09.07.1975 di cui si fa menzione anche nel titolo di provenienza;



Figura 33. Schermata SISTER (Agenzia delle Entrate) per l'acquisizione delle planimetrie storiche.

- a far data dalla predetta costituzione e fino ad oggi non risulta intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali (foglio, particella, subalterno e 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 (a rigore si segnala soltanto che il numero civico in visura andrebbe rettificato in 2/B in luogo di 2).

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, risalente all'accatastamento del 09.07.1975 (cfr. tavola in allegato B-4), può infine desumersi la sussistenza delle seguenti difformità:

- gli ambienti interni presentano una distribuzione sostanzialmente diversa da quella riportata in planimetria catastale;
- l'attuale utilizzazione dei locali, occupati da una palestra, non è congruente con la destinazione catastale dell'immobile in categoria C/2 (le palestre a fini di lucro vanno, infatti, censite in categoria D/6, con una rendita catastale significativamente maggiore di quella attualmente in essere).



Trattasi di discrasie sussistenti anche sotto il profilo urbanistico edilizio per le quali verrà prospettato, a cura dell'aggiudicatario, il ripristino dello stato dei luoghi e della legittima destinazione del bene (cfr. paragrafo 4.6).



4.4. Schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO 4: piena e intera proprietà del locale deposito riportato nel C.F. del Comune di Pozzuoli al foglio 75, particella 206, subalterno 21, categoria C/2, classe 4, consistenza 263 mq, superficie catastale totale 282 mq, rendita 896,47 €, indirizzo via Pietro Ragnisco n. 2/B, piano S2; l'immobile, destinato a deposito seppure attualmente adibito in modo improprio a palestra, si articola in una sala principale, spogliatoi maschili e femminili con bagni e docce; **la consistenza commerciale del lotto è pari a 264 mq**; lo stato conservativo dell'unità immobiliare è nel complesso mediocre; il descritto stato dei luoghi non risulta conforme alla consistenza riportata nella planimetria catastale a motivo della diversa distribuzione degli ambienti interni e della illegittima utilizzazione del cespite; sussistono, parimenti, analoghe difformità urbanistiche, sia in termini di diversa distribuzione che di impropria utilizzazione del bene, da sanare mediante un intervento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi (all'esito del quale verrà anche ripristinata la conformità catastale).

PREZZO BASE: 215.000,00 €



4.5. Provenienza ventennale

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E-1), 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 è pervenuta all'odierno esecutato XXXXXXXX XXXXXX1, nato a Napoli il XX.XX.XXXX, in forza dell'**atto di compravendita (scrittura privata autenticata) per notaio Luigia FINOJA SANSEVERINO in Napoli del 28.12.1979, rep. n. 18195, racc. n. 3120**, trascritto a Napoli 2 in data 12.01.1980 ai nn. 1118/981, dai sig.ri XXXXXXXX XXXX8, nato a Napoli il XX.XX.XXXX, XXXXXXXX XXXX3, nato a Napoli il XX.XX.XXXX, e XXXXX XXX6, nato a Napoli il XX.XX.XXXX, costruttori, tra essi costituiti in società di fatto con atto registrato a Napoli in data 06.05.1977 col n. 14841, P. IVA 00677190639.

Si precisa che alla data della stipula l'esecutato era di stato civile libero (cfr. paragrafo 4.14) nonché minorenne, motivo per il quale nell'atto di compravendita risulta per esso costituita la madre XXXXXXXXXXXX XXX4, nata a Napoli il XX.XX.XXXX, nella qualità di legale rappresentante autorizzata in forza di decreto del Giudice Tutelare di Napoli del 3-4.12.1979.

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

- unità denunciata all'UTE di Napoli con scheda re	
gistrata il 9/7/1975 al n.411 con accesso dalla sa	
la A interno 1 secondo piano inferiore e con altro	
accesso dalle rampe di Via Ragnisco, confinante con	
rampe Via Ragnisco, con Via A.Saffi, pienerottolo	
scala A e con condominio Artiaco, millesimi 38,13;	

Figura 34. Estratto atto L. FINOJA SANSEVERINO del 28.12.1979, rep. n. 18195, racc. n. 3120 (cfr. allegato E-1).

Quanto alla più remota provenienza, utile alla ricostruzione delle vicissitudini urbanistiche del compendio, dalla documentazione acquisita si desume che l'immobile



era pervenuto ai suddetti costruttori XXXXXXXX XXXX8, XXXXXXXX XXXX3 e XXXXX XXX6, in forza di atto per notaio Luigi CARIELLO di Massa Lubrense (NA) del 03.11.1972, trascritto a Napoli 2 in data 17.11.1972, dal dott. XXXXXXXX XXXXXXXX9, nel modo che segue:

che con atto a rogito del Notaio Luigi Cariello di Massalubrense del 3/11/1972 reg.to a Nola il 16/11/1972 al n.3082 e trascritto a Napoli il 17/11/1972 n.53053 essi acquistarono dal dott. [REDACTED] fu [REDACTED] nato a Roma il 31/8/1915 un fabbricato fatiscante in Pozzuoli alla Via Pietro Ragnisco per venuto ad esso dott. [REDACTED] dalla successione del padre [REDACTED] apertasi a Roma il 6/6/1953 (denuncia 29 vol.2679 Uff.Successioni di Roma) la cui eredità fu devoluta all'unico figlio [REDACTED] e l'accettazione trascritta a Napoli il 27/7/1960 al n.27248; che con licenza edilizia n.58 del 9/7/1973 rilasciata dal Comune di Pozzuoli e successiva variante in data 10/9/1974 essi dichiaranti hanno proceduto alla* demolizione delle vecchie fabbriche acquistate ed alla realizzazione di un nuovo fabbricato sull'area di risulta confinante con via Pietro Ragnico rampa Aurelio Saffi, Via Goffredo Mammi, proprietà SIP, condominio Artiano, rampa S.Pasquale individuata in mappa nel folio 75 col n.208. Il fabbricato da essi realizzato è servito da due scale di accesso A e B. Il suddetto fabbricato è stato dichiarato abitabile* dal Sindaco del Comune di Pozzuoli con licenza di abitabilità rilasciata in data 4 luglio 1975.

Figura 35. Estratto atto L. FINOJA SANSEVERINO del 28.12.1979, rep. n. 18195, racc. n. 3120 (cfr. allegato E-1).



4.6. 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 il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade:

- ❖ in **"Zona B2" - Residenziale satura dell'altopiano centrale (art. 21 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 36. Estratto tavola PRG.

- ❖ in zona di **"R.U.A. - Recupero urbanistico-edilizio e Restauro paesistico-ambientale"** (art. 13 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.

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 21 - Zona B2. Residenziale saturo dell'altopiano centrale. Integrazione di attrezzature e servizi.

È costituita dalle aree a monte della zona A2 (Centro Storico) e della zona B1 (Residenziale e commerciale saturo del Corso Umberto); è delimitata a nord dalla linea FS e dal corso Terracciano, a sud da via Follieri e dalla zona A2, dal complesso dell'Immacolata e dal dislivello che delimita la zona B1, ad est dall'area inedificata ad ovest del vallone Gerolamini.

Nella zona B2 è compresa la sottozona B2r, di interesse archeologico, soggetta ad interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa pubblica.

La ristrutturazione urbanistica deve attuarsi nel rispetto del numero dei vani preesistenti, del volume e delle superfici esistenti, e l'altezza massima delle costruzioni, uguale per ciascuna zona di recupero, non deve superare quella media dei fabbricati esistenti.

La ristrutturazione urbanistica individua l'allargamento, a nord, del parco archeologico dell'anfiteatro Flavio, nonché la realizzazione di una strada, che, correndo sul perimetro settentrionale della fascia di allargamento del parco, consenta di evitare l'aggiramento a sud dell'Anfiteatro, liberandone la vista e la fruizione.

La zona B2 comprende le attrezzature di standard di cui al D.I. 2.4.68 n. 1444 e all'art. 1.4 dell'allegato alla L.R. n. 14/82: scuole dell'obbligo; verde attrezzato; parcheggi pubblici; attrezzature di interesse comune, anche in volumi polifunzionali, da realizzare mediante ristrutturazione urbanistica.

Le superfici sono distinte e articolate come da tabelle di dimensionamento degli standard contenute nella relazione illustrativa del P.R.G.

Strumenti esecutivi:

P. di R. di attuazione e gestione pubblica e di intesa con la Soprintendenza Archeologica competente.

P.T.P. Articolo 13 - Zona R.U.A.

1. Descrizione dei confini. La zona R.U.A. comprende le aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale. È articolata in 18 aree. 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 per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale (R.U.A.).

3. Divieti e limitazioni. È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti, con le esclusioni di cui ai successivi commi 5 e 6 del presente articolo; sono vietati gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree; è vietata la coltivazione nelle cave esistenti in zona; è vietato il taglio e l'espanto di alberi di alto fusto e della vegetazione arbustiva 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 espanti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte della competente Soprintendenza.

4. Interventi ammissibili. Interventi volti alla conservazione del verde agricolo residuale; interventi per la ricostituzione del verde secondo l'applicazione dei principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione delle aree; interventi per la realizzazione di opere di difesa del suolo. I materiali da impiegare per tipologie di intervento finalizzato alla riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, possono prevedere anche elementi di arredo urbano, apparecchi illuminanti, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali. Per l'area prospettante sulla via Mercato del Sabato e ricadente in Comune di Monte di Procida (cfr. Relazione Capo 2.2), individuata nel P.R.G. comunale come area ED, il comune potrà redigere un piano particolareggiato per la delocalizzazione delle attività artigianali dal centro abitato. Il Comune di Bacoli, in sede di adeguamento del P.R.G. alle norme del presente Piano Paesistico potrà individuare un'area, posta in zona R.U.A. e lungo la



direttrice Cappella-Torre Gaveta (cfr. Relazione Capo 2) di superficie non superiore ad ettari 5 (cinque) anche non contigui da disciplinare con apposito piano particolareggiato per la delocalizzazione delle attività artigianali dal centro abitato. I suddetti piani particolareggiati nei comuni di Monte di Procida e Bacoli non dovranno contemplare la realizzazione di edilizia residenziale, anche se collegata alle attività artigianali; l'indice di fabbricabilità previsto non dovrà essere superiore a 0,5 mc/mq; le altezze dei manufatti non dovranno superare in alcun caso i 7 metri. L'incidenza paesistica e ambientale dei predetti piani particolareggiati dovrà essere preventivamente valutata dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, con il parere della Soprintendenza Archeologica se ricadenti in aree di interesse archeologico, come definite dall'art. 5 punto 7 della presente normativa.

5. Attrezzature pubbliche. Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione dovranno essere individuati suoli ed edifici esistenti di proprietà comunale da destinare, previo recupero, ad attrezzature pubbliche per il rispetto degli standards urbanistici ai sensi delle leggi statali e regionali. Qualora detti immobili non risultino idonei alla destinazione programmata possono essere individuati suoli o edifici privati da destinare a tale scopo. Gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici; rispetto della morfologia del terreno; divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e, comunque, non potrà superare i 10 metri.

6. Recupero Edilizio. Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione, possono prevedersi, oltre che interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire secondo le limitazioni e prescrizioni dettate dall'art. 7 punto 6 e art. 9 lettera a) della presente normativa, interventi per l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative di superficie residenziale non superiore a 75 mq. Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario delle predette unità abitative, non dovranno superare il limite massimo del 20% (venti per cento) della superficie residenziale esistente, non potranno interessare unità derivanti da frazionamenti effettuati successivamente alla data di vigenza del presente piano e potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa. Pertanto, la concessione ad edificare va trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno). L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quella degli edifici al contorno. Per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non può prevedersi adeguamento che comporti ampliamento volumetrico. Per le aree classificate "Zona A" del Piano di Emergenza Bradisismica e ricadenti in zona R.U.A. del presente Piano Paesistico, il Comune potrà redigere apposito piano particolareggiato finalizzato al recupero ed alla riqualificazione paesistico-ambientale ed architettonica del tessuto urbano, secondo le categorie degli interventi di recupero di cui all'art. 7 della presente normativa. L'incidenza paesistico-ambientale di detto piano particolareggiato dovrà preventivamente essere valutata dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, con parere della Soprintendenza Archeologica se ricadente nelle aree di interesse archeologico come definite dall'art. 5 punto 2 della presente normativa.

*

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 (cfr. allegato E-1), si desume che la consistenza oggetto di trasferimento costituisce parte di un fabbricato realizzato, previa demolizione di preesistenti fabbriche dismesse, dalla società di fatto costituita dai costruttori XXXXXXXX XXXX8, XXXXXXXX XXXX3 e XXXXX XXX6 in forza della Licenza Edilizia n. 58 del 09.07.1973 e della successiva variante del 10.09.1974 rilasciate dal Comune di Pozzuoli, e dichiarato abitabile con licenza di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Pozzuoli in data 04.07.1975.



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 nota del 16.04.2025, l'ufficio tecnico comunale ha, quindi, attestato che (cfr. allegato D-1) che per gli immobili di via Pietro Ragnisco n. 2 risultano effettivamente annotate nei registri d'ufficio la Licenza Edilizia n. 58 del 09.07.1973 e la successiva variante del 10.09.1974 rilasciata a nome di XXXXXXXX XXXX8 e XXXXX XXX6, le quali però, unitamente agli elaborati tecnici ed ai corrispondenti fascicoli d'ufficio nonché alla licenza di abitabilità del 04.07.1975, non risultano al momento reperibili presso l'Archivio Comunale.

Si osserva che, sotto il profilo temporale, dette licenze edilizie e la successiva abitabilità risultano congruenti con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento in data 09.07.1975 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato e contestualmente al rilascio dell'abitabilità), data annotata sulla planimetria catastale c.d. *di impianto* (vale a dire risalente al primo accatastamento) ancora oggi abbinata al subalterno oggetto di pignoramento.

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), deve, quindi, farsi riferimento proprio alla planimetria catastale presentata in data 09.07.1975 risalente al primo accatastamento del fabbricato.

Ciò premesso, dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata in detta planimetria catastale **si evince la sussistenza**



delle seguenti difformità sostanziali (al pari di quanto già emerso sotto il profilo catastale):

- gli ambienti interni presentano una distribuzione sostanzialmente diversa da quella riportata in planimetria catastale;
- l'attuale utilizzazione dei locali, occupati da una palestra, non è congruente con l'originaria destinazione catastale dell'immobile in categoria C/2 (le palestre a fini di lucro vanno, infatti, censite in categoria D/6).

Ciò posto, quanto alla possibilità per l'aggiudicatario di procedere alla sanatoria delle predette difformità, non vi è dubbio che la discrasia di maggiore rilievo va individuata nel cambio di destinazione d'uso, ciò tenuto conto che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23-ter del DPR n. 380/2001, e salvo diversa previsione da parte di leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, anche se non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle di seguito elencate: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.

Con riferimento al caso in esame, il mutamento della destinazione da deposito (categoria funzionale che, anche secondo recenti pronunce del TAR, deve ritenersi riconducibile alla categoria *commerciale*) a palestra (categoria funzionale *direzionale*), ai sensi del quadro normativo vigente, non può che ritenersi mutamento rilevante della destinazione d'uso.

Ciò appurato occorre esaminare quale pratica edilizia si renda necessaria ai fini di una siffatta variazione di destinazione d'uso e se risulta prospettabile, per lo specifico caso in esame, procedere con una procedura atta a sanare l'irregolarità riscontrata.

La Legge Regionale Campania n. 19/2001, all'art. 2 lettera f), prevede a tal riguardo che possono essere realizzati in base a semplice DIA (oggi SCIA) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici. Diversamente il TAR Campania, con la



Sentenza 3206 del 22.06.2016, ha chiarito che, se il cambio di destinazione d'uso interessa categorie edilizie non omogenee con effetti incidenti sul carico urbanistico, è necessario il permesso di costruire.

Ove, dunque, si volesse mantenere l'attuale utilizzazione ad uso palestra con la relativa distribuzione interna (evidentemente modificata proprio al fine di rendere l'immobile utilizzabile a tal fine), fermo rimanendo la necessità di operare la variazione della categoria catastale dalla attuale C/2 alla D/6 (con ovvie ripercussioni sulla rendita catastale,) andrebbe, quindi, presentata una specifica domanda per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ricorrendo all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 (sanatoria c.d. "ordinaria"), previo versamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in maniera doppia, oltre ai diritti di istruttoria e segreteria e alle spese tecniche di presentazione della domanda.

Quanto alla sussistenza del requisito della c.d. doppia conformità, cui risulta subordinato il buon esito del suddetto accertamento, va, tuttavia, evidenziato che siffatto cambio di destinazione, comportando un aumento del carico urbanistico ed essendo riferito ad un locale che, in gran parte, presenta altezza interna pari a 2,00 m, sembrerebbe non rispettare né le prescrizioni del PRG e del sistema vincolistico vigente (ostativi ad un aumento del carico urbanistico) né i requisiti minimi di abitabilità di cui al D.M. 5 luglio 1975 (sia in termini di altezza interna che di superficie finestrata). Ai sensi di quanto previsto dal comma 3 del succitato art. 36 del DPR n. 380/2001, l'esito dell'accertamento di conformità risulterebbe in ogni caso subordinato ad una pronuncia da parte responsabile del competente ufficio comunale nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, decorsi i quali la richiesta andrebbe intesa come rifiutata. Non risulta, d'altra parte, possibile nemmeno prospettare la sanatoria c.d. "straordinaria" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, ciò sia per la sussistenza dei suddetti vincoli (che si tradurrebbe nella formulazione di pareri ostativi al rilascio della sanatoria da parte degli enti preposti), sia perché trattasi di cambio di destinazione con opere realizzato, con ogni probabilità, dagli attuali occupanti dopo il 2005 (cfr. contratto di locazione in allegato I-



1) e dunque successivo al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), sia ancora perché la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è individuabile nel decreto ingiuntivo n. 508/2023 del Tribunale di Napoli (si veda atto di pignoramento) e risulta, quindi, successiva al 02.10.2003, data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.

A tal proposito va riferito che non risulta presentata alcuna pratica di condono edilizio riconducibile all'immobile in esame.

Tutto ciò premesso, in via prudenziale, non resta, dunque, che prospettare il ripristino dello stato dei luoghi che andrà attuato dall'aggiudicatario mediante la demolizione delle tramezzature e dei locali accessori abusivamente realizzati (spogliatoi, bagni, etc., con le relative reti impiantistiche) e il ripristino della legittima destinazione del locale ad uso deposito.

Quanto alla determinazione dei costi di ripristino, sulla scorta del Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Campania nonché dell'esperienza acquisita dallo scrivente nell'ambito di analoghi interventi edilizi, può essere considerato un costo complessivo pari a circa 20.000,00 €, comprensivi di spese tecniche.

Al riguardo si evidenzia che gli interventi di ripristino prospettati, essendo caratterizzati da una certa rilevanza, rientrano a rigore nella fattispecie degli "interventi di restauro e di risanamento conservativo" se non addirittura in quella degli "interventi di ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR n. 380/2001, subordinati a SCIA ai sensi dell'art. 22 del medesimo DPR. L'aggiudicatario dovrà, quindi, dapprima provvedere alla predisposizione di idoneo progetto delle opere a farsi da presentare agli uffici competenti previo assolvimento degli oneri amministrativi previsti. Si precisa, infine, che in fase di stima, l'immobile verrà valutato assumendone la legittima ed originaria destinazione ad uso deposito, tanto più nell'ipotesi prospettata di prevederne il ripristino, considerando quale base per la valutazione il valore medio unitario di analoghe unità immobiliari destinate a depositi e magazzini.



4.7. Stato di possesso

All'atto dell'accesso materiale tenutosi in data 21 ottobre 2024 (cfr. verbale di accesso in allegato L-1), l'immobile risultava adibito a palestra e occupato dai sig.ri XXXXXXXX XXXXXX10, nato a Pozzuoli il XX.XX.XXXX, e XXXXXX Xxx11, nata a Pozzuoli il XX.XX.XXXX, ciò in forza di contratto di locazione (non esibito dagli occupanti ma reperito dallo scrivente esperto presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate) da essi sottoscritto con il sig. XXXXXXXX XXXXX3 (padre e dante causa dell'esecutato) e registrato a Napoli 1 in data 20.06.2005 col n. 6640/3, della durata di anni 6 con decorrenza dal 01.06.2005 al 31.05.2011 con tacito rinnovo annuale, a fronte di un canone mensile pari a 1.000,00 € soggetto annualmente ad adeguamento ISTAT (cfr. allegato I-1). Al riguardo si precisa che, in fase di accesso, gli occupanti hanno dichiarato che l'attuale canone mensile assurge a 1.159,00 €.

Trattasi di contratto 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), chiaramente riferiti non all'impropria utilizzazione ad uso palestra bensì alla legittima destinazione dell'immobile ad uso magazzino (categoria C/2), peraltro precisata anche nel contratto di locazione innanzi menzionato.

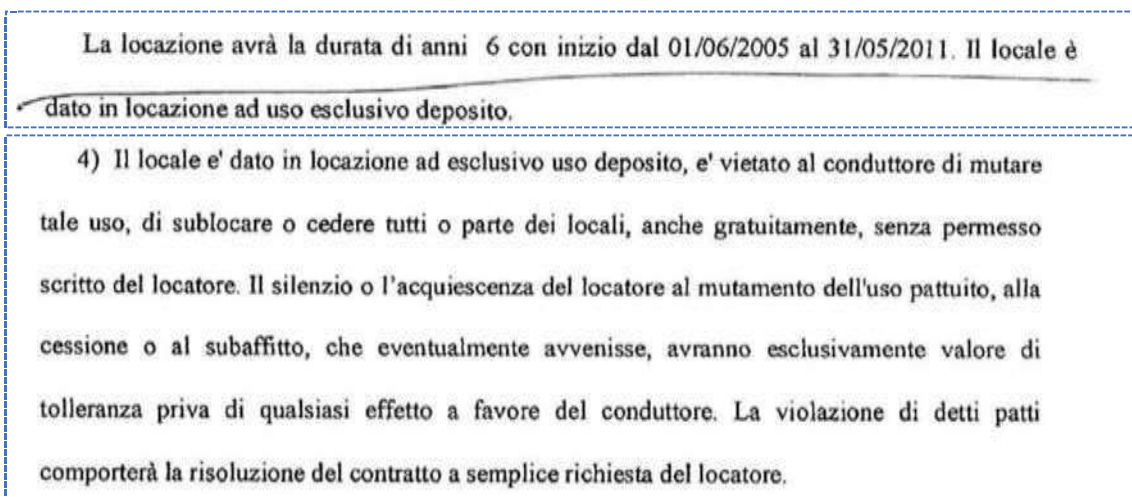


Figura 37. Contratto di locazione (estratto allegato I-1).



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

- ❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *commerciale* insistenti nella fascia “Centrale/CENTRO ALTO - ANFITEATRO” (codice zona B4) del Comune di Pozzuoli all’interno della quale ricade il fabbricato in esame. Per i magazzini, in stato conservativo “normale”, il valore locativo unitario (€/mq di superficie lorda al mese) risulta ricompreso nell’intervallo da 1,90 a 3,80 €/mq, con un valore medio pari a 2,85 €/mq al mese.
- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati ad aprile 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *commerciale* ubicati nella zona “CENTRO ALTO - ANFITEATRO”. Per la categoria dei *magazzini*, è riportato un valore locativo unitario (€/mq di superficie lorda al mese) compreso tra 1,11 e 3,03 €/mq, con un valore medio pari a 2,07 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) del bene in oggetto, si ritiene appropriata la scelta di un valore di locazione unitario pari a quello medio restituito dalle quotazioni massime innanzi riportate e, dunque, pari a circa 3,40 €/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 4.12), risulta pari a 0,95.

Il più probabile valore di locazione unitario per l’immobile in oggetto risulta, dunque, pari a circa 3,20 €/mq.

Posto che la superficie commerciale dell’unità immobiliare risulta pari a 264 mq, si ottiene che il canone di un immobile appartenente al segmento di mercato dell’immobile in oggetto ammonta a circa 845,00 €/mese.



L'attuale canone pari 1.159,00 €/mese risulta, quindi, sensibilmente maggiore di quello di mercato (essendo evidentemente correlato ad un uso dell'immobile non congruente con quello legittimo), motivo per il quale in fase di stima, posta l'opponibilità del contratto fino al prossimo termine contrattuale, non verrà applicata alcuna decurtazione al valore risultante dalla stima (cfr. paragrafo 4.12).



4.8. 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 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 XXXXXXXX nato in Napoli 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 $\frac{1}{4}$ 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 XXXXXXXX XXXXXX1 nato in Napoli il XX.XX.XXXX e XXXXXXXX XXXXXXX2 nata in Napoli 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.

4.9. Suolo demaniale

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

4.10. Pesi o oneri di altro tipo

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



4.11. Oneri condominiali

Il Condominio di via Pietro Ragnisco n. 2/B è attualmente amministrato dal dott. Xxxxx
XXXXXXX Xxxxx che, con nota del 21.10.2024, ha fornito le seguenti informazioni (cfr.
allegato H-1):

- il condominio è dotato di regolamento contrattuale (scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Luigi CARRIELLO in data 3.10.1975, rep. n. 6241, registrato il 28.10.1975 al n. 39025, prodotto in allegato in uno alle schede relative agli immobili in oggetto con indicati gli importi mensili dovuti per ogni singola unità);
- all'immobile in oggetto (A9) afferiscono 38,13 millesimi di tabella generale; l'importo della rata mensile per la gestione ordinaria è pari a 41,51 €;
- relativamente alle spese ordinarie e straordinarie insolute (annualità 2019, 2020, 2021, 2022, 2023) è in essere un Decreto Ingiuntivo sia avverso l'esecutato che altri proprietari;
- a carico dell'esecutato sussistono inoltre insoluti relativi ai lavori realizzati nel condominio pari a 13.530,00 € (riferiti a tutte e quattro le unità di proprietà del XXXXXXXX) al 30.10.2024;
- sono esclusi dalla comunione i lastrici solari, il cortile di accesso al fabbricato da via Ragnisco, la rampa di accesso da via Mameli;
- non esiste casa del portiere;
- gli immobili pignorati non beneficiano di posti auto in quanto non sono abitazioni ma locali commerciali.

Si anticipa che in fase di stima verrà applicata una specifica decurtazione pari 1.000,00 €, corrispondenti agli insoluti ordinari maturati negli ultimi due anni (2024 e 2025) correlati all'unità oggetto del presente lotto.



In tale sede si ritiene opportuno riportare per estratto quanto precisato nel titolo di provenienza in ordine alle parti comuni (cfr. allegato E-1), in particolare per quanto concerne il cortile di ingresso da via Ragnisco, rimandando per ogni approfondimento alla lettura integrale del regolamento di condominio (cfr. allegato H-1):

a) le terrazze di copertura dell'ultimo piano dell'edificio sono di pertinenza esclusiva degli appartamenti sottostanti ed hanno accesso da scalette che partono dalla scala condominiale.	so le scale A e B, il suolo su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri maestri, i locali per il riscaldamento centrale e del relativo impianto di riscaldamento, sono comuni ai soli condomini proprietari degli appartamenti, con diritto riservato ad essi venditori per loro e loro aventi causa, di immettere nell'impianto altre utenze per il riscaldamento degli immobili sito al piano atrio e piani sottostanti.
b) il fabbricato è a piani s'alzati per cui ogni appartamento ha accesso da un pianerottolo ed l'ascensore serve le scale A e B ma non giunge a livello di tutti i pianerottoli degli appartamenti e che le unità immobiliari del fabbricato sono quelle risultanti dalla tabella generale dei valori allegata al regolamento di condominio.	Sono pure comuni le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune precisando che gli ascensori e i relativi impianti sono comuni ai soli condomini a cui è riservato l'uso. <u>Non fanno parte delle cose comuni il ripostiglio della scala B a fianco della cabina ascensore e sito all'ultimo piano né il cortile di accesso al fabbricato di Via Ragnisco che restano riservati in proprietà ai venditori i quali con questo atto costituiscono in favore dell'unità immobiliare oggetto di questo atto a carico del cortile stesso</u>
c) l'accesso per le unità immobiliari sottostanti quelle site al piano atrio avviene dall'ingresso principale che dalla Via Aurelio Saffi a mezzo di scaletta coperta condominiale alle sole unità immobiliari a cui servono di accesso	<u>servitù di passaggio pedonale e carrabile senza diritto di sosta, con il carico per i fondi dominanti della manutenzione ordinaria e straordinaria delle proprietà risultanti dall'apposita tabella millesimale. si dà atto che il cortile di cui sopra è rappresentato</u>
d) sono comuni a tutti i condomini l'atrio di ingresso dal piano di copertura dei locali ad esso sottostanti e che i venditori si riservano il diritto trasmissibile ai loro aventi causa di far sostare automezzi in detto cortile.	
	<u>Il locale denunciato con scheda n.411 concorre per le spese del cortile in virtù di millesimi 23,97, il locale denunciato con scheda n.410 concorre per millesimi 53,41 e il locale denunciato con scheda n.414 concorre per millesimi 16,37 sempre per le spese del cortile e così in totale per millesimi 93,75.</u>

Figura 38. Estratto atto L. FINOJA SANSEVERINO del 28.12.1979, rep. n. 18195, racc. n. 3120 (cfr. allegato E-1).

4.12. 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 (locali deposito), 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 (correlato ad un'utilizzazione più remunerativa non congruente con quella legittima). 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.

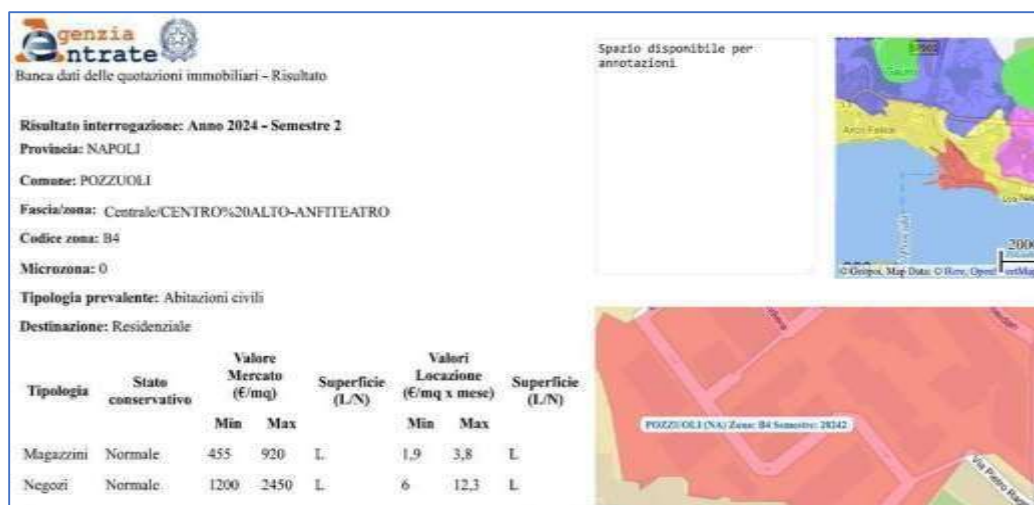
Lo scrivente ha, quindi, esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni 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 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *commerciale* insistenti nella fascia “Centrale/CENTRO ALTO - ANFITEATRO” (codice zona B4) del Comune di Pozzuoli all’interno della quale ricade il fabbricato in esame. Per i magazzini, in stato conservativo “normale”, il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 455 a 920 €/mq, con un valore medio pari a 688 €/mq.



- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati ad aprile 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *commerciale* ubicati nella zona “CENTRO ALTO - ANFITEATRO”. Per la categoria dei *magazzini*, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 354 e 949 €/mq, con un valore medio pari a 652 €/mq.

Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 354	Euro 652	Euro 949

- ❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati ad aprile 2025): 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 deposito attualmente sul mercato nell’area urbana di interesse variano da 450 a 1.100 €/mq (i valori maggiori sono abbinati ai depositi prestati ad altre utilizzazioni), con un valore medio pari a 775 €/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, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** pari a quello medio restituito dalle quotazioni massime innanzi riportate, pari a **990 €/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:

Caratteristica		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,98	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	1,00
		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 (finiture e impianti)	Ottimo	1,10	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
		Pessimo	0,70	
	Livello di piano (attività commerciali)	Seminterrato	0,80	1,00
		Terra	1,00	
		Rialzato	1,00	
		Primo	0,95	
		Secondo	0,90	
		Terzo	0,85	
	Parcheggio	Limitata possibilità di parcheggio	0,95	1,00
		Adeguate possibilità di parcheggio	1,00	
		Parcheggio privato	1,05	
	Localizzazione/Accessibilità	Da strada pubblica	1,05	1,05
		Da corte privata	1,00	
		Da strada privata	0,95	
Coefficiente globale				0,95

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

$$990,00 \text{ €/mq} \times 0,95 \approx \mathbf{940,00 \text{ €/mq}}$$

Nota la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato pari a 264 mq, si ottiene la seguente determinazione del valore di stima:

$$940,00 \text{ €/mq} \times 264 \text{ mq} = \mathbf{248.160,00 \text{ €}}$$



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	-	248.160,00
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.	12.408,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono difformità urbanistiche che dovranno essere sanate dall'aggiudicatario mediante alcuni interventi di ripristino (demolizione tramezzature e impianti nonché ripristino della legittima destinazione d'uso del bene), il cui costo complessivo è stato stimato in circa 20.000 € (cfr. paragrafo 4.6).	20.000,00
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di revisione il cui costo può ritenersi già assorbito nel coefficiente riduttivo adottato nel criterio per coefficienti di merito a ragione dell'attuale stato manutentivo delle finiture e degli impianti, motivo per il quale non si rende necessaria in tale sede alcuna ulteriore decurtazione.	0,00
Oneri per APE	L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, tuttavia trattasi di categoria per la quale non risulta necessaria la presentazione dell'APE (cfr. paragrafo 4.2).	0,00
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 a fronte di un canone maggiore di quello di mercato (in quanto correlato ad una più remunerativa, per quanto illegittima, utilizzazione del bene), motivo per il quale non si rende necessaria alcuna decurtazione a motivo dell'attuale stato di possesso (cfr. paragrafo 4.7).	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali	Sussistono insoluti condominiali ordinari negli ultimi due anni assurgenti a 1.000 € circa.	1.000,00
Totale correzioni	-	33.408,00
Valore finale	-	214.752,00

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 33.408,00 €.



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 4
(POZZUOLI/75/206/21)
=215.000,00 €=
(duecentoquindicimila/00EURO)

4.13. Valutazione della quota indivisa

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

4.14. Residenza e regime patrimoniale

Dal certificato di residenza si evince che l'esecutato risulta residente in Napoli alla via
XXXXXXXX XXXXXXXX n. 24 (cfr. allegato F-1).

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

