

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V<sup>A</sup> SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 605/2023**

G.E. **dott. Mario Ciccarelli**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Esperto Stimatore: **Arch. Angela Strazzella**

**RIEPILOGO LOTTI**

		Valore di stima	Quota pignorata
LOTTO N. 1	foglio 45, p.lla 117, sub 10 Piano 1°	€ 55.785,75	Piena proprietà quota 1/1
LOTTO N. 2	foglio 45, p.lla 117, sub 16 Piano 2° foglio 45, p.lla 117, sub 26 Piano 3° (lastrico solare)	€ 121.074,00	Piena proprietà quota 1/1

**Premessa**

La sottoscritta arch. Angela Strazzella, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli e provincia al n. 8254 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 11841, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 605/2023 giusta nomina del 07/03/2024, in seguito al giuramento di rito, ha ricevuto il seguente incarico (**cf. all.to 1**):

- A -

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

**1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli**



*mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.***

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

*3) **Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:***

*a) **estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;***

*b) **visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.***

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

**- B -**

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

*1) **Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:***

*- **la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);***

*- **i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;***

*- **la superficie commerciale ed utile;***

*- **la loro tipologia e natura, reale e catastale;***

*- **tutti i riferimenti catastali attuali;***

*- **almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;***

***descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;***

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



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

#### **Identificazione pregressa dei beni**

**1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:**

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

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

- C -

#### **Stato di possesso**

**1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del**



*pignoramento.*

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

**3)** *Determini il valore locativo del bene.*

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..*

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

**- D -**

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri  
anche di natura condominiale**

**1)** *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

*- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi ) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*

*- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*

*- domande giudiziali e giudizi in corso;*

*- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

*- sequestri penali ed amministrativi;*

*- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;*

*nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*



2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46



comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

### **Formazione dei lotti**

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

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720,



722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

**-G-**

**Valore del bene e costi**

**1)** *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

**2)** *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

*il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

**3)** *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

\*\*\*\*\*

La scrivente Esperto Stimatore ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 605/2023, scaturita dalla trascrizione di pignoramento del 07/12/2023 nn. 59295/46110 contro il sig. ██████████ nato a ████████ il ██████████ C.F. ██████████ e per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

*“...1 immobile sito in Pozzuoli (NA) alla via Pisciarelli n°1/B, piano 1°, in NCEU di detto Comune come segue: fol. 45; part. 117, sub 10, cat. A/4, cl. 03, consistenza 4 vani, rendita catastale 237,57;*

*2 immobile sito in Pozzuoli (NA) alla via Pisciarelli n°1/B, piano 2°, in NCEU di detto Comune come segue: fol. 45; part. 117, sub 16, cat. A/3, cl. 02, consistenza 5 vani, rendita catastale 413,17;*



**3** immobile sito in Pozzuoli (NA) alla via Pisciarelli n°1/B, piano 3°, in NCEU di detto Comune come segue: fol. 45; part. 117, sub 26, cat. F/5, consistenza 100mq”.

Dopo un primo tentativo di accesso con esito negativo, in data 22/11/2024 la scrivente, unitamente al Custode Giudiziario nominato avv. Daniela Avallone, con l’ausilio del fabbro e della forza pubblica ha eseguito l’accesso forzoso presso il compendio immobiliare pignorato procedendo all’esatta individuazione dei beni ed al rilievo metrico e fotografico.

**PERIZIA LOTTO N. 1**

**IMMOBILE IN POZZUOLI VIA PISCIARELLI N. 8/A PIANO PRIMO**

**FOGLIO 45 – P.LLA 117 – SUB 10 – CAT. A/4**

**RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

- A -

**Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc**

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

Dalla disamina del fascicolo la scrivente ha verificato la completezza della documentazione in atti:

- certificazione notarile per Notar Giulia Barbagallo con sede in Palermo, del 03/01/2024 ed attestante le risultanze delle ricerche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate alla data del 07/01/2023 (**cf. all.to 2**).

Dalla disamina della stessa, nonché dall’analisi del titolo di compravendita e della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, si evince che il bene in oggetto appartiene al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF. [REDACTED] per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà.



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

Al sig. ██████████ la quota 1/1 del diritto di nuda proprietà è pervenuta dai coniugi ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████, che si riservavano il diritto di usufrutto, con atto di donazione per Notar Flavio Pratico del 14/11/1988 rep. 118437 racc. 22076 trascritto il 05/12/1988 ai nn. 32889/23909 (**cf. all.to 3**). In seguito al decesso del sig. ██████████ avvenuto in ██████████ il ██████████ e della sig.ra ██████████ ██████████ avvenuto in ██████████ il ██████████ (**cf. all.to 4**) si è verificato il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

**3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:***

**a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;***

Dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Pozzuoli si evince che:

- il sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e la sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████ hanno contratto matrimonio il ██████████;

- annotazioni: con atto del 17/06/1991 per Notar Costantino Pratico, annotato in Pozzuoli il 30/01/1992, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (**cf. all.to 5**).

Si evidenzia tuttavia che tutti gli immobili oggetto della presente procedura costituiscono beni personali del sig. ██████████ in quanto ricevuti in donazione dai genitori.

**b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.***

L'intestatario del bene è una persona fisica.

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



Agli atti è presente:

- certificazione notarile per Notar Giulia Barbagallo con sede in Palermo, del 03/01/2024 ed attestante le risultanze delle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate alla data del 07/01/2023 (**cf. all.to 2**).

- B -

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:**

- **la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);**

In data 22/11/2024, la scrivente Esperto Stimatore, unitamente al Custode Giudiziario nominato avv. Daniela Avallone, ha eseguito l'accesso presso il bene sito in Napoli alla via Pisciarelli n. 8/A, piano 1°.

- **i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;**

L'indirizzo attuale del bene in oggetto, sito nel comune di Pozzuoli, è via Pisciarelli n. 8/A. Si precisa che il numero civico è desumibile dal certificato di residenza storico del debitore esecutato e da Google Maps in quanto non sono di fatto presenti targhette identificative che consentono di individuare il numero civico. Nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile nonché nella documentazione catastale l'indirizzo riportato è via Pisciarelli n. 1/B. È stato possibile risalire al cespite oggetto di pignoramento tramite la sovrapposizione dell'estratto di mappa con le immagini di Google Maps che hanno consentito di individuare univocamente il bene de quo.

- **la superficie commerciale ed utile;**

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è mq. 88,00, invece la superficie utile è pari a mq. 78,00 (**cf. all.to 6**):



SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
primo	Superficie mq 85,00	1	mq 85,00
	Superficie balconi mq 10,00	0,25	mq 2,5
Superficie commerciale totale			mq 87,50
Superficie commerciale in c.t.			mq 88,00

SUPERFICIE CALPESTABILE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
primo	Superficie mq 75,00	1	mq 75,00
	Superficie balcone mq 10,00	0,25	mq 2,5
Superficie calpestabile totale			mq 77,5
Superficie calpestabile in c.t.			mq 78,00

**- la loro tipologia e natura, reale e catastale;**

Trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione, rientrante nella tipologia di fabbricati di tipo residenziale, riportata in catasto con la categoria A/4.

**- tutti i riferimenti catastali attuali;**

I dati catastali attuali identificativi dell'immobile sono i seguenti: foglio 45, p.lla 117, sub 10, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 97 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 237,57 in ditta ██████ nato a ██████ il ██████ proprietà 1000/1000 (cfr. all.to 7).

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto ricade sul suolo attualmente identificato al NCT al foglio 45, p.lla 117, qualità ente urbano are 06 ca 60 (660 mq).

Si precisa che il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto non è riportato in mappa.

**- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;**

I confini reali dell'immobile, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e



con quelli indicati nel titolo di provenienza, sono: a nord altra proprietà e cassa scale, a est altra proprietà, a sud viale privato, a ovest via Pisciarelli.

**descrive le ulteriori caratteristiche dei beni;**

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate emerge che l'immobile pignorato consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di n. 3 piani fuori terra, senza ascensore, in discrete condizioni manutentive e conservative, ubicato nel comune di Pozzuoli nei pressi della Solfatara.

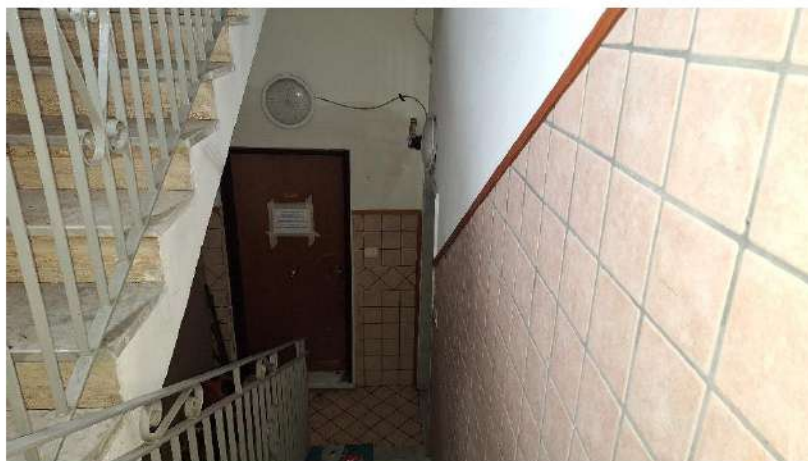
Nello specifico l'appartamento, composto da salone con angolo cottura, corridoio, bagno e due camere, presente le seguenti finiture non di lusso: pavimentazione in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che sono rivestite con materiale ceramico, infissi in pvc di colore bianco con persiane esterne in metallo. Il cespite è altresì dotato di impianto elettrico e idrico che all'atto del sopralluogo risultavano disattivati.

Al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in € 1.500,00. Il bene risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica; il costo necessario per la redazione dello stesso è pari a € 250,00.

L'altezza interna è di 3,10 mt. Come si evince dal rilievo fotografico allegato, lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento è da considerarsi buono anche se all'atto del sopralluogo presentava lievi lesioni sulle pareti divisorie e sul soffitto di alcune camere, determinate probabilmente dagli eventi sismici della zona (**cf. all.to 8**).









Firmato Da: STRAZZELLA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42894d62eaeabb48f7bd847d44079cef0

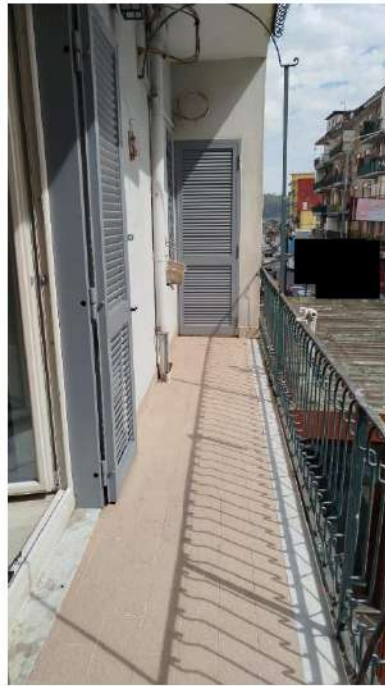




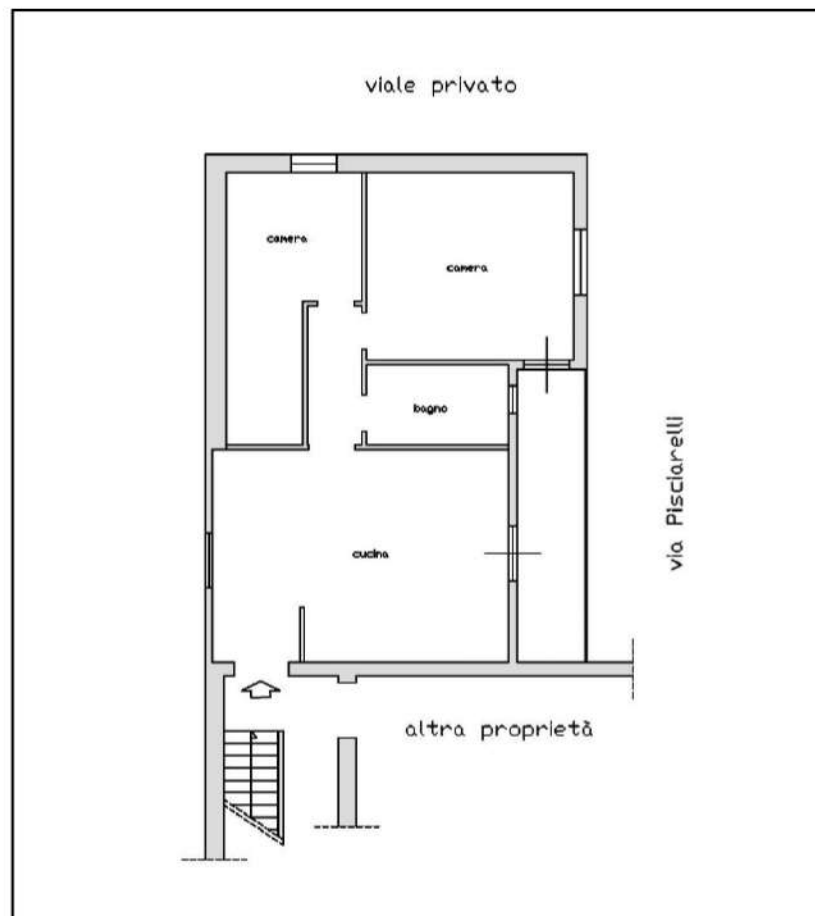


Firmato Da: STRAZZELLA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42894d62eaebb48f7bd847d44079cef0





## PIANTA STATO DEI LUOGHI



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

Dall'analisi del titolo di provenienza si evince che la donazione "...è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano; con ogni diritto, azione e servitù relativa; con le pertinenze e dipendenze, nulla escluso né eccettuato; con la quota condominiale sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero edificio e con i diritti, patti e condizioni" citati nel titolo di provenienza (**cf. all.to 3**).

La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si



rimanda al titolo di provenienza allegato alla presente relazione peritale, che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

Si precisa che la scala di accesso ai piani consente l'accesso anche ad altri immobili estranei alla procedura esecutiva.

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

Si rappresenta che la procedura espropriativa ha per oggetto un appartamento; pertanto, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

#### ***Identificazione pregressa dei beni***

**1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:***

***- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;***

L'immobile a far data dal 01/08/2006 è identificato al foglio 45, p.lla 117, sub 10, cat. A/4, consistenza 4 vani, dati derivanti da variazione nel classamento del 10/09/2019 pratica n. NA0232619.

Il bene precedentemente era così identificato:

- foglio 45 - p.lla 117 - sub 10 - cat. A/4, consistenza 3,5 vani dati derivanti da variazione del 04/10/2018 pratica NA 0282323 in atti dal 08/10/2018 esatta rappresentazione grafica (n. 100791.1/2018);
- - foglio 45 - p.lla 117 - sub 10 - cat. A/4, consistenza 3,5 vani dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- foglio 45 - p.lla 117 - sub 10, cat. A/4, consistenza 3,5 vani dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- foglio 45 - p.lla 117 - sub 10, cat. A/4, consistenza 3,5 vani dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987 (**cf. all.to 7**).



**- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;**

I dati catastali riportati nell'atto di provenienza corrispondono a quelli attuali.

**- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;**

Esiste corrispondenza tra la descrizione e identificazione del bene pignorato e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione ad eccezione dell'indirizzo "via Pisciarelli n. 1/B" riportati in questi due ultimi che differisce da quello attuale via Pisciarelli n. 8/A.

**- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.**

Dalla documentazione in atti non risultano trascrizioni di precedenti pignoramenti.

**Ai fini di cui sopra, alleghi:**

**visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.**

**(cfr. all.to 7).**

**2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;**

L'analisi del fascicolo d'ufficio e dell'ulteriore documentazione reperita dalla scrivente non ha evidenziato difformità relativamente ai dati riportati nell'atto di pignoramento e della trascrizione.

**riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.**

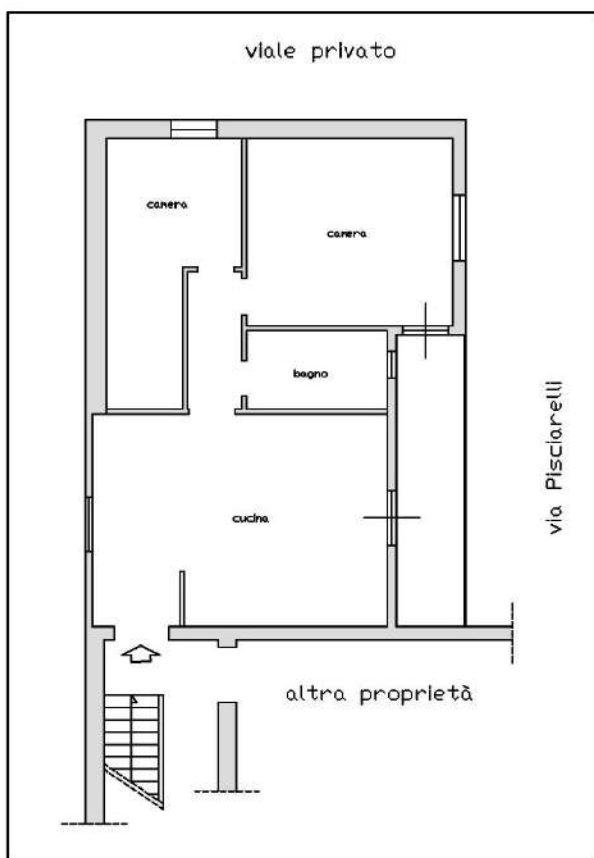
**Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e**



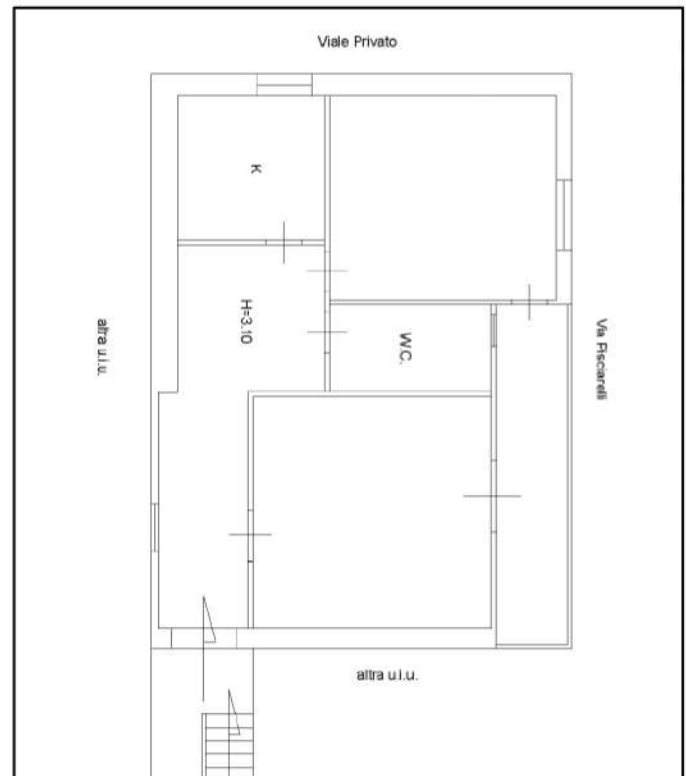
**non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.**

Per il bene in oggetto esiste conformità relativamente ai dati riportati presso il N.C.E.U.; per contro è stata riscontrata una difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale relativamente ad una diversa distribuzione interna. I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari a € 1.000,00 circa.

### **Pianta stato attuale**



### **Planimetria catastale**



- C -

### **Stato di possesso**

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.**
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono**



*state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

**3) Determini il valore locativo del bene.**

Il bene risulta inoccupato e per eseguire l'accesso si è reso necessario procedere con l'ausilio del fabbro e della forza pubblica.

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..*

Il quesito non rientra nel caso in esame.

*Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

Il quesito non rientra nel caso in esame.

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri  
anche di natura condominiale**

**1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:**

**- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;**

Non risultano diritti reali e personali a favore di terzi sull'immobile pignorato.

**- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**

Dall'analisi del titolo di provenienza si evince che la donazione "...è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano; con ogni diritto, azione e servitù relativa; con le pertinenze e dipendenze, nulla escluso né eccettuato; con la quota condominiale sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero edificio e con i diritti, patti e condizioni" citati nel titolo di provenienza **(cfr. all.to 3)**.



La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza allegato alla presente relazione peritale, che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Dall'analisi della documentazione in atti, non risultano formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura ad accezione di:

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 07/12/2023 n.ri 46110/59295 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

La scrivente Esperto Stimatore, mediante visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 del 25/03/2025 (**cf. all.to 9**), ha verificato che a carico del bene in oggetto non sussistono iscrizioni e trascrizioni ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti ad eccezione di:

- Provvedimento di delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile rogato in data 13.09.1934 dalla Regione Campania di Napoli rep. n. 4984, trascritto il 22/01/2004 ai nn. 2474/2023 a favore del CONSORZIO DI BONIFICA DELLA CONCA DI AGNANO con sede in Napoli gravante tra gli altri sul bene in oggetto.

- Trascrizione sequestro conservativo del 17/01/2024 nn. 2146/2690 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

**- domande giudiziali e giudizi in corso;**

Dalla documentazione consultata nonché dagli accertamenti effettuati dal custode giudiziario, oltre al giudizio da cui scaturisce la presente procedura esecutiva, si è appurato che presso il Ruolo generale civile e la Seconda Sezione Civile dell'intestato Tribunale, è emerso che i sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] hanno presentato una domanda cautelare volta ad ottenere l'autorizzazione al sequestro conservativo



dei beni di [REDACTED], fino alla concorrenza di € 250.000,00. Il giudizio cautelare NRG [REDACTED], incardinato presso il Tribunale di Napoli innanzi alla Dott.ssa [REDACTED], si è concluso in data 13.11.2023 con ordinanza di rigetto. Avverso tale ordinanza è stato proposto reclamo (RG [REDACTED]) definito dal Tribunale di Napoli, II Sez. civ., in composizione collegiale, Presidente Dott. [REDACTED] con ordinanza del 19-22/12/2023 che ha autorizzato "... [REDACTED] al sequestro conservativo di tutti i beni di [REDACTED] sino alla concorrenza di € 250.000,00. Fissa per l'inizio del giudizio di merito il termine perentorio di giorni sessanta a far data dalla comunicazione della presente ordinanza".

Pende, pertanto, il giudizio di merito iscritto al n. RG [REDACTED], Giudice Dott.ssa [REDACTED]

Si specifica che la trascrizione del sequestro conservativo (del 17.01.2024 ai nn. 2146/2690) è successiva alla trascrizione del pignoramento (del 07.12.2023 ai nn. 46110/59295) in favore [REDACTED]

**- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;**

Dal certificato rilasciato dalla Soprintendenza risulta che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva:

- non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse artistico e storico;
- rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica;
- rientrano nel P.T.P. dei Campi Flegrei (**cf. all.to 10**).

**- sequestri penali ed amministrativi;**

dalle ispezioni ipotecarie eseguite risulta:

- Trascrizione sequestro conservativo del 17/01/2024 nn. 2146/2690 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

**- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.**



Dalla consultazione del sito dell'Agenzia del Demanio il bene in oggetto non rientra nell'elenco dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dello Stato (**cf. all.to 10**).

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;*

*nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

Cfr. punto precedente.

*2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

*3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

Il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto è privo di amministrazione condominiale.

- E -

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

*1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

*indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*

*accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero,*



*laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

*2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Il compendio immobiliare pignorato, come già rappresentato, consiste in un fabbricato di n. 3 piani fuori terra composto da n. 2 unità immobiliari e soprastante lastrico solare di copertura. Dall'analisi della documentazione acquisita e consultata è emerso che le due unità abitative sono state realizzate in epoca differente. Il bene posto al primo piano, identificato con il subalterno 10,



come dichiarato nell'atto di donazione per Notar Flavio Prattico del 14/11/1988 rep. 118437 racc. 22076 e trascritto il 05/12/1988 ai nn. 32889/23909, è stato edificato nel 1966 sulla particella di terreno acquistata con atto di compravendita per Notar Margarita del 08/05/1962 trascritto il 29/05/1962 ai nn. 222204/15716. Il comune di Pozzuoli, in seguito ad istanza presentata dalla scrivente e accessi presso gli uffici ha certificato quanto segue:

**“premessso** che, a termini del previgente Regolamento Edilizio Comunale, adottato nel 1935, la perimetrazione del centro abitato era identificata nel raggio di 2,00 km da Porta Napoli, con necessità di dotarsi di titolo abilitativo edilizio per gli interventi entro il detto perimetro;

**considerato** che l'apposizione del vincolo di notevole interesse pubblico di cui al D.M. Pubblica Istruzione del 12.09.57 ha comportato la necessità di dotarsi -anche al di fuori del perimetro di cui sopra- del titolo autorizzativo previsto dalla l. 1497/39, di natura esclusivamente paesistica;

**rilevato** che il fabbricato in oggetto, dato per edificato “ante 1967” nell'atto di trasferimento esibito, risulta ricadente al di fuori del centro abitato come perimetrato a termini del Regolamento Edilizio Comunale del 1935, illo tempore vigente;

**letta** l'istanza prot. nr. 93508/24 a firma dell'esperto stimatore in indirizzo,

#### **comunica**

che per il fabbricato di cui al NCEU foglio 45, particella 117 ed ubicato in tenimento comunale alla Via Pisciarelli nr. 8, sulla scorta delle informazioni fornite in sede di accesso, non vi era necessità di preventiva acquisizione di titolo abilitativo edilizio, ferme restando le previsioni, come sopra esplicitate, in punto di tutela del paesaggio” (**cf. all.to 11**).

In seguito a tale riscontro, le ulteriori indagini eseguite dalla scrivente presso l'Archivio della Soprintendenza al fine di rinvenire eventuale parere paesaggistico favorevole per il bene in oggetto, hanno dato esito negativo (**cf. all.to 12**). Inoltre, il Comune di Pozzuoli in seguito ad ulteriore istanza al fine di estendere la ricerca anche sui nominativi dei precedenti proprietari ha comunicato che “...per il fabbricato in oggetto ubicato in tenimento comunale alla Via Pisciarelli nr.8, sulla scorta delle informazioni fornite in sede di accesso, non risultano agli atti del



servizio S.U.E – Sportello Unico per l’Edilizia, non risultano, pendenti o definite, pratiche edilizie.

Agli atti del Servizio Condono edilizio non risultano, pendenti o definite, istanze per il rilascio di permesso a costruire in sanatoria ex L.47/85, 724/94 e 326/03” (cfr. **all.to 11**).

Ne consegue pertanto, sulla scorta di quanto sopra rappresentato, che l’appartamento posto al piano primo (subalterno 10) in assenza del parere paesaggistico è da considerarsi privo di titoli autorizzativi e, allo stato, non sanabile.

Si rappresenta, altresì, che l’aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall’art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall’art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto le ragioni di credito sono successive all’entrata in vigore dell’ultima legge sul condono (L. 326/2003).

In forza del mandato ricevuto si dovrebbero prevedere i costi necessari all’eliminazione delle difformità non sanabili, ma la scrivente è del parere che non sia possibile attuare il ripristino dello stato dei luoghi mediante l’eliminazione di quanto realizzato poiché al di sopra del bene oggetto di stima posto al primo piano insiste il bene pignorato (sub 16) e **per il quale è stata rilasciata concessione in sanatoria** (vedi *infra*) (cfr. **all.to 13**).

Si evidenzia, altresì, che il calcolo del più probabile valore di mercato utilizzando il c.d. “valore d’uso” non trova applicabilità nel caso di specie in quanto il bene non potrà essere eventualmente demolito.

In considerazione di quanto rappresentato la scrivente ritiene di procedere applicando, sulla stima del cespite, una decurtazione del 50% sul valore di mercato calcolato.

L’Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del compendio pignorato e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi e **ferma ogni successiva valutazione da parte**



**dell'ente pubblico, con tutte le conseguenze del caso che, allo stato, la scrivente non può individuare e prevedere.**

Poiché il bene pignorato è un appartamento non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

**3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);**

**nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.**

Sulla scorta di quanto sopra rappresentato, e sulla scorta delle indagini eseguite, allo stato il bene risulta essere privo di titoli autorizzativi e non sanabile e per lo stesso non risultano pratiche di acquisizione al patrimonio comunale. Come anzidetto, per l'ubicazione del cespite non è ipotizzabile il ripristino dello stato dei luoghi, ma solo una decurtazione sul più probabile valore di mercato.

**4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.**

**Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.**

L'immobile oggetto della presente perizia è una abitazione regolarmente accatastata.

- F -

#### **Formazione dei lotti**

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

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato – appartamento sito in Pozzuoli alla via Pisciarelli n. 8/A, piano primo riportato al NCEU al foglio 45 p.lla 117 – sub 10 – cat. A/4, confinante a nord con altra



proprietà e cassa scale, a est altra proprietà, a sud viale privato, a ovest via Pisciarelli - sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO 1**.

**2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;**

**proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.**

L'immobile è stato pignorato per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

Il bene per le sue caratteristiche e dimensioni di fatto non è divisibile e pertanto si procederà alla stima dell'intero senza procedere ad un progetto di comoda divisione.

**-G-**

#### **Valore del bene e costi**

**1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.**

**Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

**Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:**

**il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.**

**Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.**



***Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss.c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.***

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

### **Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile**

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei seguenti dati:

- valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2024 e da cui risulta che il bene in oggetto si trova ai confini di due zone:

- fascia/zona Suburbana/Solfatara/Pisciarelli, codice zona E5  
tipologia prevalente Capannoni tipici: valori compresi tra € 1.300,00 e € 1.950,00 a mq per abitazione di tipo civile;
- fascia/zona Suburbana/Agnano, Università, Monte Sant'Angelo, Astroni, codice zona E40 tipologia prevalente Abitazioni civili: valori compresi tra € 1.250,00 e € 1.900,00 a mq per abitazione di tipo civili

- valori pubblicati da Borsino immobiliare con valori compresi da un minimo di € 1.271,00 € /mq ad un massimo di € 2.113,00 €/mq

ed in linea con gli annunci immobiliari consultati (**cf. all.to 14**).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.



- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Si evidenzia che, sebbene il cespite catastalmente sia identificato con categoria A/4, si è ritenuto di considerare i valori immobiliari riferiti ad abitazioni di tipo civile in considerazione della tipologia e delle caratteristiche dello stesso. Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione e delle caratteristiche, la scrivente ritiene di applicare il valore medio.

**Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.600,00 mq.**

**Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita**

Superficie commerciale (Sc) = mq 88,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.600,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 1.600,00 x mq 88,00 = € 140.800,00

Il valore di € 140.800,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

***Adeguamenti o correzioni:***

Riduzione per assenza garanzia di vizi (-5%) = € 7.040,00

Costo manutenzione e revisione impianti = € 1.500,00

Costo aggiornamento planimetria catastale = € 1.000,00

Totale correzioni € 9.540,00

Valore finale di stima al netto delle correzioni € 131.260,00.

Volendo applicare una riduzione del 15% sul valore di mercato del cespite in oggetto, per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, ne consegue:

€ 131.260,00 - 15% = € 111.571,00

***Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:***

***- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986:***

L'immobile risulta pignorato per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

***- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati***



***all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale:***

Il bene risulta non abitato e libero da persone e cose ad eccezione di qualche mobilio.

- ***stato di conservazione dell'immobile:*** buono;

- ***oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile:*** cfr. "p.to E".

***2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:***

***il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.***

***Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.***

Sulla scorta di quanto evidenziato in merito alla regolarità urbanistica ed ai vincoli paesaggistici insistenti, anche al fine di compensare eventuali sanzioni amministrative, la scrivente ritiene di applicare prudenzialmente una decurtazione sul più probabile valore di mercato pari al 50%:

€ 111.571,00 - 50%= **€ 55.785,75.**

***3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.***

L'immobile è stato pignorato per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

\*\*\*\*\*



**PERIZIA LOTTO N. 2****IMMOBILE IN POZZUOLI VIA PISCIARELLI N. 8/A PIANO SECONDO****FOGLIO 45 - P.LLA 117 - SUB 16 - CAT. A/3****IMMOBILE IN POZZUOLI VIA PISCIARELLI N. 8/A****FOGLIO 45 - P.LLA 117 - SUB 26 - CAT. F/5****RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO****- A -*****Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc***

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

Dalla disamina del fascicolo la scrivente ha verificato la completezza della documentazione in atti:

- certificazione notarile per Notar Giulia Barbagallo con sede in Palermo, del 03/01/2024 ed attestante le risultanze delle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate alla data del 07/01/2023 (**cf. all.to 2**).

Dalla disamina della stessa nonché dall'analisi del titolo di compravendita e della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare si evince che il bene in oggetto appartiene al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF. [REDACTED] per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

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

Al sig. [REDACTED] la quota 1/1 del diritto di piena proprietà del lastrico solare coprente il primo piano (sub 10) è pervenuta dai coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] con atto



di donazione per Notar Flavio Pratico del 06/07/1981 rep. 60912 racc. 10762 trascritto il 15/07/1981 ai nn. 18111/15676 (**cf. all.to 3**). Sul bene ricevuto in donazione è stato poi edificato l'immobile e il soprastante lastrico solare identificati al NCEU rispettivamente con il subalterno 16 e 26 del foglio 45, p.lla 117 entrambi oggetto della presente procedura esecutiva.

**3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:**

**a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;**

Dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Pozzuoli si evince che:

- il sig. ██████████ nato a ██████████ e la sig.ra ██████████ nata a ██████████ hanno contratto matrimonio il ██████████;

- annotazioni: con atto del 17/06/1991 per Notar Costantino Pratico, annotato in Pozzuoli il 30/01/1992, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (**cf. all.to 5**).

Si evidenzia tuttavia che gli immobili in oggetto costituiscono beni personali del sig. ██████████ in quanto ricevuti in donazione dai genitori.

**b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.**

L'intestatario del bene è una persona fisica.

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

Agli atti è presente:

- certificazione notarile per Notar Giulia Barbagallo con sede in Palermo, del 03/01/2024 ed attestante le risultanze delle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate alla data del 07/01/2023 (**cf. all.to 2**).

- B -

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:**



**- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);**

In data 22/11/2024, la scrivente Esperto Stimatore, unitamente al Custode Giudiziario nominato avv. Daniela Avallone, ha eseguito l'accesso presso il bene sito in Napoli alla via Pisciarelli n. 8/A, piano 2°.

**- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;**

L'indirizzo attuale del bene in oggetto, sito nel comune di Pozzuoli, è via Pisciarelli n. 8/A. Si precisa che il numero civico è desumibile dal certificato di residenza storico del debitore esecutato e da Google Maps in quanto non sono di fatto presenti targhette identificative che consentono di individuare il numero civico. Nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile nonché nella documentazione catastale l'indirizzo riportato è via Pisciarelli n. 8. È stato possibile risalire al cespite oggetto di pignoramento tramite la sovrapposizione dell'estratto di mappa con le immagini di Google Maps che hanno consentito di individuare univocamente il bene de quo.

**- la superficie commerciale ed utile;**

La superficie commerciale è mq. 88,00, invece la superficie utile è pari a mq. 78,00 (**cf. all.to 15**):

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
secondo	Superficie mq 85,00	1	mq 85,00
	Superficie balconi mq 10,00	0,25	mq 2,5
terzo	Superficie lastrico solare mq 95,00	0,10	mq 9,5
Superficie commerciale totale			mq 97,00



**SUPERFICIE CALPESTABILE**

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
secondo	Superficie mq 75,00	1	mq 75,00
	Superficie balcone mq 10,00	0,25	mq 2,5
terzo	Superficie mq 95,00	0,10	mq 9,5
Superficie calpestabile totale			mq 87,00
Superficie calpestabile in c.t.			mq 87,00

**- la loro tipologia e natura, reale e catastale;**

Trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione, rientrante nella tipologia di fabbricati di tipo residenziale, riportata in catasto con la categoria A/3 e soprastante lastrico solare di copertura avente categoria catastale F/5.

**- tutti i riferimenti catastali attuali;****Immobilie riportate al NCEU al foglio 45 - p.lla 117 - sub 16 - cat. A/3**

I dati catastali attuali identificativi dell'immobile sono i seguenti: foglio 45, p.lla 117, sub 16, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita € 413,77 in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà 10000/10000 (cfr. all.to 16).

**Immobilie riportate al NCEU al foglio 45 - p.lla 117 - sub 26 - cat. F/5**

I dati catastali attuali identificativi dell'immobile sono i seguenti: foglio 45, p.lla 117, sub 26, categoria F/5, consistenza 100 mq, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà 1000/1000 (cfr. all.to 16).

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto ricade sul suolo attualmente identificato al NCT al foglio 45, p.lla 117, qualità ente urbano are 06 ca 60 (660 mq).

Si precisa che il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto non è riportato in mappa.

**- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;**

**Immobilie riportate al NCEU al foglio 45 - p.lla 117 - sub 16 - cat. A/3**

I confini reali dell'immobile, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza, sono: a nord altra proprietà e cassa scale, a est altra proprietà, a sud viale privato, a ovest via Pisciarelli.

**Immobilie riportate al NCEU al foglio 45 - p.lla 117 - sub 26 - cat. F/5**

I confini reali dell'immobile sono: a nord altra proprietà e cassa scale, a est altra proprietà, a sud viale privato, a ovest via Pisciarelli.

Non è possibile verificare la corrispondenza con quelli catastali in quanto il bene è sprovvisto di planimetria catastale.

**descrive le ulteriori caratteristiche dei beni;**

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate emerge che il compendio immobiliare pignorato consiste in un appartamento posto al piano secondo e del soprastante lastrico solare di copertura di un fabbricato di n. 3 piani fuori terra, senza ascensore, in discrete condizioni manutentive e conservative, ubicato nel comune di Pozzuoli nei pressi della Solfatara.

Nello specifico l'appartamento, composto da cucina, corridoio, bagno e tre camere, presenta le seguenti finiture non di lusso: pavimentazione in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che sono rivestite con materiale ceramico, infissi in pvc color legno con persiane esterne in metallo. Il cespite è altresì dotato di impianto elettrico e idrico che all'atto del sopralluogo risultavano disattivati.

Il lastrico solare, praticabile ma privo di parapetto di protezione, è raggiungibile dalla scala di collegamento ai piani.

Al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in € 1.500,00. Il bene risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica; il costo necessario per la redazione dello stesso è pari a € 250,00.

L'altezza interna è di 3,10 mt. Come si evince dal rilievo fotografico allegato, lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento è da considerarsi complessivamente discreto anche se all'atto del sopralluogo presentava lesioni sulle pareti divisorie e sul soffitto di alcune camere, determinate probabilmente dagli eventi sismici della zona (**cf. all.to 17**).



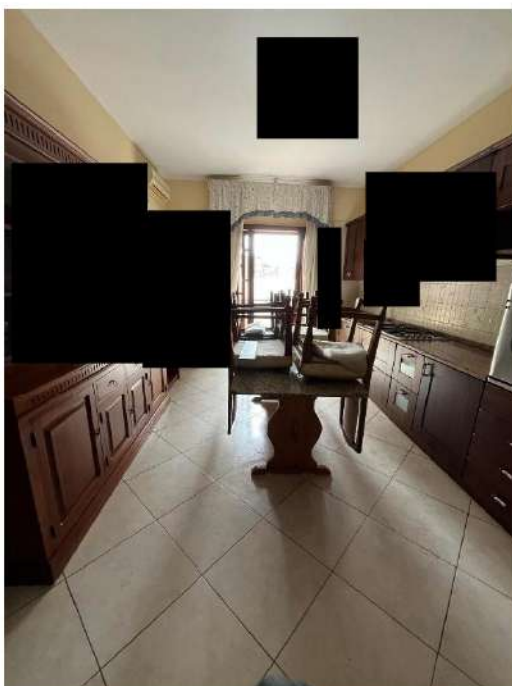
**FOGLIO 45 – P.LLA 117 – SUB 10 – CAT. A/4 - PIANO 2°**

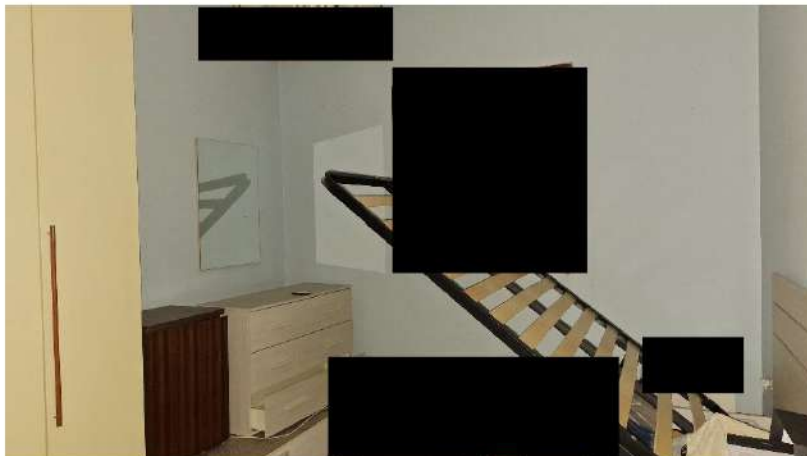
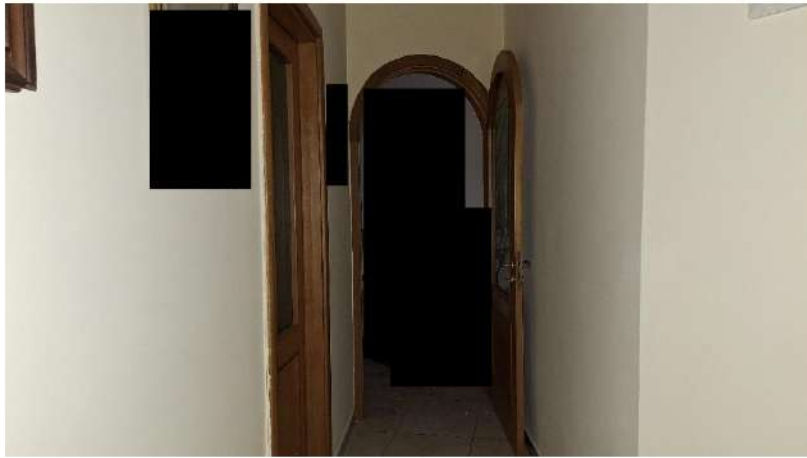


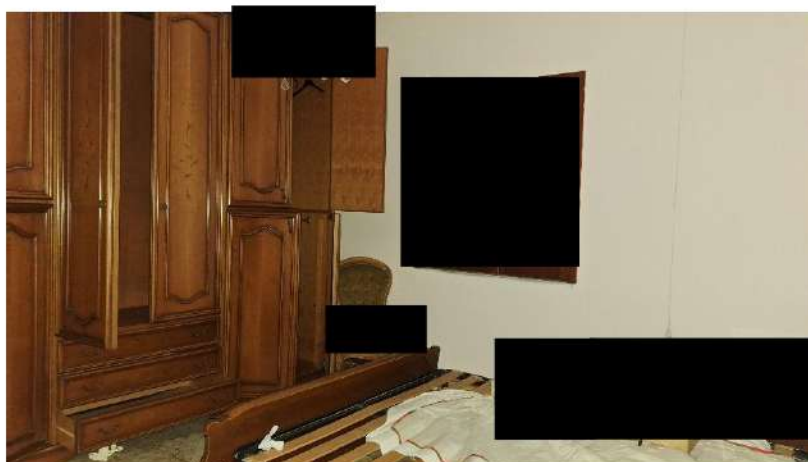


**APPARTAMENTO**  
**FOGLIO 45 – P.LLA 117 – SUB 16 – CAT. A/3 - PIANO 2°**







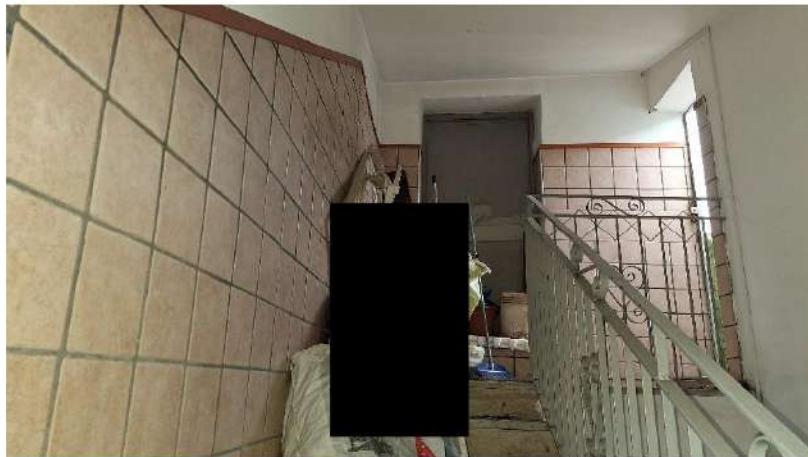


Firmato Da: STRAZZELLA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42894d62eaebb48f7bd847d44079cef0



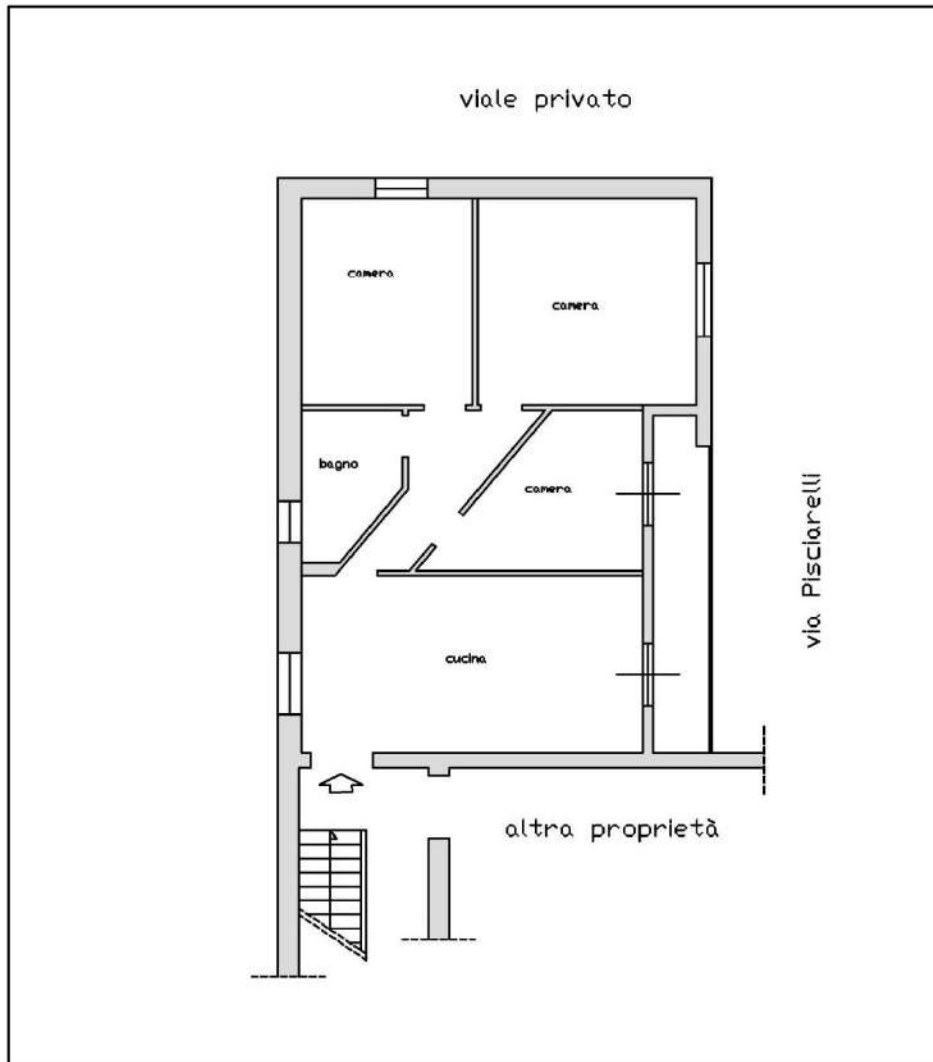


**LASTRICO SOLARE**  
**FOGLIO 45 – P.LLA 117 – SUB 26 – CAT. F/5**





**PIANTA STATO DEI LUOGHI SUB 16**



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

Dall'analisi del titolo di provenienza si evince che la donazione "...è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano; con ogni diritto, azione e servitù relativa; con le pertinenze e dipendenze, nulla escluso né eccettuato; con la quota condominiale sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero edificio e con i diritti, patti e condizioni" citati nel titolo di provenienza (**cf. all.to 3**).

La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza allegato alla presente relazione peritale, che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

Si precisa che la scala di accesso ai piani consente l'accesso anche ad altri immobili estranei alla procedura esecutiva.

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

Si rappresenta che la procedura espropriativa ha per oggetto un appartamento e il soprastante lastrico solare di copertura; pertanto, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

#### **Identificazione pregressa dei beni**

**1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:**

**- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;**



**Immobilie riportate al NCEU al foglio 45 - p.lla 117 - sub 16 - cat. A/3**

L'immobile a far data dal 05/09/2019 è identificato al foglio 45, p.lla 117, sub 16, cat. A/3, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita € 413,17, dati derivanti da variazione nel classamento del 05/09/2019 pratica n. NA0230085.

Il bene precedentemente era così identificato:

- foglio 45 - p.lla 117 - sub 16 - cat. A/3, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita € 413,17, dati derivanti da variazione nel classamento del 05/09/2019 pratica NA0230085 in atti dal 05/09/2019 variazione di classamento (n. 78437.1/2019);
- foglio 45 - p.lla 117 - sub 16 - cat. A/3, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita € 413,17, dati derivanti da variazione del 02/10/2018 pratica n. Na0278941 in atti dal 04/10/2018 esatta rappresentazione grafica n. 99955.1/2018);
- foglio 45 - p.lla 117 - sub 16, cat. A/3, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita e 413,17, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- foglio 45 - p.lla 117 - sub 16 - cat. A/3, consistenza 5 vani, rendita € 413,17, dati derivanti da variazione nel classamento del 17/10/2002 pratica n. 584480 in atti dal 17/10/2002 variazione di classamento (n. 22895V.1/2002);
- foglio 45 - p.lla 117 - sub 16, cat. A/4, consistenza 4,5 vani dati derivanti da variazione del 17/10/2002 pratica n. 584469 in atti dal 17/10/2002 attrib. Rendita e inserimento planimetria (n. 22895.1/2002)
- foglio 45 - p.lla 117 - sub 16, dati derivanti da variazione del 02/04/1982 pratica n. 584469 in atti dal 17/10/2002 da lastrico solare ad abitazione - riallineamento (n.563.1/1982);
- tipo P anno 1981 protocollo 964 dati derivanti da costituzione del 03/07/1981 in atti dal 04/12/1992 (n. A24228.900/1981) (**cf. all.to 16**).

**Immobilie riportate al NCEU al foglio 45 - p.lla 117 - sub 26 - cat. F/5**

L'immobile a far data dal 02/02/2020 è identificato al foglio 45, p.lla 117, sub 26, cat. F/5, consistenza 100mq dati derivanti da pratica n. NA0048146 in atti dal 02/03/2020 costituzione di lastrico solare (n. 775.1/2020) (**cf. all.to 16**).



**- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;**

L'atto di provenienza ha per oggetto la donazione del bene riportato al piano primo (sub 10) su cui è stato successivamente edificato il piano 2° (sub. 16) con il soprastante lastrico solare (sub 26).

**- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;**

Esiste corrispondenza tra la descrizione e identificazione del bene pignorato e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione ad eccezione dell'indirizzo "via Pisciarelli n. 8" riportati in questi due ultimi che differisce da quello attuale via Pisciarelli n. 8/A.

**- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.**

Dalla documentazione in atti non risultano trascrizioni di precedenti pignoramenti.

**Ai fini di cui sopra, allegli:**

**visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.**

**(cfr. all.to 16).**

**2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;**

L'analisi del fascicolo d'ufficio e dell'ulteriore documentazione reperita dalla scrivente non ha evidenziato difformità relativamente ai dati riportati nell'atto di pignoramento e della trascrizione.

**riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.**

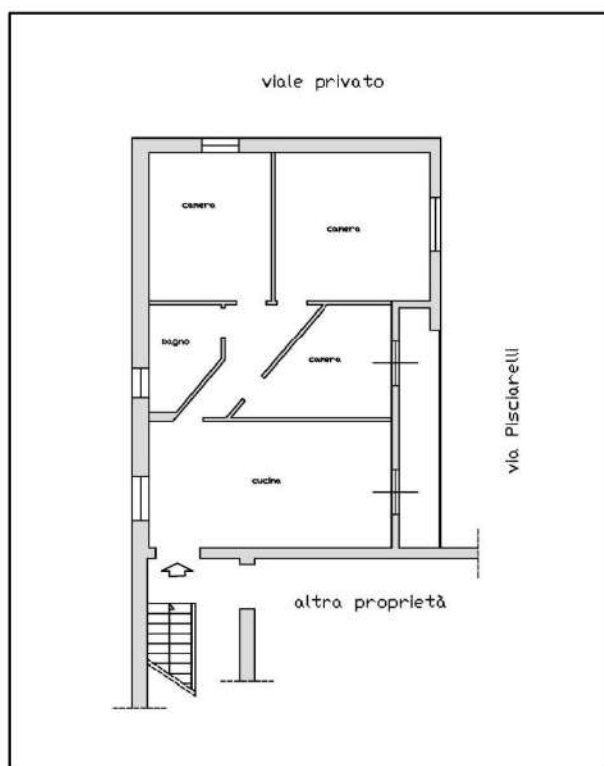
**Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo**



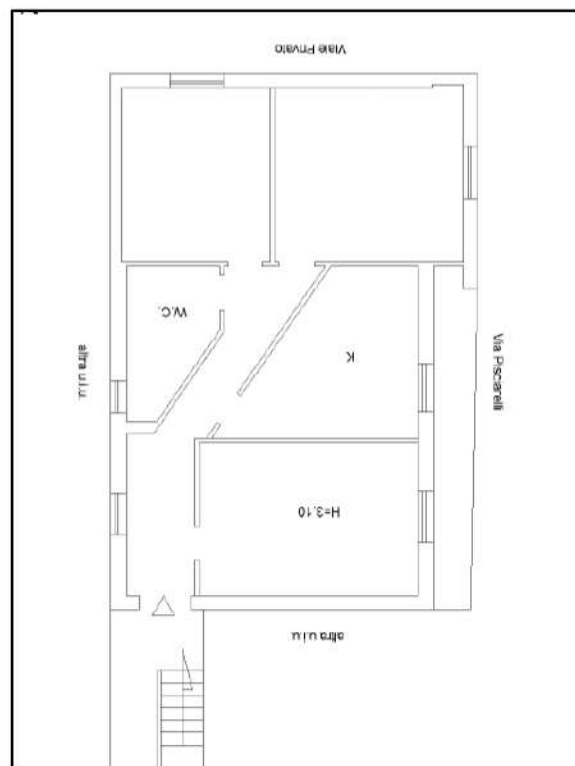
***giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.***

Per gli immobili in oggetto esiste conformità relativamente ai dati riportati presso il N.C.E.U.; per contro è stata riscontrata, per l'appartamento sub 16, una difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale relativamente all'apertura di una finestra prospiciente il cortiletto interno e l'eliminazione di un muro divisorio nel locale cucina. I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari a € 1.000,00 circa.

### **Pianta stato attuale**



### **Planimetria catastale**



- C -

### **Stato di possesso**

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



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

**3) Determini il valore locativo del bene.**

Il bene risulta inoccupato e per eseguire l'accesso si è reso necessario procedere con l'ausilio del fabbro e della forza pubblica.

**Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..**

Il quesito non rientra nel caso in esame.

**Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.**

Il quesito non rientra nel caso in esame.

**- D -**

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri  
anche di natura condominiale**

**1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:**

**- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;**

Non risultano diritti reali e personali a favore di terzi sugli immobili pignorati.

**- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**

Dall'analisi del titolo di provenienza si evince che la donazione "...è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano; con ogni diritto, azione e servitù relativa; con le pertinenze e dipendenze, nulla escluso né eccettuato; con la quota condominiale sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero



*edificio e con i diritti, patti e condizioni*” citati nel titolo di provenienza (**cf. all.to 3**).

La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza allegato alla presente relazione peritale, che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Dall'analisi della documentazione in atti, non risultano formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura ad accezione di:

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 07/12/2023 n.ri 46110/59295 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

La scrivente Esperto Stimatore, mediante visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 del 25/03/2025 (**cf. all.to 9**), ha verificato che a carico del bene in oggetto non sussistono iscrizioni e trascrizioni ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti ad eccezione di:

- Provvedimento di delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile rogato in data 13.09.1934 dalla Regione Campania di Napoli rep. n. 4984, trascritto il 22/01/2004 ai nn. 2474/2023 a favore del CONSORZIO DI BONIFICA DELLA CONCA DI AGNANO con sede in Napoli gravante tra gli altri sul bene in oggetto.

- Trascrizione sequestro conservativo del 17/01/2024 nn. 2146/2690 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

**- domande giudiziali e giudizi in corso;**

Dalla documentazione consultata nonché dagli accertamenti effettuati dal custode giudiziario, oltre al giudizio da cui scaturisce la presente procedura esecutiva, si è appurato che presso il Ruolo generale civile e la Seconda Sezione Civile dell'intestato Tribunale, è emerso che i sigg.ri [REDACTED]





***- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.***

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia del Demanio il compendio immobiliare pignorato non rientra nell'elenco dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dello Stato (**cf. all.to 10**).

***Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;***

***nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.***

Cfr. punto precedente.

***2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.***

***3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.***

Il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto è privo di amministrazione condominiale.

***- E -***

### ***Regolarità edilizia ed urbanistica***

***1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;***

***indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;***



*accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

*2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Il compendio immobiliare pignorato, come già rappresentato, consiste in un fabbricato di n. 3 piani fuori terra composto da n. 2 unità immobiliari e soprastante lastrico solare di copertura. Dall'analisi della documentazione



acquisita e consultata è emerso che le due unità abitative sono state realizzate in epoca differente.

Per il bene posto al secondo piano ed identificato con il subalterno 16 risulta rilasciata, al [REDACTED] concessione edilizia in sanatoria n. 2 del 04/03/2004 ai sensi della L 47/85 pratica n. 31 prot. 50248 del 18/10/1985 ed avente per oggetto la sopraelevazione adibita a civile abitazione. Il rilascio della concessione in sanatoria, poiché il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo ambientale, è stato subordinato al rilascio del parere favorevole della Commissione edilizia integrata del 06/09/1994 e della nota della Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici del 02/05/1996 prot. 13325 (**cf. all.to 18**). Dal confronto eseguito tra i grafici allegati alla richiamata pratica sono state riscontrate delle difformità relativamente all'apertura di una finestra prospiciente il cortiletto interno e l'eliminazione di un muro divisorio nel locale cucina. È possibile regolarizzare le difformità riscontrate mediante il DPR 380/2001 con dei costi stimati pari a 2.500,00 circa.

Poiché il bene pignorato è un appartamento con relativo lastrico di copertura non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

**3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);**

**nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.**

Per il bene risulta rilasciata concessione in sanatoria.

**4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.**

**Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.**

L'immobile oggetto della presente perizia è una abitazione regolarmente



accatastata.

- F -

### **Formazione dei lotti**

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

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita dei beni pignorati siti in Pozzuoli alla via Pisciarelli n. 8/A:

- appartamento 2° riportato al NCEU al foglio 45 - p.lla 117 - sub 16 - cat. A/3;

- lastrico solare riportato al NCEU al foglio 45 - p.lla 117 - sub 26 - cat. F/5

confinanti nell'insieme con: a nord altra proprietà e cassa scale, a est altra proprietà, a sud viale privato, a ovest via Pisciarelli - sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO 2**.

Sebbene trattasi di due beni con autonomi identificativi catastali, si è ritenuto di procedere alla formazione di un unico lotto per una maggiore appetibilità della vendita.

**2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;**

**proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.**

Il compendio immobiliare è stato pignorato per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

- G -

### **Valore del bene e costi**

**1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.**

**Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie**



*dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

*Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

*il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

*Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss.c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

### **Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile**

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei seguenti dati:

- valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2024 e da cui risulta che il bene in oggetto si trova ai confini di due zone:

- fascia/zona Suburbana/Solfatara/Pisciarelli, codice zona E5  
tipologia prevalente Capannoni tipici: valori compresi tra € 1.300,00 e € 1.950,00 a mq per abitazione di tipo civile;
- fascia/zona Suburbana/Agnano, Università, Monte Sant'Angelo,



Astroni, codice zona E40 tipologia prevalente Abitazioni civili: valori compresi tra € 1.250,00 e € 1.900,00 a mq per abitazione di tipo civili

- valori pubblicati da Borsino immobiliare con valori compresi da un minimo di € 1.271,00 € /mq ad un massimo di € 2.113,00 €/mq

ed in linea con gli annunci immobiliari consultati (**cf. all.to 14**).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Si evidenzia che, sebbene il cespite catastalmente sia identificato con categoria A/4, si è ritenuto di considerare i valori immobiliari riferiti ad abitazioni di tipo civile in considerazione della tipologia e delle caratteristiche dello stesso. Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione e delle caratteristiche, la scrivente ritiene di applicare il valore medio.

**Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.600,00 mq.**

**Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita**

Superficie commerciale (Sc) = mq 97,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.600,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 1.600,00 x mq 97,00 = € 155.200,00

Il valore di € 155.200,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

**Adeguamenti o correzioni:**

Riduzione per assenza garanzia di vizi (-5%) = € 7.760,00

Costo manutenzione e revisione impianti = € 1.500,00

Costo aggiornamento planimetria catastale = € 1.000,00

Oneri regolarizzazione urbanistica = € 2.500,00



Totale correzioni € 12.760,00

Valore finale di stima al netto delle correzioni € 142.440,00.

Volendo applicare una riduzione del 15% sul valore di mercato del cespite in oggetto, per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, ne consegue:

€ 142.440,00 - 15%= € 121.074,00

**Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:**

**- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986:**

Il compendio immobiliare risulta pignorato per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

**- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale:**

I cespiti risultano libero da persone e cose ad eccezione di qualche mobilio presente nell'appartamento.

**- stato di conservazione dell'immobile:** discreto;

**- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile:** cfr. "p.to E".

**4) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:**

**il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.**

**Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.**

cfr. "p.to E".

**5) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso**



**si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.**

Il quesito non rientra nel caso in esame.

\*\*\*\*\*

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.
- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù, pesi o limitazioni, si rimanda ai titoli di provenienza che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

\*\*\*\*\*

La scrivente Esperto Stimatore, ritenendo di aver svolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa degli allegati, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

L'Esperto Stimatore  
Arch. Angela Strazzella



## INDICE DEGLI ALLEGATI:

- Allegato n. 1: verbale di conferimento di incarico;  
Allegato n. 2: certificazione notarile;  
Allegato n. 3: titoli di provenienza;  
Allegato n. 4: certificato di morte [REDACTED]  
Allegato n. 5: certificato di stato civile;  
Allegato n. 6: pianta dello stato dei luoghi lotto n. 1 sub 10;  
Allegato n. 7: documentazione catastale lotto n. 1 sub 10;  
Allegato n. 8: rilievo fotografico lotto n. 1 sub 101;  
Allegato n. 9: ispezioni ipotecarie;  
Allegato n. 10: certificazione Soprintendenza e consultazione Agenzia Demanio;  
Allegato n. 11: certificazioni Comune di Pozzuoli;  
Allegato n. 12: certificazione negativa Soprintendenza;  
Allegato n. 13: concessione edilizia in sanatoria Lotto n. 2 sub 16;  
Allegato n. 14: valori immobiliari;  
Allegato n. 15: pianta dello stato dei luoghi lotto n. 2 sub 16;  
Allegato n. 16: documentazione catastale lotto n. 2 sub 16-sub 26;  
Allegato n. 17: rilievo fotografico lotto n. 2 sub 16-sub 26.

