

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

(ex V BIS)

Giudice dell'Esecuzione dott. G. Fiengo

N. 202/2022 R.G.E.

Procedura di esecuzione immobiliare promosso da PENELOPE SPV Srl, rappresentata da INTRUM ITALY Spa (Creditore procedente - avv. Giampietro Di Lorenzo), contro DENOMINAZIONE SOCIETÀ ESECUTATA (debitrice esecutata - avv.ti Raffaele Pannone e Domenico Fruttaldo). Creditori Interventuti: Agenzia delle Entrate Riscossione - Direzione Regionale Campania - proc. speciale avv. Mauro Tirone).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto
arch. Luca Di Meglio



INDICE

Premessa	3
Risposta ai quesiti	4
Controllo Preliminare	4
In merito al quesito 1).....	5
In merito al quesito 2).....	8
In merito al quesito 3).....	12
In merito al quesito 4).....	13
In merito al quesito 5).....	15
In merito al quesito 6).....	18
In merito al quesito 7).....	25
In merito al quesito 8).....	27
In merito al quesito 9).....	30
In merito al quesito 10).....	30
In merito al quesito 11).....	30
In merito al quesito 12).....	31
In merito al quesito 13).....	38
In merito al quesito 14).....	38

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, con studio 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. Fiengo, con provvedimento del 06/06/2022, comunicato a mezzo PEC in data 08/06/2021, Esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 202/2022 del R.G.E., promossa da PENELOPE SPV Srl, rappresentata da INTRUM ITALY Spa, creditore procedente, difesa dall'avv. Giampietro Di Lorenzo, contro la società DENOMINAZIONE SOCIETÀ ESECUTATA, debitrice esecutata, in seguito rappresentata dagli avv. Raffaele Pannone e Domenico Fruttaldo.

In pari data, lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la cancelleria della XIV Sez., con modalità telematica, come previsto nel provvedimento di nomina e fissazione dell'udienza di comparizione delle parti.

In seguito fu comunicata alle parti la data e l'ora del primo accesso fissato, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E. avv. Francesca Di Gennaro, per il giorno lunedì 27 giugno 2022 alle ore 10:00 presso l'immobile pignorato. Come meglio descritto nel Verbale di Accesso del Custode Giudiziario (All. 2) e, nel verbale di Accertamento Tecnico (All. 3), il sottoscritto si è recato presso il compendio pignorato, sito in Pozzuoli (NA), alla via N. Fasano n. 72, nel giorno stabilito, congiuntamente al Custode Giudiziario e, non avendo potuto completare le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile in quella occasione, anche il giorno venerdì 8 luglio 2022, alle ore 16:00. Nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto ha redatto il verbale di accertamento tecnico, ed ha acquisito i dati necessari all'espletamento

dell'incarico, effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi (All. 3), mentre il Custode Giudiziario, altresì, si è immesso nel possesso giuridico dell'immobile pignorato, di cui al relativo verbale (All. 2).

Risposta ai quesiti

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.)

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR. II. Sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**.*

*Nel primo caso (**certificati e delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato:*
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.*

In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Alla luce dell'esame della documentazione depositata, lo scrivente specifica che l'istante ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**, rilasciata dal Notaio dott. Luca Dell'Aquila in data 09/05/2022, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato riguardanti il periodo compreso tra il 6 e il 31 marzo del 1995, data degli atti di compravendita ultraventennali (All.ti 4 e 5), attraverso i quali la società eseguita DENOMINAZIONE SOCIETÀ ESECUTATA, acquisiva la consistenza originaria

del fabbricato cui

appartengono i beni in oggetto di pignoramento e, il 06 maggio 2022, data della trascrizione del pignoramento relativo alla suddetta procedura esecutiva, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli II, il 06/03/2022 ai nn. 21726/16632. Si rileva, altresì, che il creditore procedente non ha depositato l'estratto di mappa, né la visura catastale attuale e storica per soggetto dell'immobile pignorato, inoltre, non risulta depositata la visura camerale della società esecutata, tuttavia, 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 n. 1): identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

Al riguardo:

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).*

Al riguardo:

*- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
*- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio,**

variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosiegua, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre **effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il diritto reale pignorato riportato in origine nell'atto di pignoramento, con riferimento al bene pignorato, corrisponde alla piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Pozzuoli (NA), alla via Nicola Fasano n. 72 - 74, costituito da un **locale a destinazione commerciale al piano terra con annesso deposito al piano S-1**, intestato alla società eseguita DENOMINAZIONE ESECUTATA., con sede in Quarto (NA), alla via Trefole n. 27, C.F.: CODICE FISCALE, per la piena proprietà.

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: "... Porzione di fabbricato sito in Pozzuoli (NA), alla via Fasano, già Via Miliscola n. 72 ex 66, costituita da locale ad uso commerciale ..."

INDIRIZZO ATTUALE: Coincide con quello indicato in pignoramento.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO:

“... nel Catasto Urbano del Comune di Pozzuoli detta porzione è riportata come segue: Foglio 85, P.lla 138, Sub 129, categ. C/1, classe 5, mq 50, superficie catastale mq 140 - RC Lire 2.665.00 - Euro 1.376,36, Via Miliscola piano T-S1 ...”

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: gli identificativi catastali attuali coincidono con i dati indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: **non indicati.**

CONFINI ATTUALI: **a Sud-Ovest, con Via Fasano, a Nord-Ovest con immobile di aliena proprietà (identificato al C.F. al Foglio 85; P.lla 138; Sub 130), a Nord-Est con immobile di aliena proprietà (identificato al C.F. al Foglio 85; P.lla 138; Sub 5) e con area scoperta condominiale e, a Sud-Est con area scoperta appartenente a fabbricato contiguo di aliena proprietà (identificato al C.F. al Foglio 85; P.lla 139). Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.**

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: *“... piena ed esclusiva proprietà della società DENOMINAZIONE SOCIETÀ ESECUTATA, con sede in Quarto (Napoli), alla via Trefolaen. 27 - cf 0675533063 - in persona del legale rappresentante ...”*

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

Il C.T.U ha verificato 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 4 e 5), in catasto (All. 6) e nella documentazione ipocatastale (All. 7), precisando che l'immobile in oggetto deriva da una maggiore consistenza acquistata con gli atti di provenienza recuperati, successivamente fusa e frazionata di cui alla costituzione in Catasto con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/12/1997 in atti dal 25/02/1998 (n. 24479.1/1997), come riportato nella visura catastale storica del bene (All. 6). Inoltre, al fine di individuare esattamente i fabbricati e i terreni oggetto di pignoramento,

L'Esperto ha effettuato una sovrapposizione delle foto satellitari, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (All. 8 - Tav. 1).

In merito all'individuazione e alla formazione dei lotti, nel caso specifico, non vi sono dubbi sul considerare l'immobile in oggetto un **lotto unico costituito da un locale ad uso commerciale al PT, con annesso deposito al piano S-1.**

In merito al quesito 2): elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

*Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

*In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.*

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, **l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.** L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.*

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi.***

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Descrizione del bene - locale commerciale

L'immobile pignorato, costituito da un locale ad uso commerciale **sito in Pozzuoli (NA), alla "Via Nicola Fasano" n. 72 - 74, posto al piano terra,** appartiene ad un fabbricato di antica costruzione, costruito presumibilmente in data precedente al 1942, con struttura portante in muratura di mattoni di tufo. Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato adibito a deposito, un piano terra

adibito prevalentemente ad attività commerciali e autorimessa e, da tre ulteriori piani fuori terra destinati ad abitazione, cui si accede dall'ingresso posteriore posto dall'area scoperta condominiale interna al fabbricato (All. 9 - foto da 1 a 3). Il fabbricato è privo di ascensore ed allo stato, si presenta in discreto stato di conservazione (All. 9 - foto da 4 a 9).

L'immobile come detto è identificato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA) con i seguenti dati: **Foglio 85; Particella 138; Sub. 129; Cat. C/1; Classe. 5; Consistenza 137 mq; Sup. Cat. Totale 169 mq; Rendita € 3.771,22**, come risulta dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (All. 6).

Esso confina: a Sud-Ovest, con Via Fasano, a Nord-Ovest con immobile di aliena proprietà (identificato al C.F. al Foglio 85; P.Illa 138; Sub 130), a Nord-Est con immobile di aliena proprietà (identificato al C.F. al Foglio 85; P.Illa 138; Sub 5) e con area scoperta condominiale e, a Sud-Est con area scoperta appartenente a fabbricato contiguo di aliena proprietà (identificato al C.F. al Foglio 85; P.Illa 139). Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

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 del sopralluogo, l'ultima planimetria catastale del bene, non corrisponde alla planimetria dello stato dei luoghi, esclusivamente per una diversa distribuzione degli spazi interni (All. 8 - Tav 3 e 4), tuttavia dalle ricerche effettuate l'immobile risulta frazionato e fuso senza



titolo, di cui si rimanda alla verifica della regolarità Urbanistico-Edilizia del bene (Cfr. risposta al quesito 6)

L'immobile ha accesso diretto su strada da via Nicola Fasano da due ingressi posti rispettivamente all'altezza dei civici 72 e 74 (All. 9 - foto 8 e 9).

L'immobile, attualmente adibito a studio medico veterinario è costituito da:

un (1) ingresso-reception (All. 9 - foto da 11 a 17);

due (2) sale lavaggio (sala lav. 1, All. 9 - foto da 18 a 21; sala lav. 2, All. 9 - foto 34 e 35);

tre (3) ambienti uso studio (studio 1, All. 9 - foto da 22 a 25; studio 2, All. 9 - foto da 26 a 29; studio 3, All. 9 - foto da 58 a 61);

due (2) disimpegni (disimp. 1, All. 9 - foto da 30 a 33; Disimp. 2, All. 9 - foto 48 e 49);

due (2) sale operatorie (sala op. 1, All. 9 - foto 36 e 37; sala op. 2, All. 9 - foto 38 e 41);

due (2) depositi-lavanderia (dep. lav. 1, All. 9 - foto 42 e 43; dep. lav. 2, All. 9 - foto 46 e 47);

un (1) deposito (All. 9 - foto 44 e 45);

una (1) stanzetta (All. 9 - foto 50 e 51);

un (1) W.C. (All. 9 - foto da 52 a 57);

un (1) locale deposito pertinenziale al piano S1 (All. 9 - foto da 62 a 69).

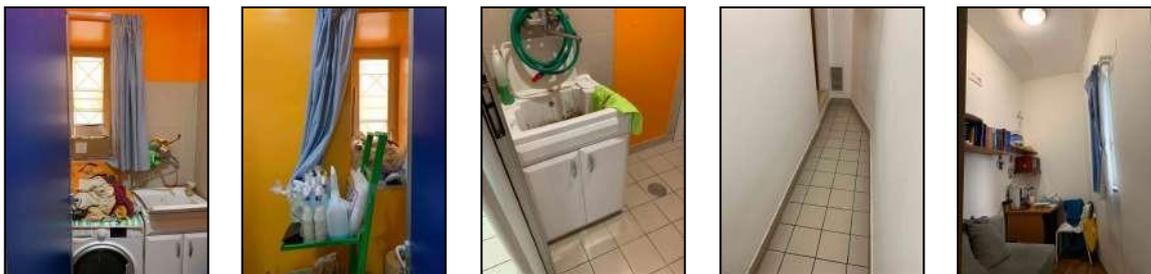


Tutti gli ambienti interni sono controsoffittati ed hanno altezze che variano dai 2,75 ai 3,00 m, l'altezza interna utile dall'immobile è di 3,50 m (come riportato nella planimetria catastale). Il locale deposito ha altezza utile interna di 2,30 m.

La superficie calpestabile totale (SNU) dell'immobile è di 117,00 mq.

La superficie lorda (SL) è pari a 154,00 mq.

La superficie Commerciale (SC) è pari a 169,00 mq (All. 8 - Tav 3).



L'immobile versa in buone condizioni di manutenzione ed appare ristrutturato di recente, precisando che, al contrario, il locale pertinenziale posto al piano seminterrato versa in pessime condizioni di manutenzione per evidenti problemi di infiltrazioni da umidità diffusa da risalita ed è inutilizzato. I pavimenti di tutti gli ambienti sono in piastrelle di gres porcellanato formato 15x15 di colore beige chiaro, montati a 90° (nella reception sono di formato 30x30 montate a 45°), i pavimenti del bagno, così come i rivestimenti sono in piastrelle di gres, color grigio, formato 20x40, montate ortogonalmente alle pareti. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate, le invetriate esterne sono in alluminio con vetrocamera, con tapparelle in pvc e inferriate esterne; le porte di ingresso sono in ferro zincato a superficie vetrata con cancelli esterni in ferro (All. 9 - foto 9, 11 e 12).



L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione dell'acqua potabile, della corrente elettrica e del gas metano ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico; non è dotato di impianto di riscaldamento, ma di uno scaldino a gas posto nella prima sala lavaggio (All. 9 - foto 19), oltre un impianto di condizionamento canalizzato del tipo a pompa di calore posto all'interno della controsoffittatura con macchina interna ed esterna, gli impianti sono apparsi in ottimo stato e funzionanti, tuttavia non è stato possibile verificare l'esistenza di eventuali certificazioni.

In merito al quesito 3): procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando

– nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

Lo scrivente ha acquisito l'estratto catastale storico per il bene pignorato, immobile a destinazione commerciale (accatastato con natura C/1 - negozi e botteghe), dotato di identificativi catastali univoci, aggiornati all'attualità (All. 6), inoltre, ha acquisito le mappe censuarie, le visure catastali e le planimetrie attuali e storiche per la corretta identificazione del bene (All. 6).

Secondo la documentazione catastale recuperata, si segnalano sugli immobili *de quo* dalla loro costituzione in Catasto Fabbricati le seguenti variazioni significative, precisando che i tutti beni in oggetto sorgono sull'originaria particella accatastata al Catasto terreni del Comune di Pozzuoli (NA), allineato col Catasto Fabbricati, al Foglio 85; P.lla 138:

- In data 12/12/1997, con FRAZIONAMENTO E FUSIONE prot. n. 24479.1/1997 in atti dal 25/02/1998, veniva costituito il Sub 129, oggetto di pignoramento al piano terra ed S-1, per frazionamento e fusione degli originari Sub 2; Sub 138; Sub 105; Sub 112; Sub 113.
- In data 02/10/2003, con VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE prot. n. 63070.1/2003, in atti dal 02/10/2003, veniva presentata la planimetria del sub Sub 129.
- In data 25/01/2013, con DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI prot. n. 5916.1/2013 in atti dal 25/01/2013, veniva aggiornata la planimetria del sub 129.

Non si segnalano sull'immobili *de quo* variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno, successivi alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento; si rileva, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di acquisto, con le risultanze catastali attuali.

Nel corso del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato che l'ultima planimetria catastale acquisita dell'immobile in oggetto, risalente al 25/12/2013, non corrisponde allo stato reale dei luoghi, come si evince anche dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale (All. 8 - Tav 4), esclusivamente per una diversa distribuzione degli spazi interni effettuata senza Titolo Edilizio, come verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli (S.U.E.), per cui allo stato, non è possibile effettuare una procedura di variazione per aggiornare la planimetria catastale dell'immobile allo stato dei luoghi poiché, a rigore, bisognerebbe precedentemente regolarizzare la suddetta difformità, oltre ad altre difformità Urbanistico-Edilizie rilevate, realizzate in precedenza sulla rispetto consistenza originaria, con un Accertamento di Conformità ex art. 36 del Dpr 380/01 s.m. e i., come meglio precisato in risposta al quesito 6).

In merito al quesito 4): procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. __, piano __ int. __; è composto da _____, confina con _____ a sud, con __ a nord, con __ ad ovest, con __ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla __ (exp.lla __ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. __ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;
LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà, dell'immobile sito in Pozzuoli (NA), alla via Nicola Fasano n. 72 - 74, costituito da: **Immobile a destinazione commerciale, al piano terra, con annesso locale deposito al piano seminterrato**, attualmente adibito a studio medico veterinario, composto da: un (1) ingresso-reception; due (2) sale lavaggio; tre (3) ambienti uso studio; due (2) disimpegni; due (2) sale operatorie; due (2) depositi-lavanderia; un (1) deposito; una (1) stanzetta; un (1) W.C.; un (1) locale deposito pertinenziale al piano S1. Indentificato al C.F. del Comune di Pozzuoli (NA), con i seguenti dati: Fogl. 85; P.lla 138; Sub 129; Cat. C/1; Classe 5; Consistenza 137 mq; Sup Cat. Totale 169 mq; Rendita € 3.771,22. L'immobile confina: a Sud-Ovest, con Via Fasano, a Nord-Ovest con immobile di aliena proprietà (identificato al C.F. al Foglio 85; P.lla 138; Sub 130), a Nord-Est con immobile di aliena proprietà (identificato al C.F. al Foglio 85; P.lla 138; Sub 5) e con area scoperta condominiale e, a Sud-Est con area scoperta appartenente a fabbricato contiguo di aliena proprietà (identificato al C.F. al Foglio 85; P.lla 139). Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto, di antica costruzione è stato completamente ristrutturato a seguito del rilascio delle Autorizzazioni Edilizie n. 133 del 17/06/1994 (prot. n. 3107/94 e 17099/94) e successiva Autorizzazione Edilizia in Variante e Sanatoria n. 77 dell'08/05/1995, di cui lo scrivente ha verificato, con riferimento all'immobile in oggetto la corrispondenza allo stato dei luoghi, tuttavia, l'immobile allo stato non può definirsi regolare per un intervento di

frazionamento e fusione con cambio di destinazione d'uso, dichiarato con D.I.A. n. prot. 724 del 08/01/2004, che risulta sospesa dall'U.T.C. e non definita da regolare certificato di collaudo, per il quale è stato previsto al fine della relativa regolarizzazione, una pratica "Accertamento di Conformità" (ex art 36 del D.P.R. 380/01), i cui costi con riferimento all'immobile in oggetto, sono stati detratti dalla stima del valore di mercato del bene, precisando che a rigore la suddetta pratica dovrebbe essere istruita con riferimento a tutti gli immobili confinanti, interessati dal predetto frazionamento e fusione (Cfr. risposta al quesito 6).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 360.000,00 (trecentosessantamila/00).

In merito al quesito 5): procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

*L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al **primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.***

A questo riguardo, l'esperto:

- *deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

*In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.***

*Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.*

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto*

in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

*Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).*

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

*Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed **eventualmente di morte** di quest'ultimo.*

- In data **06 marzo 1995**, con atto di compravendita a rogito del notaio **Antonio Carannante, n. rep./racc. 29245/5221** (All. 4), trascritto nei registri immobiliari di Napoli II, il **28 marzo 1995 ai nn. 8498/4111**, perveniva alla società **DENOMINAZIONE ESECUTATA.**, con sede in Quarto (NA), alla via Trefole n. 27, C.F.: CODICE FISCALE, rappresentata dall'Amministratore Unico sig. **NOME E COGNOME L.R.**, nato a Napoli, il 31/05/1957, per acquisto dal sig. **De Fenza Giovanni**, nato a Quarto (NA), il 5 gennaio 1911, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili, appartenenti al fabbricato sito in Pozzuoli, alla via Miliscola, oggi Via Fasano, n. 72(già 66) e precisamente: A) vano ad uso abitazione al piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA) al Foglio 85; P.IIa 138; Sub 1; Cat. A/5. B) vano ad uso abitazione al piano terra, Foglio 85; P.IIa 138; Sub 9; Cat. A/5. C) vano ad uso abitazione al piano terra, Foglio 85; P.IIa 138; Sub 10; Cat. A/5. D) vano ad uso abitazione al piano terra, Foglio 85; P.IIa 138; Sub 11; Cat. A/5. E) vano ad uso abitazione al piano terra, Foglio 85; P.IIa 138; Sub 2.

- In data **31 maggio 1995**, con atto di compravendita a rogito del notaio **Antonio Carannante, n. rep./racc. 29479/5305** (All. 5), trascritto nei registri immobiliari di Napoli II, il **23 giugno 1995 ai nn. 17752/12869**, perveniva alla società **DENOMINAZIONE ESECUTATA.**, con sede in Quarto (NA), alla via Trefole n.27, C.F.: CODICE FISCALE, rappresentata dall'Amministratore Unico sig. NOME E COGNOME L.R., nato a Napoli, il 31/05/1957, per acquisto dai sigg. **Costigliola Franco**, nato a Pozzuoli (NA), il 13 febbraio 1955, **Costigliola Concetta**, nata a Pozzuoli (NA), il 2 novembre 1958, **Costigliola Angelina**, nata a Pozzuoli (NA), il 20 febbraio 1947, **Costigliola Vincenzo**, nato a Luino (VA), il 31 maggio 1944, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili, appartenenti al fabbricato sito in Pozzuoli(NA), alla via Fasano (già Via Miliscola), n. 72 (già 66) e precisamente: A) locale al piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA) al Foglio 85; P.Illa 138; Sub 112, ancora da censire, derivante per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e variazione della destinazione con denuncia registrata all'U.T.E. di Napoli in data 7 aprile 1995 col n. 6276 e ancora successivamente variato per fusione e ristrutturazione con denuncia registrata all'U.T.E. di Napoli in data 17 maggio 1995 col n. 8793, dagli originari sub 3, Cat. A/5 e 4, Cat. C/6. B) locale al piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA) al Foglio 85; P.Illa138; Sub 113, ancora da censire, derivante per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e variazione della destinazione con denuncia registrata all'U.T.E. di Napoli in data 7 aprile 1995 col n. 6276 e ancora successivamente variato per fusione e ristrutturazione con denuncia registrata all'U.T.E. di Napoli in data 17 maggio 1995 col n. 8793, dagli originari sub 7, Cat. A/5, 8, Cat. A/5 e 12, Cat. A/5.vano ad uso abitazione al piano terra, Foglio 85; P.Illa 138; Sub 9; Cat. A/5. C) appartamento al primo piano del fabbricato, identificato al N.C.E.U. al Foglio 85; P.Illa 138; Sub 13; Cat. A/4. D) appartamento al secondo piano del fabbricato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA) al Foglio 85; P.Illa 138; Sub 114, ancora da censire, derivante per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione con denuncia registrata all'U.T.E. di Napoli in data 7 aprile 1995 col n. 6277 e ancora successivamente variato per fusione con

denunzia registrata

all'U.T.E. di Napoli in data 17 maggio 1995 col n. 8795, dall'originario sub 20, Cat. A/4. E) appartamento al terzo piano del fabbricato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA) al Foglio 85; P.Illa 138; Sub 110, ancora da censire, derivante per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione con denuncia registrata all'U.T.E. di Napoli in data 7 aprile 1995 col n. 6277 e ancora successivamente variato per ristrutturazione con denuncia registrata all'U.T.E. di Napoli in data 17 maggio 1995 col n. 8792, dall'originario sub 23, Cat. A/2. F) lastrico solare al quarto piano del fabbricato identificato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA) al Foglio 85; P.Illa 138; Sub 101; Cat. lastrico solare.

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento, locale a destinazione commerciale al P.T., con annesso deposito al piano S-1, identificato al N.C.E.U. al Comune di Pozzuoli al Foglio 85; P.Illa 138; Sub 129; Cat. C/1 e stato costituito in data 12/12/1997, con FRAZIONAMENTO E FUSIONE prot. n. 24479.1/1997 in atti dal 25/02/1998, e deriva dagli originari Sub 2; Sub 105; Sub 112 e Sub 113, oggi soppressi (All. 6), di cui agli atti di provenienza su menzionati. Come riportato nella risposta al precedente quesito, dalle verifiche effettuate consultando i suddetti titoli di provenienza e i documenti di catastali attuali e di archivio recuperati, l'immobile *de quo*, non ha subito ulteriori fusioni, nè frazionamenti dalla sua costituzione originaria, ad oggi (All. 6).

I suddetti titoli, hanno data certa anteriore al pignoramento, trascritto in Napoli II il 06 maggio 2022 ai nn. 21726/16632.

Tutti i beni oggetto di pignoramento insistono sull'originaria particella individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli, che risulta allineato col Catasto terreni, con i seguenti dati: **Foglio 85, p.Illa 138.**

In merito al quesito 6): verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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; 9) l'informazione 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.”

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

• deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione**

grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

• deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

• il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata

(segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

• lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto

valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Inquadramento Urbanistico

Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade nel perimetro della “Zona B4 - Residenziale satura 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. 10) e delle Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato P4.045.00 - All. 10), inoltre ricade nella zona R.U.A. “Recupero Urbanistico-Edilizio e restauro Paesistico-Ambientale” del Piano Territoriale Paesistico dell'Area dei campi Flegrei, comprendente i territori dei Comuni di Pozzuoli, Bacoli e Monte di Procida, approvato con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 06/11/1995. In tale zona “**è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti**”. Si precisa, altresì, che

l'area rientra nel perimetro delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, Parte Terza, ivi comprese le aree di cui alla legge 11/06/1922, n° 778 (Beni Paesaggistici), ma non risulta assoggettata ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali, inoltre non ricade nelle aree di interesse archeologico (Al. 11). 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

Secondo le ricerche effettuate dal sottoscritto presso lo S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune di Pozzuoli, come da relativa certificazione (All. 12), il fabbricato cui appartiene l'immobile oggetto di procedura, di antica costruzione, è stato completamente ristrutturato, in seguito al rilascio dal Comune di Pozzuoli della Autorizzazione Edilizia n. 133 del 17/06/1994 prot. 3107/94 e 17099/94 (All. 13), su richiesta degli Eredi Costigliola e, della successiva Autorizzazione di Variante e Sanatoria n. 77 dell'08/05/1995 prot. 25194/95 (All. 14), su richiesta degli Eredi Costigliola e di De Fenza Giovanni, di cui lo scrivente ha verificato prima la corrispondenza nei registri cartacei del suddetto ufficio ed ha estratto successivamente, copia delle suddette licenze, verificandone la corrispondenza allo stato dei luoghi con riferimento, in particolare, ai grafici di progetto allegati alla suddetta Variante e alle volumetrie oggetto di procedura. Non è stato, invece, trovato riscontro sul rilascio di alcuna Licenza di abitabilità/agibilità del fabbricato(All. 12).

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile

Nel corso dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato, che come detto, allo stato adibito a studio medico veterinario, lo scrivente ha rilevato, in primo luogo, rispetto all'ultima planimetria catastale dell'immobile (risalente al 25/01/2013 - All. 6), una diversa distribuzione degli spazi interni, ottenuta attraverso la rimozione e la ricostruzione di alcune tramezzature non portanti. Confrontando poi i grafici allegati all'ultimo Titolo Edilizio, legittimante la consistenza del

fabbricato (Autorizzazione Edilizia in Variante e Sanatoria n. 77 dell'08/05/1995 – 14), con le planimetrie catastali recuperate, attuali e storiche (All. 6 e All. 8 - Tav 4), si rileva che l'immobile in oggetto, come testimoniato anche dall'esame della visura catastale storica, di cui alle variazioni catastali elencate in risposta ai quesiti precedenti: - costituzione del Sub 129, in data 12/12/1997, con FRAZIONAMENTO E FUSIONE prot. n. 24479.1/1997 in atti dal 25/02/1998, per frazionamento e fusione degli originari Sub 2; Sub 138; Sub 105; Sub 112; Sub 113. - VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE del 02/10/2003, prot. n. 63070.1/2003, in atti dal 02/10/2003, con la quale veniva presentata la planimetria del sub Sub 129. - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/01/2013, con prot. n. 5916.1/2013 in atti dal 25/01/2013, con la quale veniva aggiornata la planimetria del sub 129, deriva dall'avvenuto frazionamento e fusione dell'originario locale ad uso commerciale di cui ai grafici dello stato di progetto, allegati alla suddetta Autorizzazione di Variante e Sanatoria, con gli immobili confinanti, di cui sempre ai suddetti grafici, rispettivamente: appartamento a Nord/Est e Ufficio a Nord/Ovest. Tuttavia, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Pozzuoli, il suddetto frazionamento e fusione, cui si rileva anche un cambio di destinazione d'uso, oltre alla successiva diversa distribuzione interna realizzata, non risultano allo stato legittimati da Titoli Edilizi validi, in quanto risultano depositate dai legali rappresentanti della società esecutata, DENOMINAZIONE SOCIETÀ ESECUTATA, proprietaria del suddetto bene, due richieste diautorizzazione Edilizia per l'immobile *de quo*, rispettivamente: 1) DIA prot. 724 dell'08/01/2004, su richiesta del sig. NOME E COGNOME L.R. (legale rappresentante della predetta società al momento della domanda - All. 15), per *cambio di destinazione d'uso*; 2) C.I.L. prot. n. 42154 del 28/11/2012, su richiesta della sig.ra NOME E COGNOME L.R. (legale rappresentante della predetta società al momento della domanda - All. 16), *per manutenzione ordinaria*, che allo stato, si ritengono prive di validità, atteso che la D.I.A. prot. 724 dell'08/01/2004, risulta sospesa con provvedimento del Dirigente del Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Pozzuoli del 06/02/2004 e, di conseguenza non è stata

definita con relativo deposito

di certificato di chiusura lavori e collaudo finale, per cui si considera nulla anche la successiva C.I.L., che non poteva essere richiesta stante l'irregolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile.

Si precisa ancora per completezza di documentazione acquisita che, dalle ricerche effettuate non risultano presentate, con riferimento all'immobile oggetto di procedura, domande di Condonio Edilizio secondo le leggi 47/85; 724/94 e 326/03, inoltre non sono state mai avviate procedure amministrative dall'antiabusivismo (ordinanze di demolizione, contenziosi amministrativi o RE.SA - All. 17), ne consegue che l'immobile in oggetto non può definirsi allo stato regolare dal punto di vista Urbanistico Edilizio, tuttavia, si rileva ai fini di una eventuale regolarizzazione dello stesso, che l'intervento realizzato in assenza di Titolo Urbanistico riguardando una volumetria legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, poteva essere autorizzato secondo la precedente normativa con una D.I.A., mentre secondo la normativa attuale, tale intervento può essere effettuato previa presentazione di un Permesso di Costruire, riguardando come nel caso in oggetto oltre alla ristrutturazione edilizia anche il cambio di destinazione d'uso. Con quest'ultima pratica, in particolare, potrebbe essere autorizzata, eventualmente, anche la modifica delle bucatore in facciata, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni. In conclusione, poiché i suddetti illeciti sono costituiti da opere interne ad una volumetria legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, stante la cosiddetta *doppia conformità*, gli stessi possono essere regolarizzati con un Accertamento di Conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, per opere realizzate in assenza di Permesso di Costruire, corrispondenti ad un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, frazionamento e fusione con diversa distribuzione spazi interni, modifica bucatore esterne in facciata ed apertura di vani di passaggio nella muratura portante, precisando che per questi ultimi due interventi, vanno richieste le relative Autorizzazioni in Sanatoria ai competenti Organi, rispettivamente: Autorizzazione Sismica in Sanatoria al Genio Civile e Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria alla Soprintendenza Archeologia Belle

Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli, essendo l'area in oggetto sottoposta a Vincolo Paesaggistico Ambientale.

L'Accertamento di Conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, è subordinato al pagamento degli Oneri Concessori, composti da Costo di Costruzione (20 % del costo della realizzazione delle opere da computo metrico) + Costo di Urbanizzazione (€ 3,94 x Volumetria totale frazionata VVPP), oltre ad € 1032,00 di sanzione amministrativa, più € 350,00 diritti di segreteria (secondo le indicazioni fornite dai funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale). Si precisa, tuttavia, che il suddetto frazionamento e fusione con diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanato esclusivamente con un'unica pratica riguardante tutta la volumetria frazionata e fusa che, allo stato, dovrebbe essere presentata congiuntamente dagli attuali proprietari dei sub variati dall'intervento; di conseguenza, le aliquote corrispondenti agli Oneri Concessori così come gli oneri relativi ai diritti di istruttoria, alla sanzione amministrativa e agli oneri tecnici, dovrebbero a rigore essere suddivise tra i proprietari dei sub variati proporzionalmente in relazione alle opere realizzate per ciascun immobile (trasformazioni interne) e alla volumetria variata, per cui, al fine di calcolare gli oneri Concessori relativi all'immobile in parola, il C.T.U. ha redatto un computo metrico estimativo, facendo riferimento al Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Campania del 2022 (All. 19). Dal suddetto computo deriva un costo complessivo di costruzione delle opere per il frazionamento effettuato con riferimento all'immobile in oggetto, costituzione Sub 129 + diversa distribuzione spazi interni, di circa € 70.000,00 da cui, l'aliquota corrispondente al Costo di Costruzione è pari ad € **14.000,00**. L'aliquota corrispondente al Costo di Urbanizzazione, considerando la volumetria totale dell'immobile pari a circa 570,00 mc (VVPP - Sup.L. 154,00 mq x H. 3,70 m), sarà pari ad € 3,94 x 570,00 = € **2.245,00**.

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

Riepilogando, il costo complessivo per l'eventuale regolarizzazione urbanistico-Edilizia dell'immobile in oggetto, relativi alla procedura di Accertamento di

Conformità (ex art. 36 del Dpr 380/01 s.m. e i.), calcolati forfettariamente considerando le opere realizzate al solo immobile oggetto di procedura, ammontano complessivamente a: € 350,00 per diritti di segreteria; € 1.032,00 di sanzione amministrativa; € 14.000,00 Oneri Concessori (di cui al costo di costruzione calcolato - All. 18); € 2.245,00 Oneri Concessori (di cui al costo di Urbanizzazione); € 6.500,00 per spese tecniche (istruzione delle pratiche di Accertamento di Conformità, Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria e Autorizzazione Sismica in Sanatoria al Genio Civile, oltre all'acatastamento finale della planimetria dell'immobile), per un totale di circa € 24.000,00 (ventiquattromila/00).

Lo scrivente precisa, di non aver ritenuto opportuno acquisire il certificato di destinazione urbanistica, al fine di non gravare di ulteriori spese la procedura, poiché secondo l'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 l'obbligo di allegare lo stesso agli atti tra vivi sia in forma pubblica che privata, di trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, è riferito esclusivamente ai terreni.

In merito al quesito 7): indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Come meglio descritto nel verbale di accertamento tecnico (All. 2) e nel verbale di Accesso del Custode Giudiziario (All. 3), nel corso dei sopralluoghi presso

l'immobile oggetto di procedura, effettuati in data 27 giugno 2022 alle ore 10:00, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato avv. Francesca Di Gennaro e, successivamente al fine di completare le operazioni di rilievo, dal sottoscritto in data 06 luglio 2022, lo scrivente apprendeva nel corso del primo accesso dal sig. NOME E COGNOME, per delega della sig.ra NOME E COGNOME L.R., legale rappresentante della società esecutata "DENOMINAZIONE SOCIETÀ ESECUTATA" e, nel corso del secondo accesso dal dott. NOME E COGNOME, che l'immobile oggetto di procedura, locale a destinazione commerciale sito in Pozzuoli (NA), alla via Nicola Fasano n. 72 (già Via Miliscola n. 66), posto al piano terra, identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 85; P.lla 138; Sub 129; Cat. C/1, fosse allo stato utilizzato come studio medico veterinario e condotto in locazione in virtù di regolare contratto di locazione ad uso commerciale, già recuperato in precedenza dal sottoscritto in seguito ad ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pozzuoli (All. 19), stipulato in data 22/04/2015, tra la suddetta NOME E COGNOME L.R., nata a Napoli, il 29/09/1983, in qualità di legale rappresentante della società esecutata "DENOMINAZIONE SOCIETÀ ESECUTATA", con sede in Quarto (NA), alla via Trefole n. 27, P. IVA: 0675530633 e, NOME E COGNOME, nato a Napoli il 17/07/19.., in qualità di legale rappresentante della società "ANIMAL MEDICALCARE s.a.s.", con sede legale in Napoli, alla Via Daniele Manin n. 6, P. IVA.: 07757701219 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Napoli 2, in pari data al n. 3600/3T. Il suddetto contratto, della durata di sei anni, rinnovabile per altri sei, con scadenza al 03/05/2021 (prima scadenza), rinnovabile tacitamente per altri sei anni, fino al **03/05/2027 (seconda scadenza)**, non risulta concluso anticipatamente, come confermato dalle ispezioni effettuate, per cui lo scrivente fa rilevare che tale contratto, essendo stato registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **06/05/2022 ai nn. 21726/16632**, si considera opponibile al pignoramento sino alla data del 03/05/2027 (seconda scadenza). Si precisa, altresì, che con "scrittura privata per subentro in contratto di locazione commerciale" senza variazioni contrattuali, rilasciata in copia allo scrivente dal dott.

Giacomo Sozio (All. 20), attuale socio accomandatario della

società conduttrice, sottoscritta in data 06/08/2020 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli 2, in data 29/09/2020 al n. 1779/3, si comunicava il cambio del socio accomandatario della società locatrice "ANIMAL MEDICAL CARE S.a.s.", da NOME E COGNOME al suddetto dott. NOME E COGNOME, nato a Napoli il 17/05/19...

Secondo quanto riportato dall' art. 2, del suddetto contratto, "*... il canone della locazione è stato convenuto e determinato in € 8.400,00 più IVA, annuali, da pagarsi in 12 rate mensili da € 700,00 più IVA e sarà aggiornato di anno in anno (Art. 3), ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, nella misura massima prevista dalla legge della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai ...*".

L'art. 2923, comma 3 del Codice Civile stabilisce che "*l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni*". Premesso ciò, lo scrivente per verificare la congruità del canone di locazione stabilito, ha calcolato il valore di mercato medio per la zona di appartenenza con riferimento al I° semestre 2015, periodo in cui è stato stipulato il contratto, secondo i valori medi di mercato riportati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - All. 21). Secondo il suddetto borsino il valore di locazione medio per gli immobili della zona omogenea di appartenenza, Zona B5 - Centrale/ZONA PORTO-RIONE TERRA - VILLA AVELLINO - RETRO LINEA FERROVIARIA (immobili commerciali in normale stato di manutenzione) era di **8 €/mqxmese** che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (cfr. risposta quesito 12), pari a 137 mq ci dà la cifra di **€ 1100,00 mensili**, per cui, essendo la cifra pattuita da contratto (€ 700,00 più IVA) non inferiore di un terzo del valore di locazione di mercato all'epoca della locazione, si può affermare che non sussistono le ipotesi di cui all'art. 2923, comma 3 c.c.

In merito al quesito 8): specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, archeologici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o d'indivisibilità (All. 11). Secondo quanto riportato negli atti di provenienza dell'immobile, oltre che dal Regolamento di Condominio del fabbricato di Via N. Fasano n. 72, rilasciato in copia allo scrivente dall'amministratore p.t. dott. Alberto Rocco (All. 22), il bene in oggetto non risulta gravato da particolari vincoli o servitù condominiali. Non sono stati rilevati, altresì, sugli immobili pignorati vincoli incidenti sull'attività edificatoria che resteranno a carico del futuro acquirente.

Per quanto riguarda gli oneri e i vincoli che saranno regolarizzati o cancellati dalla procedura, dalla verifica documentazione di cui all'art. 567, risultano, allo stato, pregiudizievoli alla società debitrice, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato, identificato al Catasto fabbricati Comune di Pozzuoli (NA): Foglio 85; P.lla 138; Sub 129; Cat. C/1, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 7):

- **iscrizione di ipoteca legale del 19 aprile 2011 ai nn. 16247/2567**, in virtù di atto di Equitalia Polis S.p.a. di Napoli del 18/04/2011, rep. n. 125, per € 1.058.628,08, a garanzia di € 529.314,04, a favore di EquitaliaPolis S.p.a., con sede in Napoli, alla Via Roberto Bracco n. 20, C.F. 07843060638 e contro la società DENOMINAZIONE SOCIETÀ ESECUTATA, con sede in Quarto (NA), alla via Trefole n. 27, C.F.: CODICE FISCALE, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **iscrizione di ipoteca in rinnovazione del 30 giugno 2021 ai nn. 32608/4129**, in virtù di atto di mutuo per Notaio Antonio Carannante del 12/07/2001, rep. 37286, per € 309.874,14, a garanzia di € 529.314,04, a favore di Banco di Napoli S.p.a., con sede in Napoli, C.F. 06385880635 e contro la società DENOMINAZIONE SOCIETÀ ESECUTATA, così come in precedenza identificata, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà. Formalità di riferimento: iscrizione del 13/07/2001 ai nn. 27186/4351 (All. 7).
- **trascrizione di pignoramento immobiliare del 06 maggio 2022, ai nn. 21726/16632**, a favore della Penelope SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV), C.F. 04934510266, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale UNEP, Tribunale di Napoli, Repertorio 8515 del 12/04/2022 e contro la società DENOMINAZIONE SOCIETÀ ESECUTATA, così come in precedenza identificata, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

Inoltre si segnalano gli oneri per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia

del bene e per la relativa rettifica delle planimetrie catastali, stimati per una cifra

complessiva pari ad € **24.000,00** (oneri amministrativi e oneri tecnici, cfr. risposta al quesito 6), che sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta (cfr. risposta al quesito 12).

In merito al quesito 9): verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni pignorati, non sono sottoposti a vincoli Demaniali e non ricadono su suolo Demaniale, come verificato dal sottoscritto presso l'Agenzia del Demanio.

In merito al quesito 10): verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **oggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **oggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).*

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli (All.ti 4, 5, 6 e 7), 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 (All. 23).

In merito al quesito 11): fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Secondo la risposta fornita al sottoscritto dall'amministratore del condominio del fabbricato di Via N. Fasano n. 72, dott. Alberto Rocco, con riferimento all'immobile oggetto di procedura con aggiornamento al 31/12/2022 (All. 24):

- L'importo annuo delle spese fise di gestione e manutenzione quote condominiali ordinarie, ammontano ad € **53,08** mensili, pari ad € **636,96** annuali;
- Le spese straordinarie deliberate sono le seguenti:
 - Quota straordinaria pulizie parti comuni € **35,00**
 - Quota straordinaria Sportelli € **77,78**
 - Quota straordinaria Edil Works € **520,44**
 - Quota straordinarie geom. Laezza € **142,32**
 - Quota Rendiconto Consuntivo Amministrazione Carbone € **742,02**;
- Le spese straordinarie deliberate non ancora scadute per lavori da eseguire sono: Quota straordinaria terrazzi (delibera assembleare del 14/12/2022) € **4.002,78**; quota straordinaria fabbro (delibera ass. del 14/12/2022) € **100,00**
- Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, ammontano ad € **1.623,67**;
- I millesimi di proprietà esclusiva e delle parti comuni relative all'immobile sono i seguenti: **TAB GENERALE mill. 135,54**; **TAB CORTILE mill. 0**; **TAB SCALA mill. 0**.

Si riporta in allegato il regolamento di Condominio del fabbricato di Via N. Fasano n. 72, con le relative tabelle millesimali, rilasciato in copia dall'amministratore (All. 22).

In merito al quesito 12): procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi

dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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"

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/ svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

L'immobile pignorato, costituito da un **locale ad uso commerciale posto al piano terra con annesso deposito al piano S-1**, come detto, sito in Pozzuoli (NA), alla Via Nicola Fasano n. 72 - 74 (già Via Miliscola), ricade nella zona bassa della

città di Pozzuoli posta alle spalle del Porto e fa parte di un fabbricato di antica costruzione, completamente ristrutturato intorno alla seconda metà degli anni novanta del secolo scorso, con struttura portante in muratura di tufo, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio *a Blocco*, costituito da un piano seminterrato, destinato a deposito, un piano terra destinato ad attività commerciali e connettivo e, da tre piani in elevazione destinati ad abitazioni. Lo stabile ha un unico ingresso posto all'altezza del civico n. 66 di Via Nicola Fasano, ed è servito da un unico corpo scala centrale privo di ascensore. Allo stato attuale il fabbricato versa discrete condizioni di manutenzione; nell'ambito del comune di Pozzuoli gode di ottima accessibilità, essendo ubicato nella zona bassa della città posta alle spalle del porto, a circa 750 m. a piedi dalla fermata della Ferrovia Cumana (collegata con la Stazione di Montesanto) e, a circa 1,5 km a piedi, dalla fermata Linea 2 della Metropolitana di Napoli (collegata con la Stazione di Piazza Garibaldi).

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 similari 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 stati consultati i valori immobiliari di riferimento 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. 25). 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 ricavate al fine di:

- conoscere i prezzi di mercato di beni aventi caratteristiche similari a quello oggetto di perizia;
- 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 dalla norma UNI 10750/2005, riportata nei principali borsini immobiliari e di riferimento per tutti gli operatori del settore, nonché 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 medio di mercato per beni con caratteristiche analoghe venduti nella zona omogenea di appartenenza, Zona B5 - Centrale/ZONA PORTO-RIONE TERRA - VILLA AVELLINO - RETRO LINEA FERROVIARIA (immobili a destinazione commerciale in normale stato di manutenzione), con riferimento al II° sem. 2020, rientra in un intervallo compreso tra 1.150 €/mq e 4.100 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **2.600 €/mq**, tuttavia, a tale valore vanno 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 questo caso l'immobile in questione, appartiene ad un fabbricato di antica costruzione, che appare in discrete condizioni di manutenzione ed è anch'esso in discrete condizioni

di manutenzione interna, tuttavia si considera da ristrutturare per il particolare utilizzo cui è adibito (studio medico veterinario) e, per le pessime condizioni di manutenzione del locale deposito, completamente da risanare per problematiche diffuse di umidità da risalita, inoltre, si considera un ulteriore deprezzamento perché l'immobile, allo stato, è locato con contratto a scadenza sessennale (II scadenza al 03/05/2027). Al contrario nell'ambito del comune di appartenenza, l'immobile gode di ottima accessibilità e posizione, essendo ubicato in una zona centrale, con accesso diretto su strada principale. Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato (in questo caso maggiore di 60 anni) e dall'incidenza dello stato delle parti comuni] = 0,95;
- stato d'uso e manutenzione (immobile da ristrutturare) = 0,90;
- stato di possesso (immobile locato con scadenza locazione al 03/05/2027) = 0,85;
- posizione favorevole al commercio (su strada principale) = 1,20;

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$\mathbf{Vm} = 2.600 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,90 \times 0,85 \times 1,20 = \mathbf{2.300,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = SI + xA1 + yA2 + zA3...$$

dove : SL è la superficie lorda dell'appartamento, ricavata dalla superficie netta utile (che ricordiamo pari a 117 mq), sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali e della metà dei muri di confine;

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori.

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

$$SL = 154,00 \text{ mq}$$

$$A1 = \text{locale deposito} = 59,00 \text{ mq}$$

$$z = 0,25 \text{ locali accessori (collegati ai vani principali di h. inferiore a 2,40 m)}$$

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$SC = \{ 154,00 + [0,25 \times 59,00] \} = 169,00 \text{ mq}$$

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

$$V_m = 2.300,00 \text{ €/mq} \times 169 \text{ mq} = \text{€ } 389.000,00$$

(trecentottantanovemila/00).

Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile

Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dalla normativa vigente (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 noneliminabili 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, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente di deprezzamento pari a 0,95 (riduzione del 5%). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerato l'immobile da ristrutturare è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente qualitativo pari a 0,90 (riduzione del 10%). Per quanto riguarda gli oneri per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico edilizia del bene, gli stessi ammontano a circa € **24.000,00** (Cfr. risposta al quesito 6). Sullo stato di possesso, esistendo un contratto di locazione relativo all'immobile pignorato, regolarmente registrato in data anteriore al pignoramento, con scadenza al 03/05/2027 (seconda scadenza, fra circa 4 anni, Cfr. risposta al quesito 15) è stato applicato al valore di mercato medio un coefficiente pari a 0,85 (riduzione del 15%). Non esistendo vincoli giuridici non eliminabili, non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Infine, vanno detratti gli oneri condominiali insoluti che, secondo quanto riportato dall'amministratore del condominio del fabbricato di Via N. Fasano n. 72, ammontano ad € **1.623,67** (cfr. risposta al quesito 11). Il minimo valore di mercato più probabile del bene, pertanto, a seguito di tali decurtazioni apportando gli opportuni arrotondamenti è di:

$$V_m = € 389.000,00 - 24.000,00 - 1623,67 = € 360.000,00$$

(trecentosessantamila/00).

Si ricorda che i valori finali, come sopra determinati, possono essere soggetti ad oscillazioni del +/-10%, che rientrano, comunque, nei limiti della tollerabilità dell'estimo.

Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile	
Dati catastali attuali Immobile sito in Pozzuoli (NA), Via Nicola Fasano n. 72 - 74	N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA): Immobile ad uso commerciale - Fogl. 85; P.lla 138; Sub 129; Cat. C/1; Classe 5; Consistenza 137 mq; Sup Cat. Totale 169 mq; Rendita € 3.771,22.
Sup. Netta Utile immobile - SNU	mq 117,00
Sup. Lorda - SL	mq 154,00
Sup. Commerciale Totale - SC	mq 169,00
Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq	2.600,00
Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq	2.300,00
Valore di mercato complessivo dell'immobile	€ 389.000,00
Decurtazioni al valore complessivo calcolato	
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	Coeff. di differenziazione = 0,95 Applicato al valore di mercato medio della zona omogenea (vetustà del fabbricato/stato parti comuni)
Stato d'uso e manutenzione	Coeff. di differenziazione = 0,90 Applicato al valore di mercato medio della zona omogenea (immobile da ristrutturare)
Totale oneri e costi amministrativi e tecnici per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene con Accertamento di Conformità (ex art. 36 DPR 380/01).	- € 24.000,00
Stato di possesso	Coeff. di riduzione = 0,85 Immobile locato con scadenza sessennale (II scadenza al 03.05.2027)
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Coeff. = 1,00 nessuno
Oneri Condominiali insoluti	- € 1.623,67
Minimo valore di mercato dell'immobile	
€ 360.000,00	

In merito al quesito 13): procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Poiché nel caso specifico, l'immobile in questione, risulta pignorato per la piena proprietà, non sussistono le ipotesi del quesito.

In merito al quesito 14): acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.*

*L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.*

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

Essendo nel caso in oggetto il debitore esecutato una società, si allega alla presente la visura camerale storica della società esecutata, ricevuta in copia dal Custode avv. Francesca Di Gennaro (All. 26).

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, 14 dicembre 2022

l’Esperto

arch. Luca Di Meglio



Prove di spedizione alle parti dell'Elaborato Peritale