ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione sociale società esecutata S.r.l.

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Ciccarelli

PREMESSO

- che, il 30 gennaio dell'anno 2025, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che in data 27.10.2025 lo scrivente ausiliario depositava il proprio elaborato peritale e, in pari data, lo stesso veniva trasmesso sia al custode giudiziario che al debitore esecutato nonché al creditore procedente;
- che in data 5.06.2026 il custode giudiziario, Avv. Francesca Di Gennaro, trasmetteva a mezzo PEC, allo scrivente ausiliario, una nota di segnalazione anomalie corredata da rilievi grafici e fotografici prodotti dalla parte esecutata, avente ad oggetto la mancata rappresentazione di due manufatti incorporati al fabbricato pignorato;
- che in data 8.06.2026 veniva depositata dallo scrivente ausiliario nota integrativa;
- che la S.V.I., con provvedimento del 16.07.2026, conferiva incarico allo scrivente esperto già nominato di redigere *nuova relazione di stima integralmente sostitutiva di quelle già in atti del 27.10.2025 e dell'8.06.2026, anche in relazione agli allegati a corredo, se del caso previo nuovo accesso presso il compendio e con rimando all'originario provvedimento di conferimento dell'incarico quanto alle autorizzazioni all'estrazione*

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail *archpettinati@virgilio.it*

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

degli atti presso gli Uffici ed agli ulteriori poteri e facoltà attribuiti; per cui l'incarico affidatole, risultava il seguente:

- 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 e 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 alleghi 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 le 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 alleghi planimetrie dello stato dei luoghi e di idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente di video filmati epurati dalle 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*

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

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, risultante 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 ed in ogni caso alleghi:

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

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

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, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n.8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

***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 eventuale 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 ubificati 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).

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

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, approvate o 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 di procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dell'art. 46, comma 5 del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

***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.;*

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail *archpettinati@virgilio.it*

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

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

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

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.

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni sottoposti a pignoramento, di proprietà del debitore esecutato risultavano i seguenti:

"…1) unità immobiliare sita in ***Pozzuoli (NA), alla via San Gennaro Agnano n. 29****, facente parte del secondo corpo di fabbrica, articolata su tre livelli, comprensivo della terrazza di copertura, della consistenza catastale di undici vani e mezzo, riportata nel* ***Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al Foglio 56, Particella 754, via San Gennaro Agnano n. 29 Piano T-1 int. 5, categoria A/7, classe 3, rendita euro 2.346,01, intestata a Denominazione sociale società esecutata s.r.l., proprietà per 1/1;***

2) unità immobiliare sita in ***Pozzuoli (NA), alla Via San Gennaro Agnano n. 29****, facente parte del secondo corpo di fabbrica, articolata su tre livelli, comprensivo della terrazza di copertura, della consistenza catastale di undici vani e mezzo, riportata nel* ***Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al Foglio 56, Particella 752, via San Gennaro Agnano n. 29 int. 6 Piano T-1 int. 6, categoria A/7, classe 3, rendita euro 2.346,01, intestata a Denominazione sociale società esecutata s.r.l., proprietà per 1/1*** (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 26.02.2025, alle ore 10.00, dopo la comunicazione alle parti effettuata dal Custode Giudiziario, Avv. Francesca Di Gennaro, mi sono recata, unitamente a quest'ultimo sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Pozzuoli (NA), alla via San Gennaro Agnano n. 29, presso le unità immobiliari, oggetto della presente procedura, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo **(cfr. ALLEGATO 1).** Sul posto non abbiamo rinvenuto nessuno per cui non è stato possibile accedere ai luoghi subastati.

In data 7.03.2025.2025, alle ore 10.00, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Francesca Di Gennaro, mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Pozzuoli (NA), alla via San Gennaro Agnano n. 29, presso le unità immobiliari, oggetto della presente procedura, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo **(cfr. ALLEGATO 1).** Sul posto abbiamo rinvenuto il Sig. Nome Cognome che ha riferito al Custode Giudiziario, Avv. Francesca Di Gennaro, che le chiavi di accesso erano nella disponibilità del Sig. Nome Cognome per cui non è stato possibile accedere ai luoghi subastati.

In data 19.03.2025, alle ore 9.30, mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Pozzuoli (NA), alla via San Gennaro Agnano n. 29, presso le unità immobiliari, oggetto della presente procedura, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo **(cfr. ALLEGATO 1).** Sul posto ho rinvenuto il Custode Giudiziario, Avv. Francesca Di Gennaro e, alla sua presenza, ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dei luoghi subastati.

In data 8.06.2026 e 30.07.2026 unitamente al Custode Giudiziario Avv. Francesca Di Gennaro e, alla sua presenza, ho confrontato la documentazione in mio possesso con lo stato

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail *archpettinati@virgilio.it*

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

attuale dei luoghi, ho rilevato i confini, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione dei cespiti in oggetto (**cfr. ALLEGATI 2-3-4-5**) e ogni altro elemento utile all'espletamento del mandato affidatomi.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax, visure, planimetrie) per l'identificazione catastale degli immobili esaminati (**cfr. ALLEGATI 6-7-8-9-18-19-20)** e presso lo studio del Notaio Vincenzo Pulcini per acquisire gli atti di provenienza **(cfr. ALLEGATI 10-11)**.

Mi sono altresì recata nuovamente presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli per aggiornare le ispezioni ipotecarie già effettuate relative ai beni pignorati e al debitore esecutato **(cfr. ALLEGATO 13-14-15),** nonché presso l'ufficio tecnico del Comune di Pozzuoli per acquisire la concessione edilizia n. 72/83, l'istanza di condono prot. 52533 del 30.09.1986, il diniego e l'istanza di rideterminazione (**cfr. ALLEGATI 23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33**).

Quindi sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi similari, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

- 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.: …

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**.

Il **pignoramento**, per il quale si procede, è stato **trascritto** in data **15.01.2025**, ai nn**. 2026/1683**.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail *archpettinati@virgilio.it*

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

È stata verificata la **completezza** della **documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c.**

La relazione notarile, del Notaio Luca dell'Aquila del 24.01.2025, in atti, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza, nel ventennio, e si estende fino all'atto di compravendita per notar Vincenzo Pulcini del 29.06.1999, rep. 1637, trascritto a Napoli 2, in data **29.07.1999,** ai **nn. 28994/20433,** che costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio (**cfr. ALLEGATO 10**).

Con il suindicato atto, l'intera proprietà[1] perveniva al Sig. NOME E COGNOME, nato a Napoli l'8.11.1972, di stato libero[2], per averlo acquisita dalla DENOMINAZIONE SOCIETÀ DANTE CAUSA SRL, con sede in Napoli.

Successivamente, le unità immobiliari staggite pervennero al debitore esecutato, DENOMINAZIONE SOCIALE SOCIETÀ ESECUTATA S.R.L, per i diritti pari alla **piena proprietà**, in virtù di atto di compravendita per notar Vincenzo Pulcini del 4.03.2011, rep. 51762, trascritto a Napoli 2, in data 23.03.2011, ai nn.11532/8209, con il quale NOME E COGNOME vendeva alla Società esecutata gli immobili pignorati (F. 56, p.lla 752 e F. 56, p.lla 754-**cfr. ALLEGATO 11**).

Si può dunque affermare che i beni subastati appartengono alla società debitrice, al momento del pignoramento, in virtù di titoli ultraventennali, regolarmente trascritti.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore …

E' stato acquisito, dallo scrivente ausiliario, copia del titolo di provenienza, alla società debitrice, che viene acclusa al presente elaborato peritale (**cfr. ALLEGATO 11**).

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

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali …

[1] Gli immobili subastati, erano identificati, illo tempore, con gli stessi dati catastali attuali: F. 56, p.lla 752 e F. 56, p.lla 754.
[2] Come da certificato anagrafico che si allega (**cfr. ALLEGATO 16**).

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

Per comodità di lettura viene allegata, alla presente relazione, la visura camerale storica (**cfr. ALLEGATO 17**), già in atti, considerato che l'intestatario dei beni staggiti è 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 (…); diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Vengono allegate, al presente elaborato, la relazione notarile del Notaio Luca dell'Aquila del 24.01.2025 (cfr. **ALLEGATO 12**) nonché le visure ipotecarie aggiornate effettuate dallo scrivente ausiliario (cfr. **ALLEGATI 13-14-15**).

- 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 (…)
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza…
2) indichi analiticamente le eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, (…)
All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi e di idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente di video filmati epurati dalle 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…

La consistenza immobiliare subastata è costituita da:

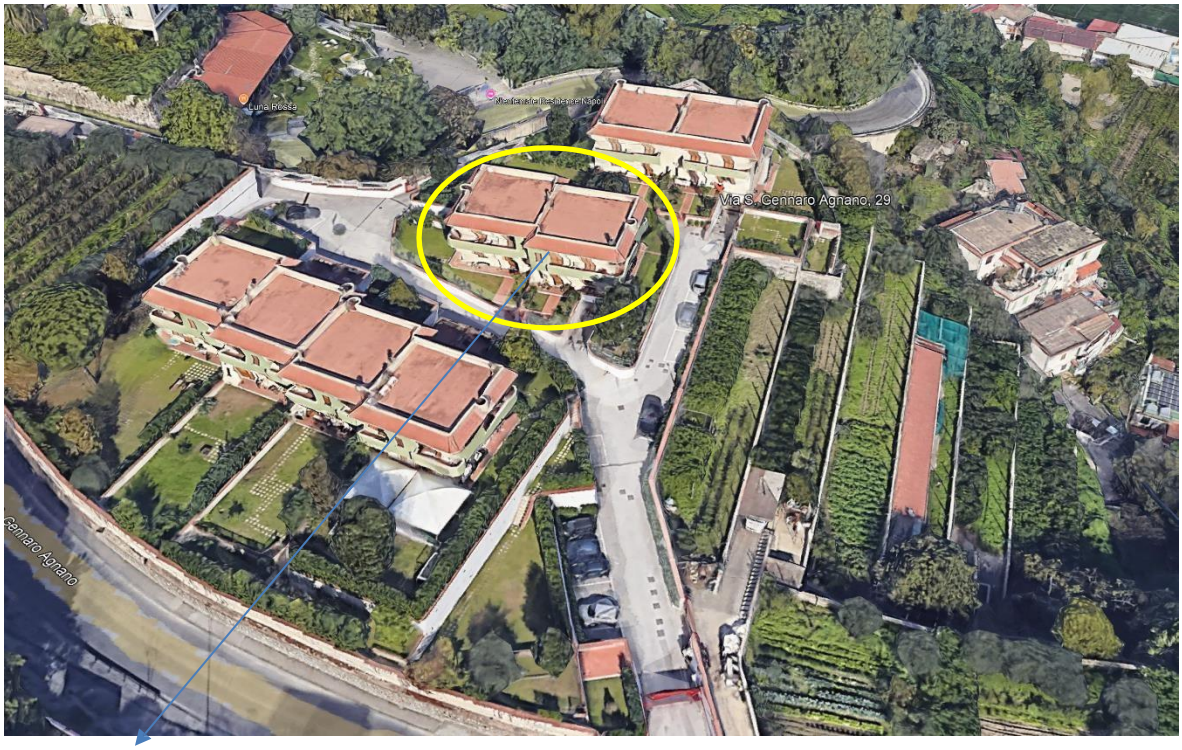
"…1) unità immobiliare sita in ***Pozzuoli (NA), alla via San Gennaro Agnano n. 29****, facente parte del secondo corpo di fabbrica, articolata su tre livelli, comprensivo della terrazza di copertura, della consistenza catastale di undici vani e mezzo, riportata nel* ***Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al Foglio 56, Particella 754, via San Gennaro Agnano***

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

n. 29 Piano T-1 int. 5, categoria A/7, classe 3, rendita euro 2.346,01, intestata a Denominazione sociale società esecutata s.r.l., proprietà per 1/1;

2) unità immobiliare sita in ***Pozzuoli (NA), alla Via San Gennaro Agnano n. 29****, facente parte del secondo corpo di fabbrica, articolata su tre livelli, comprensivo della terrazza di copertura, della consistenza catastale di undici vani e mezzo, riportata nel* ***Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al Foglio 56, Particella 752, via San Gennaro Agnano n. 29 int. 6 Piano T-1 int. 6, categoria A/7, classe 3, rendita euro 2.346,01, intestata a Denominazione sociale società esecutata s.r.l., proprietà per 1/1*** (cfr. atto di pignoramento immobiliare).



Corpo di fabbrica subastato

Trattasi del **villino bifamiliare** sito nel Comune di Pozzuoli, facente parte del complesso immobiliare denominato "Parco San Domenica"[3] avente accesso da via San Gennaro Agnano n. 29 e, precisamente, trattasi del secondo edificio entrando nel viale interno, a sinistra, con accesso (pedonale e carrabile) dal viale condominiale interno che si diparte dal civico 29 di via San Gennaro Agnano, come innanzi evidenziato.

[3] Il Parco residenziale San Domenica si compone di tre corpi di fabbrica (otto villette a schiera) e viale comune di accesso.

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

Il corpo di fabbrica si compone di due unità immobiliari, del tipo *a schiera*, identificate nella vax catastale dalle p.lle 752 e 754 del foglio 56 del Comune di Pozzuoli.



p.lla 752 ***p.lla 754***

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail *archpettinati@virgilio.it*

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli



1) F. 56, P.LLA 754

L'unità abitativa, contraddistinta dall'interno n. 5 e identificata dalla p.lla 754, si sviluppa su quattro livelli e area di pertinenza esterna che delimita per tre lati la costruzione, come indicato nella vax catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO 20**).

Ad essa si accede sia dall'area esterna di pertinenza, con porta d'ingresso posta sul prospetto principale, che dalla rampa carrabile attigua.

L'immobile si articola su quattro livelli con scala interna di collegamento per i primi tre livelli e scaletta a chiocciola esterna che connette il primo piano con il terrazzo di copertura.

L'immobile si compone a piano terra/rialzato di:

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail *archpettinati@virgilio.it*

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli



Villino 754

ingresso, living con camino, cucina, bagno, disimpegno e passetto esterno che gira per tre lati della costruzione, sul passetto, a nord, è dislocato un piccolo locale (volume tecnico accessorio, addossato al corpo di fabbrica) avente accesso autonomo esterno (**cfr. ALLEGATI 2-3**).

L'area esterna recintata è in parte pavimentata e in parte costituita da giardino con aiuole, piante e alberi ad alto fusto.

Il piano primo si compone di: quattro vani, due bagni, disimpegno e ripostiglio alto.

Sono parti integranti dell'immobile, a tale livello, i tre balconi di cui uno gira per due lati della costruzione, su quest'ultimo è dislocata la scaletta metallica (a chiocciola) che adduce al terrazzo di copertura, e i due balconi prospicienti l'area di pertinenza posteriore.

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

Il piano seminterrato si compone di un unico ambiente[4] con bagno, lavatoio e locale caldaia.

Confini

L'immobile, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord con particelle 86 e 751;
- Est con particella 751;
- Sud con viale di accesso (p.lla 751).

Estremi catastali

Il villino è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli, con i seguenti dati:

- foglio **56**, particella **754**, categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, sup. catastale totale 334 mq., escluse aree scoperte 314 mq, rendita Euro 2.346,01, indirizzo via San Gennaro Agnano n. 29, interno 5 piano T-1, intestato a Denominazione sociale società esecutata S.r.l, proprietà per 1/1 (**cfr. ALLEGATI 8-9**).

La particella, al Catasto Terreni, che identifica la porzione di fabbricato subastato, è la n. 754 del foglio 56 del Comune di Pozzuoli, come riportato nella vax catastale (**cfr. ALLEGATO 20)**.

L'altezza interna, a piano rialzato, misura **metri lineari 2.91**[5]

L'altezza interna, a piano primo, misura **metri lineari 2.93**.

L'altezza interna, a piano seminterrato, misura **metri lineari 2.75**.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura:

- a piano rialzato: mq. 77.70 (esclusa la scala interna)[6]
- a piano primo: mq. 94.15 (inclusa la rampa scale)
- a piano seminterrato: mq. 87.07 (esclusa la rampa scale)

Le superfici sono le seguenti:

[4] In esso è dislocato un serbatoio (tipico di un sistema di autoclave per l'acqua).
[55] L'altezza interna del locale tecnico, avente accesso dall'esterno, misura m.l. 3.11.
[6] La superficie utile del locale tecnico = mq. 1.55.

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

La superficie globale lorda = P.R. mq. 98.60 – 7.68 (scala interna[7]) = **mq. 90.92[8]**

La superficie globale lorda = P.1° mq. 108.81 – 3.32 (scala interna) = **mq. 105.49**

La superficie globale lorda = P.S1 (inclusa ingombro scale) = **mq. 102.31**

La superficie globale lorda terrazzo di copertura = **mq. 115.64**

La superficie scoperta = P.T. mq. 442[9]-98 = **mq. 344.**

La superficie scoperta P.1°= mq. 5.33 +6.40 +21.31 = mq. 33.04.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione dei corridoi e del ripostiglio al piano primo.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo", sono: l'impianto elettrico, di riscaldamento, citofonico e idrico-sanitario.

Le pareti sono tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle in monocottura, in corrispondenza della cucina e dei bagni.

I pavimenti sono rifiniti con piastrelle in monocottura.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quelli esterni sono muniti di veneziane in legno.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente con rifiniture di tipo comune.

La costruzione è in cemento armato, rifinita con intonaco tinteggiato. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è sufficiente.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica né esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa; il costo per l'acquisizione dell'APE risulta pari, approssimativamente, a E. 300,00.

L'esposizione dell'immobile è su tre lati.

[7] Nella determinazione della superficie commerciale dell'immobile, l'ingombro della scala interna viene calcolata una sola volta, in proiezione orizzontale.
[8] La superficie globale lorda del locale tecnico (mq. 1.81) verrà esclusa dalla determinazione della superficie commerciale perché non legittima.
[9] Come da visura catastale.

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

la superficie commerciale[10] = [(90.82 +105.49) + (0,30 x 25) + (0.10 x 8.04) + (0.50 x 102.31) + (0.15x25) + 0.05 x (115.64 – 25) + (0.10 x 344)] =

= [196.31 + 7.5 + 0.80 + 51.15+ 3.75 + 4.53 + 34.40] = mq. 298.44 e in c.t **mq. 298.**

2) F. 56, P.LLA 752



Villino 752

[10] I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali sono i seguenti:
100% per la Sl = superficie lorda coperta;
Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 30% fino a mq. 25, il 10% per la quota eccedente;
Ae= Aree esterne di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 10 % fino a cinque volte l'ingombro del manufatto, l'eccedenza va calcolata al 2%.
Il terrazzo di copertura = nella misura del 15% fino a metri quadrati 25, nella misura del 5% nella quota eccedente i 25 mq.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail *archpettinati@virgilio.it*

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

L'unità abitativa, identificata dalla p.lla 752 e dal numero interno 6, si sviluppa su quattro livelli e area di pertinenza esterna che delimita per tre lati la costruzione, come indicato nella vax catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO 20**).

Ad essa si accede sia dall'area esterna di pertinenza, con porta d'ingresso posta sul prospetto principale, che dalla rampa carrabile laterale.

L'immobile si articola su quattro livelli con scala interna di collegamento per i primi tre livelli e scaletta a chiocciola, esterna, che connette il primo piano col terrazzo di copertura.

L'immobile si compone a piano terra/ rialzato di:

ingresso, living con camino, cucina, bagno, disimpegno e passetto esterno che gira per tre lati della costruzione, sul passetto, a nord, è dislocato un piccolo locale (volume tecnico accessorio, addossato al corpo di fabbrica) avente accesso autonomo esterno (**cfr. ALLEGATI 4-5**).

L'area esterna, recintata è in parte pavimentata e in parte costituita da giardino con aiuole, piante e alberi ad alto fusto.

Il piano primo si compone di: quattro vani, due bagni, disimpegno e ripostiglio.

Sono parti integranti dell'immobile a tale livello, i tre balconi di cui uno gira per due lati della costruzione, su quest'ultimo è dislocata una scaletta metallica (a chiocciola) che adduce al terrazzo di copertura.

Il piano seminterrato si compone di un unico ambiente con bagno, lavatoio e locale caldaia.[11]

Confini

L'immobile, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord con particelle 86;
- Est con particella 754;
- Sud con viale di accesso (p.lla 751).

[11]In esso è dislocato un serbatoio (tipico di un sistema di autoclave per l'acqua).

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

Estremi catastali

- foglio 56, **particella 752,** categoria **A/7**, classe 3, consistenza 11,5 vani, sup. catastale totale 337 mq, totale escluse aree scoperte 317 mq, rendita Euro 2.346,01, indirizzo via San Gennaro Agnano 29, interno 6, piano T-1, intestato a Denominazione sociale società esecutata S.r.l., sede in Napoli, proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATI 6-7**).

La particella, al Catasto Terreni, che identifica la porzione di fabbricato subastato, è la n. 752 del foglio 56 del Comune di Pozzuoli, come riportato nella vax catastale (**cfr. ALLEGATO 20)**.

L'altezza interna, a piano rialzato, misura **metri lineari 2.90**[12]

L'altezza interna, a piano primo, misura **metri lineari 2.94**.

L'altezza interna, a piano seminterrato, misura **metri lineari 2.73**.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura:

- a piano rialzato: mq. 77.98 (esclusa la scala interna)[13]
- a piano primo: mq. 93.97 (inclusa la rampa scale)
- a piano seminterrato: mq. 87.69 (esclusa la rampa scale)

Le superfici sono le seguenti:

La superficie globale lorda = P.R. mq. 99.29 – 7.91 (scala interna[14]) = **mq. 91.38**[15]

La superficie globale lorda = P.1° mq. 109.41 – 3.44 (scala interna) = **mq. 105.97**

La superficie globale lorda = P.S1 (inclusa ingombro scale) = **mq. 102.77.**

La superficie globale lorda del terrazzo di copertura = **mq. 115.74.**

[12] L'altezza interna del locale tecnico, avente accesso dall'esterno, misura m.l. 3.12.
[13] La superficie utile del locale tecnico = mq. 1.60.
[14] Nella determinazione della superficie commerciale dell'immobile l'ingombro della scala interna viene calcolata una sola volta, in proiezione orizzontale, al piano seminterrato.
[15] La superficie globale lorda del locale tecnico (mq. 1.92) verrà esclusa dalla determinazione della superficie commerciale perché non legittima e non sanabile.

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

La superficie scoperta = P.T. mq. 495[16]-99 = **mq. 396.**

La superficie scoperta P.1°= mq. 5.13 +6.61 +20.95 = mq. 32.69.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione dei corridoi e del ripostiglio al piano primo.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo", sono: l'impianto elettrico, di riscaldamento, citofonico e idrico-sanitario.

Le pareti sono tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle in monocottura in corrispondenza della cucina e dei bagni.

I pavimenti sono rifiniti con piastrelle in monocottura.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quelli esterni muniti di veneziane in legno.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre con rifiniture di tipo comune. Sono visibili in alcuni punti lesioni verticali.

La costruzione è in cemento armato, rifinita con intonaco tinteggiato. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è sufficiente.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica né esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa; il costo per l'acquisizione dell'APE risulta pari, approssimativamente, a E. 300,00.

L'esposizione dell'immobile è su tre lati.

la superficie commerciale = [(91.38 +105.97) + (0,30 x 25) + (0.10 x 7.69) + (0.50 x 102.77) + (0.15x25) + 0.05 x (115.74 – 25) + (0.10 x 396)] =

= [197.35 + 7.5 + 0.77 + 51.38+ 3.75 + 4.56 + 39.60] = mq. 304.91 e in c.t **mq. 305.**

Il Parco, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, non è dotato di servizio di portineria e/o di guardiania ed è dislocato in una zona semicentrale del Comune di Pozzuoli.

[16] Come da visura catastale.

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

L'area è sufficientemente urbanizzata come di seguito georeferenziato. Nel raggio di 800 mt. sono presenti: scuole, negozi, ristoranti, una scuola, inoltre, la zona è sufficientemente servita dai mezzi di trasporto per cui risultano assicurati i collegamenti con gli altri comuni limitrofi e con il centro cittadino.



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 800 mt.

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

- B –
Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultante 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. (…)

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.

I beni pignorati sono attualmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli con i seguenti dati:

- foglio 56, **particella 752,** categoria **A/7**, classe 3, consistenza 11,5 vani, sup. catastale totale 337 mq, totale escluse aree scoperte 317 mq, rendita Euro 2.346,01, indirizzo via San Gennaro Agnano 29, interno 6, piano T-1, intestato a Denominazione sociale società esecutata S.r.l., sede in Napoli, proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATI 6-7**).
- foglio 56, **particella 754,** categoria **A/7**, classe 3, consistenza 11,5 vani, sup. catastale totale 334 mq, totale escluse aree scoperte 314 mq, rendita Euro 2.346,01, indirizzo via San Gennaro Agnano 29, interno 5, piano T-1, intestato a

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail *archpettinati@virgilio.it*

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

Denominazione sociale società esecutata S.r.l., sede in Napoli, proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATI 8-9**).

RICOSTRUZIONE STORICA DELLE VARIAZIONI CATASTALI DEL BENE SUBASTATO.

Entrambe le unità immobiliari pignorate sono state costituite in data 5.02.1990, in atti dal 21.02.1990 (n. O163.6/1990).

Le ultime planimetrie, in atti, sono quelle di impianto del 5.02.1990.

Vi è esatta **rispondenza formale** dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

Non sono intervenute **variazioni** (riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio e p.lla) richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Si è nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**", nel senso che la grafica catastale non è pienamente rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi. Sono stati, infatti, predisposti due grafici di sovrapposizione dello stato reale dei luoghi alle planimetrie catastali (**cfr. ALLEGATI 21-22**).

Nello specifico, si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la situazione rappresentata nella relativa planimetria catastale:

Per l'immobile identificato dalla **p.lla 752**:

piano rialzato/cantinato

- diversa dislocazione degli spazi interni, ampliamento sul passetto esterno relativo al locale tecnico attiguo alla costruzione (non indicato nella grafica catastale). L'altezza interna, ai piani, risulta inferiore rispetto a quella indicata nelle

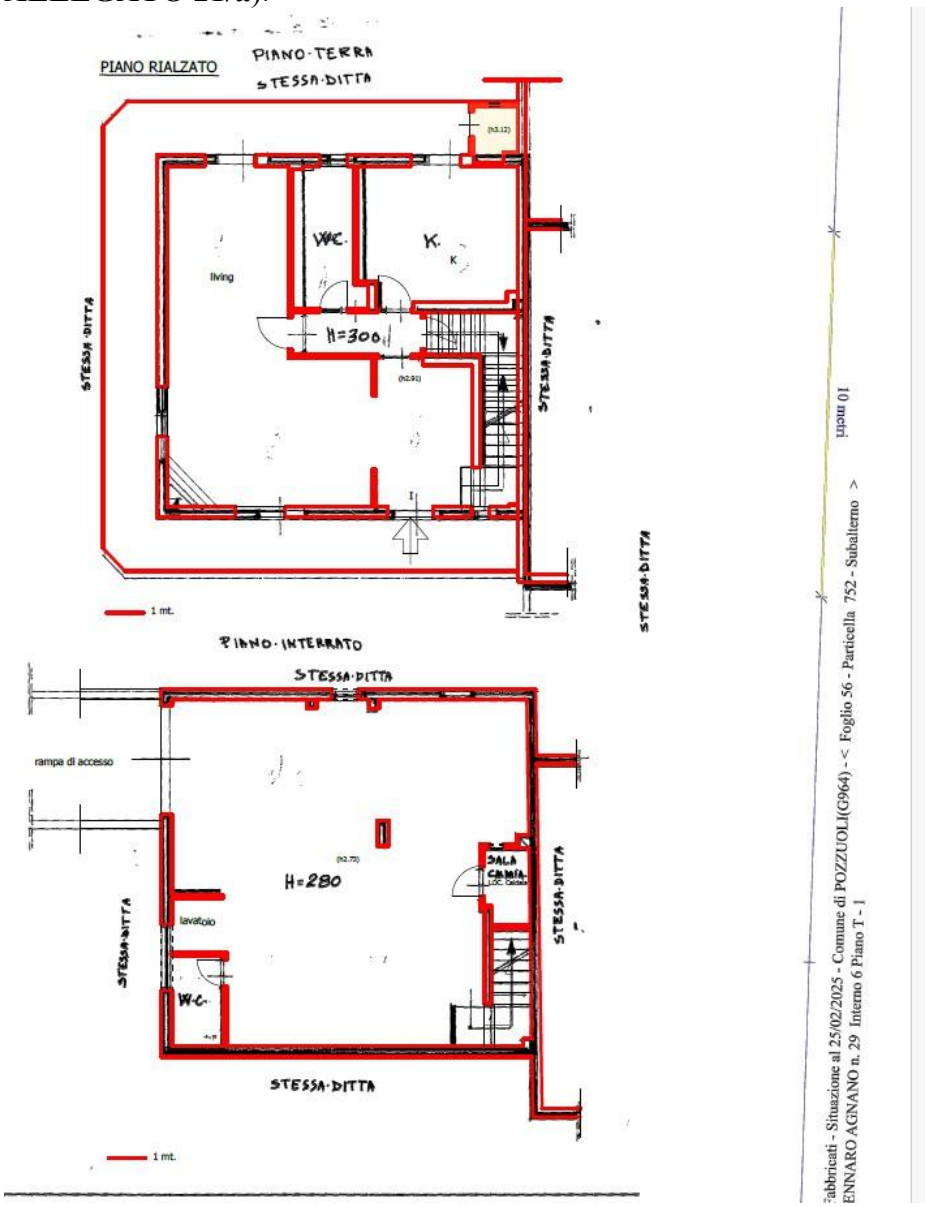
Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

planimetrie catastali, traslazione delle finestre nel living, tompagnatura di un finestrino nel cantinato, eliminazione di una mazzetta al piano cantinato **(cfr. ALLEGATO 21**)

piano primo/terrazzo

- lieve diversa dislocazione degli spazi interni, traslazione di alcuni vani finestra (**cfr. ALLEGATO 21/a**).



Sovrapposizione del rilievo alla planimetria catastale F. 56, p.lla 752

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

P.lla 754:

piano rialzato/cantinato

- diversa dislocazione degli spazi interni, ampliamento sul passetto esterno relativo al locale tecnico attiguo alla costruzione (non indicato nella grafica catastale). L'altezza interna risulta inferiore rispetto a quella indicata nella planimetria catastale, traslazione delle finestre nel living, tompagnatura di un finestrino nel cantinato e lieve traslazione dei tramezzi del wc al piano cantinato **(cfr. ALLEGATO 22/a**).

piano primo/terrazzo

- lieve diversa dislocazione degli spazi interni, traslazione di alcuni vani finestra.

Occorrerebbe procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa per inserire in visura anche il piano seminterrato e l'area esterna di pertinenza, che viene solo accennata nella grafica e che presumibilmente è sfuggita al censimento, il tutto previa comunque legittimazione urbanistico-edilizia del bene, che non è possibile conseguire, come riportato al paragrafo "E" a cui si rimanda. Il costo occorrente per l'aggiornamento catastale può, in ogni caso, quantificarsi indicativamente in E. 300,00.

- 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 ….

Le unità immobiliari subastate, al momento dei sopralluoghi effettuati, risultano libere, tale circostanza è stata confermata dal Custode Giudiziario Avv. Francesca Di Gennaro.

3) Determini il valore locativo del bene.…

Gli immobili sono liberi.

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

….Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato….

Gli immobili, oggetto della presente procedura, sono liberi.

- 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…

Riesaminando tutta quanta la documentazione, presente agli atti, e quella acquisita dallo scrivente ausiliario (**cfr. ALLEGATI 13-14-15**), la documentazione ipocatastale, i titoli di provenienza e tutto quant'altro reperito, è emerso che:

- **Non** vi sono diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sugli immobili pignorati alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Non** vi sono servitù attive e passive;
- **Non** vi sono domande giudiziali e giudizi in corso;
- **Non** vi sono vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, e/o amministrativi, tranne quelli urbanistici di seguito indicati, non risultano acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- **Non** risultano, agli atti e dalle trascrizioni effettuate sugli immobili, sequestri penali ed amministrativi;
- **Non** vi sono canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
- **Non vi è** amministrazione di condominio.

Per tutte le formalità pregiudizievoli ci si riporta alla certificazione notarile, presente in atti, che per comodità di lettura si allega al presente elaborato peritale (**cfr. ALLEGATO 12**).

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

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 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.

Da informazioni assunte sul posto e secondo quanto di chiarato a verbale dal Sig. Cognome e nome, l'intero parco, di cui è parte il compendio immobiliare pignorato, è sprovvisto di amministratore di condominio.

- 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….

Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli e dalla lettura degli atti di provenienza è emerso che il corpo di fabbrica, che costituisce le due unità immobiliari, oggetto della presente disamina, è stato edificato in virtù di:

- **concessione edilizia n. 72 del 10.08.1983** rilasciata dal Comune di Pozzuoli per *casa rurale con pertinenze agricole*[17], previa trascrizione dell'atto di asservimento per Notar Finoja del 12.07.1983, rep. 28094. Con tale atto, al fine del rilascio della

[17] Casa rurale costituita da piano cantinato completamente interrato di altezza 2.70 e da piano terra di altezza netta m.l. 2.80. La concessione fu rilasciata previa trascrizione di asservimento.

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

suddetta concessione, si sottoponeva a **vincolo di inedificabilità** la superficie identificata illo tempore con le p.lle 85, 87 e 88, mantenendo la **destinazione agricola** del costruendo fabbricato (**cfr. ALLEGATI 23-24-25-26-27**).

- Fu poi presentata **domanda di condono prot. 52553 del 30.09.1986** *per ampliamenti e mutamenti della destinazione d'uso relativamente a 6 unità immobiliari urbane a schiera che si sviluppano su due livelli fuori terra* (**cfr. ALLEGATI 28-29-30-31**). Tale domanda di concessione in sanatoria fu rigettata dal Comune di Pozzuoli con provvedimento sindacale di diniego del 23.12.1996, prot. n. 59009, in quanto relativa ad opere realizzate dopo il primo ottobre 1983 e dunque non rientranti nei limiti temporali previsti dalla L. 47/85. Di conseguenza, fu successivamente presentata: ***istanza di condono, prot. 6013 del 12.02.1997 (pratica n. 5846**), ai sensi della L. 724/94 con richiesta per la rideterminazione dell'oblazione. Tale domanda al momento non ha avuto alcuna definizione (**cfr. ALLEGATI 32-33-34**).

Il suolo su cui insistono i manufatti, oggetto di condono, è sottoposto al vincolo di cui alla legge 29.06.1939 n. 1497 oltre a quello sismico e a rischio da frana moderato (R1) pertanto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinato all'acquisizione dei relativi nulla osta degli organi competenti preposti alla tutela dei vincoli suindicati.

Preme però, a tale proposito, precisare quanto segue:

1) il condono del '94 poteva richiedersi, per immobili ricadenti in area vincolata, solo per abusi minori[18] (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e per ampliamenti fino ad un massimo di 750 mc.

[18] Condizioni per il condono in area vincolata (interventi minori):
-le opere condonabili erano generalmente quelle di minore entità, come restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria.
-Limiti di volume: erano ammessi ampliamenti entro il 30% del volume preesistente, fino a un massimo di 750 metri cubi.
-Conformità normativa: l'intervento doveva essere conforme alle prescrizioni urbanistiche e paesaggistiche.
-Parere favorevole dell'autorità: era indispensabile ottenere il parere positivo dell'ente preposto alla tutela del vincolo (es. Soprintendenza).

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

2) il condono del' 94 non era applicabile ad abusi maggiori non rientranti nei limiti di volume previsti.

3) Orbene la cubatura, realizzata in difformità dalla concessione edilizia n. 72/83, supera ampiamente i limiti volumetrici previsti dalla legge 724/94.

Ciò premesso, si ritiene, che difficilmente verrà rilasciato il condono per le unità immobiliari oggetto della presente disamina.

Da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico comunale è emerso, infatti, che non è possibile, la parcellizzazione di un'istanza di condono pendente su un bene[19].

Alla luce di tutto quanto suindicato si ritiene che la consistenza immobiliare subastata sconti, inevitabilmente, nella formulazione del giudizio di stima, un forte ribasso per tutte le problematiche urbanistiche evidenziate.

Per tale porzione immobiliare, ad oggi, non è possibile effettuare alcun intervento edilizio, né presentare D.IA., C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso di costruire, senza la previa risoluzione della pratica di condono, che, come precedentemente indicato, difficilmente verrà accolta.

Il fabbricato che costituisce gli immobili subastati ricade in:

- **zona B5-3 del P.R.G.** (in zona P.I. - Protezione Integrale - di cui all'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico vigente).

Nella zona in cui ricade l'edificio non sono ammessi incrementi volumetrici.

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 24, 10, 11, 5 e 6 delle NTA del P.R.G. e dall'art. 11 del P.T.P. a cui si rimanda integralmente (**cfr. ALLEGATI 36-37-38-39**).

Sono consentiti interventi fino al *restauro* e *risanamento conservativo.*

Non sono state rinvenute dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità per gli immobili subastati.

[19] Preme, a tale proposito, evidenziare inoltre che della lottizzazione (ossia della suddivisione in lotti dell'intero complesso immobiliare) e delle relative recinzioni realizzate non sono state rinvenute autorizzazioni, concessioni, permessi edilizi, ecc. rilasciati dal Comune di Pozzuoli.

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

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 requisti 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.

Non trattasi di terreno o di immobile rurale.

- F – Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. …

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi riscontrato in situ, delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, delle criticità urbanistiche ed edilizie suindicate, dell'istanza di condono presentata, che è unica, lo scrivente ausiliario ritiene opportuno, di procedere alla formazione di un **lotto unico,** costituito da due porzioni immobiliari autonome, e, precisamente:

LOTTO UNICO:

- villino a schiera sito in Pozzuoli (Na) alla via San Gennaro Agnano n. 29, piano S1, rialzato, primo e terrazzo di copertura in C.F.: foglio 56, ***particella 754.***

- villino a schiera sito in Pozzuoli (Na) alla via San Gennaro Agnano n. 29, piano S1, rialzato, primo e terrazzo di copertura in C.F.: foglio 56, ***particella 752.***

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili …

I cespiti subastati sono stati pignorati per il diritto di 1/1 della piena proprietà, per cui si provvederà alla stima dell'**intero**.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail *archpettinati@virgilio.it*

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

-G-
Valore del bene e costi

Nei riguardi delle unità immobiliari in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul loro valore, procedere alla determinazione del più probabile *valore di mercato*, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

Il metodo del confronto di mercato (Market Approch) non è stato applicato per mancanza di comparabili adeguati in zona e di compravendite relativamente recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La metodologia estimativa per la determinazione del "*più probabile valore di mercato* " dei beni in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato, all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei cespiti oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici degli immobili come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato delle unità immobiliari pignorate, la scrivente ausiliario ha condotto un’indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell’Agenzia delle Entrate.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail *archpettinati@virgilio.it*

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

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, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture degli immobili, trasporti pubblici.
- caratteristiche dell'edificio: standard dei servizi, stato di manutenzione.
- consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.

le superficie commerciali sono le seguenti:

F. 56, p.lla 754 = mq. 298 (come determinata al paragrafo 2 del presente elaborato peritale)[20]

F. 56, p.lla 752 = mq. 305.

Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1. Le quotazioni Immobiliari – II semestre 2025, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**cfr. ALLEGATO 35**) esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia suburbana/Solfatara/Pisciarelli - codice di zona E/5) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (villini) che oscillano tra E. 1.250,00 e E. 1.900,00.

[20] I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta, 30% per la Ss superficie scoperta fino a 25 mq., la superficie eccedente viene calcolata al 10%. Snr 50%.
Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
Per il computo della superficie commerciale, occorre considerare:
• la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
• la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento;
• la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).
Dunque per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: POZZUOLI (G964)
Fascia: Suburbana
Zona: SOLFATARA - PISCIARELLI
Codice zona: E5
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Capannoni tipici
Destinazione prevalente: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1850	L	4	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	830	1250	L	2,8	4,2	L
Box	NORMALE	660	1000	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1900	L	4,2	6,3	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

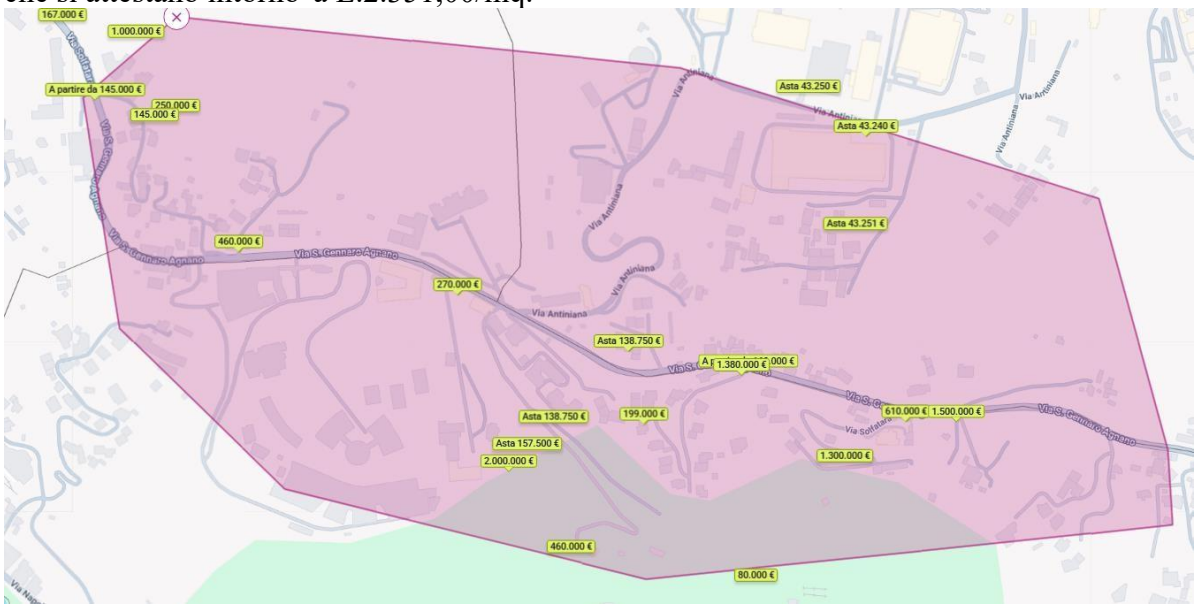
Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* presso le Agenzie immobiliari operanti in zona, sono emerse offerte di vendita con valori immobiliari unitari che si attestano intorno a E.2.351,00/mq.



Prezzo medio in questa zona 2.351 eur/m².

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati pari a Euro 2.000,00/mq.[21], per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc., si ottiene:

Vim = Vum x [Sc]

P.LLA 754:

Vim = Euro 2.000,00/mq. x mq. 298 = **E. 596.000,00.**

P.LLA 752:

Vim = Euro 2.000,00/mq. x mq. 305 = **E. 610.000,00.**

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

A seguito della riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e). Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* del bene venduto pari al 5 % del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata, come indicato al paragrafo "E" nella misura del 70%[22];
- per lo *stato di possesso,* considerato che la consistenza immobiliare non è occupata, non verrà applicata alcuna decurtazione;
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari al 5-5.2%;
- per le *spese condominiali* nulla verrà decurtato;
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata.

[21]Preme evidenziare che, a fronte di una lieve contrazione del mercato immobiliare locale rispetto al semestre antecedente, si è comunque optato per l'adozione dello stesso valore parametrico unitario di zona. Ciò in virtù delle consistenti decurtazioni operate in sede di stima per tener conto di tutte le criticità relative allo stato urbanistico-edilizio dell'immobile.

[22] Tale percentuale di deprezzamento tiene conto del fatto che l'immobile allo stato è privo dei requisiti di legittimità urbanistico-edilizia, che difficilmente verrà rilasciata l'istanza di condono pendente e che al momento non è possibile effettuare alcun intervento edilizio sugli immobili oggetto della presente procedura.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail *archpettinati@virgilio.it*

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

Ottenendo:

valore iniziale	p.lla	vizi occulti 5%	Probl. Urban.	Stato d'uso 5%-5.2%	Valore definitivo	Cifra tonda
596.000	754	-29.800	-417.200	-29.800	E.119.200	E. 119.000,00
610.000	752	-30.500	-427.000	-31.720	E.120.780	E. 121.000,00
					TOTALE	**E. 240.000,00**

I valori suindicati rappresentano il più probabile valore di mercato della piena proprietà del compendio immobiliare subastato, considerando l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, ma soprattutto la problematica urbanistica suindicata.

I valori ottenuti tengono conto del fatto che allo stato attuale gli immobili sono privi dei requisiti di legittimità urbanistico -edilizio e che difficilmente verrà rilasciata la concessione in sanatoria richiesta.

In ogni caso i valori innanzi determinati esprimono comunque un valore "d'uso" degli stessi ossia una capacità di produrre reddito fino alla futura ed eventuale demolizione degli immobili.

LOTTO UNICO:

- villino a schiera sito in Pozzuoli (Na) alla via San Gennaro Agnano n. 29, piano S1, rialzato, primo e terrazzo di copertura in C.F.: foglio 56, ***particella 754.***

- villino a schiera sito in Pozzuoli (Na) alla via San Gennaro Agnano n. 29, piano S1, rialzato, primo e terrazzo di copertura in C.F.: foglio 56, ***particella 752.***

PREZZO BASE D'ASTA: E. 240.000,00.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail *archpettinati@virgilio.it*

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

NOTE DI RISCONTRO E CONTRODEDUZIONI DELL'ESPERTO STIMATORE

Con documento, datato 21.09.2026, sono state formulate le «Osservazioni alla bozza di relazione di stima trasmessa in data 04/09/2026 (ed. 2 del 21/09/2026)», provenienti dalla parte esecutata Denominazione sociale società esecutata S.r.l. a firma del legale rappresentante, Arch. Nome Cognome (**cfr. ALLEGATO 41**).

Le controdeduzioni alle "Osservazioni" vengono accluse al presente elaborato peritale di cui sono parte integrante e a cui si rimanda integralmente (**cfr**. **ALLEGATO 42).**

CONCLUSIONI

Si evidenzia all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che lo scrivente ausiliario ha esaminato analiticamente ogni rilievo di parte (**cfr**. **ALLEGATO 42)**, confermando le risultanze della bozza per le seguenti fondamentali ragioni:

1. **Lotto Unico**: La scelta del lotto unico, pur rispondendo ad una preliminare valutazione di opportunità e di miglior realizzo della vendita forzata, si ritiene che sia imposta da una indissolubile inscindibilità di natura urbanistico-amministrativa dei cespiti in esame. La condizione di difformità totale dell'organismo edilizio rispetto al titolo abilitativo originario (Concessione n. 72/1983) e la pendenza di un'unica e indivisibile istanza di condono (ex L. 724/94) si ritiene che precludano, sotto il profilo della stabilità del trasferimento coattivo, qualsiasi ulteriore scomposizione atomistica delle parti[23].

[23] Secondo il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità (ex multis, Cass. Pen. n. 47639/2024 e n. 6077/2026), la frammentazione di un abuso sostanzialmente unitario in plurime sottodomande intestate a soggetti diversi, al solo fine di aggirare il limite volumetrico di legge, configura un frazionamento artificioso ed elusivo. Ne consegue che le singole istanze d'ufficio devono considerarsi radicalmente inefficaci/non sanabili, con il conseguente rischio di diniego definitivo da parte del Comune e mantenimento dell'ordine di demolizione sull'intero immobile."
L'esperto stimatore sottopone all'esame del Giudice dell'Esecuzione, infatti, la circostanza che già la formazione del lotto unico determina, di fatto, la parcellizzazione fisica di un abuso edilizio e la scomposizione di una pratica di condono unitaria. Trattasi di beni su cui pende un'unica domanda di condono ai sensi della Legge 724/1994 (comprendente altri beni non oggetto del presente pignoramento), da considerarsi, allo stato privo dei requisiti di legittimità urbanistica ed edilizia, non sanabili e non regolarizzabili secondo l'attuale normativa.

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

In ogni caso, l'indicazione separata dei valori, indicata dallo scrivente ausiliario (€ 119.000,00 per la p.lla 754 ed € 121.000,00 per la p.lla 752) resta a disposizione del G.E. per le eventuali diverse determinazioni.

2. Decurtazione (70%): Tale abbattimento trova fondamento nello schema analitico dell'art. 568, secondo comma, c.p.c. ed è imposto dal quadro di radicale e macroscopica insanabilità delle opere. Trattandosi di un organismo strutturalmente insanabile come ampiamente indicato nelle controdeduzioni formulate dallo scrivente ausiliario, alle quali si rimanda integralmente (**cfr. ALLEGATO 42**), il deprezzamento riflette la perdita di valore attesa dal mercato. Un computo analitico della demolizione sarebbe risultato fuorviante, coincidendo l'abbattimento con la distruzione stessa della consistenza dei cespiti.

3. **Valore d'Uso**: In riscontro alle doglianze riportate nelle "Osservazioni", il valore finale complessivo di €. 240.000,00 è stato sottoposto a verifica di coerenza matematica mediante approccio reddituale (Income Approach - IVS 103), risultando speculare alla capacità del compendio di generare utilità/reddito locativo transitorio nell'orizzonte temporale sanzionatorio stimato.

Tanto la sottoscritta rassegna in adempimento dell'incarico ricevuto, restando a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della perizia i seguenti **allegati**:

ALLEGATO N. 1 Verbali delle operazioni peritali;

Al fine di evitare una ulteriore frammentazione soggettiva della titolarità dell'abuso (che complicherebbe le future e inevitabili azioni di ripristino e demolizione da parte del Comune), si rimette alla prudente valutazione del G.E. l'opportunità di disporre la vendita dei beni in un unico lotto d'asta.

Preme evidenziare che la vendita forzata non estingue l'abuso edilizio e non rende "regolare" ciò che è illegittimo. L'aggiudicatario che acquisterà i beni oggetto di pignoramento subentrerà nella stessa identica posizione del proprietario attuale rispetto al Comune, l'immobile viene trasferito "viziato" esattamente come si trova.

L'aggiudicatario subentrerà interamente nel rischio urbanistico, restando esposto alle sanzioni ripristinatorie e all'ordine di demolizione emesso dall'Autorità Amministrativa, il quale costituisce sanzione reale imprescrittibile che segue il bene anche nei confronti dei successivi acquirenti all'asta (cfr. Cass. Pen., Sez. III, Sentenza n. 125/2026; Cass. Civ., Sez. III, Ordinanza n. 9847/2024).

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

ALLEGATO N. 2 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi p.lla 754;
ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi p.lla 754;
ALLEGATO N. 4 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi p.lla 752;
ALLEGATO N. 5 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi p.lla 752;
ALLEGATO N. 6 Visura storica per immobile F. 56, **p.lla 752**;
ALLEGATO N. 7 Planimetria catastale F. 56, **p.lla 752**;
ALLEGATO N. 8 Visura storica per immobile F. 56, **p.lla 754**;
ALLEGATO N. 9 Planimetria catastale F. 56, **p.lla 754**;
ALLEGATO N. 10 Titolo di provenienza al dante causa Nome e cognome;
ALLEGATO N. 11 Titolo di provenienza al debitore esecutato;
ALLEGATO N. 12 Relazione notarile;
ALLEGATO N. 13 Ispezione ipotecaria Denominazione sociale società esecutata Srl**;** ALLEGATO N. 14 Ispezione ipotecaria immobile – p.lla 752**;**
ALLEGATO N. 15 Ispezione ipotecaria immobile – p.lla 754**;**
ALLEGATO N. 16 Certificato di stato civile;
ALLEGATO N. 17 Visura camerale della società;
ALLEGATO N. 18 Visura storica per immobile C.T: F. 56, **p.lla 752**;
ALLEGATO N. 19 Visura storica per immobile C.T: F. 56, **p.lla 754**;
ALLEGATO N. 20 Vax catastale;
ALLEGATO N. 21 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale, **p.lla 752;**
ALLEGATO N. 22 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale, **p.lla 754;**
ALLEGATO N. 23 Concessione edilizia n. 72 del 10.08.1983;
ALLEGATO N. 24 Concessione edilizia n. 72 del 10.08.1983-tav. 1-2;
ALLEGATO N. 25 Concessione edilizia n. 72 del 10.08.1983-plan. quote altimetriche;
ALLEGATO N. 26 Concessione edilizia n. 72 del 10.08.1983atto di asservimento;
ALLEGATO N. 27 estratto di mappa catastale;
ALLEGATO N. 28 Istanza di condono L. 47/85, prot. 52533 del 30.09.1986;
ALLEGATO N. 29 Istanza di condono L. 47/85-piante unità 5 e 6;
ALLEGATO N. 30 Istanza di condono L. 47/85-piante unità 5 e 6 con indicazione degli

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

	ampliamenti;
ALLEGATO N. 31	Istanza di condono L. 47/85-piante unità 1, 2, 3 e 4;
ALLEGATO N. 32	Diniego di richiesta di sanatoria prot. 52533 del 30.09.1986;
ALLEGATO N. 33	Istanza di rideterminazione ai sensi della L. 724/94;
ALLEGATO N. 34	Istanza di rideterminazione ai sensi della L. 724/94-relazione tecnica;
ALLEGATO N. 35	Banca dati quotazioni immobiliari;
ALLEGATO N. 36	Stralcio Norme Tecniche di Attuazione del PRG-art. 24;
ALLEGATO N. 37	Stralcio Norme Tecniche di Attuazione del PRG-artt. 10-11;
ALLEGATO N. 38	Stralcio Norme Tecniche di Attuazione del PRG-artt. 5-6;
ALLEGATO N. 39	Stralcio Norme Tecniche di Attuazione del PTP
ALLEGATO N. 40	Parte delle spese sostenute.
ALLEGATO N. 41	Osservazioni.
ALLEGATO N. 42	Controdeduzioni alle Osservazioni.

Napoli, 5.09.2026

L'esperto stimatore

Arch. Adriana Pettinati

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail *archpettinati@virgilio.it*

Firmato Da: ADRIANA PETTINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64803fcfe6dd0fcfb8ac23126c3d2ab2