

TRIBUNALE DI NAPOLI Quinta Sezione Civile - Centro Direzionale - Torre A
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Enrico Ardituro

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare

Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari: N.R.G.E. 971/2017

Creditore procedente:

P.IVA e

Procuratori costituiti:

Debitore esecutato:

Procuratore costituito:

Custode del compendio immobiliare pignorato:

Avv. Martina Petretta - martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n.3 - 80121 Napoli

Esperto designato ex art. 568 c.p.c.:

arch. Carolina Cigala

nomina 15.06.2021 - giuramento 17.06.2021

ELABORATO PERITALE

RELAZIONE TECNICA pagg. I- XXXIV

ALLEGATI pagg. 1- 171

Napoli, 5 giugno 2022

Napoli, 22 giugno 2022



Consulente Tecnico di Ufficio

arch. Carolina CIGALA



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Enrico Ardituro

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 15.06.2021, la S.V. Ill.ma designava la sottoscritta arch. Carolina Cigala esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione pendente presso la Quinta Sezione del Tribunale di Napoli N.R.G. 971/2017, promosso da

contro

La S.V. Ill.ma stabiliva la data del 21.12.2021 per la determinazione delle modalità di vendita, rinviata al 22.02.2022 e successivamente al 30.03.2022 alle ore 11.00, disponendo che la bozza della relazione venisse comunicata alle parti almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c. e contestualmente venisse depositata telematicamente. La scrivente, dopo aver provveduto all'accettazione dell'incarico il 17.06.2021, concordava con la custode giudiziaria avv. Martina Petretta le date del 27.07.2021 e del 15.09.2021 per gli accessi al bene pignorato, recandosi ulteriormente il 16.02.2022 per completare le operazioni di rilievo metrico e fotografico.

La sottoscritta in data 05.06.2022, in prossimità dell'udienza stabilita, effettuava il deposito telematico nonché la trasmissione alle parti ed al custode del proprio elaborato, che veniva successivamente rettificato in relazione alla sola stima in quanto, per mero errore materiale, il valore dell'immobile era stato determinato assumendo il parametro OMI per l'area D17 (€ 1.750/mq).

Tale errore, segnalato alla scrivente dal procuratore del debitore a mezzo pec il 21.06.2022, è stato indotto dall'aver effettuato la ricerca dell'area OMI per indirizzo e numero civico (Pozzuoli, Via Provinciale Pianura 63/67), che riportava all'area D 17 piuttosto che all'area D 11 (€ 2.500/mq) dove l'immobile, come verificato dalla ricerca per planimetria, effettivamente ricade. Si procede pertanto alla definizione del corretto valore di stima.

La sottoscritta dichiara inoltre di non avere ricevuto l'acconto stabilito in sede di conferimento del mandato, pari ad € 600,00, posto provvisoriamente a carico della creditrice procedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta si recava la prima volta presso i luoghi di causa il 27.07.2021; in detta occasione il debitore pignorato riferiva che l'immobile era ceduto in locazione a terzi e che in assenza del conduttore non sarebbe stato possibile accedere alla unità immobiliare pignorata.

Successivamente il 15.09.2021 venivano effettuate le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei posti auto pertinenziali ed ulteriormente il 16.02.2022 venivano completate le operazioni ed acquisiti recapiti dell'amministratore di condominio.

I verbali, allegati alla presente relazione, della quale formano parte integrante, riportano le dichiarazioni, gli atti e gli accertamenti svolti nel corso degli accessi (allegato 1).



Si recava poi, al fine di acquisire dati e documentazioni richiesti, presso:

- L'Ufficio del Catasto di Pozzuoli, 15.10.2021, 22.02.2022
- L'Archivio storico notarile di Napoli, 10 e 17.02.2022
- L'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli, 15 e 22.02, 7.03.2022
- Lo Studio dell'amministratore condominio, 06, 07 e 16.03.2022
- L'Agenzia delle entrate, 22.02, 30.03.2021

SINTESI DELLA VICENDA GIUDIZIARIA

Con atto di precetto notificato in data 18.08.2017 e 31.07.2017 la _____ (già _____) in persona del l.r.p.t., intimava al debitore principale _____ al terzo datore d'ipoteca _____, nato a _____ il _____, il pagamento della somma di €2.303.314,00 oltre spese legali ed occorrente ed ulteriori interessi di mora come dovuti, come portate dal decreto ingiuntivo n.26202/2015 del Tribunale di Roma per il credito nascente dalle obbligazioni scadute e come rinvenienti dal contratto di finanziamento agevolato sottoscritto in data 16.04.2008, garantito da ipoteca sul cespite staggito fino alla concorrenza di €1.322.155,20.

A seguito del mancato pagamento dell'importo precettato, la creditrice notificava ad _____, nato a _____ il _____, atto di pignoramento in data 27 ottobre 2017, richiedendo l'espropriazione dell'immobile posto a garanzia del predetto finanziamento, ubicato in Pozzuoli alla via Provinciale Pianura n.4, e precisamente: *appartamento facente parte del fabbricato denominato "L'Abbazia" sviluppatosi su tre livelli (terra, primo e terzo) distinto con il numero interno 63, composto da 12,5 vani catastali, censito nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, sub 103, via Provinciale Pianura n. 63, piano T-1-2, int. 63, cat. A/2 classe 5 vani 12,5 vani, sup.cat. mq 253, r.c. € 1.708,18.*

- Si rilevano le seguenti incongruenze tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli con cui il bene è censito presso il catasto: il numero dei vani è 13,5 e i piani sui quali si articola sono terra, primo e secondo (T/1/2) (allegato 5.2). Lo stesso dicasi per il numero civico, 4 nel pignoramento e 63 nella identificazione catastale.

Il pignoramento veniva trascritto in data 15.12.2017 ai nn. 54695/42515 e la relativa procedura esecutiva veniva assegnata alla S.V.

MANDATO DEL GIUDICE E RELATIVE RISPOSTE

La S.V., visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha conferito incarico alla scrivente consulente di relazionare sui seguenti quesiti:

QUESITO A

Verifica della completezza dei 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.

RISPOSTA QUESITO A

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

La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in quanto agli atti è presente certificazione in data 16 gennaio 2018 a firma del notaio Francesco Tafuri di Napoli (allegato 2), che attesta la titolarità dei diritti pignorati in capo all'esecutato _____ na _____ il _____ con le seguenti precisazioni:

- che in detta relazione, pur essendo correttamente riportati la data di nascita ed il codice fiscale, il debitore è erroneamente anagrafato come nato a Roma;
- che in detta certificazione è erroneamente indicato il Comune di Napoli come comune in cui il bene ricade;
- che il bene pignorato, oggi in catasto del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.la 18, sub 103, cat. A/2 classe 5 consistenza 13,5 vani, sup.cat. mq 253, r.c. € 1.708,18, piani T/1/2, nasce dalla soppressione del foglio 14, p.la 18, sub 102, già sub 84 e del fol.14, p.la 18, sub 40 graffato al subalterno 96.

Provenienza

La titolarità dei diritti pignorati in capo all'esecutato _____ nato a _____ il _____ (_____ pervenne in virtù dei seguenti titoli :

- **quanto all'ex sub 102 già sub 84:** in forza di atto per notaio Michele Nastri del 31.07.2001, rep. 3048, racc.1340 trascritto in data 01.08.2001 ai nn. 30632/22924 per acquisto fattone da _____ nel quale l'immobile compravenduto era riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.la 18, sub. 102;
a _____ l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Morelli del 05.12.1988 trascritto in data 16.12.1988 ai nn. 34356/25049 dalla _____ ;
- **quanto all'ex sub 40 graffato 96:** in forza di atto per notaio Michele Nastri del 31.7.2001, rep.3049, racc.1341 trascritto in data 01.08.2001 ai nn. 30633/22925 per acquisto fattone da _____ nel quale l'immobile compravenduto era riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.la 18, sub. 40 graffato 96;



a) l'immobile era pervenuto per acquisto fattone - con atto di compravendita a rogito del Notaio Matteo Renato Ciaccia dell'11.12.1986 trascritto in data 07.01.1987 ai nn. 424/332 - dalla

Gli immobili all'ex sub 102 già sub 84 (piccola unità abitativa al primo piano della consistenza catastale di un vano priva di numero interno, scala "E", già Corpo B) **e all'ex sub 40 graffato 96** (appartamento su due livelli oltre giardino distinto con il numero interno 63, già corpo di fabbrica "C" interno 2/A), adiacenti e nella piena proprietà del debitore, sono stati fisicamente uniti ed hanno costituito la nuova unità immobiliare, catastalmente identificata con il **sub 103**.

Dalla visura storica per immobile (allegato 5.8), risulta una variazione in data 31.08.2007, Pratica n. NA0630525 per FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA-DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36988.1/2007).

La planimetria catastale del 31.08.2007 (allegato 5.3) rappresenta l'unità al sub 103, formatasi dall'accorpamento delle due unità contigue assieme ad un ampliamento, realizzato sul lastrico di copertura, privo di titolo autorizzativo.

La certificazione notarile, in relazione al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 15.12.2017 (allegato 2), attesta che il bene pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità:

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico del debitore eseguito

- 1) Iscrizione ipoteca volontaria del 2008 per €1.322.155,20 in favore di _____ annotata di erogazione a saldo in data 08.06.2010;
- 2) Trascrizione del 2014 di sequestro preventivo in favore dell' _____ fino alla concorrenza di euro 2.136.995,61;
- 3) Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 30.03.2017 in favore di _____ ;
- 4) Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 15.12.2017 in favore di _____

Si segnala anche pur non essendo formalità pregiudizievole che sull'immobile pignorato, a favore di _____ e contro il _____ risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 12.11.2012 ai nn. 44797/34604 (dunque ante pignoramento) contratto di locazione con durata stabilita in 30 anni a far data dal 15.10.2012 (allegato 4.7).

La data della trascrizione del pignoramento è il 12.12.2017 e la certificazione notarile risale fino all'acquisto con atto per Notaio Matteo Renato Ciaccia dell'11.12.1986.

In base alle visure catastali estratte



Il bene pignorato, oggi in catasto del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, **sub 103**, cat. A/2 classe 5 consistenza 13,5 vani, sup.cat. mq 253, r.c. € 1.708,18, piani T/1/2, **nasce dalla soppressione del foglio 14, p.lla 18, sub 102, già sub 84 e del fol.14, p.lla 18, sub 40 graffato al subalterno 96 e dalla successiva Pratica n. NA0630525 per FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA-DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36988.1/2007) in data 31.08.2007.**

Si è verificata la conformità tra i dati della certificazione notarile (allegato 2), il titolo di proprietà (allegato 3.1 e 3.2) e le visure catastali (allegato 5) ad eccezione delle seguenti precisazioni

- nella relazione redatta in data 16 gennaio 2018 a firma del notaio Francesco Tafuri di Napoli (allegato 2), pur essendo correttamente riportati la data di nascita ed il codice fiscale, il debitore è erroneamente anagrafato come nato a Roma; è inoltre erroneamente indicato il Comune di Napoli come comune in cui il bene ricade essendo lo stesso riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, sub 103;

- **l'intera proprietà dell'immobile pignorato**, riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, **sub 103**, via Provinciale Pianura n. 63, piano T-1-2, int. 63, cat. A/2 classe 5 vani 13,5 vani, sup.cat. mq 253, r.c. € 1.708,18, è **pervenuta al debitore esecutato in forza di atto di compravendita** per notaio Michele Nastri del 31.07.2001, rep. 3048, racc.1340 trascritto in data 01.08.2001 ai nn. 30632/22924 per acquisto fattone da _____ **nel quale l'immobile compravenduto era riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, sub 102** e in forza di atto per notaio Michele Nastri del 31.07.2001, rep.3049, racc.1341 trascritto in data 01.08.2001 ai nn. 30633/22925 per acquisto fattone da _____ **nel quale l'immobile compravenduto era riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, sub 40 graffato 96.**

L'unità immobiliare pignorata fa parte del fabbricato sito in Pozzuoli denominato "L'Abbazia", alla via Provinciale Pianura n. 4 (oggi n.63) realizzato giusta Concessione Edilizia n. 7 del 17.03.1982 rilasciata dal Comune di Pozzuoli e relativa Variante del 11.05.1983.

La corretta identificazione fisica, i cui attuali identificativi catastali nascono dalla soppressione del foglio 14, p.lla 18, sub 102 (già sub 84) nonché del foglio 14, p.lla 18, sub 40 graffato al sub 96, richiedeva l'acquisizione dei titoli di compravendita pregressi (allegati 3.1,3.2,3.3,3.4), completata solo in data 15.02.2022, nonché l'acquisizione delle planimetrie relative ai subalterni soppressi (allegato 5.4).

- quanto all'atto rep. 3048 relativo all'ex sub 102:

il debitore acquista è la piena proprietà della piccola unità abitativa al primo piano della consistenza catastale di un vano, priva di numero interno, scala "E" (già Corpo B); confinante con appartamento interno 63 di proprietà dell'acquirente, propriet _____ giardino dell'appartamento sottostante e viale condominiale; censita al N.C.E.U. al foglio 14, mappale numero 18 sub 102, via Provinciale Pianura, piano 1, scala E, categoria A/2, classe 4, vani 1,0, R.C.L. 210.000 (€ 108,45)

- quanto all'atto rep. 3049 relativo all'ex sub 40 graffato 96:



il debitore acquista è la piena proprietà dell'appartamento sviluppantesi su due livelli distinto con il numero interno sessantatrè (già corpo di fabbrica "C" interno 2/A), composto di quattro vani, salone (di tre vani) ed accessori tra cui terrazzo di copertura e piccola zona scoperta pertinenziale della superficie di metri quadrati cento circa; confinante con strada condominiale, con proprietà e con proprietà , salvo altri; censita al N.C.E.U. al foglio 14, mappale numero 18 sub 40 e 96, via Provinciale, piano T-1-2, interno 63, categoria A/2, classe 5, vani 9,5, R.C.L. 2.327.500 (€ 1.202,05); nella vendita è compreso il diritto all'utilizzo di due posti macchina aventi natura pertinenziale.

L'immobile pignorato, identificato al sub 103, nasce dalla soppressione dei sub 102 e sub 40 graffato 96 e dall'accorpamento degli stessi così come descritti. Risulta altresì un volume realizzato sul lastrico di copertura privo di titolo e oggetto dell'ampliamento realizzato contestualmente alla pratica di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

- La scrivente, pertanto ai fini della corretta definizione dei confini e delle caratteristiche fisiche dello stesso, ha provveduto a redigere una apposita tavola di ricostruzione delle trasformazioni intervenute (allegato 8.2), definendo le superfici nella legittima proprietà del debitore, come descritte in atti, e ad individuarle sulle planimetrie pregresse degli immobili da cui esso è stato originato (allegati 8.4,8.5), appositamente acquisite dalla scrivente presso l'archivio storico del catasto (allegato 5.4).

Da tale ricostruzione è risultato che lo stato rilevato (allegato 8.3) è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella visura planimetrica del 31.08.2007 (allegato 5.3), come evincibile dalla tavola di confronto redatta (allegato 8.4), e differisce da quanto descritto nei titoli attestanti la proprietà per la presenza di un corpo di fabbrica realizzato su parte del lastrico solare.

Per la verifica della conformità edilizia ed urbanistica, gli uffici competenti solo in data 07.03.2022 provvedevano al rilascio delle documentazioni richieste, anche a causa delle misure anticovid (allegati 7.2,7.3.7.4,7.5).

A seguito del complesso esame della suddetta documentazione tecnica, dal confronto con la visura planimetrica del Catasto Fabbricato Ufficio Provinciale di Napoli protocollo NA 0630525 del 31.08.2007 richiesta in data 15.10.2021 n. T368075, dalle descrizioni riportate negli atti notarili in precedenza indicati e dalle documentazioni integrative acquisite sui subalterni pregressi, da cui si è originato il bene pignorato, si è riscontrato che il volume sul terrazzo di copertura è privo di titolo abilitativo e rappresenta un abuso edilizio non sanabile.

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).

La scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Archivio Storico notarile i seguenti atti, (allegato 3):

- atto di compravendita (sub 102) per notaio Michele NASTRI in Napoli, rep. 3048 racc. 1340, 31.07.2001 trascritto reg. gen. n. 30632 reg. part. n. 22924, 01.08.2001 (allegato 3.1);
- atto di compravendita (sub 40 graff. 96) per notaio Michele NASTRI in Napoli, rep. 3049 racc. 1341, 31.07.2001 trascritto reg. gen. n. 30633 reg. part. n. 22925, 01.08.2001, attestanti la proprietà del bene in capo al debitore esecutato (allegato 3.2);



- atto di compravendita (sub 84) per notaio Carlo MORELLI in Napoli, rep. 215725 racc. 9005, 05.12.1988 trascritto reg. gen. n. 34356 reg. part. n. 25049, 16.12.1988 (allegato 3.3);
- atto di compravendita a rogito del Notaio Matteo Renato Ciaccia dell'11.12.1986 trascritto in data 07.01.1987 ai nn. 424/332 - dalla _____ per l'ulteriore provenienza (allegato 3.4).

Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, si evince dagli artt. 2 dei richiamati atti per notaio Nastri "Precisazioni"

- quanto all'atto rep. 3048 relativo all'ex sub 102 :

Precisazioni "la vendita comprende tutte le servitù attive e passive, nonché le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni del fabbricato e del complesso di cui quanto in oggetto è parte, determinate dall'art. 1117 c.c., dai titoli di provenienza di cui in prosieguo e dal Regolamento di Condominio depositato, con le tabelle millesimali, negli atti del notaio Ciaccia, con verbale in data 24 gennaio 1985, registrato in Napoli il 13 febbraio 1985 al n. 3682/A, trascritto il 18 febbraio 1985 ai numeri 4677/3901. La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, per averne ricevuto preventivamente copia, i titoli di provenienza ed in particolare l'atto per notaio Morelli in data 5 dicembre 1988 di cui in prosieguo, ed il citato regola l'unità immobiliare viene venduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, accessori, pertinenze, con tutte le servitù attive e passive, se e come esistono, con i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e così come posseduta dalla parte alienante".

- quanto all'atto rep. 3049 relativo all'ex sub 40 graffato 96:

Precisazioni - "la vendita comprende ogni connesso diritto, accessori, accessioni, pertinenze (salvo quanto in prosieguo precisato), servitù attive e passive, nonché le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni del fabbricato e del complesso di cui quanto in oggetto è parte, determinate dall'art. 1117 c.c., dai titoli di provenienza di cui in prosieguo e dal Regolamento di Condominio depositato, con le tabelle millesimali, negli atti del notaio Ciaccia, con verbale in data 24 gennaio 1985, registrato in Napoli il 13 febbraio 1985 al n. 3682/A, trascritto il 18 febbraio 1985 ai numeri 4677/3901. La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, per averne ricevuto preventivamente copia, i titoli di provenienza ed in particolare l'atto per notaio Matteo Renato Ciaccia in data 11/12/1986 di cui in prosieguo, ed il citato regolamento di condominio e le tabelle millesimali del fabbricato e del complesso di cui è parte quanto in oggetto. In particolare la vendita è comprensiva del diritto all'uso di due posti macchina, aventi natura pertinenziale, nell'area di metri quadrati quattromila circa, a sua volta pertinenza del complesso di cui fa parte l'immobile in oggetto, confinante nel suo insieme con proprietà _____ o aventi causa, con area su cui insiste il complesso residenziale "L'Abbazia", e proprietà della societ _____ o aventi causa e riportata in catasto terreni di Pozzuoli al foglio 14, particelle 187, ha 0.04.85, 218, ha 0.24.39; 46, ha 0.10.82; detti posti macchina sono contrassegnati dai numeri 38 e 39. Per raggiungere i posti auto la parte acquirente ed i suoi aventi causa avranno diritto al transito, a piedi e con mezzi meccanici, ma con espresso divieto di sosta, all'interno della predetta area, seguendo il percorso tracciato sul luogo con apposita



segnalatica. Per quanto possa occorrere si precisa che è compresa nella presente vendita la proporzionale quota su tutte le parti comuni indicate all'articolo 4 del titolo di provenienza per notaio Ciaccia di cui in prosieguo. Il tutto come ben noto alla parte acquirente anche in fatto".

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.*

La scrivente ha acquisito certificato di stato libero del debitore (allegato 4.1).

b) La sottoscritta allega visura ipotecaria sull'immobile pignorato, per il periodo compreso dal 01.06.1994 al 13.01.2021 (allegato 5.7) e per soggetto, per il periodo compreso dal 01.06.1994 al 29.03.2021, periodo recuperato e validato dal 02.01.1973 al 31.05.1994.

4) In atti è presente certificazione in data 16.01.2018 a firma del notaio Francesco Tafuri, che attesta la titolarità dei diritti pignorati in capo all'esecutato nato a il

), in forza degli atti di acquisto come appresso:

- **quanto all'ex sub 102:** in forza di atto per notaio Michele Nastri del 31.07.2001, rep. 3048, racc.1340 trascritto in data 01.08.2001 ai nn. 30632/22924 per acquisto fattone da nel quale l'immobile compravenduto era riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, sub. 102;

a l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Morelli del 05.12.1988 trascritto in data 16.12.1988 ai nn. 34356/25049 dalla

- **quanto all'ex sub 40 graffato 96:** in forza di atto per notaio Michele Nastri del 31.7.2001, rep.3049, racc.1341 trascritto in data 01.08.2001 ai nn. 30633/22925 per acquisto fattone da nel quale l'immobile compravenduto era riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, sub. 40 graffato 96.

La certificazione notarile, in relazione al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 15.12.2017 (allegato 2), attesta che il bene pignorato è stato oggetto delle formalità, di cui il seguente elenco.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - nel ventennio antecedente il pignoramento del 15.12.2017

1) Iscrizione ipoteca volontaria del 2008 per €1.322.155,20 in favore di ^, annotata di erogazione a saldo in data 08.06.2010;

2) Trascrizione del 2014 di sequestro preventivo in favore dell' fino alla concorrenza di euro 2.136.995,61;

3) Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 30.03.2017 in favore di



4) Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 15.12.2017 in favore di

QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale del bene

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 alleggi 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 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 del bene

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, allegli :

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.

RISPOSTA QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale del bene

1) Tipologia del bene: abitazione facente parte del fabbricato denominato "L'Abbazia" sviluppatasi su tre livelli, distinta con il numero interno 63 (già corpo di fabbrica "C" interno 2/A), composta di quattro vani (salone triplo, cucina, bagno, ripostiglio, due balconi) al piano terra oltre giardino, tre vani (due camere da letto, locale guardaroba, due bagni) al piano primo oltre balcone, terrazzo di copertura su cui insiste un vano pluriuso con accessorio; diritto all'uso di due posti macchina, aventi natura pertinenziale; l'altezza interna rilevata risulta pari a m 3,00 in tutti gli ambienti.

Dati attuali: Pozzuoli, via Provinciale Pianura n.63, nel fabbricato denominato "L'Abbazia", appartamento sviluppatasi su tre livelli, distinto con il numero interno 63 (già corpo di fabbrica "C" interno 2/A), piano terra, primo, secondo;

Superfici: superficie commerciale ca. mq 283,80, superficie utile coperta ca.; al netto degli abusi non sanabili, superficie commerciale ca. mq 2552,10, superficie utile coperta ca. mq 173,85;

Dati catastali: il bene è riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, sub 103, via Provinciale Pianura n. 63, piano T-1-2, int. 63, cat. A/2 classe 5 vani 13,5 vani, sup.cat. mq 253, r.c. € 1.708,18;

Confini: l'appartamento confina con strada condominiale, con proprietà e con proprietà, salvo altri.

Descrizione attuale del bene: l'unità immobiliare pignorata è parte del complesso per civili abitazioni, con un massimo di cinque piani, denominato "L'Abbazia", sito in Pozzuoli località "Masseria San



Martino", con ingresso dal lato Nord (foto 1), avente accesso dalla strada privata che si diparte dalla via Provinciale Pianura n. 4.

Nelle viste zenitali (allegato 8.1) è individuata la posizione dell'appartamento all'interno del complesso, che è dotato di ampie aree comuni, in parte a verde e in parte attrezzate per attività ludiche e sportive (campo da calcetto, aree giochi per bambini) o destinate a parcheggi; ben mantenuto, dotato di servizio di portierato e videosorveglianza, con accesso regolamentato da un cancello elettrico, e costituito in condominio, rappresentato dall'amministratore p.t dott

Lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato è rappresentato nel grafico di rilievo, con indicazione delle quote e delle superfici rilevate (allegato 8.3), è classificato come abitazione di tipo civile (cat. A/2) ed è derivato dalla fusione e dall'ampliamento di due unità immobiliari contigue.

Trattasi di un ampio appartamento, con antistante giardino, che si articola su tre piani collegati con una scala interna e servito da due posti auto pertinenziali, in area prossima all'ingresso al parco (foto 38), di ca. mq 18,00 ciascuno, contrassegnati dai numeri 38 e 39, che sono stati coperti e parzialmente chiusi con strutture provvisorie in lamiera (allegato 8.8 foto 39, 40) ed utilizzati anche come deposito.

Al piano terra, rialzato rispetto alla quota del giardino antistante (foto 2, 4, 37), dopo aver percorso una scala dritta (foto 3) che conduce al balcone di ca. mq 15,30 (foto 6) sul quale prospetta la porta principale, blindata, di accesso alla casa sono disposti l'ampio soggiorno, di ca. mq 62,00 (foto 7-10), con camino, la cucina di ca. mq 24,60 (foto 12,13) con dispensa di ca. mq 3,70 (foto 14) e balcone di ca. mq 11,90, e un bagno di ca. mq 3,80 con antibagno di ca. mq 7,80 (foto 11,15); percorrendo la scala sino al primo smonto di ca. mq 2,40 (foto 7, 16), al primo piano, sono disposte due camere da letto, la prima di ca. mq 26,50 (foto 21,22), servita da una camera di ca. mq 10,25 destinata ad spogliatoio (foto 23,24,25) con balcone di ca. mq 2,90 e bagno di ca. mq 9,25 (foto 26,27), e la seconda camera da letto di ca. mq 13,20 (foto 17,18), contigua a un ripostiglio di ca. mq 5,50 (foto 20) e ad un secondo bagno di ca. mq 4,50 (foto 19); percorrendo la seconda rampa di scale (foto 28) sino allo smonto di ca. mq 2,40 al secondo piano (foto 29), si raggiunge un locale pluriuso (foto 30-33), arredato con attrezzi da palestra e servito da un bagno di ca. mq 6,10 (foto 34), che prospetta sull'ampio terrazzo (lastrico solare) di ca. mq 51,85 (foto 35,36), pavimentato e attrezzato a solarium. Sono presenti inoltre due posti macchina, aventi natura pertinenziale, della superficie di mq 18 ciascuno e ubicati in area prossima al viale di ingresso del condominio, provvisoriamente coperti con tettoie in lamiera.

Fatta eccezione per la presenza di alcune infiltrazioni rilevate in una delle due camere da letto al primo piano e provenienti dal sovrastante terrazzo, le condizioni di manutenzione sono buone e gli ambienti, con finiture di buona qualità (parquet, porte in legno massello, infissi a taglio tremico, ceramiche decorate nei bagni) sono ampi, luminosi e ben arredati come da documentazione fotografica allegata.



Gli impianti appaiono a norma ma non sono state esibite certificazioni: è presente l'impianto di riscaldamento con caldaia posizionata in prossimità della porta di ingresso e termosifoni in alluminio; è presente un camino nel locale soggiorno; l'aria condizionata è alimentata da 5 unità del tipo *split*, gli infissi sono in alluminio di colore nero con vetrocamera e persiane esterne a lamelle orientabili di colore grigio scuro. Il giardino necessitava di interventi di potatura delle piante e di sistemazione del prato e delle aree pavimentate.

Le condizioni di illuminazione ed areazione sono pienamente soddisfatte, essendo l'immobile dotato di doppio affaccio (nord-ovest/nord-est) e le are esterne, tre balconi e ampio giardino, sono di facile accessibilità dai locali interni; il condominio prevede servizi di guardiania e portierato e il godimento di aree destinate alla ricreazione e allo svolgimento di attività fisica, oltre a due posti auto di natura pertinenziale.

2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali si evince dagli artt. 2 dei richiamati atti per notaio Nastri "Precisazioni"

- quanto all'atto rep. 3048 relativo all'ex sub 102 :

Precisazioni "la vendita comprende tutte le servitù attive e passive, nonché le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e del complesso di cui quanto in oggetto è parte, determinate dall'art. 1117 c.c., dai titoli di provenienza di cui in prosieguo e dal Regolamento di Condominio depositato, con le tabelle millesimali, negli atti del notaio Ciaccia, con verbale in data 24 gennaio 1985, registrato in Napoli il 13 febbraio 1985 al n. 3682/A, trascritto il 18 febbraio 1985 ai numeri 4677/3901. La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, per averne ricevuto preventivamente copia, i titoli di provenienza ed in particolare l'atto per notaio Morelli in data 5 dicembre 1988 di cui in prosieguo, ed il citato regola l'unità immobiliare viene venduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, accessori, pertinenze, con tutte le servitù attive e passive, se e come esistono, con i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e così come posseduta dalla parte alienante".

- quanto all'atto rep. 3049 relativo all'ex sub 40 graffato 96:

Precisazioni - "la vendita comprende ogni connesso diritto, accessori, accessioni, pertinenze (salvo quanto in prosieguo precisato), servitù attive e passive, nonché le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e del complesso di cui quanto in oggetto è parte, determinate dall'art. 1117 c.c., dai titoli di provenienza di cui in prosieguo e dal Regolamento di Condominio depositato, con le tabelle millesimali, negli atti del notaio Ciaccia, con verbale in data 24 gennaio 1985, registrato in Napoli il 13 febbraio 1985 al n. 3682/A, trascritto il 18 febbraio 1985 ai numeri 4677/3901. La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, per averne ricevuto preventivamente copia, i titoli di provenienza ed in particolare l'atto per notaio Matteo Renato Ciaccia in data 11/12/1986 di cui in prosieguo, ed il citato regolamento di condominio e le tabelle millesimali del fabbricato e del complesso di cui è parte quanto in oggetto. In particolare la vendita è comprensiva del diritto all'uso di due posti macchina aventi natura pertinenziale, nell'area di metri quadrati quattromila circa, a sua volta pertinenza del complesso di cui fa parte l'immobile in oggetto,



confinante nel suo insieme con proprietà o aventi causa, con area su cui insiste il complesso residenziale "L'Abbazia", e proprietà della società o aventi causa e riportata in catasto terreni di Pozzuoli al foglio 14, particelle 187, ha 0.04.85, 218, ha 0.24.39; 46, ha 0.10.82; detti posti macchina sono contrassegnati dai numeri 38 e 39. Per raggiungere i posti auto la parte acquirente ed i suoi aventi causa avranno diritto al transito, a piedi e con mezzi meccanici, ma con espresso divieto di sosta, all'interno della predetta area, seguendo il percorso tracciato sul luogo con apposita segnaletica. Per quanto possa occorrere si precisa che è compresa nella presente vendita la proporzionale quota su tutte le parti comuni indicate all'articolo 4 del titolo di provenienza per notaio Ciaccia di cui in prosieguo. Il tutto come ben noto alla parte acquirente anche in fatto".

Sono stati effettuati accurati rilievi metrici e fotografici, riportati in allegati che consentono una completa identificazione del bene (allegato 8).

La scrivente ha redatto autocertificazione di destinazione urbanistica (allegato 6), attestante che la destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti; in particolare, l'immobile:

- Ricade in Zona B5_3 Residenziale saturo recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale. Manutenzione e restauro ambientale - del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;
- Ricade in Zona P.I. Protezione Integrale; (art.11 delle norme di attuazione) - del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26/04/1999, registrato alla Corte dei Conti il 26/06/1999 e pubblicato sulla G.U. n. 167 del 19/07/1999;
- Non ricade nella Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di G.R. n. 2775 del 26/09/2003 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 54 del 17/11/2003, ai sensi della L.R. n. 33 del 01/09/1993 e s.m.i.;
- Ricade in Classe II (Aree prevalentemente Residenziali) del Piano di Zonizzazione Acustica - art. 2 DPCM 01.03.1991 - L. 26.10.1995 n. 447 - delibera di GM n. 418 del 30.12.2000;
- Non ricade in aree soggette a vincolo idrogeologico;
- Non ricade in aree soggette a vincolo archeologico;
- Non ricade in aree soggette a vincolo militare.

Identificazione pregressa del bene

1) Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione si precisa che il bene oggetto di pignoramento oggi nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, sub 103, cat. A/2 classe 5 consistenza 13,5 vani, sup.cat. mq 253, r.c. € 1.708,18, piani T/1/2 nasce dalla soppressione del foglio 14, p.lla 18, sub 102 (già sub 84) nonché del foglio 14, p.lla 18, sub. 40 graffato al sub 96.

Al fine di rendere più agevole il quadro della provenienza, si riassume il quadro cronologico dei



passaggi di proprietà sin dall'epoca di costruzione dello stabile, analiticamente riportate con le precedenti identificazioni catastali.

Passaggi di proprietà:

- quanto all'ex sub 102 :

2001 - a favore di _____ nato a _____ il _____) in forza di atto per notaio Michele Nastri del 31.07.2001, rep. 3048, racc.1340 trascritto in data 01.08.2001 ai nn. 30632/22924 per acquisto fattone da _____ nel quale l'immobile compravenduto era riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, sub. 102;

1988 - a favore di _____ l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Morelli del 05.12.1988 trascritto in data 16.12.1988 ai nn. 34356/25049 dalla _____

- quanto al sub 40 graffato 96:

2001 - a favore di _____ nato _____ il _____) in forza di atto per notaio Michele Nastri del 31.7.2001, rep.3049, racc.1341 trascritto in data 01.08.2001 ai nn. 30633/22925 per acquisto fattone da _____ nel quale l'immobile compravenduto era riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, sub. 40 graffato 96;

1986 - a favore di _____ l'immobile era pervenuto per acquisto fattone - con atto di compravendita a rogito del Notaio Matteo Renato Ciaccia dell'11.12.1986 trascritto in data 07.01.1987 ai nn. 424/332 - dalla _____

- I dati indicati nell'atto di pignoramento della procedura N.R.G.E. 971/2017 e nella relativa nota di trascrizione identificano come oggetto del pignoramento "l'appartamento, facente parte del fabbricato denominato "L'Abbazia", sviluppatosi su tre livelli (terra, primo e terzo) distinto con il numero interno 63, composto da 12,5 vani catastali, censito nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, sub 103, via Provinciale Pianura n. 63, piano T-1-2, int. 63, cat. A/2 classe 5 vani 12,5 vani, sup.cat. mq 253, r.c. € 1.708,18".

• Si rilevano le seguenti incongruenze tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli con cui il bene è censito presso il catasto: il numero dei vani è 13,5 e i piani sui quali si articola sono terra, primo e secondo (T/1/2) (allegato 5.2). Lo stesso dicasi per il numero civico, 4 nel pignoramento e 63 nella identificazione catastale.

- Si allegano visure catastali storiche per soggetto (allegato 5.1), visura storica per immobile (allegato 5.2), visura planimetrica del 31.08.2007 (allegato 5.3), nonché le visure dei beni da cui si è originato del 04.02.1985 (allegato 5.4).

2) Dalle verifiche e dalle documentazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle indagini effettuate, risulta che:

- l'immobile pignorato ricade in un complesso immobiliare realizzato in virtù di concessione edilizia n.7 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzuoli in data 17.03.1982 (prot. 3181/82) e sua variante successiva del 11.05.1983 (prot.29112/82).

Lo stato rilevato il 27.07 e 15.09.2021 è conforme alla planimetria presentata al catasto in data



31.08.2007, estratta telematicamente il 15.10.2021, nelle quali è rappresentato un locale costruito su parte del lastrico solare e privo di titolo edilizio.

Nel grafico redatto (allegato 8.4), è possibile confrontare lo stato della planimetria catastale con quello rilevato.

Anche a seguito delle considerazioni che saranno espresse in relazione alla conformità del bene, per regolarizzare catastalmente l'immobile è necessario aggiornare la visura planimetrica a mezzo di procedura DO.C.Fa per la quale si prevede un costo pari ad € 250,00 oltre oneri contributivi, IVA e spese di segreteria pari ad € 50,00, a seguito degli interventi di ripristino dei luoghi relativi alla demolizione degli abusi riscontrati e non sanabili.

QUESITO 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 consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

RISPOSTA QUESTITO C

Stato di possesso beni

1) L'immobile pignorato si appartiene in piena proprietà ad _____ nato a _____ il _____ (_____) che, come dagli atti della procedura, risulta residente in Pozzuoli alla via Provinciale Pianura n.4 (allegato 4.3).

2) In sede di accesso si è potuto verificare che il cespite pignorato è occupato e condotto in locazione da _____ in forza oggetto del contratto di locazione (allegato 4.7), con durata stabilita in 30 anni a far data dal 15.10.2012 a favore di _____ e contro _____, stipulato in data 12.10.2012, registrato c/o Agenzia delle Entrate di Napoli 1 il 09.11.2012 al n.22161/1T e che risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 12.11.2012 ai nn. 44797/34604 (dunque ante pignoramento). Nella locazione è inoltre compreso il diritto



all'utilizzo di due posti auto aventi natura pertinenziale, con un un canone di locazione annuo pari ad € 6,000,00 (dunque € 500,00 al mese).

• Dal certificato di residenza estratto in data 18.05.2022 a nome della locataria, si è verificato che _____ risulta residente all'indirizzo _____ nel Comune di Pozzuoli.

3) Presa visione dei luoghi, in considerazione delle buone condizioni dell'immobile, del diritto all'uso di due posti auto pertinenziali, si ritiene che nel determinare un canone congruo di locazione possa assumersi il parametro medio OMI II semestre 2021, Pozzuoli di € 4,45/mq che, moltiplicato per la superficie catastale pari a mq 227,00 (escludendo le aree scoperte), stabilisce il valore di € 1.010,15/mese.

QUESITO 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.

RISPOSTA QUESITO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Dalla visura ipotecaria estratta (allegato 5.4) e dagli atti esaminati (allegato 2), la sottoscritta ha accertato che sul bene esecutato non gravano vincoli ed oneri di qualsiasi tipo e natura a favore di terzi alla data della trascrizione del pignoramento ed alla attualità; non risultano ulteriori servitù attive e passive e formalità ipotecarie né domande giudiziali e giudizi in corso o sequestri penali ed amministrativi, eccezion fatta per la procedura espropriativa oggetto della presente consulenza, R.G.E. n.971/2017, il cui atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 1 ai nn. 54695/42515 in data 15.12.2017, a favore di e contro l'esecutato)

....., trova titolo nel decreto ingiuntivo n.26202/2015 del Tribunale di Roma per il credito nascente dalle obbligazioni scadute e come rinvenienti dal contratto di finanziamento agevolato sottoscritto in data 16.04.2008, garantito da ipoteca sul cespite staggito fino alla concorrenza di € 1.322.155,20.

- Dalle documentazioni acquisite presso il Comune di Pozzuoli, Città Metropolitana, Coordinamento Urbanistica - Governo del Territorio, si è verificato che l'area ubicata in località San Martino, riportata in Catasto al foglio n.17 p.lla 18, ove l'immobile ricade, è compresa nel perimetro delle zone sottoposte a protezione integrale, Zona P.I. (art. 11 delle norme di attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.04.99, registrato alla Corte dei conti il 26.06.99 e pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.99, mentre non è compreso nella Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei.

Il fabbricato rientra in **Zona B5_3 Residenziale saturo recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale. Manutenzione e restauro ambientale** - del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002.

Non risultano gravare vincoli di natura artistica, storica sull'immobile; non risultano altresì vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile né risultano diritti demaniali o usi civici.

- Per quanto attiene ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, la scrivente ha redatto autocertificazione di destinazione urbanistica e la destinazione residenziale è compatibile con le norme vigenti (allegato 6).

2) Il fabbricato è costituito in condominio amministrato dal dott.

In risposta alle richieste formulate dalla scrivente, l'amministratore ha fornito copia del titolo edilizio, copia del regolamento di condominio, indicazione delle morosità, ed ha comunicato in data



07.03 e 16.03.2022 a mezzo mail che (allegato 4.4):

- l'immobile pignorato ricade in un complesso immobiliare realizzato in virtù di concessione edilizia n.7 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzuoli in data 17.03.1982 (prot. 3181/82) e sua variante successiva del 11.05.1983 (prot.29112/82), allegata;
- non è stata rinvenuta documentazione attestante l'esistenza o meno del certificato di agibilità del bene;
- è presente regolamento di condominio dello stabile, allegato;
- è presente eventuale servizio di portineria 24/7 espletato da un portiere assunto dal Condominio e da una ditta a contratto;
- l'appartamento ha di pertinenza un posto auto; (*i posti di pertinenza sono due ai nn. 38 e 39*)
- la fornitura idrica è centralizzata con sottocontatori per tutti gli appartamenti. L'appartamento in questione ha due sottocontatori, uno per l'abitazione l'altro per il giardino;
- l'appartamento è indicato come interno C2 e i millesimi attribuiti di Tabella A sono 28,373;
- la quota ordinaria per il 2022 è di € 339,89 mensili e di € 150,00 all'anno per il posto auto;
- le morosità per quote Condominiali al 16.03.2022 relative all'appartamento C2 di per l'anno 2021 e 2022 sono le seguenti:
 - quote ordinarie 2021 € 4078,69
 - bollette Consumo idrico emesse nel 2021 € 360,57
 - spese Straordinarie ex delibere del 21.05.21 e 23.09.21 € 634,84
 - quota posto auto 2021 € 150,00
 - quote ordinarie gennaio-febbraio-marzo 2022 € 1019,68
 - bollette Consumo idrico fino al consumo del 15.03.22 € 450,70
 - spese Straordinarie ex delibera del 19.11.21 (da bollettare) € 204,72
 - quota posto auto 2022 € 150,00
 - lavori di ristrutturazione conteggio non definitivo € 10.608,00
- Totale € 17.657,20
- I lavori di ristrutturazione delle aree comuni condominiali, non sono stati ancora completati, collaudati e rendicontati, e pertanto non è possibile determinare definitivamente la quota a carico dell'appartamento in oggetto essendo la commessa a misura e non a corpo. Ci si riferisce, tra le altre, alle delibere assembleari del 15.04.2016, 05.05.2017, 27.04.2018, 22.03.2019 e 02.09.2021 e alle relative spese per la Direzione Lavori e il Responsabile della Sicurezza. Il saldo verrà quantificato e messo all'incasso non appena i lavori saranno conclusi e collaudati.

QUESITO 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). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

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. 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 i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva 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: 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 verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integrazioni 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 verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

RISPOSTA QUESITO E

Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

Il bene è distribuito su tre livelli di un fabbricato sito in Pozzuoli alla Via Provinciale Pianura n.4, oggi n.63, denominato "L'Abbazia", realizzato giusta Concessione Edilizia n. 7 del 17.03.1982 rilasciata dal Comune di Pozzuoli e relativa Variante del 11.05.1983.

1) Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, la scrivente ha acquisito:

- presso l'Archivio Notarile di Napoli, atto di compravendita per notaio Matteo Renato Ciaccia rep. 61994 dell'11.12.1986 (allegato 3.4) ed atto di compravendita per notaio Carlo Morelli rep.215725 del 5.12.1988 (allegato 3.3), nonché ha estratto gli atti per notaio Michele Nastri del 31.07.2001, rep. 3048, racc.1340 trascritto in data 01.08.2001 ai nn. 30632/22924 e rep.3049, racc.1341 trascritto in data 01.08.2001 ai nn. 30633/22925;
- presso il Comune di Pozzuoli Concessione edilizia n.7 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzuoli in data 17.03.1982 (prot. 3181/82) e sua variante successiva del 11.05.1983 (prot.29112/82) con relazione e grafici (allegati 7.3 e 7.4);
- presso l'Archivio del Catasto, planimetrie risalenti al 04.02.1985 dei beni da cui si è originato l'immobile pignorato (allegato 5.4), antecedenti a quella ad esso relativa del 31.08.2007 (allegato 5.3);
- presso il Servizio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Pozzuoli, Città Metropolitana, Coordinamento Urbanistica - Governo del Territorio, certificato di destinazione d'uso (allegato 6) e documentazione attestante lo stato della pratica di condono per gli interventi di ampliamento operati sull'immobile (allegato 7.2);

Dall'esame delle documentazioni si è verificato che:

- nei singoli atti di provenienza, entrambi per notaio Michele Nastri del 31.07.2001 (allegato 3), per quanto privi di grafico, la descrizione dell'immobile corrisponde allo stato attualmente rilevato e a quello rappresentato nella visura planimetrica catastale del 31.08.2007, ad eccezione del volume realizzato sul lastrico solare, non menzionato, e per il quale il debitore presentava istanza di Condono Edilizio n. 1085 ai sensi della Legge 326/2003 prot. n. 4969 del 02.02.1993 (a nome di _____, erroneamente trascritto);
- si è potuto accertare che tale richiesta non è stata definita in quanto non risulta accoglibile, come certificazione rilasciata il 07.03.2022 dall'ufficio competente (allegato 7.2);
- la destinazione residenziale è compatibile con le indicazioni di piano, come da autocertificazione di



destinazione urbanistica, redatta a seguito delle norme urbanistiche indicate dall'ufficio competente (allegato 6);

- il fabbricato è stato costruito con titolo edilizio abilitativo, di cui è stato possibile consultare e acquisire i grafici di accompagnamento e, ai fini di individuare le parti autorizzate dalla concessione e successiva variante, si è proceduto a redigere il grafico delle trasformazioni intervenute sul bene, con relativa datazione (allegato 8.2);

Pertanto sulla base delle documentazioni sinora acquisite, delle informazioni apprese sui luoghi e dei rilievi effettuati, la scrivente CTU ritiene possibile formulare quanto segue, ai fini della conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, riservandosi di rassegnare le conclusioni definitive a seguito di eventuali pareri espressi dall'ufficio competente:

Premesso che:

- a) Nella certificazione notarile del 16 gennaio 2018 il notaio Francesco Tafuri (allegato 2), iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, con studio in Napoli alla piazza Nicola Amore n. 14, effettuate le visure catastali, ed esaminati i Registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, a far data dal 11 dicembre 1986 a tutto il 15 dicembre 2017 CERTIFICA che:

nato _____ (cfr. certificato di nascita allegato 4.2) ed erroneamente anagrafato come nato a Roma, il _____ c.f. CCI _____, è titolare per l'intera proprietà della seguente unità immobiliare sita in Napoli (NA) via Provinciale Pianura n.63 (erroneamente indicata in altri atti al n.4) e precisamente:

- ✓ immobile posto al piano T-1-2 interno 63, riportato in catasto urbano foglio 14 particella 18 subalterno 103, categoria A/2 classe 5, consistenza vani 13,5 (erroneamente indicati in 12.5), superficie catastale mq.227, rendita catastale euro 1.708,18; nascente dalla soppressione del foglio 14 particella 18 subalterno 102, già subalterno 84 e del foglio 14 particella 18 subalterno 40 graffato al subalterno 96;

- b) Dalla visura storica per soggetto si evince quanto segue:

_____ nato _____ cf. _____ risulta proprietario del seguente immobile di catasto fabbricati:

- ✓ Dati di proprietà: Dal 31.08.2007 Proprietà per 1000/1000
- ✓ Dati identificativi: Comune di POZZUOLI (G964) (NA)
- ✓ Foglio 14 Particella 18 Subalterno 103
- ✓ Indirizzo: VIA PROVINCIALE PIANURA n. 63 Interno 63 Piano T-1 - 2
- ✓ Dati di classamento: Rendita: Euro 1.708,18, Categoria A/2c), Classe 5, Consistenza 13.5 vani
- ✓ Dati di superficie: Totale: 253 m2 Totale escluse aree scoperte b): 227 m2



- ✓ Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di POZZUOLI (G964) (NA) Foglio 14 Particella 18

Le discrepanze tra il luogo di nascita e il numero civico tra il certificato del notaio Tafuri, gli atti del notaio Nastri attestanti la proprietà in capo al debitore e le visure catastali, si ritiene che non influiscano sulla valutazione seguente.

Tutto ciò premesso:

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato sito in Pozzuoli denominato "L'Abbazia", alla via Provinciale Pianura n. 4 realizzato giusta **Concessione Edilizia n. 7 del 17.03.1982** rilasciata dal Comune di Pozzuoli e relativa **Variante del 11.05.1983**

Dall'esame della suddetta documentazione tecnica, dal confronto con la visura planimetrica del Catasto Fabbricato Ufficio Provinciale di Napoli protocollo NA 0630525 del 31.08.2007 richiesta in data 15.10.2021 n. T368075, dalle descrizioni riportate negli atti notarile suddetti, **si evince che il corpo di fabbrica ubicato sul terrazzo di copertura risulta privo di titolo abilitativo e pertanto è ABUSIVO.**

Si tratta di un manufatto in muratura e calcestruzzo delle seguenti dimensioni (foto 29-34):

- ✓ superficie mq 33,50
- ✓ volume mc 110,55

Il suddetto volume risulta collegato all'unità abitativa sottostante attraverso la scala interna esistente (foto 28).

Si allega rilievo dello stato di fatto, con indicazione delle quote e delle superfici (allegato 8.3).

Agli atti del SUE del Comune di Pozzuoli risulta presentata pratica di Condono Edilizio n. 1085 ai sensi della Legge 326/2003 prot. n. 4969 del 02.02.1993 a nome di I _____ (erroneamente indicato al posto di _____) per l'immobile in oggetto.

In merito alla sanabilità dell'opera si è del parere:

L'edificio in oggetto ricade in Zona B5_3 del PRG:

Zona B5 Residenziale saturo recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale. Manutenzione e restauro ambientale. È suddivisa nelle subzone B51 (in zona R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale - di cui all'art. 13 22 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico vigente); B52 (in zona P.I.R. - Protezione Integrale con Restauro Urbanistico-Ambientale - di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico vigente) e B53 (in zona P.I. - Protezione Integrale - di cui all'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico vigente).

L'Art. 11 - Zona P.I. (Protezione Integrale) delle NTA del Piano Paesistico vigente recita:

4. Divieti e limitazioni



È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti; è vietata la costruzione di strade rotabili e di qualsiasi tipo; sono vietati gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree; è vietata l'utilizzazione della cave esistenti nella zona.

Inoltre con la sentenza n. 628/2017, l'Ecc.mo Consiglio di Stato ha escluso a priori la condonabilità degli edifici abusivi in zona di vincolo paesaggistico preesistente, costruiti in assenza o in difformità del titolo edilizio e non conformi alla disciplina urbanistica locale, in quanto il vincolo sarebbe "un ostacolo non suscettibile di essere superato dal parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela".

Pertanto a parere della scrivente, il corpo di fabbrica ubicato sul terrazzo di copertura dell'unità abitativa del sig _____ posta al piano T-1-2 interno 63, riportato in catasto urbano foglio 14 particella 18b subalterno 103 NON È SANABILE né CONDONABILE.

A tal proposito si allega Certificato a firma del Dirigente U.O.C. avv. _____ del SUE del Comune di Pozzuoli nel quale viene riportato:

"Si fa presente che la richiesta di condono edilizio sopra citato, non è accoglibile, in quanto l'intervento è riconducibile tra quelli ammessi a sanatoria dall'art.32 comma 27 della Legge n.326 del 24/11/2003 perché prevede aumento di superficie e di volume non consentito né dal PRG né dal PTP"

La procedura per il ripristino dello stato dei luoghi ante abuso risulta essere la seguente:

- Redazione e trasmissione all'Ufficio Tecnico competente di SCIA per la demolizione dell'opera abusiva e ripristino dello stato dei luoghi con indicazione, come per legge, delle modalità di smaltimento dei rifiuti che saranno prodotti. Saranno indicati inoltre i soggetti coinvolti, vale a dire il tecnico direttore dei lavori ed eventualmente il CSE, l'impresa esecutrice di cui sarà allegato apposito DURC.

Il costo presunto per la redazione della suddetta SCIA e per la direzione dei lavori è pari a € 2.500,00, oltre oneri di legge.

Si procede alla stima dei lavori necessari al ripristino dello stato dei luoghi ante abuso con relativo Quadro Economico.

STIMA DEI COSTI PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE CON TRASPORTO A RIFIUTO

R.02.020.005.b CAM

Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno.



Prezzo al mc € 17.41	incidenza mano d'opera 35%	incidenza sicurezza 0.7%
Volume mc. 110,55 x € 17.41		€ 1.924,67
Sovrapprezzo per demolizione parziale pari al 40%		€ 769,86
Oneri discarica		€ 1.000,00
Sommano i lavori		€ 3.694,53
Oneri diretti della sicurezza straordinari 20%		€ 269,45
Totale		€ 3.963,98 oltre oneri fiscali

COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI FINITURA

Si stimano opere ulteriori per un costo medio di ca. € 3.000,00 suscettibili di variazioni a seconda dei materiali scelti (pavimentazione, impianti, ecc.).

SI STIMA UN COSTO COMPLESSIVO DI € 7.000,00 PER LE OPERE DI RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI.

• Ai fini della conformità urbanistica ed edilizia del bene e la sua commerciabilità, si stima un costo pari a ca. € 2.500,00 per la redazione della pratica SCIA e per la direzione dei lavori, pari a ca. € 7.000,00 per le opere di ripristino, oltre i costi inerenti l'aggiornamento catastale pari a ca. € 300,00, il certificato di agibilità pari a ca. € 1.000,00, l'attestato di prestazione energetica pari a ca. € 250,00, per un totale complessivo stimato pari a ca. € 11.000,00 (euro undicimila/00), oltre ineri fiscali.

Si ritiene pertanto possibile procedere ad una stima del valore dell'immobile secondo quanto richiesto.

QUESITO 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.

RISPOSTA AL QUESITO F

Formazione dei lotti



La configurazione tipologica e strutturale dell'immobile non consente e fisica del bene non consente la possibilità di una sua divisione in lotti, in quanto l'appartamento si articola su due piani, oltre lastrico solare, collegati da una scala interna.

Si è proceduto pertanto alla formazione di un lotto unico, come di seguito descritto.

LOTTO UNICO - VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 568.000,00 (eurocinquecentosessantottomila/00)

Abitazione di tipo civile che per l'intera proprietà si appartiene a _____, nato a _____ il _____, sita in Pozzuoli alla **Via Provinciale Pianura n.63**, facente parte del fabbricato denominato "L'Abbazia", e precisamente:

-appartamento sviluppantesi su due livelli, distinto con il numero interno 63, (già corpo di fabbrica "C" interno 2/A) composta di quattro vani (salone triplo, cucina, bagno, ripostiglio, due balconi) al piano terra oltre giardino, tre vani (due camere da letto, locale guardaroba, due bagni) al piano primo oltre balcone, terrazzo di copertura; con diritto all'uso di due posti auto pertinenziali; l'altezza interna rilevata risulta pari a m 3,00 in tutti gli ambienti; confinante con strada condominiale, con proprietà _____ e con proprietà _____ salvo altri, riportata nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, sub 103, cat. A/2 classe 5 consistenza 13,5 vani, sup.cat. mq 253, r.c. € 1.708,18, piani T/1/2; **superficie commerciale ca. mq 252,10, superficie utile coperta ca. mq 183,10, conformi urbanisticamente; al netto dei costi da prevedersi ai fini della commerciabilità che sono stati stimati complessivamente in ca. €. 11.000,00 (euro undicimila/00), oltre oneri fiscali.**

Alla data del 16.03.2022, risultano morosità per oneri ordinari condominiali per un totale di € 17.657,20.

prezzo base - valore quota 1/1 € 568.000,00 (euro cinquecentosessantottomila/00)

nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

QUESITO 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.

RISPOSTA AL QUESITO G

Valore del bene e costi

La sottoscritta, prima di determinare il valore dell'immobile, riferisce sul criterio di stima adottato.

Indicazione del criterio di stima degli immobili

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le metodologie da adottare. I vari criteri di valutazione, basati sulla tipologia dell'immobile, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare e vanno pertanto individuati selezionando quello più adatto a definire il valore dell'oggetto specifico. A tale scopo è necessario comprendere con chiarezza il fine di una stima onde pervenire ad un risultato che soddisfi, sotto tutti gli aspetti, la necessità dell'operazione.

La selezione del criterio o dei criteri costituisce, pertanto, una scelta fondamentale che influisce direttamente sul valore della stima.

Due sono i procedimenti o metodi che possono essere identificati: il metodo **diretto o sintetico** e il metodo **indiretto o analitico**.

Il metodo di stima diretto si basa sulla comparazione e si usa ogni volta che sia possibile ricavare, direttamente dal mercato, una scala di valori noti riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima.

Si ricorre invece al metodo di stima indiretto quando ci si trova nell'impossibilità di formare una scala di valori noti ed è quindi necessario cercare elementi analitici diversi ed eterogenei che, opportunamente elaborati, consentano di determinare il valore del bene da valutare.

Scelta del criterio di stima

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il criterio di stima diretto basato sulla comparazione di una scala di valori noti, riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima e ricavati direttamente dal mercato, in quanto meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dallo stato degli immobili, dall'uso, dalla zona in cui ricadono e dai prezzi medi applicati.

Il parametro tecnico preso a base di tale criterio è il metro quadro di superficie commerciale, assumendo come prezzo unitario il valore ottenuto dalla media tra i prezzi massimi di mercato verificati nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quelli da stimare, come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge, liberi e in condizioni



normali di conservazione.

Valore del bene - alloggio di tipo civile sub 103

Dall'indagine di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari (tra le quali Tecnocasa, Gabetti e Toscano), e dall'esame di riviste specializzate del settore, dei principali portali internet (casa.it, immobiliare.it), della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) riferiti all'anno 2021 - 2° semestre zona D11 Comune di Pozzuoli, Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Napoli, dei mediatori immobiliari e professionisti operanti nel settore edilizio, riferiti alle zone ove è ubicato l'immobile in esame, si è arrivati all'individuazione del prezzo medio - massimo pari ad € **2.500/mq** per beni ricadenti nella zona e aventi caratteristiche simili a quello oggetto del procedimento.

Interrogazione OMI

Destinazione: Abitazione di tipo civile

Prezzo medio-massimo: € **2.500/mq**

Fascia/zona: urbana/Pozzuoli: Periferica/Via Campana/Parco De Luca/L'Abbazia

Codice zona: **D11**

Prezzo-medio massimo che si ritiene di assumere: € 2.500/mq

Descrizione del bene e indicazione delle superfici

1) Tipologia del bene: appartamento in categoria civile sviluppatosi su tre livelli, distinto con il numero interno 63, (già corpo di fabbrica "C" interno 2/A) composto di quattro vani (salone triplo, cucina, bagno, ripostiglio, due balconi) al piano terra oltre giardino, tre vani (due camere da letto, locale guardaroba, due bagni) al piano primo oltre balcone, con sovrastante terrazzo di copertura - con diritto all'uso di due posti auto pertinenziali;

Superfici: superficie commerciale ca. mq 283,80, superficie utile coperta ca. mq 211,25; al netto degli abusi non sanabili, **superficie commerciale ca. mq 252,10, superficie utile coperta ca. mq 183,10;**

Dati catastali: il bene è riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, sub 103, via Provinciale Pianura n. 63, piano T-1-2, int. 63, cat. A/2 classe 5 vani 13,5 vani, sup.cat. mq 253, r.c. € 1.708,18;

Confini: l'appartamento confina con strada condominiale, con proprietà _____ e con proprietà _____, salvo altri.

STATO RILEVATO (Allegato 8.6) - superfici conformi

Indicazione delle superfici nette

Piano terra

- soggiorno ca. mq 62,00
- cucina ca. mq 24,60



- dispensa ca. mq 3,70
- disimpegno 1 ca. mq 7,80
- bagno 1 ca. mq 3,80
- balcone 1 ca. mq 15,30
- balcone 2 mq 11,90
- giardino ca. mq 157,50
- posti auto pertinenziali ca. mq 36,00

Piano primo

- letto 1 ca. mq 25,60
- letto 2 ca. mq 13,20
- cabina armadio ca. mq 10,25
- disimpegno 2 ca. mq 9,60
- bagno 2 ca. mq 4,50
- bagno 3 ca. mq 9,25
- ripostiglio ca. mq 5,50
- balcone 3 ca. mq 2,90

Piano secondo

- terrazzo ca. mq 83,45

(terrazzo ca. mq 51,85 + locale plurisuo ca. mq 15,30 non sanabile, conteggiato già nel suo ripristino a terrazzo)

La superficie commerciale pari alla somma delle superfici di tutte le parti costituenti l'immobile in esame, conformi sotto il profilo edilizio ed urbanistico, debitamente omogeneizzate tra loro in base alla tipologia e destinazione d'uso delle stesse, oltre i muri perimetrali e muri perimetrali in comunione al 50%, risulta pari a ca. mq 252,10. La superficie utile coperta, al netto delle murature e del balcone, risulta pari a ca. mq 183,10.

Valore commerciale dell'immobile in piena proprietà, libero e perfettamente commerciabile

Per quanto su detto, il più probabile valore commerciale dell'immobile, stimato in buone condizioni e libero, risulta pari -approssimando per difetto - a ca. € 630.000,00 (Euro seicentotrentamila/00).

(€ 2.500/mq x mq 252,10 = € 630.250)

Decurtazioni sul valore commerciale

Al prezzo medio-massimo sono poi da riferire dei coefficienti che lo modificano in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile, al fine di stabilirne il prezzo in base alla rispondenza a classi di descrizioni che maggiormente ne precisano il valore in base alla tipologia.

Tali caratteristiche sono:



- Caratteristiche posizionali estrinseche, dovute alla ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo: la posizione periferica del bene è già valutata nella indicazione del prezzo medio-massimo - l'immobile fa parte di un complesso residenziale ben mantenuto, con aree verdi e attrezzature ed ha diritto all'uso di due posti auto pertinenziali ad per un costo concordato pari ad € 150,00/anno ciascuno;
- Caratteristiche posizionali intrinseche, dovute alla esposizione e grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati: il bene, su due piani oltre terrazza di copertura, gode di buone condizioni di luminosità e soleggiamento, essendo dotato di doppia esposizione. I vani risultano tutti dotati di finestra e le aree esterne, giardino, balconi e terrazzo di copertura sono di facile godibilità;
- Caratteristiche tecnologiche, dovute allo stato rifinitura, di conservazione e vetustà dell'immobile, nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento: le condizioni di manutenzione del bene sono buone; si rendono necessari interventi di riparazione per alcune infiltrazioni provenienti dal lastrico solare; gli impianti appaiono a norma e ben realizzati; è presente riscaldamento autonomo, oltre un camino nel soggiorno, e impianto di aria condizionata,
- Caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico: l'immobile attualmente è ceduto in locazione a terzi con contratto stipulato in epoca antecedente al pignoramento, e pertanto opponibile alla procedura. Letta altresì l'ordinanza del G.E. del 30.03.2022 si procederà alla stima come se questo fosse libero.

Le caratteristiche sono valutate mediante l'applicazione dei coefficienti desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati:

max%	min%	
prezzo di mercato	prezzo di mercato	
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35:5	Kpe 0,34
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25:5	Kpi 0,24
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30:10	Kpt 0,28
- caratteristiche produttive	Ke 10:5	Ke 0,09

K max = 100	K min = 25	K% = 0,95
-------------	------------	-----------

Pertanto il valore finale dell'immobile in esame, rapportato alla piena proprietà e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è dato dal prodotto del valore commerciale per il coefficiente $K\%=95$, detrattivo in ragione delle limitazioni connesse alle caratteristiche su esposte.

Valore commerciale (€ 630.000,00 X 0,95) = € 598.500,00 che arrotondato per difetto è pari a € 598.000.000,00 (euro cinquecentonovantottomila/00).



Adeguamenti e correzioni del valore di stima del bene nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp.att.c.p.c. nuova formulazione.

Tenuto conto che il bene si trova in buono stato di conservazione, nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, si ritiene che la riduzione del valore di mercato, avendo riguardo alla riduzione praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, possa stabilirsi nella misura del 5% del prezzo di mercato.

La scrivente individua un prezzo base d'asta del cespite pari al valore di mercato detratto il 5%: $V \text{ asta} = V - 5\% V = € 598.000 - € 29.900 = € 568.100,00$ che arrotondato per difetto risulta pari ad € 568.000,00 (euro cinquecentosessantottomila/00).

Per quanto detto, sulla scorta di quanto ulteriormente richiesto, **il valore di mercato della piena proprietà del bene al sub 103 risulta pari ad € 568.000,00 (euro cinquecentosessantottomila/00), al netto dei costi da prevedersi ai fini della commerciabilità che sono stati stimati complessivamente, con le relative assistenze tecniche, in ca. € 11.000,00 (euro undicimila/00), oltre oneri fiscali.**

Alla data del 16.03.2022, risultano morosità per oneri ordinari condominiali per un totale di € 17.657,20.

VALORE MERCATO DEL LOTTO

Per quanto sinora descritto, il valore di mercato della piena proprietà del LOTTO UNICO composto dal bene al sub 103, alloggio civile, è pari ad un valore stimato di **ad € 568.000,00 (euro cinquecentosessantottomila/00), al netto dei costi da prevedersi ai fini della commerciabilità che sono stati stimati complessivamente, con le relative assistenze tecniche, in ca. € 11.000,00 (euro undicimila/00), oltre oneri fiscali.**

Alla data del 16.03.2022, risultano morosità per oneri ordinari condominiali per un totale di € 17.657,20.

SINTESI DESCRITTIVA DEL BENE E DEL VALORE STIMATO

LOTTO UNICO - VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 568.000,00 (euro cinquecentosessantottomila/00)

Abitazione di tipo civile che per l'intera proprietà si appartiene a _____, nato a _____ il _____ (_____), dell'unità immobiliare in Pozzuoli alla **Via Provinciale Pianura**

n.63 facente parte del fabbricato denominato "L'Abbazia" e precisamente:

- appartamento sviluppatosi su tre livelli, distinto con il numero interno 63, (già corpo di fabbrica "C" interno 2/A) composto di quattro vani (salone triplo, cucina, bagno, ripostiglio, due balconi) al piano terra oltre antistante giardino, tre vani (due camere da letto, locale guardaroba, due bagni) al piano primo oltre balcone, terrazzo di copertura al piano secondo; con diritto all'uso di due posti



auto di natura pertinenziale; l'altezza interna rilevata risulta pari a m 3,00 in tutti gli ambienti; confinante con strada condominiale, con proprietà _____ e con proprietà _____, salvo altri, riportata nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, sub 103, cat. A/2 classe 5 consistenza 13,5 vani, sup.cat. mq 253, r.c. € 1.708,18, piani T/1/2;

prezzo base - valore quota 1/1 pari ad € 568.000,00 (euro cinquecentosessantottomila/00) al netto dei costi da prevedersi ai fini della commerciabilità che sono stati stimati complessivamente in ca. € 11.000,00 (euro undicimila/00), oltre oneri fiscali.

Alla data del 16.03.2022, risultano morosità per oneri ordinari condominiali per un totale di € 17.657,20.

CONCLUSIONI

La sottoscritta

- ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte;
- ha redatto secondo i quesiti richiesti l'ELABORATO PERITALE, che risulta composto di RELAZIONE TECNICA - pagg. I-XXXIV e di ALLEGATI - pagg. 1-171
- ha allegato all'elaborato i documenti descritti nel seguente elenco:

ELENCO ALLEGATI

1. COPIA DEI VERBALI DI ACCESSO, 27.07.2021 e 15.09.2021
2. CERTIFICAZIONE NOTARILE per notaio Francesco TAFURI in Napoli, 16.01.2018
3. TITOLI DI PROPRIETÀ
 - 3.1. ATTO DI COMPRAVENDITA (sub 102) per notaio Michele NASTRI in Napoli (Na) rep. 3048 racc. 1340, 31.07.2001 trascritto reg. gen. n. 30632 reg. part. n. 22924, 01.08.2001
 - 3.2. ATTO DI COMPRAVENDITA (sub 40 graff. 96) per notaio Michele NASTRI in Napoli (Na) rep. 3049 racc. 1341, 31.07.2001 trascritto reg. gen. n. 30633 reg. part. n. 22925, 01.08.2001
 - 3.3. ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Carlo MORELLI in Napoli (Na) rep. 215725 racc. 9005, 05.12.1988 trascritto reg. gen. n. 34356 reg. part. n. 25049, 16.12.1988
 - 3.4. ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Matteo Renato CIACCIA in Napoli (Na) rep. 61994 racc. 2870, 11.12.1986 trascritto reg. gen. n. 424 reg. part. n. 332, 07.01.1987
4. CERTIFICATI E DOCUMENTI
 - 4.1. Certificato di stato libero, 07.07.2021
 - 4.2. Certificato di nascita, 10.03.2022
 - 4.3. Certificato di residenza, 10.03.2022
 - 4.4. Richiesta documentazione amministratore di condominio, 06.03.2022
 - 4.5. Documentazione amministratore di condominio, 07.03.2022 e 16.03.2022
 - 4.6. Regolamento di condominio, 24.01.1985
 - 4.7. Contratto di locazione registrato il 09.11.2012, 12.10.2012
5. VISURE CATASTALI E IPOTECARIE



- 5.1. Visura storica per soggetto, 22.02.2022
- 5.2. Visura per immobile, 03.06.2022
- 5.3. Visura planimetrica del 31.08.2007, 15.10.2021
- 5.4. Visure planimetriche storiche sub 96 graffato sub 40 - sub 84 - sub102, 04.02.1985
- 5.5. Estratto di mappa, 22.02.2022
- 5.6. Ispezione ipotecaria per soggetto, 30.03.2021
- 5.7. Ispezione ipotecaria per immobile, 14.01.2021
- 5.8. Visura storica per immobile, 03.06.2022
- 6. AUTOCERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA, 15.01.2022
- 7. VERIFICA CONFORMITÀ DEL BENE
- 7.1. Richiesta di documentazione per verifica conformità edilizia ed urbanistica del bene pignorato, 15.02.2022
- 7.2. Certificato SUE, 07.03.2022
- 7.3. Concessione edilizia n.7/1982, 17.03.1982
- 7.4. Grafici Concessione edilizia n.7/1982
- 7.5. Variante Concessione edilizia n.7/1982, 11.05.1983
- 8. GRAFICI DI STUDIO REDATTI DAL CTU
- 8.1. Inquadramento urbano dell'immobile
- 8.2. Tavola descrittiva della formazione del sub 103: cronologia e configurazione fisica
- 8.3. Planimetria di rilievo con indicazione delle quote e delle superfici
- 8.4. Confronto tra la planimetria di rilievo e la planimetria catastale del 31.08.2007
- 8.5. Confronto tra la planimetria di rilievo e le planimetrie catastali del 04.02.1985 sub 40-96-102
- 8.6. Planimetria di rilievo con indicazione delle quote e delle superfici vendibili
- 8.7. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa
- 8.8. Documentazione fotografica foto nn. 1-40 rispetto alle modalità fissate nel provvedimento di nomina;
- ha allegato alla presente relazione documentazione fotografica interna ed esterna del compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti, compresi i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale, tecnica, copia dei titoli di proprietà, dei verbali di accesso, contenenti il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta oltre quella ritenuta di supporto alla vendita;
- dichiara la propria disponibilità ad intervenire alle udienze fissate per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ha richiesto le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'ufficio e che a seguito dell'errore materiale commesso non sarà ricalcolato sul nuovo valore del bene;



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332 (80127) Napoli, tel. +39.339.650.59.90
e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

- ha provveduto a trasmettere copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, alla parte debitrice e al custode giudiziario in data 5 giugno e successiva rettifica inerente al solo valore di stima in data 22 giugno.

La sottoscritta, certa di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, resta a disposizione per eventuali chiarimenti, osservazioni e repliche delle parti.

Con osservanza

Napoli, 5/22 giugno 2022

Arch. Carolina Cigala

