

TRIBUNALE DI NAPOLI

5^a SEZIONE CIVILE

Giudice dell'Esecuzione dott. G. Montefusco

N. 397/2023 R.G.E.

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da “ _____
_____ ” (creditore procedente - avv. _____) contro la soc.
“ _____ ” (debitrice eseguita). Creditori intervenuti: _____
_____ (avv. _____); _____ (avv. _____
_____); _____ “ _____ ” _____ (avv. _____
_____).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELATIVA AL PRIMO LOTTO PIGNORATO

(appartamento per civile abitazione sito in Pozzuoli - NA, al Parco Cicerone,
Via Celle 2, Fabbricato A, interno 7, piano 1-2)

L'Esperto
arch. Luca Di Meglio



INDICE

Premessa.....	3
Risposta ai quesiti.....	4
In merito al quesito A-1).....	4
In merito al quesito A-2).....	4
In merito al quesito A-3).....	5
In merito al quesito A-4).....	5
In merito al quesito B-1).....	5
In merito al quesito B-2).....	12
In merito al quesito B-3).....	13
In merito al quesito 1).....	14
In merito al quesito 2).....	14
In merito al quesito C-1).....	15
In merito al quesito C-2).....	16
In merito al quesito C-3).....	16
In merito al quesito D-1).....	18
In merito al quesito D-2).....	20
In merito al quesito E-1).....	22
In merito al quesito E-2).....	24
In merito al quesito E-3).....	27
In merito al quesito E-4).....	28
In merito al quesito F-1).....	28
In merito al quesito F-2).....	29
In merito al quesito G-1).....	29
In merito al quesito G-2).....	35
In merito al quesito G-3).....	35

TRIBUNALE DI NAPOLI

5^a SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, residente in Napoli, alla via Consalvo n. 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E. dott. G. Montefusco, con provvedimento del 04/09/2023, comunicato con PEC del 04/09/2023, Esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 397/2023 del R.G.E., promossa dal “ _____ ”, creditore procedente, rappresentato dall'avv. _____, contro la soc. “ _____ ”, debitrice esecutata.

In pari data, l'Esperto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la cancelleria della V Sez., con modalità telematica, come previsto nell'ordinanza di nomina.

In seguito fu comunicata alle parti, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., dott.ssa Camilla Perone Pacifico, a mezzo raccomandata A/R, la data e l'ora del primo accesso fissato per il giorno martedì 26 settembre 2023 alle ore 15:30 presso il compendio pignorato, ed in seguito, previa ulteriore comunicazione inoltrata alle parti, per il giorno martedì 19/10/2023 alle ore 10:00, non essendo riusciti ad accedere al primo tentativo (All. 1).

Come meglio descritto nei Verbali di accesso (All. 2), il sottoscritto si è recato presso gli immobili pignorati, nei giorni stabiliti, congiuntamente al Custode Giudiziario. Nel corso dei suddetti sopralluoghi, il sottoscritto ha acquisito i dati necessari all'espletamento dell'incarico ed effettuato i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi degli immobili pignorati (All. 2).

Risposta ai quesiti

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

In merito al quesito 1) “Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**”

Agli atti, risulta depositata dall'istante la Relazione Notarile del Notaio Stefano Santangelo, rilasciata in data 27 luglio 2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili pignorati, nel periodo compreso tra il 16 gennaio 1981, data del primo titolo anteriore al ventennio (atto di compravendita del Notaio Sabatino Santangelo - All. 3) e il 26 luglio 2023, data della trascrizione del pignoramento relativo alla suddetta procedura esecutiva. Sulla scorta della documentazione prodotta dalla parte pignorante, si può affermare la completezza della stessa, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Non si è rilevata mancanza di continuità delle trascrizioni.

In merito al quesito 2) “Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).”

Lo scrivente ha acquisito la copia del titolo di acquisto dei beni pignorati in favore del debitore, soc. “_____”, ossia dell'atto di scissione parziale con costituzione di due nuove società, rogato dal Notaio **Stefano Santangelo** del **10 dicembre 2018, rep. 17241 racc. 10782**, trascritto alla Conservatoria dei R. I. di Napoli 2, il **24 dicembre 2018 ai nn. 57564/44250** (All. 4), attraverso il quale perveniva alla suddetta società, con sede in _____ (___), alla via ____ n. __, la piena proprietà, tra gli altri, degli immobili oggetto

di procedura, siti in Pozzuoli (NA), alla via Celle 2, ed in particolare, dell'immobile costituente il primo lotto pignorato, sito in via Celle 2, Edificio A, piano 1 - 2, int. 7, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio 86; P.lla 11; Sub 18; Cat. A/2; Consistenza 6,5 vani; Sup. Cat. Tot. 183 mq, rendita 822,46.

In merito al quesito 3) *“Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario dei beni sia una persona giuridica.”*

Essendo nel caso in oggetto il debitore esecutato una società, lo scrivente ha recuperato la visura camerale storica della società esecutata, ricevuta in copia dal Custode Giudiziario, che allega alla presente relazione (All. 5).

In merito al quesito 4) *“Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.”*

Si allega copia della certificazione notarile contenuta in atti (All. 6).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

In merito al quesito 1) *“Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa, etc.); - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati*

nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; - la superficie commerciale ed utile; - la loro tipologia e natura, reale e catastale; - tutti i riferimenti catastali attuali; - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;”

Il diritto reale pignorato riportato in origine nell’atto di pignoramento, **con riferimento al primo lotto di immobili pignorati**, corrisponde, tra gli altri, alla piena proprietà, dell’immobile **sito in Pozzuoli (NA), alla via Celle n. 2, “Parco Cicerone”, edificio A**, costituito da un **appartamento al piano 1 - 2, int. 7**, allo stato adibito ad uso ufficio, intestato alla società debitrice “ _____ ” (come risulta dai documenti catastali e ipotecari All.ti 7.1 e 8).

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: “... **1) immobile sito in Pozzuoli, alla via Celle n. 2/D, piano 1 - 2, int. 7...**”.

INDIRIZZO ATTUALE: coincide con quello indicato in pignoramento.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO:

“... riportato nel catasto fabbricati al foglio 86, p.lla 11, sub 18, cat. A/2, rendita euro 822,46, classe 5, cons. 6,5, mq 183; ...”

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: non indicati

CONFINI ATTUALI: appartamento per civile abitazione al piano 1 - 2, fabbricato A, int. 7, l’immobile confina - **a Nord, al I° piano con appartamento int. 7/b intestato alla stessa ditta (In C.F. Comune di Pozzuoli al Foglio 86; p.lla 11; Sub 19) e, al II° piano con appartamento int. 12/b intestato alla stessa ditta (In C.F. Comune di Pozzuoli al Foglio 86; p.lla 11; Sub 26), ad Est con area scoperta comune di accesso al I° piano del fabbricato A, a Sud con appartamento di aliena proprietà int. 5 (In C.F. Comune di Pozzuoli al Foglio 86; p.lla 11; Sub 16) e, ad Ovest con area scoperta di accesso al piano terra del fabbricato A.**

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: “... *il diritto di piena proprietà di cui è titolare _____ (p. iva: _____), in persona del suo legale rappresentante pro tempore, con sede in _____ alla via _____ ...*”.

INTESTAZ. IMMOBILI ATTUALE: coincide con quella indicata in pignoramento.

Lo scrivente ha verificato, altresì, che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale; non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati nei titoli di provenienza (All.ti 3 e 4), in catasto (All. 7.1), nella documentazione ipocatastale recuperata (All. 8) e in atti (All. 6).

Descrizione del bene - primo lotto: appartamento al piano 1 - 2, fabbricato A, int. 7 (Sub 18).

L'immobile pignorato, costituito da un immobile a destinazione residenziale, attualmente adibito ad ufficio ed in stato di abbandono, come detto, sito in **Pozzuoli, alla via Celle n. 2, “Parco Cicerone”, fabbricato A, piano 1 - 2, int. 7**, appartiene ad un fabbricato adibito, in parte ad uso ufficio (piano terra) e, in parte ad uso residenziale (piani 1, 2 e 3), costruito verso la fine degli anni settanta del secolo scorso, con struttura portante intelaiata composta da pilastri, travi e orizzontamenti in calcestruzzo armato, a sua volta parte di un complesso residenziale denominato “Parco Cicerone”, a cui si accede dal portoncino d'ingresso pedonale e carrabile, posto all'altezza del civico n. 2 di via Celle e, successivamente, da un'area scoperta condominiale comune agli isolati A, B e C. Il fabbricato, che attualmente appare in mediocre stato di conservazione per lo stato generale delle finiture esterne e interne, è costituito da un piano terra, ad uso ufficio, che fu sede della Pretura di Pozzuoli, oggi dismessa, oltre a tre ulteriori piani in elevazione destinati ad abitazione, serviti da scale esterne (All. 9.1 - Foto da 1 a 8).

L'immobile, come detto, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA), con i seguenti dati: **Foglio 86; P.lla 11; Sub. 18; Cat. A/2; cl. 5; Cons.**

6,5 vani; Sup. Cat. Tot. 183 mq; Rendita € 822,46, come risulta dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (All. 7.1).



Esso confina: a Nord, al I° piano con appartamento int. 7/b intestato alla stessa ditta (In C.F. Comune di Pozzuoli al Foglio 86; p.lla 11; Sub 19) e, al II° piano con appartamento int. 12/b intestato alla stessa ditta (In C.F. Comune di Pozzuoli al Foglio 86; p.lla 11; Sub 26), ad Est con area scoperta comune di accesso al I° piano del fabbricato A, a Sud con appartamento di aliena proprietà int. 5 (In C.F. Comune di Pozzuoli al Foglio 86; p.lla 11; Sub 16) e, ad Ovest con area scoperta di accesso al piano terra del fabbricato A.

La descrizione sintetica del bene contenuta nell'atto di pignoramento, in particolare, l'indirizzo, il fabbricato, il piano, l'interno e gli identificativi catastali corrispondono a quelli attuali.



Attualmente, come verificato dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati, la distribuzione degli spazi interni non risulta conforme a quella rappresentata nell'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 02/03/1986 (All. 7.1), che, come da ricerche effettuate, risulta l'unica planimetria catastale esistente dell'immobile, esclusivamente per alcune modifiche interne riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi, oltre all'apertura di due vani di passaggio nella muratura perimetrale divisoria non portante, uno al primo piano e uno al secondo piano, che allo stato, lo hanno fuso sul piano fisico

l'immobile con i due immobili confinanti a Nord, rispettivamente: con l'int. 7/b al P1 e, con l'int. 12/b, al P2, per la quale è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi (Cfr. risposta al quesito E-2. All. 10.1 - Tav 3 e 4).



All'appartamento si accede, dall'area scoperta comune interna al parco che dà sul primo livello del fabbricato A (All. 9.1 - foto da 9 a 12). L'immobile è dotato di doppia esposizione Est-Ovest, con due porte-finestre ad Ovest, sull'ampio terrazzino a livello, su cui affaccia la stanza 2 al P1, con due finestre ad Est sul giardinetto d'ingresso, su cui affaccia la stanza 1 al P1. Inoltre, con due porte-finestre ad Ovest, sul balcone 1, su cui affaccia la stanza 4 al P2 e, ancora, con due finestre ad Est sul balcone 2, su cui affacciano la stanza 3 e il W.C al P2.

L'immobile è costituito da:

- una (1) area d'ingresso (P1) (All. 9.1 - foto da 10 a 12);
- un (1) ingresso / disimpegno (P1) (All. 9.1 - foto da 13 a 18);
- due (2) stanze (P1) (stanza 1, All. 9.1 - foto da 19 a 24 e stanza 2, foto da 25 a 30);
- un (1) terrazzino a livello (P1) (All. 9.1 - foto da 31 a 35);
- due (2) disimpegni (P2) (disimpegno 1, All. 9.1 - foto da 36 a 41 e disimpegno 2, All. 9.1 - foto da 56 a 58);
- due (2) stanze (P2) (stanza 3, All. 9.1 - foto da 42 a 46 e stanza 4, foto da 59 a 64);
- due (2) balconi (P2) (balcone 1, All. 9.1 - foto da 47 a 52 e balcone 2, All. 9.1 - foto da 65 a 70);
- un (1) servizio igienico (P2) (All. 9.1 - foto da 53 a 55);

Entrando dal portoncino d'ingresso dopo aver attraversato una area scoperta d'ingresso pavimentata (All. 9.1 - foto da 10 a 12), ci si trova direttamente in un unico vano ingresso-disimpegno, privo di finestre, da cui a sua volta si accede ai restanti ambienti del Piano 1 e, alla scala che conduce al piano superiore (All. 9.1 - foto da 13 a 18). Si precisa che il suddetto ambiente, risulta comunicante con l'immobile confinante al piano 1, int. 7/bis, anche esso oggetto di pignoramento (in C.F. del Comune di Pozzuoli al Foglio 86; P.lla 11; Sub 19), per un varco di passaggio praticato nella muratura perimetrale di compagno non portante, che allo stato fonde i due immobili sul piano fisico, per la quale è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi (Cfr. risposta ai quesiti E-1, E-2, E-3). Dalla prima porta a destra del disimpegno si accede alla prima stanza



(in origine adibita a cucina - stanza 1, All. 9.1 - foto da 19 a 24), dotata di un doppio affaccio con una finestra e una porta-finestra, ad Est sull'area scoperta d'ingresso. Procedendo in senso orario, si accede alla scala interna che porta al piano superiore, mentre dalla seconda porta a destra dell'ingresso, si accede alla seconda stanza (All. 9.1 - foto da 25 a 30), anch'essa dotata di un doppio affaccio con una finestra e una porta-finestra, ad Ovest su ampio terrazzino a livello prospiciente l'area scoperta di accesso al piano terra del fabbricato A, adiacente Via Celle (All. 9.1 - foto da 31 a 35). Salendo dalla scala interna al piano superiore, si accede ad un ambiente disimpegno privo di finestre (disimpegno 1, All. 9.1 - foto da 36 a 41), da cui, procedendo in senso orario, dalla prima porta a sinistra, si accede alla terza stanza (stanza 3, All. 9.1 - foto da 42 a 46), dotata di un faccio con porta-finestra ad Est su balcone prospiciente l'area scoperta interna al fabbricato (balcone 1, All. 9.1 - foto da 47 a 52). Dalla seconda porta a sinistra del disimpegno si accede al bagno (W.C., All. 9.1 - foto

da 53 a 55), dotato di doppi servizi, con lavabo e vasca da bagno, oltre che di un affaccio ad Est con finestra sul balcone 1. Dalla terza porta a sinistra, passando per un secondo disimpegno privo di finestre (disimpegno 2, All. 9.1 - foto da 56 a 58), precisando che anche questo ambiente attraverso un varco praticato nella muratura perimetrale di tompagno non portante, risulta allo stato comunicante con l'immobile confinante al piano 2, int. 12/bis, anch'esso oggetto di pignoramento (in C.F. del Comune di Pozzuoli al Foglio 86; P.lla 11; Sub 26), per la quale è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi (Cfr. risposta ai quesiti E-1, E-2, E-3), si accede alla quarta stanza (stanza 4, All. 9.1 - foto da 59 a 64), anch'essa dotata di doppio affaccio con due porte-finestre ad Ovest sul secondo balcone (balcone 2, All. 9.1 - foto da 65 a 70), prospiciente area scoperta di accesso al piano terra del fabbricato A, adiacente Via Celle.



Tutti gli ambienti interni, non controsoffittati, hanno altezza netta utile pari a 2,80 m (misurata dal pavimento a soffitto), sia al piano 1 che al piano 2.

La superficie calpestabile totale (SNU) dell'immobile è di 142,00 mq.

La superficie lorda (SL) è pari a 164,00 mq.

La superficie Commerciale (SC) è pari a 183,00 mq (All. 10.1 - Tav 3).

Allo stato, l'appartamento appare abbandonato da tempo e in pessimo stato di conservazione e manutenzione, per cui si considera completamente da ristrutturare, tenendo conto del ripristino e dell'eventuale adeguamento degli impianti, necessario al fine di utilizzarlo come appartamento e, altresì, al su citato ripristino dello stato dei luoghi per chiudere i varchi di passaggio praticati nella muratura perimetrale di tompagno. I pavimenti di tutti gli ambienti ad esclusione del bagno sono in piastrelle di gres porcellanato formato 40x40 e

15x15, ghiaccio e nero al primo piano, ed effetto cotto al secondo piano, montate a 90° rispetto alle pareti; i pavimenti e i rivestimenti del bagno, a tutt'altezza, sono in piastrelle di ceramica tipo 20x30 di colore beige chiaro, montate a 90°. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate; le porte interne sono in legno, mentre le invetriate esterne sono in alluminio, con tapparelle in pvc e grate esterne antintrusione in acciaio. Si precisa ancora, che anche il balcone 2 al piano secondo, risulta unito al terrazzino a livello dell'immobile confinante a Nord, al secondo piano, interno 12/b, per cui occorrerebbe ripristinare la separazione esterna tra i due terrazzi con un pannello divisorio.

L'immobile è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile, della corrente elettrica, del gas metano e alla rete fognaria, ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico, oltre all'impianto di riscaldamento con radiatori interni, tuttavia non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, che potrebbero essere collegati internamente agli immobili confinanti, int. 7/b - Sub 19 e 12/b - Sub 26, né l'esistenza di eventuali certificazioni.

In merito al quesito 2) *“Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.”*

L'immobile pignorato come si evince dall'atto di provenienza non ha particolari pertinenze accessorie, oltre a quelle riportate nella planimetria dello stato dei luoghi, così come riportato negli elaborati grafici di rilievo allegati (All. 10.1). Non è stato possibile recuperare copia del Regolamento Edilizio del fabbricato, per mancata risposta dell'amministratore di condominio dello stabile in oggetto (Cfr. risposta quesito D-2 - All. 1).

Si allegano il rilievo fotografico (All. 9.1) e gli elaborati grafici di rilievo dell'immobile (All. 10.1).

In merito al quesito 3) “Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell’avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell’allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.”

L’ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

Identificazione pregressa dei beni

In merito al quesito 1) “Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con: - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc; - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all’acquisto del debitore, eventualmente acquisendole; - i dati indicati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.”

Lo scrivente ha confrontato la descrizione e l’identificazione del bene pignorato e delle sue pertinenze, risultanti dalle indagini effettuate, con i dati catastali precedentemente assunti fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. e, con i dati risultanti dai titoli di provenienza acquisiti (All. 3 e 4). Non sussistono pignoramenti precedenti sull’immobile *de quo*, come verificato dalla suddetta documentazione e dalle visure ipotecarie effettuate (All. 8), in particolare secondo quanto riportato nella nota di trascrizione in atti (certificazione ai sensi dell’art. 561 c.p.c.), non sussistono pignoramenti precedenti sull’immobile *de quo* per tutto il periodo compreso tra il 26/07/2003 al 26/07/2023. Lo scrivente

ha, altresì, acquisito le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, in particolare ha acquisito la mappa Catasto terreni N.C.T. del Comune di Pozzuoli, Foglio 86; P.IIa 11, allineato al Catasto Terreni, presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto (All. 7.1), inoltre, ha acquisito la visura catastale storica e la relativa planimetria dell’immobile pignorato, di cui al I° lotto del compendio pignorato, identificato al N.C.E.U. del Suddetto Comune al Foglio 86; P.IIa 11; Sub 18 (All. 7.1). Si precisa che l’ultima planimetria in Catasto dell’immobile risale al 02/03/1986 e che, dalle ricerche effettuata presso gli archivi catastali, non risultano planimetrie precedenti dell’immobile.

In merito al quesito 2) “Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l’aggiudicatario di tutte le notizie utili per l’eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all’art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l’aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso costi necessari a sostenersi da parte dell’aggiudicatario ove l’immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.”

La planimetria attuale dell’immobile, come verificato dallo scrivente in fase di sopralluogo e come rappresentato dagli elaborati fotografici e grafici di rilievo (All.ti 9.1 e 10.1), non corrisponde a quella catastale (All. 7.1), risalente

al 02/03/1986 che, come è emerso dalle indagini effettuate presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto, è l'unica planimetria catastale esistente dell'immobile, non esistendo planimetrie precedenti; esclusivamente per una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre all'apertura di due vani nella muratura perimetrale di compagno, sia al piano 1 che al piano 2, che allo stato fonde sul piano fisico l'immobile in oggetto con gli altri due immobili confinanti a Nord, anch'essi pignorati dalla presente procedura, posti al primo e al secondo livello (int. 7/b - Sub 19, al primo piano e int. 12/b - Sub 26, al secondo piano), per la quale dalle ricerche effettuate, non è stata presentata nessuna richiesta di autorizzazione presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pozzuoli. Si precisa che nella previsione di regolarizzare il bene dal punto di vista Urbanistico Edilizio, per il suddetto intervento è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi, che sarà possibile effettuare, tuttavia, non prima di aver definito l'istanza di Condonò edilizio ancora pendente presso l'U.T.C. del Comune di Pozzuoli e, altresì a definizione effettuata, che ricordiamo subordinata al parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli e, successivamente, di richiedere un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001. Solo dopo aver istruito e definito le suddette pratiche, potrà essere effettuata una variazione planimetrica dell'immobile per regolarizzare la planimetria catastale presso l'Ufficio del Catasto con pratica DOCFA, per un costo forfettario di circa € 500,00 (considerate nella quantificazione degli oneri tecnici da sostenere ai fini della corretta istruttoria della pratica - Cfr. risposta ai quesiti E-2, E-3).

- C -

Stato di possesso

In merito al quesito 1) “Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.”

Come verificato nel corso del sopralluogo, effettuato in data 19 ottobre 2023 e riportato anche dal Custode Giudiziario, di cui al relativo verbale di primo accesso (All. 2), il bene in oggetto, appartamento per civile abitazione adibito ad uso ufficio, in passato utilizzato come sede della Pretura di Pozzuoli (NA), è allo stato disabitato e in stato di abbandono.

Il titolo legittimante il possesso del bene, come detto è costituito dall'atto di "SCISSIONE PARZIALE CON COSTITUZIONE DI DUE NUOVE SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA", rogato dal Notaio **Stefano Santangelo**, in data **10 dicembre 2018, rep. /racc. 17241/10782**, trascritto alla C.R.I. di Napoli II, il **24 dicembre 2018 ai nn. 57564/43250** (All. 4), attraverso il quale perveniva la piena proprietà l'immobile in oggetto, tra le altre, alla società debitrice " _____ ", con sede in _____ (), alla Via _____, C.F.: _____, dalla soc. " _____ ", con sede in _____ (), alla Via _____ n. _____, C.F.: _____.

In merito al quesito 2) "Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito."

Lo scrivente ha verificato in fase di sopralluogo che gli immobili pignorati non fossero occupati da terzi in virtù di contratti di locazione regolarmente registrati, tuttavia, ha effettuato, in ogni caso, richiesta di accesso agli atti, presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate per competenza territoriale, Direzione Provinciale I di Napoli, Ufficio Territoriale di Pozzuoli (All. 1), chiedendo di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione intestati alla soc. debitrice " _____ ", non rinvenendo nessun contratto di locazione afferente l'immobile in oggetto (All. 11).

In merito al quesito 3) "Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale

trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia."

Per determinare il valore di locazione attuale dell'immobile, lo scrivente si è riferito al valore di mercato medio per immobili simili (abitazioni civili) appartenenti alla stessa zona omogenea riportati dall'OMI (Osservatorio del mercato Immobiliare - All. 12; Cfr. risposta al quesito G-1), da cui risulta che il valore di locazione di mercato medio per la zona omogenea in questione corrisponde a **7,5 €/mqxmese**.

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = Snu + xA1 + yA2 + zA3$$

Dove Snu è la superficie netta utile. Si precisa che per calcolare la superficie commerciale nel caso del valore di locazione, si utilizza la superficie netta utile Snu al posto della Sl = superficie lorda. Considerando le Superficie netta utile complessiva dell'immobile otteniamo: Sup. netta utile = 150,00 mq

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

A1 = superficie area scoperta d'ingresso = 25,50 mq

A2 = superficie terrazzino a livello = 39,30 mq

A3 = superficie balcone 1 = 10,00 mq

A4 = superficie balcone 2 = 15,20 mq

x = 0,10 (10% della superficie, per aree scoperte pertinenziali, fino alla superficie dell'unità immobiliare, l'eccedenza sarà calcolata al 5 %)

y = 0,30 (per balconi e terrazzi scoperti fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali, l'eccedenza sarà calcolata al 10%)

La superficie commerciabile è quindi:

$$Sc = \{ 150,00 + [25,50 \times 0,10 + 25,00 \times 0,30 + 14,30 \times 0,10 + 10,00 \times 0,30 + 15,20 \times 0,30] \} = 169,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio per la superficie commerciale, otteniamo il valore di locazione dell'immobile riferito alla mensilità.

$$VI = 7,5 \text{ €/mq} \times 169,00 \text{ mq} = \text{€ } 1.300,00 \text{ (milletrecento/00)}.$$

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

In merito al quesito 1) *“Accerti l’esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant’altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all’uopo preposti, quali solo a titolo esemplificativo: - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull’immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all’attualità; - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - sequestri penali ed amministrativi; - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell’aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l’edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.”*

Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli (All.ti 3; 4; 7.1 e 8), né diritti demaniali o usi civici, sulla particella di terreno su cui è stato

edificato il fabbricato. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Pozzuoli (NA) (All. 13).

Si segnala che con atto del Notaio **Sabatino Santangelo** del **16 gennaio 1981, rep. 16508 / racc. 6771, trascritto in data 06 febbraio 1981 ai nn. 2660/2280** (All. 3), è stata costituita a carico di porzione della porzione di particella 11 del foglio 86 (sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte i cespiti oggetto di pignoramento), servitù di passaggio pedonale e carrabile per giungere dalla via Celle alle proprietà del sig. _____, nonché servitù per l'attraversamento in sottosuolo di tubazioni idriche, fognarie, elettriche, telefoniche, per il gas e simili. In detto atto si è precisato, inoltre, che tutti i suoli oggetto del trasferimento sono attraversati da una striscia di terreno di proprietà dell'Acquedotto Campano, costituente le particelle 180, 185, 197, 200 e 202, tutte del foglio 86. Le suddette servitù venivano confermate, altresì, con atto Notaio **Sabatino Santangelo** del **15 luglio 1982, rep. 19557 / racc. 7457, trascritto in data 27 luglio 1982 ai nn. 21330/18330** (All. 14).

Si evidenzia, altresì, come riportato nella certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli, che tutti i beni pignorati ricadono su suolo sottoposto a vincolo puntuale dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ex lege 1089/39, tuttora valido ai sensi dell'art. 128, del D.lvo 42/2004, Parte Seconda - Beni Culturali, in forza del D.M. 20.04.1929 ex L. 364 del 1909 e, successivamente in forza del D.M. 11/09/1942 ex L. 1089 del 1939 (All. 16). Di conseguenza il trasferimento degli immobili in oggetto, sarà sospensivamente condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero, si precisa infatti, che ai sensi dell'art. 59, del predetto Decreto Legislativo 42/2004, l'acquirente del bene vincolato, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza, dovrà denunciare entro trenta giorni l'acquisto al Ministero, per l'esercizio del diritto di prelazione, mediante denuncia alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli (All. 15). Non è dato sapere se il bene è gravato da

particolari vincoli condominiali, perché l'amministratore del condominio di Via Celle n. 2 - "Parco Cicerone", dott. _____, non ha risposto alle richieste inoltrate dallo scrivente, nonostante i numerosi solleciti comunicati sia a mezzo PEC che telefonicamente (All. 1). Non sono stati rilevati, altresì, sugli immobili pignorati vincoli incidenti sull'attività edificatoria che resteranno a carico del futuro acquirente.

Dalla verifica documentazione di cui all'art. 567 (All.ti 3, 4, 7.1 e 8), risultano, allo stato, pregiudizievoli al debitore, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato, costituente il I° Lotto del compendio subastato, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente: appartamento identificato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA), al foglio 86, P.III 11; Sub 18; Cat. A/2 (All. 8):

- **trascrizione di pignoramento immobiliare del 26 luglio 2023 nn. 38512/29909**, a favore del _____ di Via _____, con sede in _____, C.F.: _____, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. 13683/2023 del 17.07.2023 e contro la soc. " _____", C.F.: _____, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

Gli oneri per la cancellazione delle suddette iscrizioni ex. art. 586 c.p.c., sono pari a € **294,00** (€ 200,00 imposta ipotecaria + € 59,00 imposta di bollo + € 35,00 taxa ipotecaria) per la cancellazione del pignoramento.

In merito al quesito 2) "Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di

beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati."

In seguito alla richiesta di certificazione condominiale e relativa documentazione, inoltrata al dott. _____, amministratore del condominio di Parco Cicerone, sito in Pozzuoli alla via celle n. 2, effettuata in data 13 novembre 2023, nonostante i solleciti, inoltrati via PEC (All. 1), oltre ai numerosi riscontri telefonici effettuati, lo scrivente non riceveva alcuna risposta dall'amministratore; per cui allo stato non è dato sapere se sull'immobile pignorato gravino particolari vincoli o oneri insoluti relativi agli ultimi due anni anteriori alla presente relazione, né sulle altre richieste poste dal quesito, precisando tuttavia, che il Condominio di parco Cicerone è creditore procedente nella presente procedura esecutiva, per un credito derivante da oneri condominiali insoluti, oltre interessi legali. Lo scrivente precisa che dall'esame della documentazione catastale e ipotecaria (All. 7.1 e 8), e degli atti di provenienza dell'immobile in oggetto (All. 3 e 4); non si rilevano particolari vincoli di destinazione, né di servitù condominiali, ovvero limitazione all'utilizzo dell'immobile pignorato, a parte le su citate servitù istituite con atto del Notaio Sabatino Santangelo del 16 gennaio 1981, rep. 16508 / racc. 6771, trascritto in data 06 febbraio 1981 ai nn. 2660/2280 (All. 3), a carico di porzione della porzione di particella 11 del foglio 86 (sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte i cespiti oggetto di pignoramento), servitù di passaggio pedonale e carrabile per giungere dalla via Celle alle proprietà del sig. _____, nonché servitù per l'attraversamento in sottosuolo di tubazioni idriche, fognarie, elettriche, telefoniche, per il gas e simili. In detto atto si precisa, inoltre, che tutti i suoli oggetto del trasferimento sono attraversati da una striscia di terreno di proprietà dell'Acquedotto campano, costituente le particelle 180, 185, 197, 200 e 202, tutte del foglio 86. Le suddette servitù venivano confermate, altresì, con atto Notaio Sabatino Santangelo del 15 luglio 1982, rep. 19557 / racc. 7457, trascritto in data 27 luglio 1982 ai nn. 21330/18330 (All. 14).

Il sottoscritto si riserva, in ogni caso, di integrare la documentazione allegata, ove mai dovesse ricevere dall'amministratore la suddetta certificazione e documentazione, anche successivamente al deposito della relazione tecnica.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

In merito al quesito 1) “Accerti, anche ai fini dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.”

Inquadramento Urbanistico

Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade nel perimetro della “Zona B4 - Residenziale Saturata recente. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi” del Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzuoli, Leggi n. 1150 del 17/08/1942 e n. 765 del 06/08/1967, al D.M. n. 1444 del 02/04/1968 e alla Legge Regione Campania n. 14 del 20/03/1982, di cui si allega uno stralcio della Zonizzazione (Elaborato P1.010.01, Foglio VIII - All. 16) e delle Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato P4.045.00 - All. 16). Si precisa, altresì, che l'area rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, Parte Terza, di cui al D.M.

del 12.09.1957 ex L. 1497/1939 e del D.M. 28/03/1985 ex L. 431/1985, inoltre rientra nel Piano territoriale Paesistico dei campi Flegrei, comprendente i territori dei Comuni di Pozzuoli, Bacoli e Monte di Procida, approvato con D.M. del 26.04.1999, pubblicato in G.U. n. 167 del 19/07/1999, in zona R.U.A. “Recupero Urbanistico-Edilizio e restauro Paesistico-Ambientale” del Piano Territoriale Paesistico dell’Area dei campi Flegrei. In tale zona “**è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti**” (Elaborato A6.065.00 - All. 16). Inoltre, come da certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Napoli, si rileva che la particella di terreno sul quale sorge il fabbricato cui appartengono i beni oggetto di pignoramento identificata al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al Foglio 86; P.lla 11 (già Foglio 46; P.lla 150), risulta sottoposta a provvedimento notificatorio dell’interesse Archeologico, di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali, in forza del D.M. 20.04.1929 ex L. 364 del 1909 e, successivamente in forza del D.M. 11/09/1942 ex L. 1089 del 1939 (Al. 15). La destinazione d’uso del fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968.

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato

Dalle indagini effettuate e dalla documentazione recuperata presso lo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Pozzuoli (NA), oltre al confronto con le planimetrie catastali e, col rilievo dello stato dei luoghi, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l’immobile subastato, è stato realizzato in seguito al rilascio, dal Comune di Pozzuoli, della **Licenza Edilizia n. 54/76**, e successive varianti, che, come verificato dallo scrivente risulta annotata presso i registri cartacei e telematici di archivio del Comune, tuttavia, secondo la certificazione rilasciata dallo S.U.E., “... non è reperibile in uno all’intero fascicolo con gli elaborati grafici in originale presso l’Archivio Comunale ...” (All. 17). Non è stato trovato riscontro, invece, sul rilascio di alcuna Licenza di

abitabilità/agibilità del fabbricato, né su ulteriori pratiche o titoli edilizi rilasciati (All. 17). In ogni caso, lo scrivente rinveniva presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, istanza di Condono Edilizio, ai sensi della L. 47/85 per l'immobile oggetto di causa, di cui al I° lotto del compendio pignorato, posto al piano 1-2, int. 7, pratica n. 2666, prot. 52627/86, presentata il 30/09/1986, dalla soc. intestataria dell'epoca _____, in persona del legale rappresentante _____. Con la suddetta istanza si richiedeva la sanatoria relativa alla predetta porzione di fabbricato, ubicato Via Celle n. 2 (precedente toponomastica della strada), fabbricato A, per cambio di destinazione d'uso in difformità dalla Licenza Edilizia o Concessione, "tipologia 4" (All. 18.1). Precisando che ne non è stato possibile verificare la conformità Urbanistico Edilizia dello stato dei luoghi rispetto alle suddette Licenze Edilizie, lo scrivente in via prudenziale, come meglio esposto nel paragrafo successivo, ed a maggior ragione, in virtù del fatto che le pratiche di condono relative agli altri due cespiti pignorati appartenenti al medesimo fabbricato, costituenti rispettivamente il II° e il III° lotto di immobili pignorati, sono state richieste per realizzazione di manufatti in difformità dalla suddetta Licenza Edilizia, "tipologia 1, ha considerato, per il calcolo forfettario degli oneri da pagare ai fini dell'eventuale definizione dell'istanza, con riferimento anche al primo lotto, contiguo agli altri due, la realizzazione in difformità dalla predetta Licenza Edilizia, corrispondente alla "tipologia 1", di abuso, relativa alla L. 47/85.

In merito al quesito 2) *"In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento*

di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze in sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile

Esaminando la suddetta istanza di sanatoria, **pratica n. 2666, prot. 52627/86, presentata il 30/09/1986** (All. 18.1), acquisita dal sottoscritto presso l'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli, lo scrivente ha verificato che la stessa, pur essendo formalmente corretta, essendo stata pagata interamente l'oblazione autodeterminata ed avendo rilevato corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e i grafici di progetto allegati, risulta incompleta e allo stato non definita. Per cui, ai fini di una eventuale possibile definizione della stessa, la pratica va integrata di tutta la documentazione necessaria, presentando la relativa modulistica in autocertificazione, ed integrando tutta la documentazione mancante, oltre al pagamento delle eventuali integrazioni dell'oblazione e degli oneri urbanistici, tenendo presente, tuttavia che, come disposto dalla L. 47/85 (art. 32), ricadendo l'immobile in zona vincolata paesaggisticamente, ai sensi del D. Lvo 42/2004 - Parte Terza - Beni Paesaggistici, art. 157, comma 1 lettera b (di cui al D.M. 19.09.1957 ex lege

1497/1939, tuttora efficace ai sensi del predetto articolo - All. 15), è subordinata per il totale accoglimento ed relativo il rilascio del Titolo in Sanatoria, al parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli. Inoltre, va rilevato che, riguardando le difformità per cui si richiede la sanatoria tutto il fabbricato in oggetto, la suddetta istanza, per essere accolta positivamente, dovrebbe essere esaminata insieme a tutte le eventuali istanze di sanatoria riguardanti il fabbricato nella sua omogeneità ed interezza; presupponendo che per tutte le restanti unità immobiliari che lo compongono, sia stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, eventualità che non è possibile accertare in questa sede.

Premettendo, altresì, che allo stato non è possibile, non istruendo materialmente la pratica di condono, poterne prevedere apriori il totale accoglimento e la relativa definizione, perché nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e propri in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica e nel caso specifico dipendente, come detto anche dal parere definitivo di un secondo ente quale la Soprintendenza per le Bellezze Architettoniche Paesaggistiche e Ambientali, lo scrivente, anche al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ha ritenuto opportuno calcolare forfettariamente, in ogni caso, tutti i costi necessari alla eventuale definizione della pratica di condono e alla conseguente ipotizzabile regolarizzazione del bene (All. 19.1).

Si rileva ancora, dalla verifica dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione reperita e con la planimetria catastale del bene, acquisita presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (planimetria risalente al 02/03/1986, unica esistente - All. 7.1) così come riportato negli allegati grafici di rilievo, che la planimetria attuale dell'immobile non corrisponde a quella catastale, coincidente con quella di progetto allegata all'istanza di Condono Edilizio (All. 10.1 - Tav 3 e 4), esclusivamente, per alcune modifiche della disposizione

interna, assimilabili ad una diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata probabilmente, in seguito ad una recente ristrutturazione dell'immobile, finalizzata a trasformarlo in ufficio, attraverso la demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi interni, oltre all'apertura di due vani di passaggio nella muratura perimetrale divisoria, non portante, che come detto, allo stato lo hanno fuso sul piano fisico con gli immobili confinanti al primo (Sub 19 - lotto 2), e al secondo livello (sub 26 - lotto 3), anch'essi oggetto di procedura (All. 10.2 - Tav 3 e 4); di cui non è stata ritrovata traccia di alcuna richiesta di autorizzazione presso lo S.U.E. (All. 17). Si precisa che le suddette difformità, essendo tutte ricadenti all'interno della volumetria per la quale si è richiesta la sanatoria ai sensi della L. 47/85, non sono da considerarsi ostantive alla definizione della pratica di Condonò Edilizio, e che le stesse, nel caso di un positivo accoglimento dell'istanza e della definizione della pratica, potranno essere successivamente regolarizzate attraverso la richiesta di un Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, con relativa comunicazione da inoltrare anche all'Ufficio Antiabusivismo, di cui lo scrivente ha calcolato i relativi oneri, meglio precisati nel paragrafo successivo.

Si precisa infine, che dalle ricerche effettuate, per il cespite in oggetto, non sono state rinvenute allo stato ordinanze di demolizione, né procedure di Contenzioso Amministrativo, RE.SA., o altri provvedimenti repressivi da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Pozzuoli con riferimento all'immobile *de quo* (All. 20).

In merito al quesito 3) “Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.”

**Quantificazione dei costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia
dell'immobile**

Come detto, lo scrivente ha calcolato i costi e gli oneri complessivi, relativi all'eventuale definizione della **pratica n. 2666, prot. 52627/86, presentata il 30/09/1986** (All. 19.1), che ammontano ad € **12.822,00** (per integrazione oblazione, oneri concessori, interessi legali, indennità risarcitoria per danno ambientale, diritti d'istruttoria), ai quali andrebbero aggiunti gli oneri per il successivo Accertamento di Conformità ex art. 37 D.P.R. 380/01, pari a € **1000,00** per la sanzione amministrativa, più € **150,00** per spese istruttorie. Inoltre, bisogna considerare una spesa di circa € **5.000,00** per oneri tecnici (comprendenti l'istruzione della pratica di Condono Edilizio, l'eventuale aggiornamento dell'Idoneità Statica, l'istruttoria dell'Autorizzazione paesaggistica, oltre all'istruttoria per l'Accertamento di Conformità e per la successiva variazione catastale planimetrica dell'immobile), per una somma complessiva di circa € **19.000,00** (diciannovemila/00).

In merito al quesito 4) “Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod e integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.”

L'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

- F -

Formazione dei lotti

In merito al quesito 1) “Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.”

Il bene pignorato può essere venduto esclusivamente in un unico lotto, trattandosi di un appartamento destinato ad unica abitazione con identificativi catastali univoci, non comodamente divisibile, anche in virtù del fatto che non può essere definito regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio (Cfr. risposta ai quesiti C-1-2-3).

In merito al quesito 2) “Dica, qualora gli immobili sono stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi e autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.”

L’ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame, essendo l’immobile pignorato per la piena proprietà, intestata alla soc. debitrice “_____”.

- G -

Valore del bene e costi

In merito al quesito 1) “Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima: nella determinazione del valore di mercato l’esperto proceda al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

L’immobile pignorato, costituito da un appartamento per civile abitazione allo stato adibito ad ufficio, come detto, sito in Pozzuoli, alla Via Celle n. 2, “Parco Cicerone”, ricade nella zona alta della città di Pozzuoli e fa parte di un fabbricato costruito tra la fine degli anni settanta e l’inizio degli anni ottanta del secolo scorso, con struttura portante intelaiata composta da pilastri travi e orizzontamenti in calcestruzzo, corrispondente alla tipologia costruttiva dell’edificio *a Blocco*, costituito da un piano terra, destinato a uffici, e da tre ulteriori piani in elevazione destinati ad abitazione. Lo stabile ha accesso da un area scoperta esterna, da cui attraverso delle scale esterne prive di ascensore, si accede alle abitazioni. Allo stato attuale il fabbricato versa discrete condizioni di manutenzione; nell’ambito del comune di Pozzuoli gode di ottima accessibilità, essendo ubicato nella zona alta della città, in una zona centrale, a circa 1,2 km dalla fermata Linea 2 della Metropolitana di Napoli (collegata con la Stazione di Piazza Garibaldi) e, a circa 1,0 km dalla Stazione della Ferrovia Cumana (collegata con la Stazione di Montesanto).

Dal momento che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di determinare il più probabile valore di mercato, si è ritenuto più efficace ed appropriato, effettuare una **stima sintetica**, ossia ottenuta per comparazione al valore di mercato di beni simili oggetto di recenti compravendite nella zona. I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell’estimo, inteso come l’insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio economico di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e l’accessibilità, ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più probabile valore di mercato.

Per formulare il valore di mercato relativo all’immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati

consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato www.borsinoimmobiliare.it, nonché della BIN (Borsa Immobiliare di Napoli e della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 12). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari: TECNOCASA, affiliato Case in Costiera S.r.l., Corso della Repubblica n. 48, 80078 Pozzuoli (NA); PROFESSIONE CASA POZZUOLI, affiliato Case Vista Mare S.r.l., via Giacomo Matteotti n. 28, 80078 Pozzuoli (NA); GABETTI FRANCHISING POZZUOLI, affiliato DB2 S.r.l., via Giacomo Matteotti n. 1, 80078 Pozzuoli (NA).

In particolare, le informazioni necessarie a formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione sono state reperite al fine di:

- conoscere i prezzi di mercato di beni aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima;
- attribuire il giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla serie di prezzi noti.

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile. Per il calcolo delle superfici commerciali, saranno applicate le indicazioni fornite dal D.P.R. n. 138/98 allegato C, a cui si attengono le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), "Istruzioni per la determinazione della Consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe (abitazioni civili in normale stato di manutenzione), venduti nella zona omogenea di appartenenza (Comune di Pozzuoli - Zona B4: Centro alto / Anfiteatro), con riferimento al I° Sem. 2023, rientra in un intervallo compreso tra 1950 €/mq e 2950 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **2.500 €/mq**. A tale valore vanno però applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa

parte. In particolare, l'appartamento in questione appartiene ad un fabbricato costruito intorno alla seconda metà degli anni ottanta del secolo scorso (pari a circa 40 anni) in discrete condizioni di manutenzione, inoltre si considera che per difformità dalla Licenza Edilizia, per l'immobile in oggetto è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, allo stato non definita, subordinata per la definizione stessa al parere della Soprintendenza per la presenza del vincolo Paesaggistico Ambientale. Inoltre, l'immobile allo stato abbandonato versa in pessime condizioni di manutenzione e si considera completamente da ristrutturare. Al contrario l'immobile gode di una buona esposizione e illuminazione, è posto in un contesto parco con posti auto scoperti e dotazioni condominiali e può considerarsi libero per l'assenza di contratti di locazione in corso di validità, registrati in data anteriore al pignoramento. Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato (in questo caso pari a circa 40 anni) e dall'incidenza dello stato delle parti comuni (mediocre), in questo caso maggiore di 40 anni) e dall'incidenza dello stato delle parti comuni, oltre all'alea di rischio collegata alla definizione della richiesta di sanatoria dell'immobile ai sensi della L. 47/85, subordinata a nulla osta della S.A.B.P.] = 0,85;
- stato d'uso e manutenzione (pessimo - immobile da ristrutturare) = 0,85;
- esposizione e illuminazione (buona) = 1,10;
- contesto parco, con posti auto scoperti interni = 1,10;
- stato di possesso (libero) = 1,00;

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$V_m = 2.500 \text{ €/mq} \times 0,85 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 = \mathbf{2.200,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$S_c = S_l + xA_1 + yA_2 + xA_3 \dots$$

dove: S_l è la superficie lorda dell'appartamento, data dalla superficie netta utile (che ricordiamo pari a 142,00 mq), sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

$$S_l = 167,00 \text{ mq}$$

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

A1 = superficie area scoperta d'ingresso = 25,50 mq

A2 = superficie terrazzino a livello = 39,30 mq

A3 = superficie balcone 1 = 9,80 mq

A4 = superficie balcone 2 = 15,85 mq

x = 0,10 (10% della superficie, per aree scoperte pertinenziali, fino alla superficie dell'unità immobiliare, l'eccedenza sarà calcolata al 2 %)

y = 0,30 (per balconi e terrazzi scoperti fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali, l'eccedenza sarà calcolata al 10%)

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$S_c = \{164,00 + [25,50 \times 0,10 + 25,00 \times 0,30 + 14,30 \times 0,10 + 9,80 \times 0,30 + 15,85 \times 0,30]\} = 183,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio decurtato o incrementato dagli opportuni coefficienti, per la superficie commerciale, apportando i relativi arrotondamenti otteniamo il valore di mercato dell'immobile.

$$V_m = 2.200,00 \text{ €/mq} \times 183,00 \text{ mq} = \text{€ } 403.000,00 \text{ (quattrocentotremila/00).}$$

Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile

Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dalla recente normativa (L. n. 132/2015 – modifica art. 568 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.), bisogna sottrarre il costo per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso, per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, per i vincoli giuridici non eliminabili e per gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato, lo stato delle parti comuni, oltre alle succitate problematiche collegate alla regolarità Urbanistico-Edilizia del bene e, di conseguenza, all'alea di rischio collegata all'eventualità che a causa di un parere negativo della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il

Comune di Napoli, possa essere negata la definizione dell'istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente di deprezzamento pari a 0,85 (riduzione del 15 %). Per quanto riguarda gli oneri per l'eventuale accoglimento della domanda di condono Edilizio ai sensi della L. 45/85 e, del successivo Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R. 380/01, finalizzati alla eventuale regolarizzazione Urbanistico edilizia del bene, gli stessi ammontano a circa € **19.000,00** (diciannovemila/00), per spese tecnico-amministrative (Cfr. risposta al quesito E-3). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerato l'immobile completamente da ristrutturare, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,85 (riduzione del 15%). Sullo stato di possesso non va considerata nessuna detrazione, non essendo in essere nessun contratto di locazione sull'immobile (coeff. = 1,00). Non esistendo vincoli giuridici non eliminabili, anche in questo caso non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. qualitativo. = 1,00). Infine, non avendo potuto accertare l'esistenza di eventuali oneri condominiali relativi agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo scrivente, di conseguenza, non ha applicato, in questo caso, alcuna riduzione al valore di mercato. (cfr. risposta al quesito D-2).

Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni, apportati gli opportuni arrotondamenti è di:

$$V_m = 403.000,00 - 19.000,00 = \text{€ } 380.000,00 \text{ (trecentottantamila/00 euro).}$$

Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile	
Dati catastali attuali	N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA): Fogl. 86; P.lla 11; Sub 18; Cat. A/2; Consistenza Vani 6,5; Sup Cat. Totale 183 mq; Rendita € 822,46.
Sup. netta utile totale dell'immobile - SNU	mq 142,00
Sup. lorda - Sl	mq 164,00
Sup. commerciabile - Sc	mq 183,00
Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq	2.500,00

Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq	2.200,00
Valore di mercato complessivo dell'immobile	€ 403.000,00
Decurtazioni al valore complessivo calcolato	
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	Coeff. di riduzione = 0,85 Applicato al valore di mercato medio della zona omogenea (vetustà del fabbricato/stato parti comuni + alea di rischio collegata alla definizione della pratica di condono L. 47/85)
Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di ripristino stato dei luoghi e ultimazione lavori + oneri amm. e tecnici)	- € 19.000,00
Stato d'uso e manutenzione	Coeff. = 0,85 Pessimo - Immobile completamente da ristrutturare
Stato di possesso	Coeff. = 1,00 assenza contratti locazione/immobile libero
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Coeff. = 1,00 assenza vincoli giuridici non eliminabili
Oneri Condominiali insoluti	Non verificati per mancata risposta condominiale
Minimo valore di mercato dell'immobile / prezzo base d'asta	
€ 380.000,00	

In merito al quesito 2) “Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell’area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l’importo delle spese che l’aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d’uso dell’edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.”

L’ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

In merito al quesito 3) “Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell’intero anche ai fini dell’eventuale

applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.”

L'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

SCHEMA SINTETICA

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà, dell'immobile appartenente al fabbricato, sito in Pozzuoli (NA), alla Via Celle n. 2, “Parco Cicerone”, fabbricato A, costituito da: **appartamento per civile abitazione allo stato adibito ad uso ufficio** posto al piano 1 - 2, int. 7, composto da: una (1) area d'ingresso (P1); un (1) ingresso / disimpegno (P1); due (2) stanze (P1); un (1) terrazzino a livello (P1); due (2) disimpegni (P2); due (2) stanze (P2); due (2) balconi (P2); un (1) servizio igienico (P2); il tutto confina: a Nord, al I° piano con appartamento int. 7/b intestato alla stessa ditta (In C.F. Comune di Pozzuoli al Foglio 86; p.lla 11; Sub 19) e, al II° piano con appartamento int. 12/b intestato alla stessa ditta (In C.F. Comune di Pozzuoli al Foglio 86; p.lla 11; Sub 26), ad Est con area scoperta comune di accesso al I° piano del fabbricato A, a Sud con appartamento di aliena proprietà int. 5 (In C.F. Comune di Pozzuoli al Foglio 86; p.lla 11; Sub 16) e, ad Ovest con area scoperta di accesso al piano terra del fabbricato A. L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA), al Foglio 86; p.lla 11; sub 18, cat. A/2, cl. 5; cons. vani 6,5; sup. cat. tot. 183 mq; r.c. 822,46; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato cui appartiene il suddetto cespite, è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 54/76, e successive varianti, allo stato non reperibile presso gli archivi di Pozzuoli, tuttavia per il bene in oggetto è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, pratica n. 2666, prot. 52627/86, presentata il 30/09/1986, che risulta allo stato non definita e, subordinata per l'eventuale definizione, ricadendo il bene in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004, al parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli. Si precisa che l'immobile in

oggetto risulta allo stato fuso sul piano fisico con i due appartamenti confinanti, anch'essi oggetto di pignoramento per la presente procedura, posti a Nord, rispettivamente al primo (int. 7/b - sub 19) e al secondo livello del fabbricato (int. 12/b - sub 26), attraverso l'apertura di due vani di passaggio nella muratura perimetrale divisoria, non portante, per i quali è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi previa richiesta di Accertamento di Conformità per "Mancata SCIA" (ex. art. 37 del D.P.R. 380/01), con la quale può essere regolarizzata anche una diversa distribuzione interna effettuata senza titolo, da richiedere, eventualmente, alla avvenuta definizione della pratica di Condonò Edilizio. I costi e gli oneri amministrativi e tecnici finalizzati alla eventuale possibile definizione delle suddette pratiche e, alla conseguente relativa regolarizzazione del bene, stimati forfettariamente in € 19.000,00, sono stati decurtati al valore stimato dell'immobile (Cfr. risposta ai quesiti g-f-h).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 380.000,00 (trecentottantamila/00 euro).

L'Esperto conclude attestando:

- a) di aver consegnato alle parti convenute nel processo copia dell'elaborato peritale completo dei relativi allegati, di cui di seguito si allegano le prove di spedizione, trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita; assegnando un termine non inferiore a 15 giorni prima della predetta udienza per inviare allo stesso eventuali note;
- b) di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art. 567 c.p.c.
- c) di aver svolto personalmente tutte le verifiche relative ad eventuali "omissioni o inesattezze nelle note (art. 2665 c.c.)" ed eventuali "omissioni o inesattezze nei titoli e nelle note (art. 2841 c.c.)" alla luce del confronto sincronico e diacronico dei dati catastali.

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente, in piena scienza e coscienza, ai disposti dell'incarico conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziandoLa per la fiducia accordata e restando a disposizione della S.V.I.ma per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 12 dicembre 2023

l'Esperto
arch. Luca Di Meglio

