

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società esecutata S.r.l.-

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 640/2024 - ANDOR SPV

SRL c/o Denominazione 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, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

- 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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

- 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 alleggi 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, 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 alleggi:

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 fini 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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATIdottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l. -

esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene;

indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -**Stato di possesso**

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

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

3) *Determini il valore locativo del bene.*

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

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

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

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

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

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

- domande giudiziali e giudizi in corso;

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

- sequestri penali ed amministrativi;

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

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 ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare).

Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

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

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

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte, 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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATIdottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

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 congruagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

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

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore 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

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società esecutata S.r.l.-

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 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 società esecutata s.r.l., proprietà per 1/1** (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

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**, 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 e cognome che ha riferito al

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società esecutata S.r.l.–

Custode Giudiziario, Avv. Francesca Di Gennaro, che le chiavi di accesso erano nella disponibilità del Sig. Nome e cognome L.R. società esecutata 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 (**cf. 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 (**cf. ALLEGATI 2-3-4-5**) ho confrontato la documentazione in mio possesso con lo stato attuale, ho rilevato i confini, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione dei cespiti in oggetto 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 (**cf. ALLEGATI 6-7-8-9-18-19-20**) e presso lo studio del Notaio Vincenzo Pulcini per acquisire gli atti di provenienza (**cf. ALLEGATI 10-11**).

Mi sono altresì recata presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli per effettuare le ispezioni ipotecarie relative ai beni pignorati e al debitore esecutato (**cf. 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 (**cf. 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 simili, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

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**.

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 proprietà¹ perveniva al Sig. NOME E COGNOME, nato a Napoli .../.../1972, di stato libero², per averlo acquisita dalla DENOMINAZIONE SRL, con sede in Napoli.

Successivamente, le unità immobiliari staggite pervennero al debitore esecutato, DENOMINAZIONE 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**).

¹ Gli immobili subastati, erano identificati, illo tempore, con i medesimi dati catastali: F. 56, p.lla 752, e F. 56, p.lla 754.

² Come da certificato anagrafico che si allega (cfr. **ALLEGATO 16**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

Si può dunque affermare che il bene subastato appartiene 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 (**cf. ALLEGATO 11**).

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

a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali ...*

Per comodità di lettura viene allegata, alla presente relazione, la visura camerale storica (**cf. 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 allegghi 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 (**cf. ALLEGATO 12**) nonché le visure ipotecarie effettuate dallo scrivente ausiliario (**cf. 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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi e di idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente di video filmati epurati dalle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società esecutata S.r.l. -

*pertinenze.**3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenti 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...***Corpo di fabbrica subastato**

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 n. 29 Piano T-1 int. 5, categoria A/7, classe 3, rendita euro 2.346,01, intestata a Denominazione 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 società esecutata s.r.l., proprietà per 1/1 (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

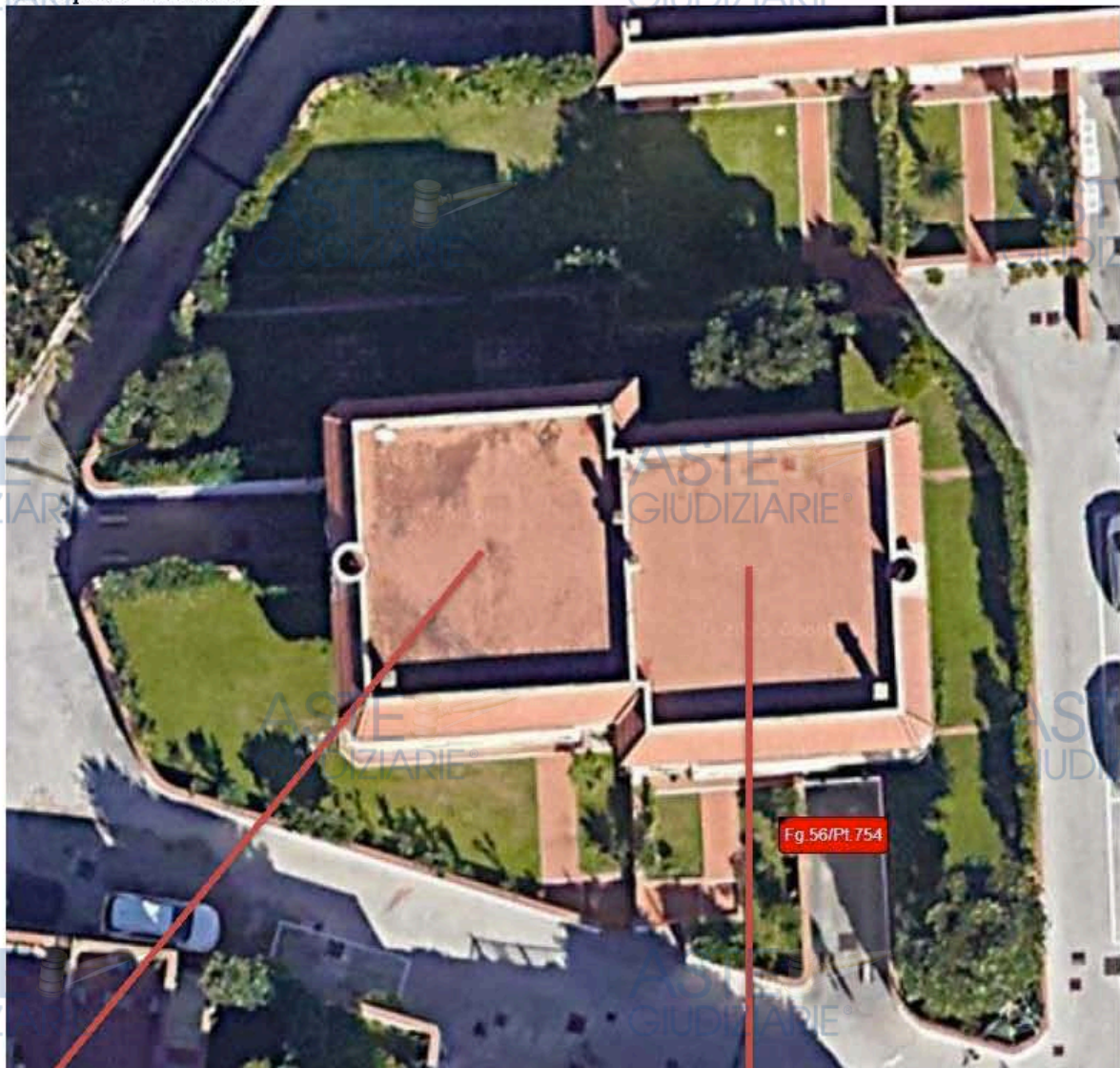
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società esecutata S.r.l. -

ASTE
GIUDIZIARIE

Trattasi del **villino bifamiliare** sito nel Comune di Pozzuoli, facente parte del complesso immobiliare denominato "Parco San Domenico" 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, come innanzi evidenziato, che si diparte dal civico 29 di via San Gennaro Agnano.

Il corpo di fabbricato si compone delle due unità immobiliari identificate nella vax catastale dalle p.lle 752 e 754.

p.lle 752p.lle 754

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

ASTE
GIUDIZIARIE®**1) F. 56, P.LLA 754**

L'unità abitativa, 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 col terrazzo di copertura.

L'immobile si compone a piano rialzato di:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società esecutata S.r.l. -

ASTE
GIUDIZIARIE®**Villino 754**

ingresso, living con camino, cucina, bagno, disimpegno e balconata che gira per due lati della costruzione (**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.

Il piano seminterrato si compone di un unico ambiente con bagno, lavatoio e sala caldaia.

Confini

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

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Nord con particelle 86 e 751;
- Est con particella 752;
- 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 società eseguita S.r.l, proprietà per 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**

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)
- 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:

La superficie globale lorda = P.R. mq. 98.60 – 7.68 (scala interna³) = **mq. 90.92**

La superficie globale lorda = P.1° mq. 108.67 – 3.32 (scala interna) = **mq. 105.35**

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

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

³ Nella determinazione della superficie commerciale dell'immobile l'ingombro della scala interna viene calcolata una sola volta, in proiezione orizzontale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

La superficie scoperta = P.T. mq. 442⁴-98 = **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.

la superficie commerciale⁵ = [(90.82 + 105.35) + (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)] =
= [196.17 + 7.5 + 0.80 + 51.15 + 3.75 + 4.53 + 34.40] = mq. 298.30 e in c.t **mq. 298.**

⁴ Come da visura catastale.

⁵ 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.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

ASTE
GIUDIZIARIE®**2) F. 56, P.LLA 752****Villino 752**

L'unità abitativa, identificata dalla p.lla 752, 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 rialzato di:

ingresso, living con camino, cucina, bagno, disimpegno e balconata che gira per due lati della costruzione (cfr. ALLEGATI 4-5).

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

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 sala caldaia.

Confini

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

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

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 società eseguita S.r.l., sede in Napoli, proprietà per 1/1 (**cf. 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 (**cf. ALLEGATO 20**).

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

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:

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

- a piano rialzato: mq. 77.98 (esclusa la scala interna),
- 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 interna⁶) = **mq. 91.38**

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.**

La superficie scoperta = P.T. mq. 495⁷-99 = **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.

⁶ Nella determinazione della superficie commerciale dell'immobile l'ingombro della scala interna viene calcolata una sola volta.

⁷ Come da visura catastale

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

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

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 è su tre lati.

la superficie commerciale = $[(91.38 + 105.97) + (0,30 \times 25) + (0.10 \times 7.69) + (0.50 \times 102.77) + (0.15 \times 25) + 0.05 \times (115.74 - 25) + (0.10 \times 396)] =$
 $= [197.35 + 7.5 + 0.77 + 51.38 + 3.75 + 4.56 + 39.60] = \text{mq. } 304.91 \text{ e in c.t. mq. } 305.$

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. 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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società esecutata S.r.l. -

- 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 fini 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 società esecutata S.r.l., sede in Napoli, proprietà per 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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società esecutata S.r.l.–

Denominazione società esecutata S.r.l., sede in Napoli, proprietà per 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:

P.lla 752:

piano rialzato/cantinato

-l'altezza interna risulta inferiore rispetto a quella indicata nella planimetria, 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).

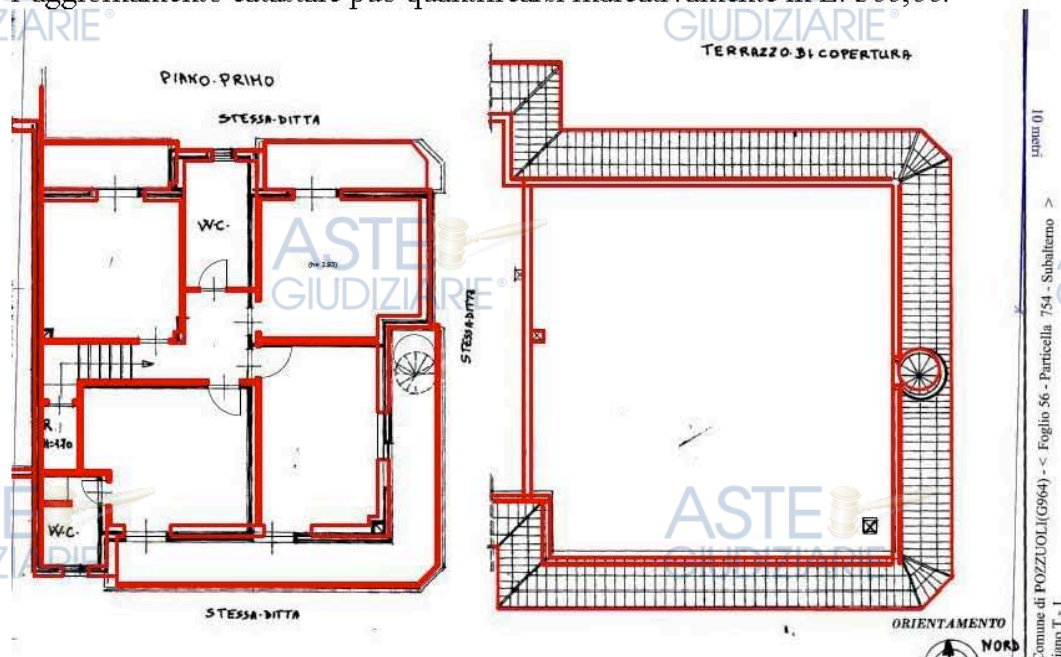
P.lla 754:

piano rialzato/cantinato

- l'altezza interna risulta inferiore rispetto a quella indicata nella planimetria catastale, traslazione delle finestre nel living, tompagnatura di un finestrino nel 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 previo comunque legittimazione urbanistica, ove possibile, delle difformità riscontrate. Il costo occorrente per l'aggiornamento catastale può quantificarsi indicativamente in E. 300,00.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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.

....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;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

- **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**).

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 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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

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 per *casa rurale con pertinenze agricole*⁸ rilasciate dal Comune di Pozzuoli, rilasciata previa trascrizione dell'atto di asservimento per Notar Finoja del 12.07.1983, rep. 28094, in cui, il Sig. Nome e cognome, al fine del rilascio della suddetta concessione, sul terreno identificato, illo tempore, con le p.lle 85, 87 e 88, sottoponeva a vincolo di inedificabilità la superficie suddetta (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, per cui fu successivamente presentata:
 - *istanza di condono, prot. 6013 del 12.02.1997 (pratica n. 5846), ai sensi della L. 724/94 con istanza 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

⁸ 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.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinata 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 minori⁹ (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e per ampliamenti fino ad un massimo di 750 mc.

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, inoltre, che non è possibile, su bene sul quale pende domanda di condono, la parcellizzazione della relativa istanza.

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

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

⁹ 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).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

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, di cui sono parte i cespiti subastati, 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 (**cf. 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.

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.

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.**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

*- 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**.

-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 Approach) 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.

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)¹⁰

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

¹⁰ 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.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

ASTE
GIUDIZIARIE

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

ASTE
GIUDIZIARIE

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 - I semestre 2025, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. ALLEGATO 35) esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia suburbana/Solfatarata/Pisciarelli - codice di zona B5) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (villini) che oscillano tra E. 1.300,00 e E. 2.000,00.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: POZZUOLI

Fascia/zona: Suburbana/SOLFATARATA%20-%20PISCIARELLI

Codice zona: E5

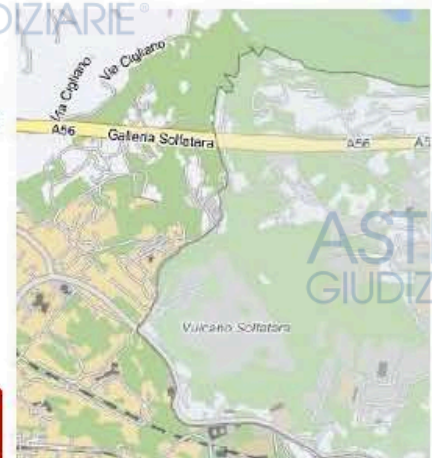
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1900	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	870	1300	L	2,9	4,3	L
Box	Normale	690	1050	L	2,9	4,4	L
Ville e Villini	Normale	1300	2000	L	4,3	6,7	L

Spazio disponibile per annotazioni



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 superano la forchetta di valori suindicata, fino ad arrivare a E.2.917,00/mq.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

Prezzo medio in questa zona 2.917 eur/m².

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

$$V_{im} = V_{um} \times [Sc]$$

P.LLA 754:

$$V_{im} = \text{Euro } 2.000,00/\text{mq.} \times \text{mq. } 298 = \text{E. } \mathbf{596.000,00.}$$

P.LLA 752:

$$V_{im} = \text{Euro } 2.000,00/\text{mq.} \times \text{mq. } 305 = \text{E. } \mathbf{610.000,00.}$$

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:

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società eseguita S.r.l.-

- 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 “6” nella misura del 70%¹¹;
- 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.

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

¹¹ 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 suddetta e che al momento non è possibile effettuare alcun intervento edilizio sugli immobili oggetto della presente procedura.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società esecutata S.r.l.-

In ogni caso i valori suindicati 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.

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima è fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Tanto dovevo per il mandato conferitomi ed in serena coscienza deposito il presente elaborato, ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

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

- | | |
|----------------|---|
| ALLEGATO N. 1 | Verbalì delle operazioni peritali; |
| 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; |

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società esecutata S.r.l.-

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ALLEGATO N. 12 Relazione notarile;
- ALLEGATO N. 13 Ispezione ipotecaria Denominazione 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 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;

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 640/2024 - ANDOR SPV SRL c/o Denominazione società esecutata S.r.l.-

- 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.

Napoli, 27.10.2025

L'esperto stimatore

Arch. Adriana Pettinati