

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

(ex 5^a BIS)

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa M. L. Russo

N. 584/2024 R.G.E.

Procedura di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED]

(creditore procedente - [REDACTED]) contro la soc. "[REDACTED]

[REDACTED]" (debitrice esecutata);

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SECONDO LOTTO PIGNORATO

(villino unifamiliare sito in Pozzuoli - NA, alla via S. Gennaro Agnano n. 29,
piano T-1, int. 3)

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).....	15
In merito al quesito 4).....	16
In merito al quesito 5).....	18
In merito al quesito 6).....	20
In merito al quesito 7).....	25
In merito al quesito 8).....	26
In merito al quesito 9).....	28
In merito al quesito 10).....	28
In merito al quesito 11).....	29
In merito al quesito 12).....	29
In merito al quesito 13).....	37
In merito al quesito 14).....	37



N. 584/2024 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa M. L. Russo

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.ssa M. L. Russo, con provvedimento del 25 giugno 2025, comunicato a mezzo PEC del 27 giugno 2025, esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 584/2024 del R.G.E., promossa dalla [REDACTED] creditore procedente, rappresentata dall'avv. [REDACTED], contro la soc. "[REDACTED]", nella persona del liquidatore sig. [REDACTED], debitrice esecutata.

In pari data l'Esperto 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 per il giorno mercoledì 17 luglio 2025, alle ore 10:00 presso l'immobile pignorato, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Daniela Avallone (All. 1).

Come meglio descritto nei verbali di accesso del Custode Giudiziario (All. 2.2), cui si allegano gli schemi dei rilievi metrici effettuati, il C.T.U. si è recato presso il bene pignorato nel giorno stabilito (come da comunicazioni inviate alle parti - All. 1) e, successivamente, in data 02 e 09.10.2025, congiuntamente a quest'ultimo, acquisendo i dati necessari all'espletamento dell'incarico ed effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi (All. 2.2). In tali



accessi, altresì, il Custode Giudiziario si è immesso nel possesso giuridico dell'immobile pignorato.

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 Luca Dell'Aquila, in data 24/12/2024. Si precisa che tale certificazione, riportante i dati catastali attuali e storici, risale per gli immobili pignorati, ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli II, il 28/11/2024 ai nn. 57570/45218, recuperato dal sottoscritto (Cfr. risposta al quesito 5). Si rileva 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, ricevuta in copia dal Custode Giudiziario (All. 3), tuttavia, sulla scorta della verifica 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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; 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 prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difficoltà sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difficoltà 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 (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difficoltà 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 II° lotto di immobili pignorati**, corrisponde alla piena proprietà dell'immobile a destinazione residenziale, costituito da un villino unifamiliare per civile abitazione, sito in Pozzuoli (NA), alla Via San Gennaro Agnano n. 29, "Parco San Domenica", piani T-1, contraddistinto dal numero di int. 3, con annessi area scoperta a giardino al PT e box auto al piano S1, oltre posto auto scoperto assegnato in area comune, intestato alla soc. debitrice "**[REDACTED]**".

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: "... In Pozzuoli (Napoli) alla Via San Gennaro Agnano n.29, unità immobiliare facente parte del primo corpo di fabbrica, distinta con il numero interno 3 ...".



INDIRIZZO ATTUALE: coincide con quello indicato in pignoramento.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO: “... *Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 56, particella 753, Via San Gennaro Agnano n.29, piano T-1, interno 3, cat. A/7, classe 3, vani 11 ...*”.

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: “... *confinante nel suo insieme con Via San Gennaro Agnano, con unità immobiliare int. 2, dello stesso corpo di fabbrica e con unità immobiliare int. 4 dello stesso corpo di fabbrica ...*”.

CONFINI ATTUALI: L’immobile - villino unifamiliare su due livelli con annessi box auto e area scoperta a giardino, confina nel suo insieme: **a Nord con viale interno comune di accesso, ad Est con villino unifamiliare di aliena proprietà int. 2 (in C.T. del Comune di Pozzuoli Foglio 58; P.lla 755), a Sud con Via San Gennaro Agnano e, ad Ovest con villino unifamiliare int. 4 (in C.T. del Comune di Pozzuoli Foglio 58; P.lla 750).**

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: “... *per i diritti (1/1 piena proprietà), intestati alla Società “ [REDACTED] [REDACTED]”, con sede in [REDACTED], alla Via [REDACTED] n. [REDACTED] C.F. e P. IVA: [REDACTED] ...*”.

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 in catasto (All. 4.2), nella documentazione ipocatastale (All. 5) e, nel titolo di provenienza (All. 6.2).

Inoltre, al fine di individuare esattamente i fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l’Esperto ha effettuato una sovrapposizione delle foto satellitari, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (All. 7.2 - Tav. 1 e 2).

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 villino unifamiliare per civile abitazione su due livelli, con annessi area scoperta a giardino e box auto - II LOTTO.

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 allegare 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 II LOTTO: villino unifamiliare per civile abitazione su due livelli, con annessi area scoperta a giardino e box auto

L'immobile pignorato, è costituito da un villino unifamiliare per civile abitazione, piani T-1 con annessi area scoperta a giardino al PT e box auto al piano S1, sito in **Pozzuoli (NA), alla via San Gennaro n. 29, "Parco San Domenico", int. 3**, che appartiene ad un complesso residenziale, denominato "Parco San Domenico", composto da otto villette unifamiliari del tipo *a schiera*, costruite intorno alla prima metà degli anni ottanta del secolo scorso, con struttura portante intelaiata composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, a cui si accede dal viale interno comune, avente a sua volta ingresso da Via San



Gennaro Agnano n. 29, da cancello pedonale e Carrabile con guardiola per servizio di portineria. Il villino in oggetto, che attualmente appare in discreto stato di conservazione per lo stato generale delle finiture esterne e interne, è costituito da un piano seminterrato, accessibile direttamente dal viale interno, dove è posto il box auto, da un piano terra, raggiungibile da una scala esterna posta affianco all'ingresso del box auto, sul lato sinistro, da cui si accede all'area scoperta a giardino e alla residenza (zona giorno al PT), oltre ad un ulteriore piano in elevazione (zona notte al P1), accessibile dalla scala interna, con terrazzo di copertura praticabile, a sua volta accessibile da una scala esterna posta sul terzo balcone (All. 8.2 - Foto da 1 a 16).



L'immobile in oggetto come detto è identificato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA), con i seguenti dati: **Foglio 56; p.lla 753; Cat. A/7, cl. 3; cons. 11 vani; sup. cat. tot. 240 mq; r.c. 2.244,01**, come risulta dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (All. 4.2).

L'immobile - villino unifamiliare su due livelli, con annessi box auto e area scoperta a giardino, confina nel suo insieme: **a Nord con viale interno comune di accesso, ad Est con villino unifamiliare di aliena proprietà int. 2 (in C.T. del Comune di Pozzuoli Foglio 58; P.lla 755), a Sud con Via San Gennaro Agnano e, ad Ovest con villino unifamiliare int. 4 (in C.T. del Comune di Pozzuoli Foglio 58; P.lla 750).**

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

Attualmente, come verificato dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati, le planimetrie dello stato dei luoghi del bene in oggetto, risultano



conformi a quelle rappresentate nell'ultima planimetria catastale in atti, risalenti al 05/02/1990 (planimetria catastale d'impianto - All. 4.2), a meno di un piccolo vano tecnico per l'alloggio della caldaia, tuttavia, l'immobile in oggetto non può definirsi regolare dal punto di vista Urbanistico edilizio come meglio esposto in seguito (Cfr. risposta al quesito 6, All. 7.2 - Tav 3 e 4).



L'immobile, per ogni livello, come riportato dagli elaborati grafici di rilievo (All. 7.2 - Tav 3 e 4) è costituito da:

- un (1) area scoperta a giardino - PT (lato Nord, All. 8.2 - Foto da 12 a 16 e lato Sud, da 28 a 33)
- un (1) ingresso - PT (All. 8.2 - Foto da 17 a 22);
- un (1) soggiorno - PT (All. 8.2 - Foto da 23 a 27);
- due (2) disimpegni - PT / P1 (disimpegno 1, All. 8.2 - Foto da 34 a 36 e disimpegno 2, All. 8.2 - Foto da 49 a 54);
- un (1) ripostiglio - PT (All. 8.2 - Foto da 38 a 39);
- una (1) cucina - PT (All. 8.2 - Foto da 40 a 43);
- tre (3) servizi igienici - PT / P1 (W.C.1 - PT All. 8.2 - Foto da 44 a 48; W.C.2 - P1, All. 8.2 - Foto da 66 a 71 e W.C.3 - P1 All. 8.2 - Foto da 94 a 98);
- quattro (4) camere da letto - P1 (St. letto 1, All. 8.2 - Foto da 55 a 59; St. letto 2, All. 8.2 - Foto da 72 a 76; St. letto 3, All. 8.2 - Foto da 79 a 82; St. letto 4, All. 8.2 - Foto da 89 a 93);
- tre (3) balconi - P1 (balcone 1, All. 8.2 - Foto da 60 a 65; balcone 2, All. 8.2 - Foto 77 e 78 e balcone 3, All. 8.2 - Foto da 83 a 88);
- un (1) terrazzo di copertura praticabile - P2 (All. 8.2 - Foto da 99 a 104);
- un (1) box auto - PS1 (All. 8.2 - Foto 105 a 110);



un (1) posto auto scoperto assegnato nel viale comune di accesso (All. 8.2 - Foto 111 e 112).



Dall'area esterna comune, salendo dalla scala esterna posta di fianco al box auto, sul lato sinistro, si accede all'area esterna a giardino al piano terra (lato Nord, All. 8.2 - Foto da 12 a 16), da cui, dalla seconda porta a destra, si accede all'ingresso dell'appartamento (All. 8.2 - Foto da 17 a 22), dotato di un piccolo finestrino sulla scala interna di collegamento con la zona notte posta al primo piano, da cui, attraverso un ampio passaggio aperto, posto entrando, a sinistra dell'ingresso, si accede al soggiorno (All. 8 - Foto da 23 a 27), dotato di due affacci con porta-finestra, rispettivamente a Nord e a Sud, sull'area scoperta a giardino. Sempre dall'ingresso, attraverso un passaggio aperto ad arco, posto di fronte all'ingresso, si accede al primo disimpegno (disimpegno 1, All. 8.2 - Foto da 34 a 36), privo di finestre, da cui è possibile accedere a tutti i restanti ambienti del piano terra dell'appartamento. Procedendo in senso antiorario, dalla prima porta a destra del disimpegno, si accede al ripostiglio (All. 8.2 - Foto da 38 a 39), privo di finestre, in parte ricavato al di sotto della scala interna. Proseguendo, dalla seconda porta a destra del disimpegno, si accede alla cucina



(All. 8.2 - Foto da 40 a 43), dotata di un affaccio con porta-finestra a Sud sull'area scoperta a giardino. Ancora, dalla terza porta a destra del disimpegno, si accede al primo bagno (W.C.1 - PT All. 8.2 - Foto da 44 a 48), dotato di un affaccio con finestra a Sud, sull'area scoperta a giardino, lavabo e doppi servizi



igienici. Infine, dalla quarta porta a destra del disimpegno, si può accedere al soggiorno. Salendo dalla scala interna, poi, posta entrando a destra dell'ingresso, si accede alla zona notte, posta al primo piano dell'appartamento.



Salendo la prima rampa di scale, è ricavato un secondo ripostiglio non abitabile (All. 8.2 - Foto 52 e 53), mentre, dalla seconda rampa, si accede al secondo disimpegno (disimpegno 2, All. 8.2 - Foto da 49 a 54), anch'esso privo di finestre, da cui, è possibile accedere a tutti i restanti ambienti della zona notte. Procedendo sempre in senso antiorario, dalla prima porta a destra del disimpegno, si accede alla prima camera da letto (St. letto 1, All. 8.2 - Foto da 55 a 59), dotata di un affaccio con porta-finestra sul primo balcone (balcone 1, All. 8.2 - Foto da 60 a 65), orientato a Sud sull'area scoperta a giardino. Dalla seconda porta a destra del disimpegno poi, si accede al secondo bagno (W.C.2, All. 8.2 - Foto da 66 a 71), anch'esso dotato di doppi servizi con lavabo e vasca da bagno, oltre ad un affaccio con finestra, a Sud sull'area scoperta a giardino.



Dalla terza porta a destra, poi, si accede alla seconda camera da letto (St. letto 2, All. 8.2 - Foto da 72 a 76), anch'essa dotata di un affaccio con finestra a Sud, sul secondo balcone (balcone 2, All. 8.2 - Foto 77 e 78), prospiciente l'area scoperta a giardino. Ancora, dalla quarta porta a destra del disimpegno, si accede alla terza camera da letto (St. letto 3, All. 8.2 - Foto da 79 a 82), anch'essa dotata di un affaccio con porta finestra, a Nord, sul terzo balcone,



prospiciente l'area scoperta a giardino (balcone 3, All. 8.2 - Foto da 83 a 88). Ancora, dalla quinta porta a destra del disimpegno, si accede alla quarta camera da letto (St. letto 4, All. 8.2 - Foto da 89 a 93), anch'essa dotata di un affaccio con porta finestra, a Nord, sul terzo balcone, prospiciente l'area scoperta a giardino, nonché di bagno in camera, terzo bagno (W.C. 3), anch'esso dotato di doppi servizi con lavabo, piatto doccia in muratura, oltre ad un affaccio-finestra a Nord sull'area scoperta a giardino (W.C.3 - P1 All. 8.2 - Foto da 94 a 98). Infine, dal terzo balcone, da una scala a chiocciola esterna in ferro, è possibile accedere al terrazzo di copertura pavimentato (All. 8.2 - Foto da 99 a 104). Come detto, l'immobile è dotato di un box auto con cancello in ferro basculante, posto al piano S1, direttamente accessibile dall'area scoperta di accesso interna al parco, di circa 19,60 mq netti utili, dotato di un piccolo lavabo, oltre che di un boiler per l'approvvigionamento dell'acqua collegato con l'appartamento (All. 8.2 - Foto da 105 a 110) ed altresì, di un posto auto scoperto assegnato sull'area interna comune di accesso (All. 8.2 - Foto 111 e 112).



Tutti gli ambienti interni, hanno altezza netta utile pari a 2,95 m (misurata da pavimento a soffitto).

La superficie calpestabile totale (SNU) dell'immobile è di 83,00 mq (PT) e 87,00 mq (P1) per un totale di 170 mq.

La superficie lorda (SL) è pari a 101,00 mq (PT) e 105 mq (P1) per un totale di 206,00 mq.

La superficie Commerciale (SC) è pari a 236,00 mq (All. 7.2 - Tav 3).

La Sup. Commerciale è stata calcolata secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 138/98, cfr. risposta al quesito 12).



Allo stato, l'immobile in oggetto è disabitato da circa un paio d'anni, tuttavia, versa in discrete condizioni di manutenzione interna, gli impianti, di cui non è stato possibile verificare l'esistenza delle relative certificazioni, sono in parte distaccati, ma sono funzionanti. Anche il giardino esterno e il box auto appaiono in discrete condizioni di manutenzione, tuttavia, va rilevato che la maggior parte delle tramezzature interne e tompagnature perimetrali non portanti, presentano delle lesioni, dovute al fenomeno del Bradisismo, che sta interessando in particolare la zona dei campi Flegrei e della Solfatara, posta a poca distanza dall'abitazione *de quo*, per cui considerando anche la vetustà degli impianti, il bene in oggetto, anche ai fini della stima del più probabile valore di mercato, sarà considerato da ristrutturare. I pavimenti di tutti gli ambienti ad esclusione dei bagni sono in mattonelle di *gres porcellanato* formato 30x30, montati a 45° rispetto alle pareti, color ghiaccio negli ambienti al piano terra, a meno della cucina dove sono di colore grigio scuro e, beige chiaro negli ambienti al primo piano. i pavimenti e i rivestimenti dei bagni, sono in piastrelle di ceramica, formato 20x20 di colore bianco e blu. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate; le porte interne sono in legno. Le invetriate esterne sono in legno, con scuri in legno tipo *napoletane*.



L'alloggio è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile, della corrente elettrica, alla rete fognaria e a quella del gas metano ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico; inoltre, è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas, posta in un piccolo vano tecnico esterno (All. 8.2, foto 32 e 33) e, di cinque condizionatori del tipo a pompa di calore con macchina esterna e split interno, per il riscaldamento-raffrescamento



dell'aria, posti nel soggiorno e nelle camere da letto (All. 8.2, foto 27, 56, 72 e 79).

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 gli estratti catastali storici e le planimetrie corrispondenti per i beni in questione, villino unifamiliare per civile abitazione, co annessi area scoperta a giardino e box auto, dotato di identificativi catastali univoci aggiornati all'attualità (All. 4.2), inoltre, ha acquisito le mappe censuarie, le visure catastali e le planimetrie attuali e storiche per la corretta identificazione dei beni (Cfr. risposta al quesito n. 5 - All. 4.2).

Non si segnalano sugli immobili de quo dalla loro costituzione in Catasto

Fabbricati ad oggi, fusioni o frazionamenti catastali, né 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 nell'atto di acquisto, con le risultanze catastali.

Come riportato anche nella risposta al quesito n. 2), lo scrivente non ha riscontrato difformità tra la planimetria catastale dei beni in oggetto, villino unifamiliare su due livelli PT e P1, con annessi box auto e area scoperta a giardino al PT, risalente al 05/02/1990 (planimetria catastale originaria d'impianto - All. 4.2) e lo stato reale dei luoghi, verificato in fase di sopralluogo e rappresentato negli elaborati grafici e fotografici di rilievo (All.ti 7.2 e 8.2), a meno della mancata rappresentazione dell'area scoperta a giardino e, della realizzazione di un piccolo vano tecnico al PT per l'alloggio della caldaia (facilmente rimovibile). In ogni caso, come meglio chiarito in risposta al quesito 6, i beni in oggetto non sono regolari dal punto di vista Urbanistico-Edilizio e allo stato non sono regolarizzabili secondo l'attuale normativa, per cui, allo stato, non vi è necessità di aggiornarne la planimetria catastale.

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 _____ (ex p.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.

SCHEDA SINTETICA



II LOTTO: piena ed intera proprietà, dell'immobile appartenente al fabbricato, sito in Pozzuoli (NA), alla Via San Gennaro Agnano n. 29, "Parco San Domenica", costituiti da un **villino unifamiliare** su due livelli PT-1, con annessi area esterna a giardino al PT e box auto al piano S1, int. 3, composto da: un (1) area scoperta a giardino - PT; un (1) ingresso - PT; un (1) soggiorno - PT; due (2) disimpegni - PT / P1; un (1) ripostiglio - PT; una (1) cucina - PT; tre (3) servizi igienici - PT / P1; quattro (4) camere da letto - P1; tre (3) balconi - P1; un (1) terrazzo di copertura praticabile - P2; un (1) box auto - PS1. L'immobile confina nel suo insieme: **a Nord con viale interno comune di accesso, ad Est con villino unifamiliare di aliena proprietà int. 2 (in C.T. del Comune di Pozzuoli Foglio 58; P.lla 755), a Sud con Via San Gennaro Agnano e, ad Ovest con villino unifamiliare int. 4 (in C.T. del Comune di Pozzuoli Foglio 58; P.lla 750)**, ed è riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA): Foglio 56; p.lla 753; Cat. A/7, cl. 3; cons. 11 vani; sup. cat. tot. 240 mq; r.c. 2.244,01. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'immobile de quo, è stato costruito, insieme ad altri 6 fabbricati che compongono il complesso edilizio cui appartiene, in seguito al rilascio dal Comune di Pozzuoli della Licenza Edilizia 72 del 10.08.1983, in totale difformità dalla suddetta Licenza, per cui veniva presentata al Comune di Pozzuoli, in data 30/09/1986 prot. 52553, istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della Legge 47/85, per 6 unità immobiliari, realizzate in difformità dalla Licenza Edilizia, tuttavia la suddetta istanza veniva diniegata dall'U.T.C., con nota n. prot. 59009, del 23 dic. 1996, secondo la quale si "... Rigetla ... 1. L'istanza di sanatoria prot. N. 52553 del 30.09.1986, in quanto opere non rientranti nei termini temporali di cui alla legge n. 47/85 art. 31, 1° comma ...". In seguito al suddetto diniego veniva presentata in data 30/09/1986 prot. 52553, istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della Legge 47/85, che risulta allo stato non istruita e non definita, tuttavia, la volumetria complessiva per la quale si richiede la suddetta Sanatoria supera abbondantemente il limite massimo di 750 mc, di cui all'art. 39, comma 1, per



cui allo stato l'immobile *de quo*, si considera totalmente illegittimo e non sanabile secondo l'attuale normativa Urbanistico-Edilizia (Cfr. risposta al quesito 6).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 185.000,00 (centottantacinquemila/00 euro).

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) 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).

3) 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.

4) 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.

5) 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 **29 giugno 1999**, in virtù di “atto di cessione a titolo oneroso di immobili”, a rogito del Notaio **Vincenzo Pulcini, n. rep. / racc. 1637 / 1097**, trascritto nei registri immobiliari di Napoli II, il **29 luglio 1999, ai nn. 28994 / 20433** (All. 6.2), perveniva al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] l. [REDACTED], dalla società [REDACTED], con sede in [REDACTED], via [REDACTED], C.F. e P. IVA: [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, Il LOTTO di beni pignorati, sito in Pozzuoli (NA), alla Via San Gennaro Agnano n. 29, “Parco San Domenica”, costituito da un villino unifamiliare per civile abitazione, piani T-1, con annessi area scoperta a giardino e box auto al PT, contraddistinto dal n. d'interno 3, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune con i seguenti identificativi Catastali: Fogl. 56; P.lla 753; Cat. A/7; Classe 3; Consistenza Vani 11; Sup Cat. Totale 240 mq; Rendita € 2.244,01.

- In data **26 aprile 2010**, in virtù di “atto di compravendita”, a rogito del Notaio **Vincenzo Pulcini, n. rep. / racc. 50385 / 12027**, trascritto nei registri immobiliari di Napoli II, il **04 maggio 2010, ai nn. 21004 / 14438** (All. 9.2), perveniva alla società [REDACTED], nato a [REDACTED] l. [REDACTED], dalla società [REDACTED], con sede in [REDACTED] alla via [REDACTED] di [REDACTED] n. [REDACTED], C.F. e P. IVA: [REDACTED], per acquisto dal predetto sig. [REDACTED] la piena proprietà del suddetto immobile.



- In data **06 ottobre 2017**, in virtù di atto di “verbale di assemblea straordinaria”, a rogito del Notaio **Stefania Mosca, n. rep. / racc. 490 / 418**, trascritto nei registri immobiliari di Napoli I, il **10 ottobre 2017, ai nn. 26955 / 20317** (All. 10), la predetta società [REDACTED], veniva trasformata nella società [REDACTED] con sede in [REDACTED], alla via [REDACTED] C.F. e P. IVA: [REDACTED]

Tutti i suddetti titoli hanno data anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto in Napoli II, il 28 novembre 2024, ai nn. 57570/45218.

Come riportato nella risposta al precedente quesito, dalle verifiche effettuate consultando i suddetti titoli di provenienza e i documenti catastali attuali e di archivio recuperati, l'immobile *de quo*, attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli (NA): Foglio 56; p.lla 753; Cat. A/7, cl. 3; cons. 11 vani; sup. cat. tot. 240 mq; r.c. 2.244,01, non ha subito fusioni né frazionamenti dalla sua costituzione originaria ad oggi (All. 4.2).

Tutti i beni oggetto di pignoramento insistono sull'originaria particella individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli (NA), con i seguenti dati: Foglio 56, p.lla 753, coincidente con lo stesso foglio e particella del Catasto Terreni.

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.

In caso di costruzione che non dovesse considerarsi all'epoca come "al di fuori dei centri urbani" si faccia applicazione dell'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n. 1150, laddove reca la disciplina costruttiva nei centri abitati sancendo l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco.

In particolare, per il Comune di Napoli si faccia comunque riferimento, anche prima del 1942 al regolamento edilizio del 16 novembre 1935,

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene:

1) **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.

2) **in data antecedente al 1.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942** 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) ove si tratti di comune per cui non esisteva ancora un PRG oppure non erano ricompresi nell'ambito nella città urbanizzata cioè fuori del perimetro urbano,

3) **in data antecedente al 17.08.1942** 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) tranne eccetto per quelle città che prevedevano già regolamenti edilizi previgenti (per il Comune di Napoli si prenda in considerazione il Regolamento Edilizio del 16.11.1935)

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

La particella di terreno ove sorgono i beni oggetto di pignoramento, riportata al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli, Catasto Terreni e Fabbricati al **Foglio 56; p.lla 753**, ricade nel perimetro della “Zona B5_3 - Residenziale satura recente interna o contigue ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale in zona P.I.” del Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzuoli, adottato ai sensi delle 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, con le modifiche e integrazioni di cui alla delibera del consiglio provinciale n. 48 del 26.06.2001 e al decreto di approvazione del Presidente della Provincia di Napoli n. 69 del 23.01.2002, cui si allega uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e alcune tavole di interesse (All. 12.2), inoltre ricade nella zona P.I. “Protezione Integrale”, del Piano Territoriale Paesistico dell'Area dei campi Flegrei, approvato con Decreto del Ministro per



i Beni Culturali e Ambientali del 06/11/1995 (come da D.M. 26.04.1999, pubblicato sulla G.U. n. 167 del 19.07.1999), comprendente i territori dei Comuni di Pozzuoli, Bacoli e Monte di Procida. In tale zona “è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti e di ulteriore edificazione” (All. 12.2). 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, di cui al D.M. del 17.09.1957, pubblicato sulla G.U. n. 236 del 23.09.1957), tuttavia, la suddetta zona non risulta assoggettata ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali (Al. 13.2). 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.

Lo scrivente precisa di non aver ritenuto opportuno acquisire il certificato di destinazione urbanistica, 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; sulla regolarità urbanistico-edilizia del bene e sull’esistenza della dichiarazione di Agibilità si rimanda alla risposta del quesito successivo.

Verifica regolarità Urbanistico-Edilizia dell’immobile

Dalle indagini effettuate e dai documenti recuperati, documentazione catastale e atto di provenienza ultraventennale, verificando gli opportuni riscontri presso i registri dello Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Pozzuoli, di cui alla relativa certificazione (All. 15.1), oltre alle ricerche effettuate presso l’Archivio della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell’Area Metropolitana di Napoli, è emerso che parte delle villette a schiera del parco in oggetto, di cui fanno parte gli immobili subastati, sono state realizzato in seguito al rilascio dal Comune di Pozzuoli, della Licenza Edilizia n. 72 del 10.08.1983 (All. 15.2), rilasciata al costruttore [REDACTED]



[REDACTED], per la realizzazione di una casa residenziale agricola con relative pertinenze. Tuttavia, gli immobili *de quo*, venivano realizzati in data successiva, in totale difformità dalla predetta Licenza, per cui lo stesso [REDACTED] presentava in data 30/09/1986 prot. 52553 (All. 15.3), istanza di Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 47/85, per 6 unità immobiliari, realizzate in difformità dalla Licenza Edilizia, per le quali veniva interamente versata l'oblazione autodeterminata, calcolata per un totale di lire 34.342.700,00 (trentaquattromilionitrecentoquarantaduemilasettecento), tuttavia, la suddetta istanza veniva dinegata con provvedimento n. prot. 59009, del 23 dic. 1996 (All. 15.3), secondo il quale "... - *Atteso che da riscontro aerofotografico e cartografico, l'immobile che trattasi non risulta realizzato alla data del 01.10.1983, - letta la relazione dell'U.T.C. in data 09.12.1996, Letta la Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, - Ritenuto per effetto degli accertamenti di cui sopra di non accogliere l'istanza di che trattasi, in quanto opere non rientranti nei termini di condonabilità di cui all'art. 31 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, Rigetta 1. L'istanza di sanatoria prot. N. 52553 del 30.09.1986, in quanto opere non rientranti nei termini temporali di cui alla legge n. 47/85 art. 31, 1° comma; ...*". In seguito al suddetto provvedimento veniva presentata, sempre dal suddetto [REDACTED] domanda di rideterminazione della predetta istanza di Concessione in Sanatoria, ai sensi dell'art. 39, della Legge del 23.12.1994 n. 724 e s.m., così come disposto dalla L. n. 662, art. 2, paragrafo n. 37, del 23. 12. 1996, con istanza prodotta in data 12.02.1997 prot. n. 6013 in atti, pratica n. 5846 (All. 15.4), per la quale venivano versati a titolo di oblazione, lire 35.300.000,00 (trentacinquemilionitrecentomila). Si rileva che la suddetta istanza di Condono Edilizio, allo stato, risulta non istruita e non definitiva, inoltre, secondo indicazioni ricevute dai funzionari dell'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli, la stessa non può essere definita perché la volumetria totale per la quale si chiede la sanatoria, supera abbondantemente il limite volumetrico massimo, pari a 750 mc, consentito dalla L. del 23.12.1994 n. 724, art. 39,



comma 1, per cui gli immobili in oggetto si considerano totalmente illegittimi dal punto di vista Urbanistico-Edilizio e, allo stato, non regolarizzabili e non sanabili secondo l'attuale normativa, per cui in base a quanto riportato nella nota con la quale veniva Dinegata la prima istanza di Condonò Edilizio n. prot. 59009, del 23 dic. 1996, suscettibili "... dell'adozione dei provvedimenti di cui al Capo I della L. 47/85 ...", riportante "NORME IN MATERIA DI CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, SANZIONI, RECUPERO E SANATORIA DELLE OPERE EDILIZIE, art. 4, oggi Titolo IV, art. 27 del D.P.R. 380/2001, s.m. e i. Va precisato, tuttavia, secondo quanto riportato nella certificazione rilasciata dell'U.T.C. del Comune di Pozzuoli, che per gli immobili in oggetto non risultano emessi dall'Ufficio Antiabusivismo, Ordinanze di Demolizione o altri provvedimenti repressivi di cui alle su citate Leggi (All. 15.1).

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.).

Nel corso dei sopralluoghi, effettuati in data 17 luglio, 02 e 09 ottobre 2025, congiuntamente al custode giudiziario nominato dal G.E. avv. Daniela Avallone, lo scrivente ha appreso che l'immobile in oggetto, villino unifamiliare



per civile abitazione, fosse disabitato da più di due anni, come meglio descritto nei verbali di accesso (All. 2.2).

Lo scrivente, precisa di aver, in ogni caso, effettuato richiesta a mezzo mail e PEC presso l'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale II Napoli, Ufficio territoriale di Napoli 1, sull'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati a nome della società esecutata, con riferimento agli immobili *de quo*, dalla quale ha appurato che l'immobile è stato condotto in locazione, in virtù di regolare contratto, stipulato l' 08/09/2021 e registrato in data 22/04/2022, n. 6619 serie 3T, con durata dal 13/09/2021 sino al 12/09/2025, rinnovabile per altri quattro anni, che risulta allo stato scaduto alla prima scadenza (All. 16.2).

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) Difficoltà 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) Difficoltà 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. 13.2), inoltre, non essendo l'immobile *de quo* sottoposto a regime condominiale, non sussistono sullo stesso, particolari servitù, né vincoli od oneri condominiali. Non sono stati rilevati, altresì, sul bene in oggetto 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 (All. 5): II LOTTO - villino unifamiliare, int. 3, identificato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al Foglio 56; P.lla 753; Cat. A/7; cl. 3; Cons. vani 11; Sup. Cat. Tot. 240 mq; Rendita € 2.244,01.

Oneri e pesi che saranno cancellati a carico e spese della procedura ex art. 586 cpc

- **iscrizione di ipoteca volontaria nn. 21005/4021, del 04 maggio 2010**, per la complessiva somma di € 4.300.000,00 (quattromilionitrecentomila/00), a garanzia di un mutuo, stipulato con atto a rogito del Notaio Vincenzo Pulcini, del 26.04.2010, rep. 50386, di € 2.150.000,00 (duemilionicentocinquantamila/00), della durata di 10 anni a favore del [REDACTED], con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 57570/45218 del 28 novembre 2024**, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], derivante da atto esecutivo



cautelare - verbale di pignoramento immobili del 13/11/2024, rep. 5453, e contro [REDACTED], con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

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 ricadono su suolo Demaniale, come verificato dal sottoscritto presso l'Agenzia del Demanio (All. 17).

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 **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussiano 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 **soggetto 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 4.2, 5, 6.2, 9.2 e 10), o usi civici, sulla particella di terreno su cui insistono gli immobili pignorati. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Pozzuoli (All. 18.2).



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.

Lo scrivente ha appreso in sede di sopralluogo, che il parco di cui fa parte l'immobile staggito, non ha costituito un Condominio, ne consegue che, allo stato, l'immobile *de quo*, non è soggetto a regime condominiale, per cui non sussistono le ipotesi del quesito (All. 2.2).

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 base della consultazione dei competenti organi comunali circa i tempi di emissione/esecuzione degli ordini di abbattimento degli immobili abusivi;*

Si indicherà inoltre in perizia:

- il valore di mercato dello stesso ove lo stesso fosse urbanisticamente regolare;
- i costi di abbattimento ed il valore dell'area di sedime

*Il custode **vigilerà sull'emissione dell'ordine di abbattimento/rimessione in pristino ad opera del Comune**, nonché sulla **successiva emissione di provvedimenti Comunali che accertino la mancata ottemperanza alle attività prescritte e/o di acquisizione al patrimonio Comunale**.*

*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 *de quo*, come detto, è costituito da un villino unifamiliare su due livelli PT-1, contraddistinto dal n. int. 3, con annessi area scoperta a giardino al PT e box auto al P-S1, oltre posto auto assegnato su area scoperta comune (identificato dal n. 3), sito in Pozzuoli (NA), alla "Via San Gennaro Agnano n. 29", appartenente al complesso immobiliare denominato "Parco San Domenica", costruito intorno alla prima metà degli anni ottanta del secolo scorso, con struttura portante intelaiata in composta da travi, pilastri e orizzontamenti in cemento armato. Allo stato attuale l'immobile, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda gli ambienti interni, che per le facciate e gli spazi esterni; nell'ambito del comune di appartenenza, è ubicato in una zona semi-periferica, posta al confine col Comune di Napoli, quartiere Agnano, sulla strada che si congiunge più avanti con la Via Domitiana. L'accesso alla villetta è consentito dal cancello in ferro, pedonale e carrabile, di accesso al parco, posto all'altezza del civ. 29 di Via san Gennaro Agnano e, successivamente dalla strada interna comune, che da accesso alla proprietà.



Come ampiamente esposto nella risposta al quesito 6), dalla verifica della regolarità Urbanistico-Edilizia è risultato che l'immobile in oggetto, essendo stato costruito in totale difformità dalla Licenza Edilizia, in seguito al diniego dell'istanza di Condonò ai sensi della L. 47/85, è da considerarsi completamente illegittimo e, allo stato, stante l'attuale regime legislativo, in alcun modo sanabile, quindi suscettibili di essere abbattuto e/o acquisito dall'amministrazione comunale, previa ordinanza di demolizione (art. 31, comma 2, D.P.R. 380/01). Dal momento che, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Pozzuoli, di cui alla relativa certificazione (All. 15.1), con riferimento al bene in oggetto, non risultano emesse ordinanze di demolizione, lo scrivente ha ritenuto, considerato anche quanto previsto dal presente quesito, di stimare il valore d'uso dell'immobile.

Il valore d'uso esprime l'utilità ritraibile, da parte di un soggetto, nell'utilizzo di un determinato bene, indipendentemente dal fatto che esso, a sua volta, possa essere o meno compravenduto nel libero mercato. Dunque il valore d'uso è assimilabile al valore attribuibile ad un determinato bene in base all'utilità presumibile da esso ricavabile. Tecnicamente, il criterio si basa sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi, che scaturiscono dall'utilizzo continuativo del bene e dalla sua alienazione al termine della vita economica. In maniera semplificata è come se si ponesse in vendita "l'opportunità di un investimento alternativo". In base al metodo di stima cosiddetto **analitico**, la stima del valore d'uso sarà effettuata con una capitalizzazione, riportando all'attualità, con un saggio speculativo adeguato, i canoni che si percepirebbero per la locazione di detti beni, addizionando poi il valore residuo, in questo caso, dato dal valore dell'area di sedime meno i costi di demolizione dei beni stessi, al termine della loro vita utile.

Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso è:

$$V = R \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} + \frac{V_r}{(1+i)^n}$$

dove :



V = valore dell'immobile

R = è il reddito annuo netto (reddito lordo detratto delle spese)

V_r = Valore residuo dell'immobile (Valore dell'area di sedime – costo di demolizione)

i = è il saggio di sconto per l'attualizzazione

n = è il tempo atteso prima che l'immobile venga demolito, espresso in anni.

Dunque per calcolare il reddito annuo che il suddetto bene può esprimere, occorre stimare il valore di locazione dello stesso. Per stimare il valore di locazione dell'immobile in oggetto, oltre al valore dell'area di sedime del fabbricato, si è ritenuto più efficace ed appropriato, effettuare una **stima sintetica**, ossia ottenuta per comparazione al valore di mercato di beni simili. I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio economico di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e l'accessibilità, ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più probabile valore di mercato.

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato www.borsinoimmobiliare.it, nonché della BIN (Borsa Immobiliare di Napoli) e della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 20.2). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari:

[REDACTED]; [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



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

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe locati nella zona omogenea di appartenenza, Provincia di Napoli, Comune di Pozzuoli: E5 - Suburbana / Solfatara / Pisciarelli (ville e villini in normale stato di manutenzione), con riferimento al I° sem. 2025, rientra in un intervallo compreso tra 4,3 €/mqxmese e 6,7 €/mqxmese. Per cui si è considerato un valore medio pari a **5,5 €/mqxmese**. A tale valore vanno però applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte. In particolare, l'appartamento in questione appartiene ad un fabbricato costruito nella prima metà degli anni ottanta del secolo scorso (età superiore a 40 anni) in discrete condizioni di manutenzione, tuttavia si considera da ristrutturare per la vetustà degli impianti e per la presenza di lesioni su pareti interne non portanti dovute al fenomeno del bradisismo (Cfr. risposta al quesito 2). Al contrario l'immobile, ha una elevata appetibilità di zona per il contesto in parco privato ed è allo stato libero.

Pertanto i coefficienti scelti sono:

- stato d'uso e manutenzione (appartamento da ristrutturare) = 0,95
- appetibilità di zona per il contesto parco = 1,20
- immobile libero = 1,10

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$V_m = 5,5 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 1,15 \times 1,10 = 6,9 \text{ €/mqxmese}$ La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$S_c = S_l + xA1 + yA2 + xA3 \dots$$

dove: S_l è la superficie lorda dell'immobile, data dalla superficie netta utile (che ricordiamo pari a 83,00 mq PT + 87,00 mq P1 = 170 mq), sommata alla superficie dei



muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

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

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

$$SL = 101,00 \text{ mq PT} + 106,00 \text{ mq P1} = 206,00 \text{ mq}$$

$$A1 = \text{superfici balconi} = \text{Bal. 1) } 4,70 \text{ mq; Bal. 2) } 4,70 \text{ mq; Balc. 3) } 10,25$$

$$A2 = \text{superficie area scoperta a livello} = 314,00 \text{ mq}$$

$$A3 = \text{superficie terrazzo di copertura} = 102,00 \text{ mq}$$

$$A4 = \text{superficie box auto} = 19,60 \text{ mq}$$

x = 0,30 (per balconi o terrazze scoperte fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali, l'eccedenza sarà calcolata al 15%)

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

z = 0,15 (per balconi scoperti fino a 25 mq, non comunicanti con i vani principali, l'eccedenza sarà calcolata al 5%)

w = 0,25 (per pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali)

La superficie commerciabile totale è quindi:

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$Sc = \{206,00 + [0,30 \times 19,65] + [0,10 \times 101,00 + 0,02 \times 213,70] + [0,15 \times 25,00 + 0,05 \times 77,00] + [0,25 \times 19,60]\} = 240,00 \text{ mq}$$

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

$$VI = 6,9 \text{ €/mq} \times 240,00 \text{ mq} = \text{€ } 1.660,00 \text{ (milleseicentosessanta/00).}$$

Dal suddetto valore di locazione riferito alla mensilità deriva che il reddito lordo annuo sviluppato dal cespite è di **€ 19.900,00 (diciannovemilanovecento/00)**, al quale, tuttavia, vanno detratte le spese e gli oneri annuali, attribuibili al proprietario, pari a circa il 30% ($19.900 \times 0,30 = 5.970$) del reddito lordo, per



cui il reddito netto annuale netto del cespite è pari a: **$R = € 13.900,00$ (tredicimilanovecento/00).**

Il valore residuo dell'immobile V_r , ipotizzando che quest'ultimo possa essere demolito al termine del periodo considerato, sarebbe restituito, in via teorica (considerato che l'immobile appartiene ad un fabbricato condominiale), dal valore dell'area di sedime del terreno, suddivisa in quota parte per il numero dei proprietari, meno il costo di demolizione degli immobili. Dalle indagini di mercato effettuate, è emerso che il valore di mercato medio per terreni non edificabili appartenenti alla zona in questione risulta essere di circa **€ 50,00/mq**, per cui, moltiplicando tale valore per l'area su cui sorge il fabbricato (pari a 416,00 mq), otteniamo un valore complessivo di **€ 21.000,00**, di cui. Questi ultimi, moltiplicando i costi di demolizione e trasporto a rifiuto del Prezziario Regionale dei L.L.P.P. della Regione Campania 2024 (circa € 18,00 a mc) per i mc relativi all'immobile in oggetto (pari a circa 730,00 mc), ammontano a circa **€ 13.000,00**. Per cui il valore residuo dell'immobile V_r sarebbe pari a **€ 8.000,00**. A questo punto, considerando l'inerzia delle amministrazioni locali nel procedere ad effettuare demolizioni di immobili con caratteristiche simili, è possibile ragionevolmente ipotizzare, in via teorica, un tempo di utilizzazione minimo dell'immobile n , prima che lo stesso venga abbattuto, pari a 15 anni, per cui, scelto un opportuno saggio di capitalizzazione i , pari al 2%, possiamo calcolare il Valore d'uso dell'immobile, con la formula descritta in precedenza.

$$V = 13.900 \frac{(1 + 0,02)^{15} - 1}{0,02 (1 + 0,02)^{15}} + \frac{8.000}{(1 + 0,02)^{15}}$$

$$V = € 185.000,00 \text{ (centottantacinquemila/00)}$$

Si precisa che non sono stati rilevati sull'immobile vincoli giuridici non eliminabili, così come non sono stati rilevati oneri insoluti condominiali (Cfr. risposta al quesito 11), per cui non si è considerata nessuna ulteriore riduzione al valore dell'immobile.



Lo scrivente fa rilevare, infine che, in normali condizioni di mercato, se l'immobile fosse stato regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, secondo i riferimenti recuperati presso le agenzie immobiliari del posto e i borsini consultati (All. 20.2), applicando i suddetti coefficienti qualitativi, avrebbe avuto un valore compreso tra i 550.000,00 e i 580.000,00 euro. Calcolando il valore d'uso, quindi, è stato decurtato il normale valore di mercato in condizioni normali di regolarità di circa il 67%.

Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile - II LOTTO Villino unifamiliare sito in Pozzuoli (NA), alla Via S. Gennaro Agnano n. 29, "Parco San Domenica", int. 3	
Dati catastali attuali	N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA): Fogl. 56; P.lla 753; Cat. A/7; Classe 3; Consistenza Vani 11; Sup Cat. Totale 240 mq; Rendita € 2.244,01.
Sup. netta utile totale dell'immobile - SNU	83,00 mq (PT) + 87,00 mq (P1) = 170,00 mq
Sup. lorda - SL	101,00 mq (PT) + 105,00 mq (P1) = 206,00 mq
Sup. commerciabile - SC	mq 240,00
Valore di locazione medio unitario per la zona omogenea considerata	€ 5,5/mqxmese
Valore di locazione unitario stimato del bene	€ 6,9/mqxmese
Rendita annuale netta stimata	€ 13.900,00
Valore d'uso = valore di mercato attuale	€ 185.000,00
Valore di mercato dell'immobile nell'ipotesi di regolarità Urbanistico-Edilizia	€ 565.000,00
Decurtazioni al valore complessivo calcolato	
Stato d'uso e manutenzione	Coeff. di riduzione = 0,95 (immobile da ristrutturare)
Stato di possesso	Coeff. = 1,10 Immobile libero
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Coeff. = 1,00 Nessuno
Oneri Condominiali insoluti	Coeff. = 1,00 assenza oneri condominiali insoluti



Minimo valore di mercato dell'immobile / prezzo base d'asta
€ 185.000,00

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, indicando:*

il valore del cespite per intero;

il valore della quota (quale parte percentuale dell'intero);

il valore di mercato della 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 comproprietario, 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.

Lo scrivente precisa altresì, che l'immobile *de quo* costituente un unico lotto, non è divisibili in natura, trattandosi di una villetta unifamiliare destinata ad unica abitazione di media quadratura, dotata di un unico ingresso, non comodamente divisibile.

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. Daniela Avallone (All. 3).

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, 02 dicembre 2025

l'Esperto

arch. Luca Di Meglio

