



n. 776/2018



**Diritto ed immobili pignorati e soggetti ad esecuzione:  
intera proprietà di compendio immobiliare (ex Cinema) in Pozzuoli, Via Follieri**



**Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Maria Rosaria Giugliano**



Custode: *avv. Luca Vitale*

Esperto stimatore: *ing. Tommaso Castaldo*



## **PERIZIA IMMOBILIARE COME ESPERTO STIMATORE Relazione ed Allegati**

Redattore:

Ing. Tommaso Castaldo

Vicolo Luigia Sanfelice, 15

80021 Afragola (NA)

tel. 081/8510514

p.e.c.: [tommaso.castaldo@ordingna.it](mailto:tommaso.castaldo@ordingna.it)

lì 07/11/2022



FIRMA

*ing. Tommaso Castaldo*

1/140



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





## INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>pag 3</b>
<b>Quesito a.</b> Inerente verifica completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..ed altro – <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 7</b>
<b>Quesito b.</b> Inerente identificazione beni oggetto di pignoramento ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 9</b>
<b>Quesito c.</b> Inerente elencazione beni componenti ciascun lotto ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 21</b>
<i>c.1. Descrizione del contesto di ubicazione degli immobili interessati da pignoramento.....</i>	<i>pag 22</i>
<i>c.2. Descrizione specifica per i Lotto 1.....</i>	<i>pag 29</i>
<i>c.3. Descrizione specifica per i Lotto 2.....</i>	<i>pag 38</i>
<i>c.4. Descrizione specifica per i Lotto 3.....</i>	<i>pag 51</i>
<i>c.5. Indicazioni sulle parti comuni.....</i>	<i>pag 67</i>
<b>Quesito d.</b> Inerente identificazione catastale, rispondenza al pignoramento ed altro – <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 72</b>
<b>Quesito e.</b> Inerente ricostruzione passaggi di proprietà ed altro – <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 73</b>
<b>Quesito f.</b> Inerente regolarità edilizia e urbanistica, esistenza dichiarazione di agibilità ed altro – <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 80</b>
<b>Quesito g.</b> Inerente verifica di regolarità edilizio-urbanistico, epoca realizzazione ed altro – <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 85</b>
<b>Quesito h.</b> Inerente possibilità e costi di sanatoria urbanistica ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 91</b>
<b>Quesito i.</b> Inerente verifica esistenza della dichiarazione di agibilità ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 103</b>
<b>Quesito j.</b> Inerente stato di possesso degli immobili ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 104</b>
<b>Quesito k.</b> Inerente esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed altro – <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 113</b>
<b>Quesito l.</b> Inerente verifica di ubicazione su suolo demaniale ed altro – <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 116</b>
<b>Quesito m.</b> Inerente verifica di esistenza di censo, livello o uso civico ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 116</b>
<b>Quesito n.</b> Inerente vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni ed altro – <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 117</b>
<b>Quesito o.</b> Inerente informazioni su spese fisse annue ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 119</b>
<b>Quesito p.</b> Inerente valutazione degli immobili – <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 119</b>
<b>Quesito q.</b> Inerente valutazione di quota indivisa (se è il caso) ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 134</b>
<b>Quesito r.</b> Inerente acquisizione certificato di stato civile dell'esecutato ed altro– <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 134</b>
<b>Quesito s.</b> Verifica di pendenza di (eventuali) altre procedure esecutive - <b>Risposta al quesito.....</b>	<b>pag 134</b>
<b>CONCLUSIONI (compilazione prospetti sintetici).....</b>	<b>pag 135</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>pag 138</b>





## PREMESSA

A seguito di nomina come esperto stimatore, disposta dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Rosaria Giugliano della Sez. Civile XIV del Tribunale di Napoli nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare **n. RGE 776/2018**, lo scrivente ing. Tommaso Castaldo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 16829, prestava giuramento-accettazione incarico ricevendo mandato con i seguenti quesiti:

**a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..**

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni;

in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

**b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento** con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

**c. Elenicare ed individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante la esatta indicazione **del diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno ), degli accessi, dei **confini** ( in numero pari almeno a tre ), dei **dati catastali** ( sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire **dopo** il pignoramento), delle eventuali pertinenze ( previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie indicate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c. ), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale diffidenza della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il



seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO ) : – piena ed intera ( oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. ) proprietà ( o altro diritto reale ) di appartamento ( o terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_, piano \_\_\_ int. \_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est , è riportato nel C.F. ( o C.T. ) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_ , p.lla \_\_\_\_\_ ( ex p.la \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_ ), sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, classe \_\_\_, rendita \_\_\_\_\_ ( ord. \_\_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_\_ ); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ( oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; vi è concessione edilizia ( o in sanatoria ) n. \_\_ del \_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi ( oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme ( o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ( o non può ) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_ ( per il fabbricato ) ; risulta ( oppure non risulta ) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno ) . PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_ ; LOTTO n. 2 : ecc..

**d. Identificare catastalmente l'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli dell'**atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento e nella nota di trascrizione** (Foglio, P.la, sub) con le risultanze catastali attuali.

**e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

In tale ottica, l'esperto segnalera anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura ( comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

**f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

**g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

**h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia**

stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

**i.** verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal **d.gs. 28/2011**.

**j.** Indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

**k.** Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

**l.** Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**m.** Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sosponderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

**n.** Specificare i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che

resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

**In particolare restano a carico dell'acquirente:**

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

**Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.**

**o. Fornire ogni informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso.

**p. Valutare complessivamente i beni**, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

**q. Nel caso si tratti di quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespote; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

**r. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.** In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

**s. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha effettuato operazioni peritali (consistenti in: istanze, ispezioni, acquisizione documenti, rilievi metrici e fotografici, acquisizione informazioni ecc.) presso:

- il Tribunale di Napoli;
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli;
- il Catasto (Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di



Napoli);  
- l'archivio Notarile di Napoli;



- l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Pozzuoli;
- il Portale dedicato ai Piani per il Territorio di Pozzuoli;
- la Sovrintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli;
- Agenzie Immobiliari, pubbliche e private;
- il compendio immobiliare pignorato.

Agli **accessi** presso il compendio immobiliare pignorato si sono effettuati i rilievi metrici e fotografici (con acquisizione delle varie informazioni del caso), con il coadiuvò di architetto quale collaboratore di fiducia dello scrivente. In quelli presenziati dall'avv. Luca Vitale, quale custode giudiziario, sono stati redatti i rispettivi verbali di accesso sottoscritti dai vari presenti; ulteriori sessioni di rilievo si sono svolte, poi, anche in prosieguo ai suddetti momenti di accesso (*cfr All. 5.3.*).

Ciò premesso, lo scrivente riferisce i risultati dell'elaborazione delle indagini espletate nella relazione presente.

I paragrafi che seguono costituiscono, ciascuno, risposta ai singoli quesiti del mandato.

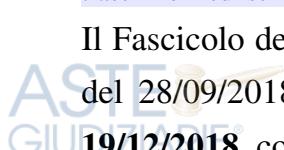
Come titolo di ciascun paragrafo si riporta ancora, per comodità di comprensione, il singolo quesito del G.E., seguito dalla corrispondente risposta dello scrivente CTU.



**a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..**

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni;

in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.



Il Fascicolo dell'Esecuzione della procedura contiene l'Atto di Pignoramento Immobiliare del 28/09/2018, rep.-cron. 23500, e la relativa **Trascrizione ai RRII di Napoli 2 del 19/12/2018**, con reg. gen. 56589 e reg. part. 43493.



Dall'Atto di Pignoramento e dalla nota di trascrizione dello stesso, risulta che la procedura è stata promossa in nome di *omissis*, con sede in *Milano*, C.F. *omissis* (*cfr All. 1.1.*).

L'esecutata è:

- la *omissis.*, codice fiscale *omissis*, con sede in *Napoli* (*cfr All. 1.1. e All. 11.*).

Risulta anche creditore intervenuto.

Il pignoramento riguarda le unità immobiliari urbane relative alla particella n. 45, del Fg 75, del Comune di Pozzuoli, e riguarda, altresì, le unità immobiliari della limitrofa particella n. 44 (dello stesso foglio e Comune). Tuttavia, con lo stesso decreto di nomina, è stato disposto che allo stato attuale devono **escludersi** dalle operazioni di stima e dall'attività di custodia le unità immobiliari della **particella 44** (non avendo provveduto, il creditore precedente, alla trascrizione di atti di accettazione tacita dell'eredità per diversi soggetti). Pertanto, nel prosieguo, per ogni richiamo all'atto di pignoramento (e/o ad altro atto ad esso connesso, ovvero alla procedura in generale) sarà sottinteso il riferimento solo alla particella 45 di cui alla restrizione decretata appena sopra richiamata (salvo se non specificato il riferimento all'intero atto di pignoramento).

Con riferimento alla verifica della **completezza della documentazione come prevista dal comma 2 dall'art. 567 del c.p.c.**, il promotore, dopo aver depositato istanza di vendita in data 9/11/2018, seguita da istanza di proroga ex art. 567 c.p.c. in data 8/01/2019 e da relativa visto di autorizzazione del G.E. alla proroga in data 11/01/2019, ha depositato in data 8/03/2019 distinta certificazione notarile per la particella n. 45 (e distinta altra certificazione notarile per la particella 44), come documentazione attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La certificazione notarile è stata sottoscritta in data 25/02/2019 dal dott. *Fabbrizio Corrente* Notaio in *Napoli* (*cfr All. 1.2.*).

Lo scrivente ha rinnovato le ispezioni ipo – catastali (oltre che acquisiti gli atti di trasferimento) nel periodo ante-ventennale dalla trascrizione dell'atto di pignoramento, cioè al fine di verificare la completezza della documentazione depositata ai sensi del 2° comma art. 567, ovvero, avere riscontri sulla certificazione notarile. Da detta indagine si è potuto riscontrare che:

- la certificazione notarile indica la storia dei trasferimenti per il compendio immobiliare in maniera corrispondente a quanto risulta dagli atti trascritti ai RRRI fin dal titolo di

ASTE  
GIUDIZIARIE® trasferimento ultra-ventennale;

- la certificazione notarile riporta le varie formalità pregiudizievoli, presenti dalla trascrizione del pignoramento fino ai vent'anni precedenti alla stessa;
- oltre alla certificazione notarile, il creditore procedente ha depositato anche le visure catastali storiche degli immobili interessati da pignoramento.

Sul **regime patrimoniale** si riferisce che il soggetto sottoposto ad esecuzione è una **società** a responsabilità limitata. In proposito, si trova agli atti della procedura la **visura camerale** della società, depositata dal custode giudiziario, che si allega anche alla presente (*cfr All. 11.*). Pertanto, si è ritenuto non necessaria l'estensione delle ispezioni ipotecarie ad alcun coniuge.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento** con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'atto di **pignoramento identifica** univocamente le unità staggita attraverso gli identificativi catastali (sez/Fg/p.lla/sub) ed altri dati catastali.

Si riporta un prospetto di sintesi delle indicazioni dell'atto di pignoramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Tabella di sintesi delle indicazioni dell'atto di Pignoramento per l'identificazione delle unità staggite**

n. ord. immob.	Identificativi catastali				Cat. Catas.	Toponomastica di pignoramento (**)
	Comune	Fg	p.lla	sub		
1	<b>Pozzuoli</b>	<b>75</b>	<b>45</b>	<b>2</b>	D/8 (*)	Via Follieri n. 14/16/18, piano terra
2	<b>Pozzuoli</b>	<b>75</b>	<b>45</b>	<b>3</b>	D/8	Via Follieri n. 14/16/18, piano terra
3	<b>Pozzuoli</b>	<b>75</b>	<b>45</b>	<b>5</b>	D/8	Via Follieri n. 14/16/18, piano 1°
4	<b>Pozzuoli</b>	<b>75</b>	<b>45</b>	<b>6</b>	D/8	Via Follieri n. 14/16/18, piano 2° e 3°
5	<b>Pozzuoli</b>	<b>75</b>	<b>45</b>	<b>7</b>	Lastrico solare	Via Follieri n. 14/16/18, piano 4°
6	<b>Pozzuoli</b>	<b>75</b>	<b>45</b>	<b>8</b>	In corso di costruzione (**)	Via Follieri n. 14/16/18, piano 1° Sottostrada

*Diritto pignorato: proprietà 1/1*

(\*) La definizione fornita dalla normativa catastale per la categoria D/8 è la seguente: "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"

(\*\*) Si riferisce che nell'elenco dei subalterni, associato all'elaborato planimetrico catastale, presente agli atti informatizzati del catasto dal 2006, per l'unità sub 8 ubicata al piano sottostrada è specificato: "UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE -DA DEFINIRE DOPO IL COMPLETAMENTO DEGLI SCAVI ARCHEOLOGICI" (cfr All. 2.12.). Infatti, si sottolinea sin da ora che per la sostanziale totalità di detto piano si presentano degli scavi archeologici, rappresentati da manufatti murari di epoca romana; per gli stessi risultano avviate attività edilizie, per portare alla luce le opere sopra richiamate salvaguardandole e valorizzandole, con interlocuzione tra parte proprietaria, Sovrintendenza, e Comune, da almeno vent'anni (cfr All. 9.2. - a tergo dell'all.to); si riferisce anche che non risulta ultimazione di iter amministrativo da cui risulti un visto e/o atto di assenso da parte della Sovrintendenza sul completamento e buon esito dei lavori di scavi archeologici.

(\*\*\*) La toponomastica indicata per l'atto di pignoramento corrisponde a quella catastale. Tuttavia, con riferimento ai numeri civici si precisa quanto segue:

- sui luoghi non risulta contrassegnata numerazione civica in corrispondenza degli ingressi di interesse (e neanche contrassegnata numerazione coerente e/o sufficiente per complessi ubicati in prossimità al compendio in esame);
- i numeri civici presenti in banca dati catastali per i complessi immobiliari posti sulla stessa via e prossimi al complesso di interesse non risultano compatibili tra loro e neppure con la terna di numeri civici 14/16/18 relativa al complesso di interesse;
- per tutte le uu.ii. del complesso le visure catastali per immobile riportano sempre la stessa terna di civici 14, 16, 18. Invece, sia come planimetrie catastali che allo stato reale, gli accessi si articolano complessivamente attraverso quattro ingressi, in quanto, oltre ai tre vani ingresso attraverso il piano terra del fabbricato, vi è un accesso tramite il cortile p.lla 43 (comune a vari complessi) che conduce alla cassa scala (posta ad est, in zona retrostante) che permette di raggiungere i vari livelli di interesse

Oltre le unità di proprietà ed uso esclusivo appena sopra richiamate, nell'atto di pignoramento viene anche specificata l'*estensione* dello stesso *ad ogni accessione, dipendenza, pertinenza, ed ogni altro utile diritto*. Pertanto, il pignoramento risulta esteso anche ai beni comuni non censibili (designati in seguito talvolta con l'acronimo BCNC) presenti nel fabbricato e che ivi si richiamano (cfr All. 2.12. ed All. 2.9., All. 2.10, All. 2.11.):

- sub 1/p.lla 45 rappresentato da scala comune, per l'accesso ai vari livelli di piano posta verso il lato est retrostante del fabbricato, e censito come comune a tutti i subalterni. Si precisa che, come dall'elaborato planimetrico catastale e dalle schede catastali, l'ingombro planimetrico di detto collegamento verticale sub 1 risulta non

ripetersi identicamente per tutti i piani (ovvero, non si proietta lungo la stessa verticale). In proposito detto sub 1 risulta comporsi per i vari piani distintamente come segue: dall'ingombro rampe scale, da corridoio adiacente, da ascensore, per i livelli del piano terra e piano primo; soltanto dalle rampe di scale per il piano secondo e terzo; nemmeno dalle rampe di scala per il piano sotterraneo (nel senso che per detto piano PS1 la cassa scala è rappresentata come inclusa nell'unità esclusiva sub 8);

- sub 4/p.la 45, rappresentato da locale ubicato al livello del piano primo in prossimità della cassa scala anzidetta; lo stesso risulta censito (ovvero, qualificato nell'elenco dei subalterni) come comune al sub 3 al PT e sub 5 allo stesso P1°.

Il pignoramento deve, altresì, ritenersi esteso anche per il diritto di passaggio attraverso il cortile posto in adiacenza a nord, onde permettere il raggiungimento della sopra richiamata cassa scala retrostante (*cfr All. 4.1., All. 2.12., All. 4.5.*). In proposito, per detto cortile, identificato come **particella 43**, si precisa sin d'ora quanto segue:

- viene qualificato negli atti (trascritti) di provenienza come *condominiale* (*cfr All. 3.1., All. 3.2., All. 3.3., All. 3.4.*). Tra l'altro, anche dall'esame degli elaborati di rilievo relativo a progetto per il fabbricato presentato al Comune a fine anni'90, l'accessibilità al compendio di interesse attraverso il cortile p.la 43 risulta già esistente a tale epoca, in quanto sullo stesso vi sono delle scale di collegamento con il fabbricato in esame (e, quindi, la stessa può ritenersi originaria, ovvero una situazione consolidata) (*cfr All. 8.3.*);

– anche allo stato attuale il cortile particella 43 si presenta, in relazione ai vari complessi edilizi che lo circoscrivono, come spazio comune con funzione di accesso ai vari compendi confinati;

- la cassa scala che (previo attraversamento del cortile p.la 43) permette l'accesso alle varie unità pignorate dell'edificio p.la 45, ha il sedime ricadente sulla particella 43, e lo stesso elemento edilizio - identificato in catasto fabbricati con il sub 1 - non risulta rappresentato in mappa catastale (*cfr All. 4.4., All. 10.2., All. 4.1.*). La presenza al catasto fabbricati di detta scala risale almeno al censimento catastale del 2006 (come si può notare con immediatezza dalle vigenti planimetrie catastali - *cfr All. 2.9, All. 2.10. All. 2.11., All. 2.12.*). Peraltro, come riscontrabile esaminando gli elaborati per i progetti di restauro/ristrutturazione presentati per l'ex cinema nell'epoca sopra richiamata, pressoché in tale zona si presentava una

cassa scala con analoga funzione di quella attuale (*cfr All. 8.2., All. 8.3.*).

Si riferisce che per le unità immobiliare del compendio **non risulta intervenuta alcuna variazione catastale** dopo il pignoramento. Più in particolare, la vigente conformazione catastale risulta invariata sin dalla presentazione del 15/11/2006 n. 709998, dove, con detta variazione catastale, l'originaria configurazione di unica unità per l'intero fabbricato (che era censito in catasto come Fg 75/p.la 45/sub unico, categoria D/3, ed adibito a cinema), a seguito interventi di ristrutturazione, veniva cambiata in destinazione e frazionata in diverse unità per i vari livelli (*cfr All. 2.13 e da All. 2.1. ad All. 2.8.*). Si riferisce, poi, che **rispetto alla configurazione vigente in catasto, lo stato reale attuale si presenta variato** in particolar modo con riferimento ad una diversa articolazione dei collegamenti verticali tra i vari livelli di piano (ed anche con accorpamenti tra porzioni appartenenti a livelli diversi), mentre l'involucro esterno del fabbricato, ovvero il perimetro di ciascun livello di piano, si presenta invariato. Tra le richiamate variazioni inerenti diverse articolazioni dei collegamenti verticali tra i vari piani (tra planimetrie catastali e stato reale attuale), si menziona quelle richiamate di seguito (*cfr All. 5.1., All. 4.5., All. 10.1.*):

- la lunga rampa di scala esterna sul fronte nord (di collegamento di servizio tra i piani P1°, P2°, con il cortile attiguo particella 43), rappresentata sulle varie planimetrie catastali, non risulta in realtà oggi presente sui luoghi. Analogamente, in prossimità alla proiezione verticale di detta lunga scala, è rappresentata sulle schede catastali anche una rampa piana, anch'essa esterna e, quindi, sul suolo relativo al cortile particella 43, per il superamento del dislivello (con carrozzella per diversamente abile) tra cortile e piano terra del compendio di interesse; ed anche detta rampa non risulta oggi presente sui luoghi;
- per le planimetrie catastali delle uu.ii. sub 3 e 5, rispettivamente al PT e P1°, risulta rappresentata grossa scala, di collegamento tra detti piani, collocata internamente alle uu.ii. con distacco dai perimetri. Allo stato reale attuale detta scala non è risultata presente sui luoghi (*cfr All. 10.1.*);
- a servizio del piano primo è stato realizzato un collegamento diretto col fronte su via Follieri, mediante nuova rampa di scale, attraverso vano porta d'ingresso al piano terra (nell'angolo nord-ovest del PT dell'edificio). Inoltre, in posizione pressoché sottostante alla suddetta rampa, è stata realizzata altra scala (in metallo) di collegamento tra il piano terra ed ambiente posto al piano PS1 (precisamente



ambiente ad un quota altimetrica lievemente maggiore rispetto al livello medio della restante parte del PS1). A seguito, quindi, delle realizzazioni dei richiamati collegamenti verticali (che, come si sta evidenziando, non risultano all'epoca del 2006 di redazione delle vigenti planimetrie catastali), l'area del piano terra risulta ridotto per l'ingombro dovuto alle suddette scale ed ambienti attigui, con conseguente accorpamento di disimpegno d'ingresso al PT a favore del P1°;

- per le planimetrie catastali, ed in particolare anche per l'elaborato planimetrico, risulta la presenza di un'unica ascensore, mentre allo stato reale attuale risulta una seconda adiacente ascensore (che concorre ad ampliare l'ingombro della relativa parte comune, contro gli spazi che avevano utilizzi anche esclusivi).

Le unità immobiliari pignorate compongono, nell'insieme, un unico corpo di fabbrica i cui confini sono i seguenti (*cfr All. 4.1., All. 2.12., All. 4.5.*):

- a nord con cortile, comune anche ad altri compendi immobiliari attigui, riportato su mappa catastale al Fg 75, p.lla 43 (*cfr All. 2.15.*);
- ad est con corpo di fabbrica, relativo a complesso immobiliare adibito a struttura alberghiera, riportato in catasto al Fg 75, p.lla 44;
- a sud con via Lava (via pedonale a tratti con gradini);
- ad ovest con via Follieri.

I confini appena sopra richiamati corrispondono a quelli di volta in volta indicati negli atti di provenienza (*cfr da All. 3.1. ad All. 3.4.*).

Si riporta di seguito anche una tabella sui confini per ciascun subalterno pignorato (sia quelli ad uso esclusivo, sia i beni comuni non censibili ai quali è esteso il pignoramento) (*cfr All. 2.12., All. 2.9., All. 2.10., All. 2.11., All. 2.12.*):





Tabella di sintesi per i confinanti delle unità immobiliari pignorate

Identificativi catastali			Cat. Cat. Catas.	R.C. (catastale, degli atti e del pignoramento)	Toponomastica (catastale, degli atti e del pignoramento)	Confinanti
Fg	p.lla	sub				
75	45	2	D/8	166,00 €	Via Follieri n. 14/16/18, PT	- a nord: con scala comune (sub 1, BCNC); - ad est: con corpo di fabbrica, relativo ad altro compendio immobiliare, in catasto al Fg 75, p.lla 44; - a sud: via Lava; - ad ovest: corridoio/ballatoio comune (sub 1)
75	45	3	D/8	5530,00 €	Via Follieri n. 14/16/18, PT	- a nord: cortile in catasto Fg 75, p.lla 43; - ad est: con corridoio/ballatoio comune sub 1; - a sud: con via Lava; - ad ovest: via Follieri;
75	45	5	D/8	5616,00 €	Via Follieri n. 14/16/18, P1°	- a nord: cortile in catasto Fg 75, p.lla 43; - ad est: con corridoio/ballatoio comune sub 1; - a sud: con via Lava; - ad ovest: via Follieri;
75	45	6	D/8	8556,00 €	Via Follieri n. 14/16/18, P 2° e P3°	- a nord: con cortile in catasto Fg 75, p.lla 43; - ad est: con corpo di fabbrica, relativo ad altro compendio immobiliare, in catasto al Fg 75, p.lla 44; - a sud: con via Lava; - ad ovest: via Follieri;
75	45	7	Lastriko solare	-	Via Follieri n. 14/16/18, P4°	- a nord: cortile in catasto Fg 75, p.lla 43; - ad est: con corpo di fabbrica, relativo ad altro compendio immobiliare, in catasto al Fg 75, p.lla 44; - a sud: via Lava; - ad ovest: terrazza al sottostante piano 3°;
75	45	8	In corso di costr.	-	Via Follieri n. 14/16/18, PS1	- a nord: con cortile in catasto Fg 75, p.lla 43; - ad est: altro fabbricato p.lla 44 (*); - a sud: con via Lava; - ad ovest: via Follieri;

Seguono anche i confini per i BCNC

75	45	1	BCNC (scala comune)	-	Sviluppo per diversi piani	- a nord: con cortile in catasto Fg 75, p.lla 43; - ad est: con altro corpo di fabbrica p.lla 44; - a sud: variabile da piano a piano (sub 2 al PT, sub 4 al P1°, sub 6 al P2° e P3°); - ad ovest: variabile da piano a piano (sub 3 al PT, sub 5 al P1°, sub 6 al P2° e P3°)
75	45	4	BCNC (locale comune al sub 3 e 5)	-	P1°	- a nord: scala comune sub 1; - ad est: con altro corpo di fabbrica p.lla 44;; - a sud: con via Lava; - ad ovest: corridoio comune sub 1

(\*) Si riferisce che tra le informazioni derivanti dai diversi documenti catastali non risulta perfetta congruenza sulla posizione del limite di confine est del sub 8. Infatti, dall'elaborato planimetrico risulta che l'ingombro della cassa scala a tale livello di piano (PS1) viene rappresentato come inglobato nella restante parte, ovvero come facente parte del sub 8 (cfr All. 2.12.); invece, le indicazioni di visura catastale per il BCNC sub 1, che definisce la scala, indicano la sua presenza anche al piano PS1. Si ritiene, comunque, di far riferimento alle informazioni – di tipo grafico – derivanti dall'elaborato planimetrico (da cui risulta il confine come descritto sopra).

Per quanto concerne la formazione in **lotti**, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, si ritiene di conseguire maggiore appetibilità con la formazione di tre lotti come da



rappresentazione grafica dedicata (allegata alla presente e corredata di relativa legenda con campiture cromatiche *cfr All.5.1.*), e quindi secondo la composizione descritta di seguito:

- Lotto 1, formato come segue:
  - sub 3 al PT, al netto (ovvero, con stralcio) dell'ambiente ricavato per servire l'u.i. sub 5 al P1° per ingresso diretto da via Follieri, ed al netto (ovvero, con stralcio) dello spazio di vano scala relativo al sub 8 al piano PS1; entrambi detti due ambienti, non inclusi nel lotto 1, sono adiacenti tra loro e localizzati in area angolare a nord-ovest dell'unità immobiliare al piano terra censita come sub 3 (distinti sulla rappresentazione grafica relativa alla lottizzazione, rispettivamente, come *porzione 3-5* e *porzione 3-8* – *cfr All. 5.1.*). La sopraindicata parte del sub 3, formante il lotto1, si presenta attualmente come adibita a sala ballo con servizio bar e servizi igienici;
- Lotto 2, formato come segue:
  - sub 5 al P1°. Detto subalterno risulta attualmente configurato a studio medico. Nello specifico, una parte di esso risulta adibita a studio medico (precisamente, quella ubicata verso la strada per un'estensione pari circa i 2/3 della superficie complessiva della stessa u.i. sub 5), mentre la restante parte, benché ripartita in vari ambienti da opere divisorie, risulta ancora allo stato grezzo (precisamente, quella ubicata più ad est, in adiacenza al vano scala comune, che si estende per circa 1/ 3 della superficie complessiva della stessa u.i. sub 5). Si precisa che la parte grezza e la parte attualmente adibita a studio medico possono ritenersi complementari tra loro. Infatti, considerando anche la parte grezza, lo studio medico potrà avere anche l'utilizzo dell'ascensore (grazie all'accesso dalla cassa scala all'estremo ovest), e potrà avere, altresì, un sistema di servizi igienici maggiormente variegato rispetto a quello attuale (unico); d'altra parte, la porzione allo stato grezzo non si presenterebbe appetibile come unità a se stante (sia perché gran parte della stessa risulta ripartita in piccoli spazi da adibirsi ad uso tipo servizi igienici, sia per le sue limitate caratteristiche aero-illuminanti);
  - porzione ricavata dal sub 3 al PT, posta in corrispondenza all'ingresso in posizione nord-ovest su via Follieri, che consente all'u.i. al P1° anche accesso diretto dalla via pubblica tramite attigua rampa di scale (distinta



sulla rappresentazione grafica relativa alla lottizzazione come *porzione 3-5*;

- Lotto 3, formato come segue:

- sub 6, al P2° che al P3°, al netto (ovvero, con stralcio) dei due corridoi (ubicati su ciascuno dei due piani) per l'accesso al vano scala ed agli ascensori. Nel lotto sono compresi come uso esclusivo anche i due ambienti di servizio di seguito richiamati: locale ripostiglio al P2°, ubicato nell'angolo sud/est tra il vano scala ed il vano ascensori; locale tecnico al P3°, ubicato anch'esso nell'angolo sud/est tra il vano scala ed il vano ascensore. Entrambi i due ambienti appena richiamati (vale a dire il locale ripostiglio e locale tecnico) vanno intesi, naturalmente, come al netto (ovvero, con stralcio) dello spazio di alloggio del secondo ascensore (quale elemento di collegamento non presente sulle vigenti planimetrie catastali per il fabbricato in atti al catasto fabbricati dal 2006, ma che oggi ricade nelle parti comuni). Dette parti del sub 6 sono adibite nel loro insieme a locali ristorazione, con alcuni ambienti non fruibili in quanto allo stato grezzo; più nello specifico l'uso, e/o lo stato attuale, delle varie parti risulta il seguente: al piano secondo, vi è la parte ubicata verso ovest, ossia verso il mare ed il tempio, adibita a sala, che attualmente si presenta allo stato grezzo (in quanto pareti non rifinite, impiantistica non terminata, non presente controsoffitta); allo stesso piano secondo vi è poi la parte retrostante adibita a locali di servizio (cucina, servizi igienici, locali tecnici/sgomberi, disimpegni/corridoi, ecc...), dove i servizi igienici risultano allo stato grezzo. Al piano quarto, vi è gran parte della superficie, allocata verso il mare, che è adibita a terrazza scoperta, vi è poi ambiente attiguo adibito a sala coperta, e vi è la restante parte adibita a locali di servizio vari (cucina, servizi igienici, locali tecnici/sgomberi, ecc...). Si riferisce che nell'area degli ambienti di servizio vi è un montacarichi di collegamento tra i due piani;
- sub 7, quale lastrico di copertura del piano terzo non accessibile. Detta unità va ritenuta come parte integrante del sottostante livello di piano e, quindi, parte integrante delle porzioni descritte per il lotto in esame (non essendo prevedibile per la stessa copertura un uso autonomo/indipendente).



Dualmente alla lottizzazione appena descritta relativamente ai beni esclusivi, per quello che concerne i beni comuni, tenendo conto delle interferenze (ed in particolare di quelle di tipo impiantistico) riscontrate allo stato reale e, per conseguire un ottimale utilizzo delle varie parti, si considera la nuova configurazione di bene comune non censibile (ubicato in posizione retrostante in prossimità di altro fabbricato particella n. 44) così composta:

- gli elementi, secondo il loro sviluppo verticale dal piano terra in su, costituiti da vano rampe di scala, ambedue ascensori, corridoi su ciascun piano per l'accesso alle rampe di scala ed ascensori, si prevedono come bene comune a tutte le unità nel fabbricato;
- locali tecnici e ripostiglio ubicati al piano terra tra ascensori e rampe di scala (rappresentativi di porzione dell'u.i. censita come sub 2, categoria catastale D/8), si prevedono come bene comune a tutte le unità nel fabbricato;
- locale tecnico (usato anche come locale sgombero) ubicato al piano primo tra ascensori e rampe di scala (rappresentativi di porzione dell'u.i. censita col subalterno 4 e come bene comune solo al PT e P1°), si prevede come bene comune a tutte le unità nel fabbricato.

Con riferimento alla cassa scala comune (ubicata all'estremo est) si precisa che allo stato reale attuale risulta vano porta di collegamento tra ballatoio al terzo piano ed unità allo stesso livello ricadente nell'altro fabbricato confinante di cui alla particella n. 44; in proposito, si riferisce, sin da ora, che per detto vano porta andrà previsto per il futuro l'occlusione (atteso che per le unità della particella n. 44 non si procede con l'esecuzione immobiliare).

Per quanto riguarda l'unità **sub 8 al piano sottostrada** risultano per la stessa presenti, come detto, per la quasi totalità, degli **scavi archeologici** rappresentati da manufatti murari di epoca romana. In proposito, appare giuridicamente acclarato che un bene archeologico presente in territorio italiano (proveniente dal sottosuolo o dai fondali marini) **deve ritenersi appartenente al patrimonio indisponibile dello Stato** <sup>(1)</sup>.

1) Sul web si trovano molteplici riferimenti giurisprudenziali sull'argomento, ovvero diverse spiegazioni di sentenze (quali: sentenza di Corte di Cassazione n. 10303 del 26.04.2017; sentenza di Corte di Cassazione n. 24065 del 29.05.2018; sentenza di Corte di Cassazione n. 16513 del 30.04.2021; sentenza di Corte di Cassazione n. 2995 del 10.02.2006). I suddetti riferimenti si presentano come concordanti sulla questione secondo cui i beni archeologici presenti in Italia, provenienti dal sottosuolo o dai fondali marini, si presumono appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato (a conferma della legislazione susseguitasi nel tempo sulla materia: L. 1089/1939, DLgs . n. 490/1999, DLgs 42/2004 quale attuale *Codice dei beni culturali e del paesaggio*); l'eccezione alla suddetta regola è possibile solo se il proprietario provi (a suo onore) che il legittimo acquisto del rinvenimento sia avvenuto prima dell'entrata in vigore del R.D. n. 364 del 20.06.1909. Inoltre, risulta che il mancato accertamento del requisito di

Pertanto, l'intero cespite censito come sub 8 si ritiene di non includerlo tra i lotti di vendita. Si precisa che in detto immobile risultano compresi gli spazi di seguito richiamati (*cfr All. 5.1., All. 2.12.*):

- il vano scala, posto all'estremo est in aderenza ad altro fabbricato p.lla 44; detto spazio è, a sua volta, composto: dalle rampe di scala di accesso, due ascensori, spazio tra ascensori e rampa scala adibito a locale tecnico e disimpegno;
- lo spazio centrale, componente la quasi totalità della consistenza dell'u.i., che contiene gli scavi archeologici rappresentati da manufatti murari di epoca romana; la stessa area non si presenta come praticabile, ovvero come comodamente accessibile;
- lo spazio ubicato nell'angolo nord-ovest, sviluppantesi a quota più alta rispetto alla restante parte del subalterno in esame, rappresentato da una saletta con relativo parapetto, dall'ingombro di una scala in ferro e da un sovrastante disimpegno (dove detto disimpegno e rampe scala sono state ricavate sottraendo il relativo ingombro dal sub 3 al PT). Per detti ambienti si prevede un'utilità limitata, ed un plausibile impiego può essere rappresentato solo da quello di funzione tecnica di supervisione per gli attigui manufatti archeologici (quindi, un spazio funzionale, ovvero da annettere, solo all'unità in cui sono presenti gli scavi archeologici).

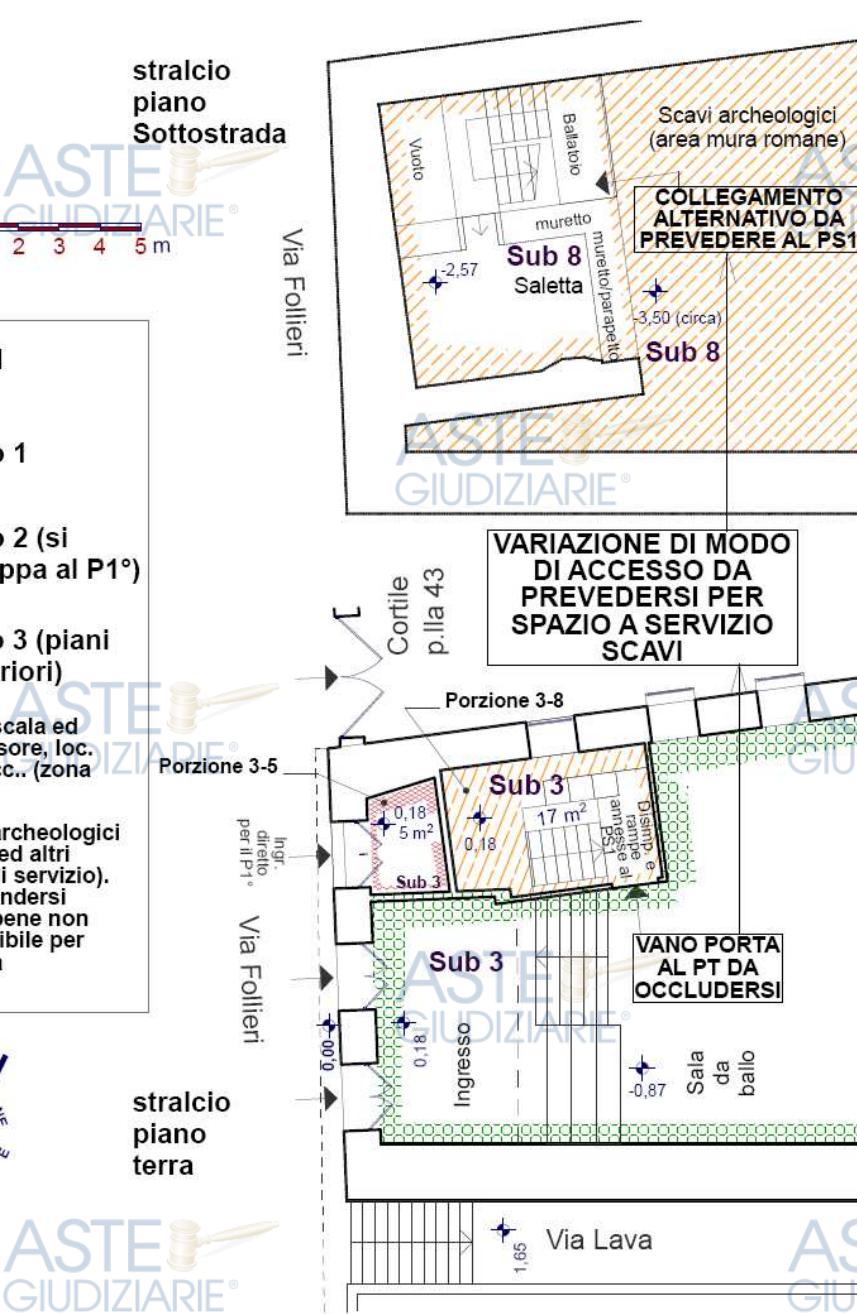
Ulteriore precisazione per il sub 8 riguarda il fatto che lo spazio ubicato nell'angolo nord-ovest, appena sopra specificato, non presenta collegamenti diretti con la restante parte della stessa unità al PS1 e l'accesso al medesimo spazio si ha attualmente solo attraversando il sovrastante altro immobile sub 3. Dato che con la suddetta modalità di accesso si può prevedere di arrecare una riduzione di valore non trascurabile per il sovrastante piano terra, ed atteso, d'altra parte, la limitata utilità dello stesso ambiente ovest del sub 8, si ritiene plausibile evitare detto accesso, mediante l'occlusione della relativa porta di transito attraverso il sub 3 al piano terra, inserendo nel contempo, come accesso alternativo, una piccola scala che connetta direttamente lo stesso ambiente ovest del sub 8 con gli attigui ambienti dello stesso subalterno dove risultano i manufatti archeologici<sup>(2)</sup>. Si riporta di seguito uno stralcio grafico per detta zona (con l'indicazione

*“culturalità” attraverso un iter amministrativo di verifica “non dimostra”, secondo le sentenze Cass. n. 2995/06 e n. 10303/17, “il carattere privato dei beni e l'impossibilità di ascriverlo al patrimonio indisponibile dello Stato, essendo il requisito culturale insito negli stessi beni, per il loro appartenere alla categoria delle cose di interesse archeologico”*

2) L'ammissione della permanenza dell'accessibilità reale attuale in esame determinerebbe la costituzione di servitù di passaggio, tra l'u.i. al PT ed il PS1, inesistente allo stato ipo/catastale vigente dal 2006 (quale circostanza che il mandato, al quesito che si sta rispondendo, richiede di evitare). Da una siffatta situazione si può ritenere che



del modo di accessibilità che si prevede di variare).



Si riporta di seguito tabella di sintesi relativa all'identificazione delle porzioni immobiliari formanti i lotti predisposti per la vendita (*cfr All. 5.1., All. 2.12.*).

deriverebbe, oltre che una riduzione di valore per il piano terra (come accennato), anche un'interferenza, tra l'u.i. commerciale al PT e l'u.i. con gli scavi archeologici al PS1, non appropriata ovvero non compatibile con la tutela per l'u.i. dove presenti gli scavi.





Tabella di sintesi della identificazione immobiliare e relativa Lottizzazione - RGE 776/2018

LOTTO	Comune	Dati catastali delle uu.ii. componenti il singolo lotto (*)						Porzioni da detrarre (stralciare) od unire alle uu.ii.	Uso	Confinanti per il lotto	
		Fg	p.lla	sub	Categ. catast.	Cons. catas.	R.C.				
<u>LOTTO</u> <u>1</u>	Pozzuoli	75	45	3	D/8	-	€ 5530	Via Follieri n. 14-16-18, PT	Da detrarre (ovvero, stralciare) porzioni nell'angolo nord-ovest annesse, rispettivamente, al P1° ed al PSI (designate, rispettivamente, come "porzione 3-5" e "porzione 3-8")	Adibita a sala ballo con servizio bar ed igienici	- A nord: con cortile p.lla 43; - Ad est: con corridoio comune (collegante rampe di scala con ascensori) attualmente sub 1; - A sud: con via Lava; - Ad ovest: con via Follieri;
<u>LOTTO</u> <u>2</u>	Pozzuoli	75	45	5	D/8	-	€ 5616	Via Follieri n. 14-16-18, P1°	Da unire (ovvero accoppare) spazio al PT per ingresso diretto da via Follieri (designata come "porzione 3-5")	In parte adibito a studio medico, mentre restante parte allo stato grezzo	- A nord: con cortile p.lla 43; - Ad est: con corridoio comune (di collegamento tra rampe di scala ed ascensori) attualmente sub 1; - A sud: con via Lava; - Ad ovest: con via Follieri;
<u>LOTTO</u> <u>3</u>	Pozzuoli	75	45	6	D/8	-	€ 8556	Via Follieri n. 14-16-18, P2° e P3°	Da detrarre (ovvero, stralciare) il corridoio di collegamento tra rampe di scala ed ascensori, oltre che nuovo spazio per una seconda ascensore	Locali ristorazione (dove parte del P2° è allo stato grezzo)	- A nord: con cortile p.lla 43 - Ad est: con altro corpo di fabbrica p.lla 44; - A sud: con via Lava; - Ad ovest: con via Follieri;
		75	45	7	F/5	220 mq	-	Via Follieri n. 14-16-18, P4°			

Seguono anche specificazioni sulla nuova configurazione del BCNC

<u>Nuovo BCNC</u>	Pozzuoli	75	45	1	BCNC	-	-	Via Follieri n. 14-16-18 (ai vari piani)	Da unire (ovvero accoppare): - locali sub 2 (categ. D/8); - loc. sub 4 (BCNC); - spazio ulteriore ascensore; - corridoio tra scale ed ascensori sia al P2° che al P3°. Non è incluso il vano scala ed ascensore al PSI (unità dove sono presenti gli scavi archeologici)	Rampe corridoio, scala, ascensori, ed ulteriori spazi tecnici/ripost./sgomberi Da considerarsi comune a tutte gli immobili componenti i lotti predisposti	- A nord: con cortile p.lla 43; - Ad est: con altro corpo di fabbrica p.lla 44; - A sud: con via Lava; - Ad ovest: con le uu.ii., ovvero i lotti, ai vari piani;
-------------------	----------	----	----	---	------	---	---	--	--	---	---

Diritto pignorato: proprietà 1/1

(\*) Sono, più precisamente, le unità immobiliari a partire dalle quali si compone il singolo lotto mediante aggiunta o detrazione (fusione o stralcio) di altri spazi/porzioni attualmente ricadenti in altri subaltri

Per completezza si riporta di seguito anche tabella di sintesi relativa all'identificazione



delle parti che compongono il cespote con manufatti archeologici escluso dai beni per la vendita (cfr All. 5.1., All. 2.12.)

CORPO	Comune	Dati catastali dell'u.i.							Porzioni da detrarre od unire all'u.i.	Uso	Confinanti (per il lotto)
		F g	p.lla	sub	Categ. catast.	Cons. catas.	R.C.	Toponom. catastale			
Scavi archeologici (esclusi dalla vendita)	Pozzuoli	75	45	8	F/3	-	-	Via Follieri n. 14-16-18, PS1	Da unire porzione ricadente nel PT (prossima ad angolo nord-ovest) contenente rampe e disimpegno, e designata come porzione 3-8. Sono inclusi, il vano scala, ascensori e relativi spazi antistanti (posti sul lato est)	Scavi archeologi	- A nord: con cortile p.lla 43; - Ad est: con altro corpo di fabbrica p.lla 44; - A sud: con via Lava; - Ad ovest: via Follieri

c. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno ), degli accessi, dei confini ( in numero pari almeno a tre ), dei dati catastali ( sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze ( previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie indicate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c. ), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale diffidenza della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

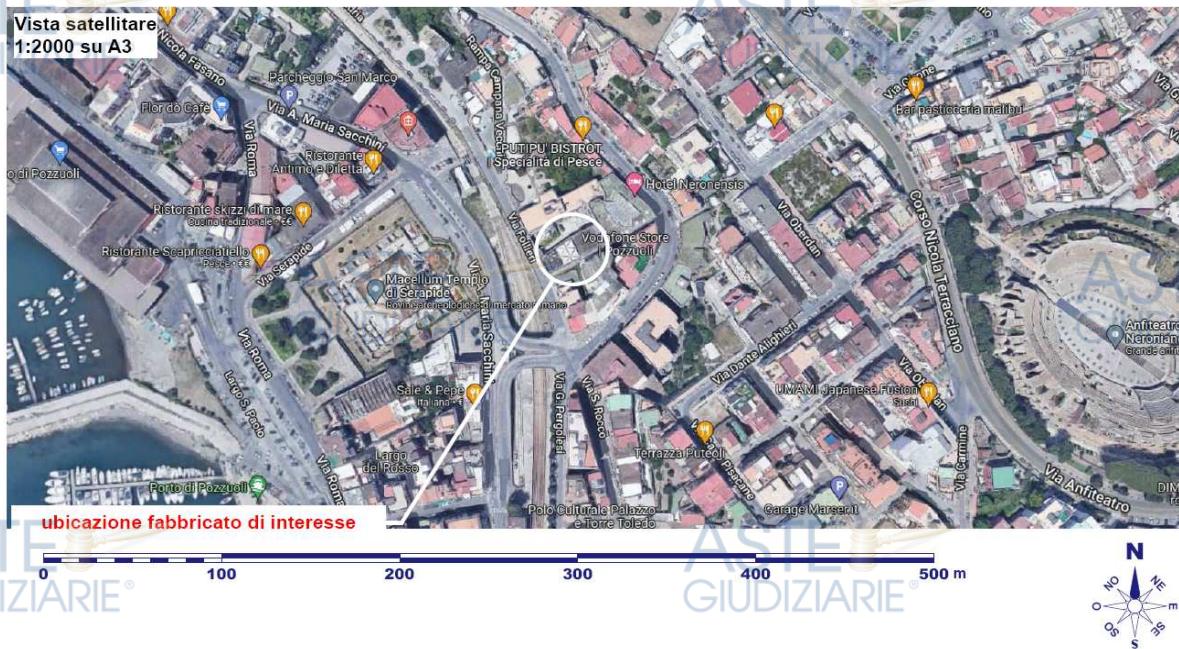
Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO ) : – piena ed intera ( oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. ) proprietà ( o altro diritto reale ) di appartamento ( o terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_, piano \_\_\_\_ int. \_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est, è riportato nel C.F. ( o C.T. ) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ ( ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_ ), sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, rendita \_\_\_\_\_ ( or.d. \_\_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_\_ ); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ( oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ); vi è concessione edilizia ( o in sanatoria ) n. \_\_\_ del \_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi ( oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_ ); oppure, lo stato dei luoghi è conforme ( o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a

parere dell'esperto stimatore può ( o non può ) ottersi sanatoria *ex artt.* \_\_\_\_ ( per il fabbricato ) ; risulta ( oppure non risulta ) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_ ( per il terreno ) . PREZZO BASE euro \_\_\_\_ ; LOTTO n. 2 : ecc..

### c.1. Descrizione del contesto di ubicazione degli immobili interessati da pignoramento

Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili di interesse (configurati secondo i lotti: lotto 1, lotto 2, lotto 3) è rappresentato da un fabbricato ubicato in Pozzuoli, in via *Follieri* (con civici catastali 14-16-18, ma mancanti sui luoghi); lo stesso è posto a circa 50 m dall'intersezione della stessa via con via *Pergolesi*.



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

La zona può ritenersi:

- ad uso promiscuo, ovvero ad uso commerciale, residenziale, terziario, con rilevante importanza per quello commerciale;
- a cospicua densità abitativa;

23/140



a cospicua densità di traffico veicolare e pedonale, se si fa riferimento alla rete viaria che circoscrive il sito, dove la stessa caratteristica, tuttavia, si riduce quando si fa riferimento direttamente alla specifica localizzazione su via Follieri;

- discretamente collegata alla viabilità principale e secondaria;
- discretamente servita da trasporto pubblico (su gomma, su ferro e via mare).

Infatti, è da segnalare la stazione ferroviaria della linea Cumana e l'area portuale per gli imbarchi per le isole di Procida ed Ischia, entrambe distanti dal sito di interesse circa 250 m;

- ricadenti in ambito territoriale con singolari caratteristiche ambientali e storico – archeologiche;

– interessata da presenze di infrastrutture di trasporto che si presentano come invasive per il contesto (rappresentate dalla linea ferroviaria cumana e dal corrispondente sistema stradale sopraelevato di cavalcferrovia);

- rientrante in ambito centrale per la città di Pozzuoli.

Le pregevoli caratteristiche ambientali e storico – archeologiche della zona riguardano, in particolare, il sito di interesse. In proposito, solo a titolo di esempio, si può menzionare:

- la vista panoramica, verso il mare del golfo di Pozzuoli e sul Tempio di Serapide, che si può apprezzare da vari livelli del fabbricato (dove il Tempio ed il mare distano dal sito, rispettivamente, circa 50 m e circa 200 m);

- la vicinanza al Tempio di Serapide ed all'Anfiteatro Flavio Neroniano, oltre che le presenze archeologiche direttamente nel sotterraneo del fabbricato;

- l'adiacenza a complesso immobiliare di centro termale storico, con cui il fabbricato di interesse condivide il cortile comune p.la 43.

L'edificio formato dalle uu.ii. interessate da pignoramento è rappresentato da un unico corpo di fabbrica, sviluppantesi sostanzialmente in direzione est-ovest, con una superficie di sedime complessivamente pari a circa 500 mq; si eleva per quattro piani fuori terra, dal PT al P3° (dove il piano terzo è rappresentato in parte da terrazza scoperta), ed uno sotterraneo, quale unità con scavi archeologici (*cfr All. All. 2.12., All. 5.1.* ).

Come dettagliato in precedenza, gli immobili che compongono l'edificio sono adibiti agli usi che si richiamano in sintesi:

- piano terra, ad uso commerciale (più precisamente a sala ballo con servizio bar), a partire dal quale si è predisposto il lotto 1;

- piano primo, ad uso studio medico, a partire dal quale si è predisposto il lotto 2;

- piano secondo, terzo, e relativo lastrico di copertura, ad uso commerciale (e più precisamente a locali ristorazione), a partire dai quali si è predisposto il lotto 3;
- piano sottostrada, vi sono scavi archeologici, e per esso non si è predisposto lotto per vendita.

La categoria catastale con cui risultano censite le uu.ii. del fabbricato è la D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale [...]*); vi sono, poi, i beni comuni non censibili (scale, locali, ecc..), il lastrico di copertura del P3° (categoria F/5 – *lastrico solare*), e il piano sotterraneo relativo agli scavi archeologici (censito come F/3 - *in corso di costruzione*). Il quadro completo dei dati catastali con cui risultano censite le uu.ii. del fabbricato si trova dettagliato nei paragrafi precedenti.

L'accesso agli immobili presenti nel fabbricato si ha da via Follieri. Per tutti gli immobili risulta accessibilità mediante la scala comune posta sul lato est del fabbricato, raggiungibile attraversando il cortile p.la 43 (comune anche ad altri complessi attigui). Per taluni immobili risulta anche accessibilità direttamente dalla via Follieri al fronte ovest dell'edificio, attraverso uno o più dei tre vani porta presenti su detto fronte; precisamente, attualmente, risultano due vani porta per il piano terra ed uno per il piano primo (*cfr All. 5.1.*).

Il fabbricato può riguardarsi per il futuro (in cui è da prevedersi la presenza di diversi soggetti proprietari) come un edificio condominiale, ad uso commerciale e terziario.

Il fabbricato risulta rappresentato in mappa del catasto terreni con la p.la n. 45 del Fg 75, e come riferito al paragrafo precedente la sagoma reale differisce dalla rappresentazione di mappa per la presenza della cassa scala sul lato est (non rappresentata in mappa al C.T. sebbene presente da diversi decenni sui luoghi – *cfr All. 4.4., All. 10.2.*). Il fabbricato p.la 45 presenta tre fronti (nord, sud, ovest) liberi ed un lato cieco, secondo i confini che si richiamano di seguito (*cfr All. 4.1.*):

- a nord con cortile p.la 43 comune con altri complessi edilizi;
- ad est con fabbricato p.la 44;
- a sud con via Lava;
- ad ovest con via Follieri.

Dai documenti ipo-catastali ed edilizi disponibili si rileva che l'intero edificio era originariamente costituito da un'unica unità immobiliare adibita a cinema-teatro (designato negli accennati documenti come ex *Cinema Lopez*). L'anno di fine costruzione può ritenersi il 1947; ciò è rilevabile dalla documentazione edilizia estratta dall'ufficio

tecnico comunale, e precisamente da perizia tecnica giurata del 5/9/2000 basata su foto di lapide (*cfr All. 8.3.*). Negli anni 2000 l'edificio risulta aver subito considerevoli interventi di ristrutturazione edilizia. A seguito di detti interventi, la conformazione dell'involucro (o sagoma) esterno dell'edificio non risulta aver subito sostanziali variazioni rispetto a quella originaria. Ciò che, invece, risulta radicalmente modificata rispetto all'originaria configurazione è l'articolazione dei livelli interni. Infatti, mentre originariamente, l'edificio si sviluppava internamente secondo un unico volume (con presenza minimale degli orizzontamenti, ovvero livelli di piano intermedi, che si sviluppavano solo in aderenza alle pareti, con la funzione di palchetti della sala cinema-teatro), attualmente l'edificio risulta suddiviso in diversi livelli piani da orizzontamenti che si sviluppano per l'intera pianta. Ciò si può constatare confrontando lo stato attuale con gli elaborati grafici-fotografici di progetto presentato al comune a fine anni '90 (*cfr All. 8.2., All. 8.3.*).

La struttura portante dell'edificio è in muratura di tufo. La struttura degli orizzontamenti sono travi in acciaio.

Le facciate sono rivestite con intonaco tinteggiato con colore chiaro. Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate può ritenersi diverso tra i tre fronti liberi; più nello specifico, sui prospetti nord e sud (quali superfici di notevole entità), può ritenersi mediocre, mentre sul fronte di via Follieri può ritenersi discreto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**fabbricato di ubicazione  
delle uu.ii di interesse**



**via  
Lava**

**angolo tra il fronte  
sud ed ovest**



**ingresso  
attraverso  
cortile p.la 43**

**via  
Follieri**

**angolo tra il fronte ovest e nord**

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

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

Nei paragrafi che seguono si passa alla descrizione specifica per ognuno dei lotti ubicati nel sopra descritto fabbricato di via Follieri in Pozzuoli (con la possibilità di qualche ripetizione).

### c.2. Descrizione specifica per il LOTTO 1

L'unità immobiliare sulla base della quale si è predisposto il Lotto 1 è un immobile commerciale sito in Pozzuoli alla via Follieri, piano terra. Il pignoramento riguarda l'intero diritto di proprietà.

L'u.i. è riportata al Catasto Fabbricati come di seguito.

#### *Dati catastali attuali dell'u.i. soggetta a pignoramento – LOTTO 1 - n. RGE 776/2018*

Comune	Dati identificativi			Categ. catast.	cl.	Consist. Catast.	Rendita catast.	Toponomastica catastale
	Fg	p.lla	sub					
Pozzuoli	75	45	3	D/8	-	-	€ 5.530,00	Via Follieri 14, 16, 18, PT

Ditta catastale intestata:  
omissi  
Proprietà 1 / 1

Il Lotto 1 si configura, esattamente, considerando l'u.i. sub 3 al netto (ovvero, con stralcio) delle porzioni ubicate nell'angolo nord – ovest, come specificato nelle tabelle a fine del secondo paragrafo e come rappresentato graficamente (*cfr All. 5.1.*), ossia stralciando dall'u.i. sub 3 le porzioni che si richiamano di seguito:

- spazio designato come “*porzione 3 – 5*”, che va annesso al P1°;
- spazio designato come “*porzione 3 – 8*”, che va annesso al PS1.

L'immobile si presenta come adibito a sala ballo con retrostante servizio bar e servizi igienici.

Si riferisce che, dal momento del pignoramento, non è intervenuta alcuna variazione catastale riguardante gli identificativi (Fg, p.lla, sub).

L'accesso al locale si ha dalla via Follieri in due modi (*cfr All. 5.1., All. 4.5.* ):

- direttamente dal fronte viario attraverso due vani porta sullo stesso fronte dell'edificio;

indirettamente, attraversando il cortile p.la 43 (comune anche agli altri complessi attigui), raggiungendo l'estremo est dalla cassa scala.

Si riporta anche di seguito uno stralcio sull'accessibilità del lotto in esame.



Si precisa che superata una zona di ingresso, adiacente ai vani porta su via Follieri, si trovano delle ampie rampe di scala che portano il calpestio del locale ad una quota più bassa rispetto al livello stradale (dell'ordine degli 85 cm circa) (*cfr All. 5.1.*).

Si riportano anche di seguito i **confini** per l'insieme dei locali componenti il Lotto 1:

- a nord con cortile p.la 43;
- ad est con corridoio comune (collegante rampe di scala con ascensori) attualmente sub 1;
- a sud con via Lava;
- ad ovest con via Follieri.

Non si sono avute **variazioni catastali** dopo il pignoramento del tipo: fusione, frazionamento, cambio di destinazione (*cfr All. 2.1.*). Tuttavia, le variazioni operate per lo stato reale rispetto a quello ancora vigente in catasto hanno dato luogo ad una diversa

configurazione per i vari immobili, ed anche per i rispettivi perimetri, tanto che per perseguire una formazione ottimale per i lotti si sono presi in considerazione gli stralci/frazionamenti/accorpamenti di fatto eseguiti sui luoghi tra le diverse unità (*cfr All. 5.1., All. 2.9., All. 10.1.*).

Dalla **sovraposizione tra la vigente planimetria catastale e lo stato di fatto attuale** per l'u.i. sulla base della quale si è formato il lotto di interesse risultano le seguenti difformità catastali (*All. 10.1.*):

- variazioni per le parti adibite a servizi (e tra i servizi e la sala), qualificabili come diversa distribuzione degli spazi interni. Non risulta, poi, attualmente sui luoghi, grossa scala interna di collegamento con altri livelli (qualificabile catastalmente anch'essa come diversa distribuzione spazi interni), scala di servizio esterno e rampa piana esterna (dove queste ultime due sono qualificabili catastalmente come demolizione parziale);
- realizzazione divisori che perimetrono spazio nell'angolo nord-ovest, adiacente all'ingresso dalla via, con annessione dello stesso ambiente al P1° (quale spazio designato come *porzione 3-5*), qualificabile come frazionamento – fusione con l'u.i. al P1°;
- realizzazione divisori che perimetrono spazio prossimo all'angolo nord-ovest, ed a quello appena sopra richiamato, con annessione dello stesso ambiente al PS1 (quale spazio designato come *porzione 3-8*), qualificabile come frazionamento – fusione con l'u.i. al PS1.

In allegato alla presente vi è grafico di sovrapposizione tra *stato reale* e *planimetria catastale* per il lotto di interesse (*cfr All. 10.1.*).

Il lotto è **composto** come segue: ingresso, sala da ballo, area a servizio bar, cucine, bagni, disimpegno corridoio.





32/140



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





33/140



Segue stralcio rappresentazione grafica dello stato reale attuale del lotto.

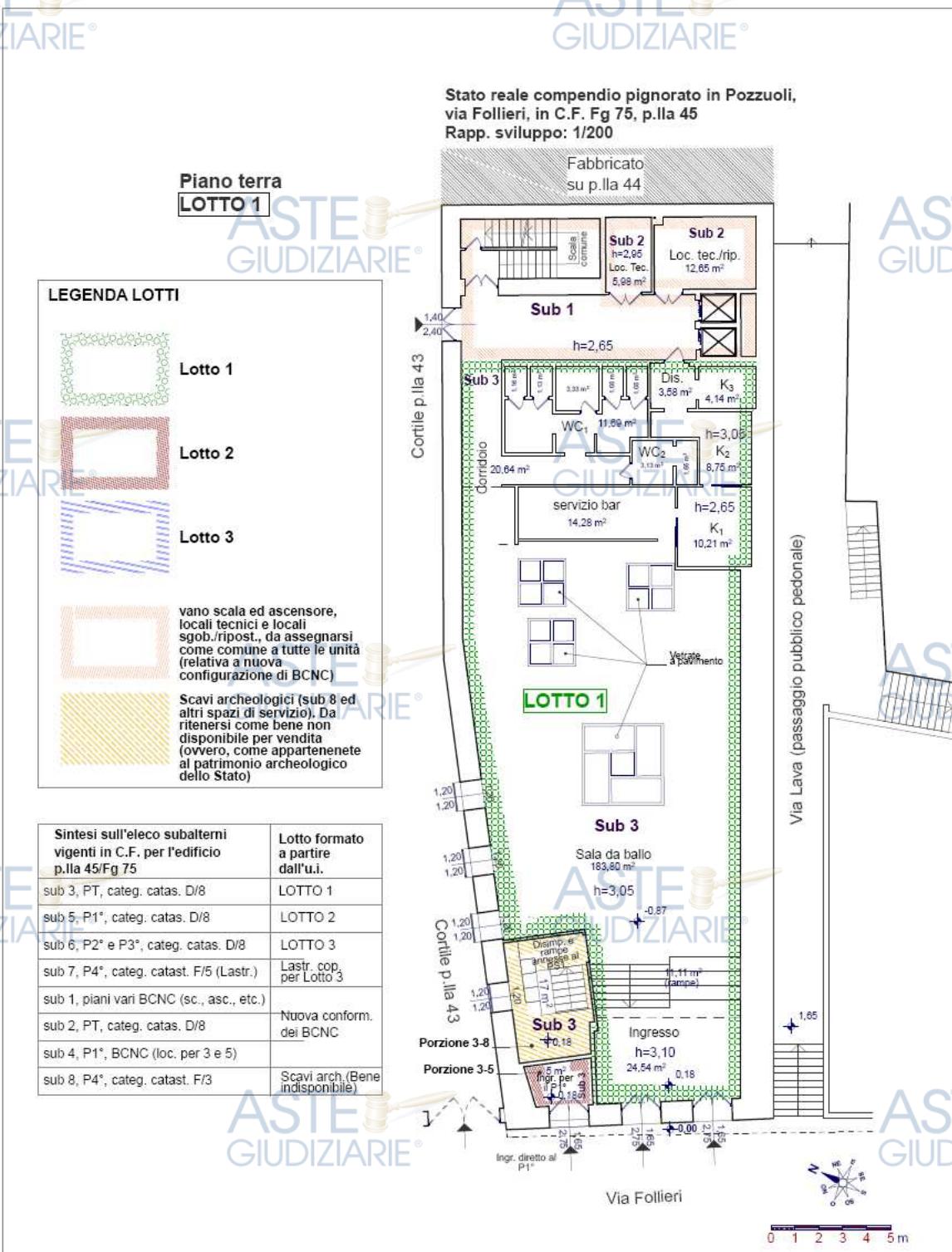


34/140



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





Nella tabella che segue si riportano le caratteristiche metriche di superficie ed i coefficienti di ragguaglio dei vari ambienti componenti il lotto.

<b>Tabella delle superfici e dei coefficienti di ragguaglio per il LOTTO 1 – Rge 776/2018</b>						
<b>AMBIENTI</b>	Sub o porz.	Tipologia ambiente	superf. calpestabile [mq]	coeff. di ragg. (rapporti mercantili superficiari) (*)	Superf. calpest. ragguagliata [mq]	Superf. commerciale [mq]
Ingresso	Sub 3	Fronte strada e/o principale	25,54	1,00	25,54	
Rampe (per dislivello tra ingr. e sala)	Sub 3	Fronte strada e/o principale	11,11	1,00	11,11	
Sala da ballo	Sub 3	Fronte strada e/o principale	183,80	1,00	183,80	
Servizio bar	Sub 3	Retro e/o secondario	14,28	1,00	14,28	
Cucina K <sub>1</sub>	Sub 3	Retro e/o secondario	10,21	0,50	5,11	
Cucina K <sub>2</sub>	Sub 3	Retro e/o secondario	8,75	0,50	4,38	
Cucina K <sub>3</sub>	Sub 3	Retro e/o secondario	4,14	0,50	2,07	
Disimpegno	Sub 3	Retro e/o secondario	3,54	0,50	1,77	
Corridoio	Sub 3	Retro e/o secondario	20,64	0,50	10,32	
Antibagno WC <sub>1</sub>	Sub 3	Retro e/o secondario	11,69	0,50	5,85	
Bagni WC <sub>1</sub>	Sub 3	Retro e/o secondario	7,78	0,50	3,89	
Bagno WC <sub>2</sub>	Sub 3	Retro e/o secondario	3,13	0,50	1,57	
Retro – bagno WC <sub>2</sub>	Sub 3	Retro e/o secondario	1,66	0,50	0,83	
<b>Totali</b>			<b>306,27</b>		<b>270,52</b>	<b>318</b>

(\*) Si precisa che i coefficienti di ragguaglio sono stati valutati tenendo conto delle caratteristiche relative tra i vari ambienti dell'immobile, ed in particolare considerando i seguenti riferimenti: *Quaderni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Appunti di Economia Immobiliare; Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; criteri di cui al D.P.R. 138/1998; ricerche di mercato varie*.

La **superficie commerciale** è stata valutata in aderenza al D.P.R. 138/1998 (*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, c.mmi 154 e 155, della L. 662/1196*, che in particolare fornisce i criteri per la valutazione delle superfici catastali per le varie tipologie di immobili).

**Tabella di sintesi del calcolo della superficie commerciale per i cespiti di che trattasi**

Tipologia superficie da considerare	Descrizione superfici ed aliquote	Superf. Raggagliata [mq]
<b>a</b>	Superfici calpestabili raggagliate ambienti interni, al 100%	270,52
<b>b</b>	Superfici pareti divisorie interne al 100%; superfici pareti divisorie con altre uu.ii. per metà	7+3
<b>c</b>	Superfici muri portanti perimetrali e interni al 100% (per metà se a confine con ambienti altre uu.ii.) nei limiti dello spessore di 50 cm	37
<b>superficie commerciale</b> = superf. (a + b +c) = (270,52+10 +37) mq = <b>318 mq</b> (in cifra tonda).		

Si riporta di seguito un riepilogo per le superfici per il lotto in esame:

- la superficie calpestabile non raggagliata totale è pari a 306,27 mq;
- la superficie calpestabile raggagliata totale è pari a 270,52 mq;
- la superficie commerciale è pari a: **318 mq**.

Non fanno parte del lotto predisposto ulteriori superfici.

L'**altezza utile** dei vari ambienti risulta variabile tra i valori pari a circa 3,05 m e 3,10 m (*cfr All. 5.1.*); per **altezza utile** si è intesa quella misurata tra il calpestio e la soffitta al lordo delle nervature (ovvero travi) metalliche emergenti (in corrispondenza delle quali si riduce il valore dell'altezza dell'ambiente, per un valore corrispondente alla dimensione nervatura o trave).

Per quanto riguarda gli **impianti, gli infissi e le rifiniture**, in genere, si precisa quanto segue.

L'impianto elettrico può ritenersi, a vista, di caratteristiche discrete, e l'illuminazione artificiale è affidata in genere a faretti. Risulta impianti idrici ed idraulici.

Per gli impianti non risultano prodotte certificazione ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i..

I locali principali ed il corridoio risulta realizzata pavimentazione liscia, di colore scuro (prossimo al nero), del tipo materiale composito disteso, dove per la sala ballo ci sono diverse vetrate trasparenti del pavimento per rendere visibili i sottostanti scavi archeologici; le pavimentazioni e rivestimenti per i servizi risultano in piastrelle in materiale ceramico in buona parte di colore scuro. Detti pavimenti e rivestimenti possono ritenersi in un discreto stato conservativo.

Le pareti risultano tinteggiate con colori variabili da tratto a tratto, ed in uno stato conservativo, in buona parte, tra normale e mediocre.

Si precisa che le rifiniture dei bagni risultano, nel complesso, di buona qualità in un buon

ASTE  
GIUDIZIARIE

stato conservativo.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Gli infissi esterni sono con intelaiatura metallica, e vetro spesso; le porte hanno apertura verso l'esterno e sono munite di maniglione antipanico.

Circa le caratteristiche di **visibilità ed esposizione/luminosità**, si può riferire quanto segue. Le caratteristiche di visibilità risultano limitate (oltre che dallo specifico punto di localizzazione) dal rapporto tra lo sviluppo lungo la strada e sviluppo in profondità; le caratteristiche di esposizione/luminosità risultano limitate sia dalla collocazione altimetrica dell'immobile (prevalentemente, al di sotto del livello medio stradale), sia dalla contenuta superficie delle aperture (e dislocazione poco distribuita lungo il perimetro delle stesse).

Eventuali ulteriori caratteristiche (metriche, distributive, tipologiche, di stato conservativo ecc.) si possono desumere dagli sviluppi dei rilievi grafici e fotografici allegati alla presente (*cfr All. 5.1., All. 5.2.*).

Per quanto riguarda la compilazione del prospetto sintetico, secondo lo schema riportato nel quesito a cui si sta rispondendo (quesito lettera c.), non avendo ancora esposto gli altri aspetti immobiliari (quali le questioni urbanistiche e di valutazione), si riporterà la compilazione dello stesso prospetto nelle conclusioni.

### **c.3. Descrizione specifica per il LOTTO 2**

L'unità immobiliare sulla base della quale si è predisposto il Lotto 2 è un immobile commerciale sito in Pozzuoli alla via Follieri, piano primo. Il pignoramento riguarda l'intero diritto di proprietà.

L'u.i. è riportata al Catasto Fabbricati come di seguito.

<b>Dati catastali attuali dell'u.i. soggetta a pignoramento – LOTTO 2- n. RGE 776/2018</b>								
Comune	Dati identificativi			Categ. catast.	cl.	Consist. Catast.	Rendita catast.	Toponomastica catastale
	Fg	p.lla	sub					
Pozzuoli	75	45	5	D/8	-	-	€ 5616,00	Via Follieri 14, 16, 18, P1°
Ditta catastale intestata: omissis Proprietà 1 /1								

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE





Il Lotto 2 si configura, esattamente, considerando l'u.i. sub 5 ed unendo alla stessa la seguente porzione:

- spazio ricadente nel piano terra, nel sub 3, in adiacenza all'ingresso posto nell'angolo nord-ovest dell'edificio, designato nei grafici e nelle tabelle a fine paragrafo secondo come "porzione 3-5", che fornisce al piano primo la funzione di ingresso supplementare direttamente da via Follieri (*cfr All. 5.1.*).

L'immobile risulta adibito a studio medico per una parte (ubicata in posizione confinante con la via ed avente estensione pari a circa 2/ 3 della superficie complessiva), mentre per la restante parte si presenta allo stato grezzo (ancorché ripartita in vari ambienti secondo una configurazione per la quale si può prospettare un uso complementare a quello dell'altra parte già fruita come studio).

Si riferisce che, dal momento del pignoramento, non è intervenuta alcuna variazione catastale riguardante gli identificativi (Fg, p.la, sub).

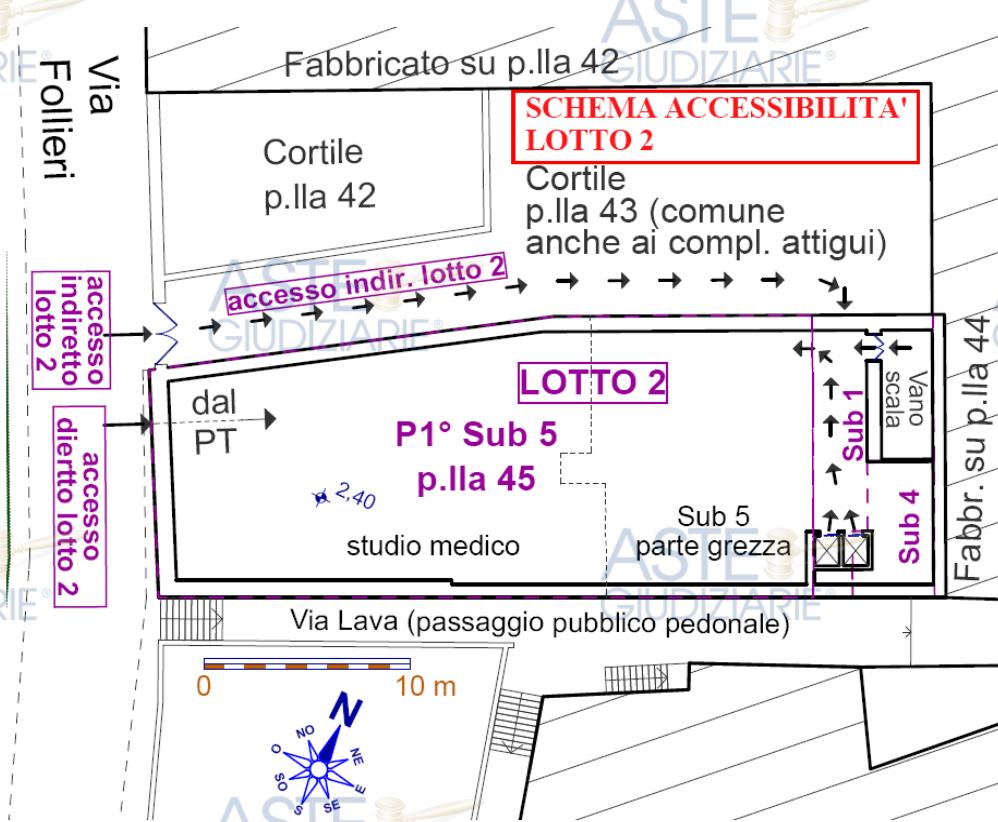
**L'accesso** all'immobile si ha dalla via Follieri in due modi (*cfr All. 5.1., All. 4.5.*):

- direttamente dal fronte viario, attraverso vano porta nell'angolo nord-ovest, si trova ingresso al livello del piano terra e, poi, attigua rampa di scala che porta al livello del piano primo d'interesse;
- indirettamente, attraversando il cortile p.la 43 (comune anche agli altri complessi attigui), si raggiunge cassa scale ed ascensori che permettono di raggiungere l'ingresso dalla parte est dell'immobile.

Naturalmente, fin quando non sarà terminata la parte grezza, l'accesso indiretto si presenterà di limitato interesse (in quanto, l'utilizzo della stessa modalità di accesso comporta l'attraversamento della parte grezza)

Si riporta anche di seguito uno stralcio sull'accessibilità del lotto in esame.





Si riportano anche di seguito i **confini** per l'insieme dei locali componenti il Lotto 2:

- a nord: con cortile p.lla 43;
- ad est: con corridoio comune (di collegamento tra rampe di scala ed ascensori) attualmente sub 1;
- a sud: con via Lava;
- ad ovest: con via Follieri.

Non si sono avute **variazioni catastali** dopo il pignoramento del tipo: fusione, frazionamento, cambio di destinazione (*cfr All. 2.2.*). Tuttavia, le variazioni operate per lo stato reale rispetto a quello ancora vigente in catasto hanno dato luogo ad una diversa configurazione per i vari immobili, ed anche per i rispettivi perimetri, tanto che per perseguire una formazione ottimale per i lotti si sono presi in considerazione gli stralci/frazionamenti/accorpamenti di fatto eseguiti sui luoghi tra le diverse unità (*cfr All. 5.1., All. 2.1., All. 10.1.*).

Dalla **sovraposizione tra la vigente planimetria catastale e lo stato di fatto attuale** per l'u.i. sulla base della quale si è formato il lotto di interesse risultano le seguenti difformità catastali (*All. 10.1.*):

variazioni divisorie interne, sia per le parti adibite a studio medico che per quelle ancora allo stato grezzo, qualificabili come diversa distribuzione degli spazi interni. Non risulta, poi, attualmente sui luoghi, grossa scala interna di collegamento con il livello sottostante e scala di servizio esterno (dove queste ultime due differenze con lo stato reale possono qualificarsi dal punto di vista catastale, rispettivamente, come diversa distribuzione spazi interni e demolizione parziale);

- stralcio porzione dal sub 3 al PT (ubicata nell'angolo a nord – ovest, in aderenza a vano porta, e designata come *porzione 3-5*), ed annessione a favore del descrivendo piano primo (con funzione di ingresso per permettere accesso diretto da via Follieri); detta variazione è qualificabile come frazionamento – fusione con l'u.i. al PT;

In allegato alla presente vi è grafico di sovrapposizione tra *stato reale* e *planimetria catastale* per il lotto di interesse (*cfr All. 10.1.*).

Il lotto è **composto** come segue:

- parte adibita a studio medico che, a sua volta, si compone di: ingresso al piano terra (seguito da rampe di scala), ricezione, attesa, sette stanze (ovvero, spazi per operatività del personale medico), corridoio, disimpegno, bagno e ripostiglio;
- parte allo stato grezzo che, a sua volta, si compone di: insiemi di corridoi e disimpegni, due stanze (ovvero, spazi per operatività del personale medico), bagni.



42/140



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®



43/140

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®





44/140

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





45/140



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





parte grezza



corridoio di  
ingresso alla  
parte grezza

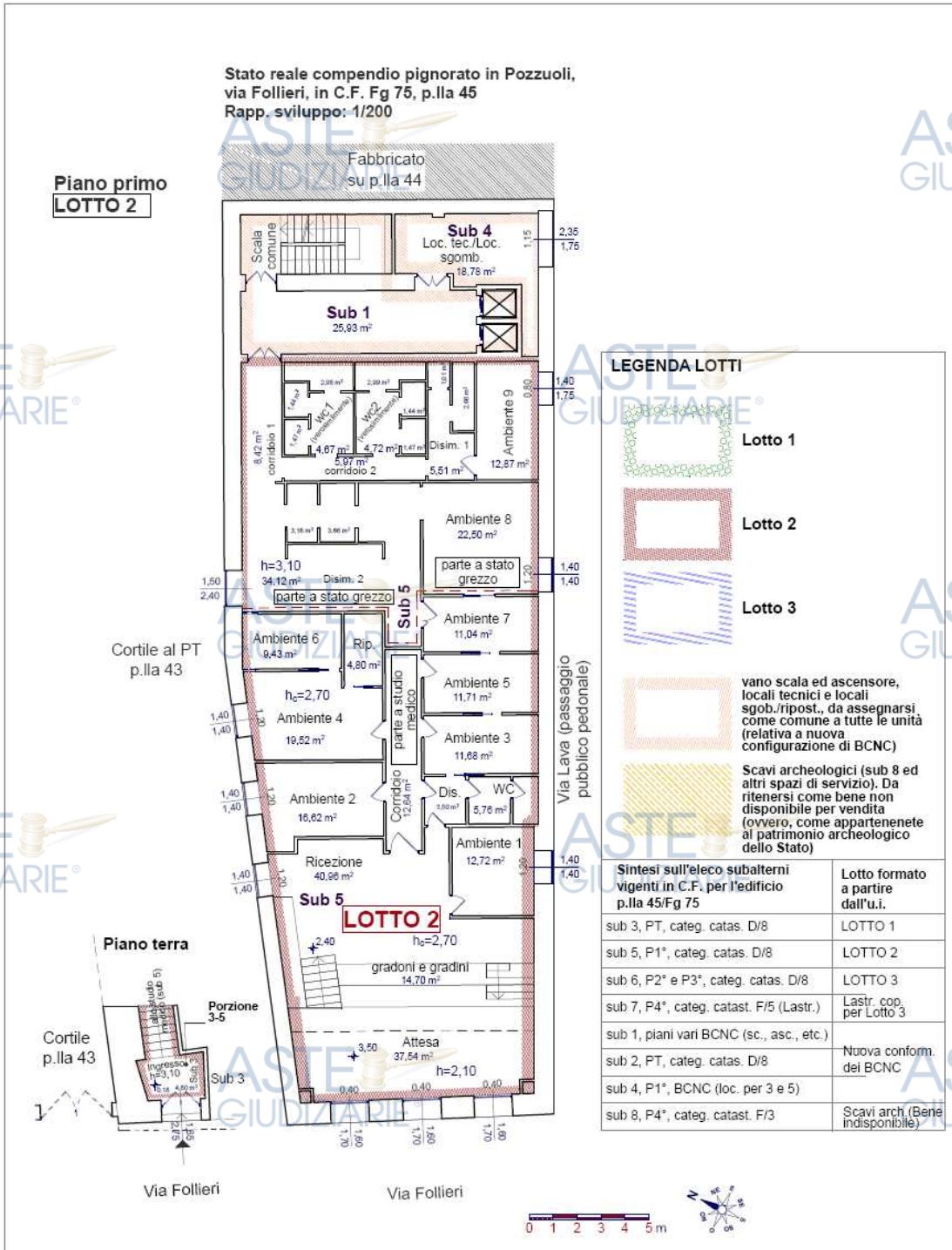


46/140





Segue stralcio rappresentazione grafica dello stato reale attuale del lotto.





Nella tabella che segue si riportano le caratteristiche metriche di superficie ed i coefficienti di ragguaglio dei vari ambienti componenti il lotto.

<b>Tabella delle superfici e dei coefficienti di ragguaglio per il LOTTO 2 – Rge 776/2018</b>								
<b>AMBIENTI</b>	Sub o porz.	Livello di piano	Tipologia ambiente	Stato (grezzo o finito)	superf. calpestabile [mq]	coeff. di ragg. (rapporti mercantili superficiali) (*)	Superf. calpest. ragguagliata [mq]	Superf. commerciale [mq]
Ingresso	Sub 3	PT	Fronte strada e/o principale	finito	4,80	1,00	4,80	
Rampe di scala (per accesso diretto dalla via)	Sub 3 e sub 5	PT-P1°	Fronte strada e/o principale	finito	6,20	1,00	6,20	
Ricezione	Sub 5	P1°	Fronte strada e/o principale	finito	40,96	1,00	40,96	
Gradoni e gradini	Sub 5	P1°	Retro e/o secondario (**)	finito	14,70	0,60	8,82	
Attesa	Sub 5	P1°	Retro e/o secondario (**)	finito	37,54	0,60	22,52	
Ambiente 1	Sub 5	P1°	Fronte strada e/o principale	finito	12,72	1,00	12,72	
Ambiente 2	Sub 5	P1°	Fronte strada e/o principale	finito	16,62	1,00	16,62	
Ambiente 3	Sub 5	P1°	Fronte strada e/o principale (***)	finito	11,68	1,00	11,68	
Ambiente 4	Sub 5	P1°	Fronte strada e/o principale	finito	19,52	1,00	19,52	
Ambiente 5	Sub 5	P1°	Fronte strada e/o principale	finito	11,71	1,00	11,71	
Ambiente 6	Sub 5	P1°	Fronte strada e/o principale	finito	9,43	1,00	9,43	
Ambiente 7	Sub 5	P1°	Fronte strada e/o principale	finito	11,04	1,00	11,04	
Corridoio	Sub 5	P1°	Fronte strada e/o principale	finito	12,64	1,00	12,64	
Disimp.	Sub 5	P1°	Fronte strada e/o principale	finito	3,50	1,00	3,50	
WC	Sub 5	P1°	Fronte strada e/o principale	finito	5,76	1,00	5,76	
Ripost.	Sub 5	P1°	Fronte strada e/o principale	finito	4,80	1,00	4,80	
Ambiente 8	Sub 5	P1°	Fronte strada e/o principale	grezzo	22,50	1,00 (*****)	22,50	
Ambiente 9	Sub 5	P1°	Fronte strada e/o principale	grezzo	12,87	1,00	12,87	



Corridoio 1	Sub 5	P1°	Retro e/o se-condario *****)	grezzo	8,42	0,60	5,05	
Corridoio 2	Sub 5	P1°	Retro e/o se-condario	grezzo	5,97	0,60	3,58	
Dis. 1 (e relativi retrì)	Sub 5	P1°	Retro e/o se-condario	grezzo	9,18	0,60	5,51	
Dis. 2 (e relativi retrì)	Sub 5	P1°	Retro e/o se-condario	grezzo	40,94	0,60	24,56	
Bagni WC1	Sub 5	P1°	Retro e/o se-condario	grezzo	10,54	0,60	6,32	
Bagni WC2	Sub 5	P1°	Retro e/o se-condario	grezzo	10,62	0,60	6,37	
<b>Totali</b>					<b>344,66</b>		<b>289,48</b>	

(\*) Si precisa che i coefficienti di ragguaglio sono stati valutati tenendo conto delle caratteristiche relative tra i vari ambienti dell'immobile, ed in particolare considerando i seguenti riferimenti: *Quaderni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Appunti di Economia Immobiliare; Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; criteri di cui al D.P.R. 138/1998; ricerche di mercato varie.*

(\*\*) Gli spazi designati come gradoni/gradini ed attesa si sono qualificati come secondari per il loro ridotto valore di altezza (misurato anche pari a 2,10 m); tenuto conto delle caratteristiche degli stessi spazi, si è attribuito il coefficiente di ragguaglio pari a 0,60.

(\*\*\*) Gli spazi designati come Ambiente 1, Ambiente 2, ecc.., che rappresentano i locali per l'esercizio delle attività mediche, presentano caratteristiche dimensionali e tecnologiche da qualificarsi come spazi principali. Pertanto, anche per quegli ambienti privi di luce diretta (precisamente Ambiente 3, Ambiente 5, Ambiente 7) si ritiene di attribuire il valore di coefficiente di ragguaglio pari ad 1,00.

(\*\*\*\*) I corridoio, i disimpegni, i bagni, della parte grezza, si possono ritenere come ambienti di retro e/o secondari della complessiva unità sviluppantesi sull'intero P1°.

(\*\*\*\*\*) Si precisa, ancorché ovvio, che dello stato di finitura della parte grezza non si tiene conto nel ragguaglio delle superfici. Di detta caratteristica, in cui si trova una parte dell'unità immobiliare, si tiene conto direttamente nella valutazione immobiliare

La superficie commerciale è stata valutata in aderenza al D.P.R. 138/1998 (*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, c.mmi 154 e 155, della L. 662/1196*, che in particolare fornisce i criteri per la valutazione delle superfici catastali per le varie tipologie di immobili).

**Tabella di sintesi del calcolo della superficie commerciale per i cespiti di che trattasi**

Tipologia superfcie da considerare	Descrizione superfici ed aliquote	Superf. Raggiagliata [mq]
<b>a</b>	Superfici calpestabili raggiagliate ambienti interni, al 100%	289,48
<b>b</b>	Superfici pareti divisorie interne al 100% (oppure ridotta con i relativi coefficienti di raggiaggio per i divisorie relativi alle zone di retro/secondarie)	9 mq (parte finita) + 6 mq (parte grezza) = 15 mq. Il complessivo valore di 15 mq si riduce 13 mq, poiché una frazione dei divisorie ricade nelle parti di retro/secondarie
<b>c</b>	Superfici muri portanti perimetrali e interni al 100% (per metà se a confine con ambienti altre uu.ii.) nei limiti dello spessore di 50 cm	37

**superficie commerciale** = superf. (a + b +c) = (289,48+13+37) mq = **339 mq** (in cifra tonda).

Si riporta di seguito un riepilogo per le superfici per il lotto in esame:

- la superficie calpestabile non raggiagliata totale è pari a: 346,66 mq;
- la superficie calpestabile raggiagliata totale è pari a: 289,48 mq;
- la superficie commerciale è pari a: **339 mq**.

Non fanno parte del lotto predisposto ulteriori superfici.

Le **altezze** risultano variabili come segue:

- la parte allo stato finito risulta controsoffittata e l'altezza tra il calpestio e la controsoffitta risulta pari a 2,70 m, ad eccezione degli spazi ove ubicati i gradoni e la parte adibita ad attesa dove l'altezza scende a valori pari a 2,10 m;
- la parte allo stato grezzo l'altezza risulta mediamente pari a circa 3,10 m (misurata tra il calpestio e la soffitta al lordo delle nervature metalliche emergenti, in corrispondenza delle quali si riduce il valore dell'altezza dell'ambiente, per un valore corrispondente alla dimensione della nervatura stessa) (*cfr All. 5.1.*).

Per quanto riguarda gli **impianti, gli infissi e le rifiniture**, in genere, si precisa quanto segue.

L'impianto elettrico per la parte adibita a studio medico si presenta come di recente realizzazione e di caratteristiche buone, mentre per la parte ancora allo stato grezzo si presenta incompleto o inesistente. Analogamente dicasi per gli impianti idrici ed idraulici.

Per gli impianti non risultano prodotte certificazione ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i..

La pavimentazione per la parte adibita a studio medica si presenta di buone caratteristiche per la parte allo stato grezzo risulta inesistente.

Le pareti risultano tinteggiate per la parte adibita a studio medico, mentre per la parte allo

stato grezzo in buona parte risultano solo i blocchi (senza alcun strato di malta).

Gli infissi interni per lo studio medico risultano di buona qualità, mentre assenti per la parte grezza. Gli infissi esterni sono sostanzialmente quelli ad intelaiatura metallici utilizzati anche per gli altri piani dell'edificio.

Circa le caratteristiche **esposizione/luminosità**, si può riferire quanto segue. Tutta la zona adibita a ricezione/attesa dello studio medico, prospettando verso ovest con tre ampie aperture, presenta una buona luminosità ed un'esposizione con caratteristiche pregevoli (verso il tempio archeologico e verso il golfo di Pozzuoli); per gli spazi in adiacenza alla parete nord (in parte a studio medico ed in parte allo stato grezzo) vi sono quasi ovunque finestre; gli spazi adibiti a studio medico in adiacenza alla parete sud risultano per lo più privi di aperture, mentre per quelli adibiti allo stato grezzo risultano finestre.

Come sintesi sulla descrizione del lotto in esame vi è da dire che una volta che sarà completata anche la parte grezza retrostante (e, come conseguenza particolare, per accedere all'immobile si potrà fruire dell'ascensore), lo studio medico di interesse potrà definirsi come un *ufficio strutturato*, secondo la definizione che si richiama di seguito: *"Ufficio strutturato: immobile ad uso ufficio, con caratteristiche costruttive, di distribuzione e migliore fruibilità degli spazi interni e dei percorsi, con dotazione impiantistica e tecnologica diverse da quelle solitamente riscontrabili nelle unità immobiliari ad uso ufficio ubicate in fabbricati di uso promiscuo"* (quale definizione tratta dall'edizione del 2016 dell'OMI sulle banche dati, dell'Agenzia delle Entrate).

Eventuali ulteriori caratteristiche (metriche, distributive, tipologiche, di stato conservativo ecc.) si possono desumere dagli sviluppi dei rilievi grafici e fotografici allegati alla presente (*cfr All. 5.1., All. 5.2.*).

Per quanto riguarda la compilazione del prospetto sintetico, secondo lo schema riportato nel quesito a cui si sta rispondendo (quesito lettera c.), non avendo ancora esposto gli altri aspetti immobiliari (quali le questioni urbanistiche e di valutazione), si riporterà la compilazione dello stesso prospetto nelle conclusioni.

#### **c.4. Descrizione specifica per il LOTTO 3**

Le unità sulla base delle quali si è predisposto il Lotto 3 sono rappresentate da un immobile commerciale, ubicato ai piani secondo e terzo, e dal relativo lastriko di

copertura, ubicato al livello del piano quarto; le stesse unità sono situate in Pozzuoli alla via Follieri. Il pignoramento riguarda l'intero diritto di proprietà.

Le uu.ii. sono riportate al Catasto Fabbricati come di seguito.

<b>Dati catastali attuali delle uu.ii. soggette a pignoramento – LOTTO 3 - n. RGE 776/2018</b>								
Comune	Dati identificativi			Categ. catast.	cl.	Consist. Catast.	Rendita catast.	Toponomastica catastale
	Fg	p.lla	sub					
Pozzuoli	75	45	6	D/8	-	-	€ 8556,00	Via Follieri 14, 16, 18, P2° e P3°
Pozzuoli	75	45	7	F/5 (lastrico solare)	-	220 mq	-	Via Follieri 14, 16, 18, P4°
Ditta catastale intestata omissis Proprietà 1 / 1								

Il Lotto 3 si configura, esattamente, considerando interamente l'u.i. sub 7 (copertura), mentre l'u.i. sub 6 al netto (ovvero, con stralcio) delle porzioni richiamate di seguito (cfr All. 2.11., All. 5.1.):

- disimpegni/corridoi, ubicati sia al P2° che al P3°, disposti tra ascensori e rampe di scala (quali spazi concepiti, nella lottizzazione predisposta, come appartenenti a nuova conformazione di beni comuni del fabbricato);

spazi da cui risulta ricavata una seconda ascensore, ubicati sia al P2° che al P3° (quale spazio concepito, nella lottizzazione predisposta, come appartenente a nuova conformazione di beni comuni del fabbricato).

Sono inclusi nel lotto, quindi, gli ambienti di servizio (ad uso ripostiglio/locale tecnico), censiti attualmente nella superficie del sub 6, ubicati al P2° e P3° tra ascensori e rampe di scale, posti a sud della cassa scala (ed in posizione separata dalle restanti parti).

L'immobile risulta adibito a ristorazione, con sale ed ambienti di servizio (cucina, servizi igienici, disimpegni, ecc..) presenti sia al piano secondo che al piano terzo, dove l'ampia sala al piano secondo si trova allo stato grezzo, così come anche i servizi igienici allo stesso piano secondo. La copertura al livello del piano quarto (censita distintamente come sub 7) non è fruibile (ovvero, inaccessibile, non calpestabile e priva di parapetto) (cfr All. 5.1.).

Si riferisce che, dal momento del pignoramento, non è intervenuta alcuna variazione

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

catastale riguardante gli identificativi (Fg, p.la, sub).

L'accesso si ha tramite via Follieri, attraversando prima il cortile comune p.la 43, raggiungendo poi la scala (o le relative ascensori) posta all'estremo est del fabbricato (*cfr All. 5.1., All. 4.5.*). Tra i diversi livelli dell'immobile non vi è elemento di comunicazione diretta, ad eccezione di un montacarichi tra gli ambienti di servizio al P2° e P3°.

Si riporta anche di seguito uno stralcio sull'accessibilità del lotto in esame.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

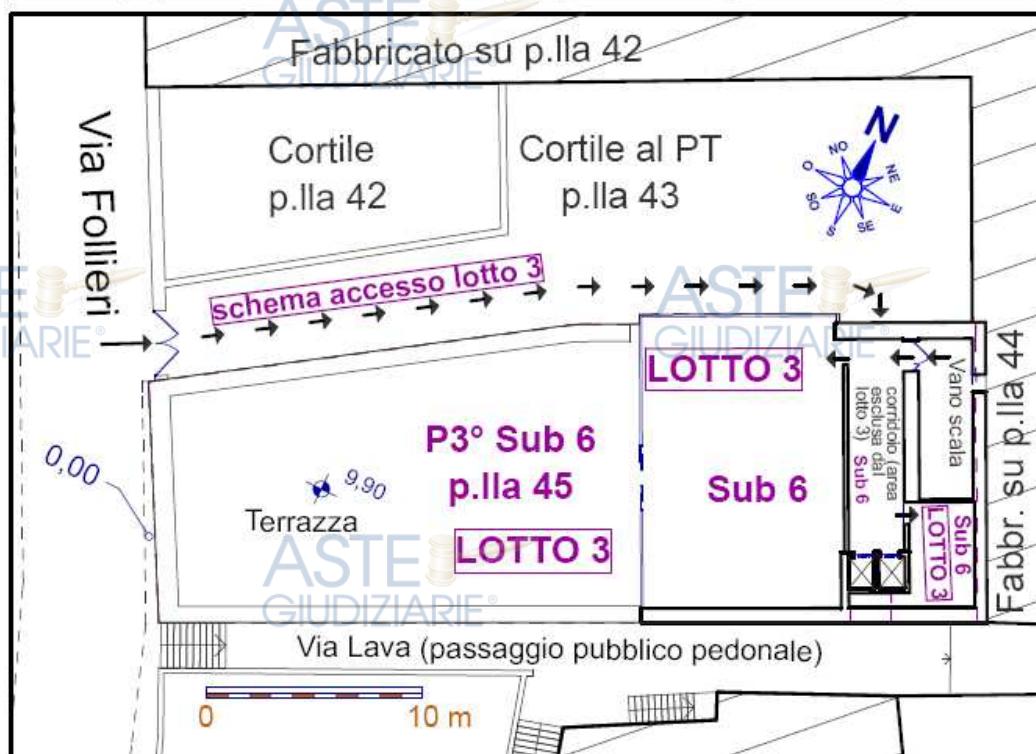
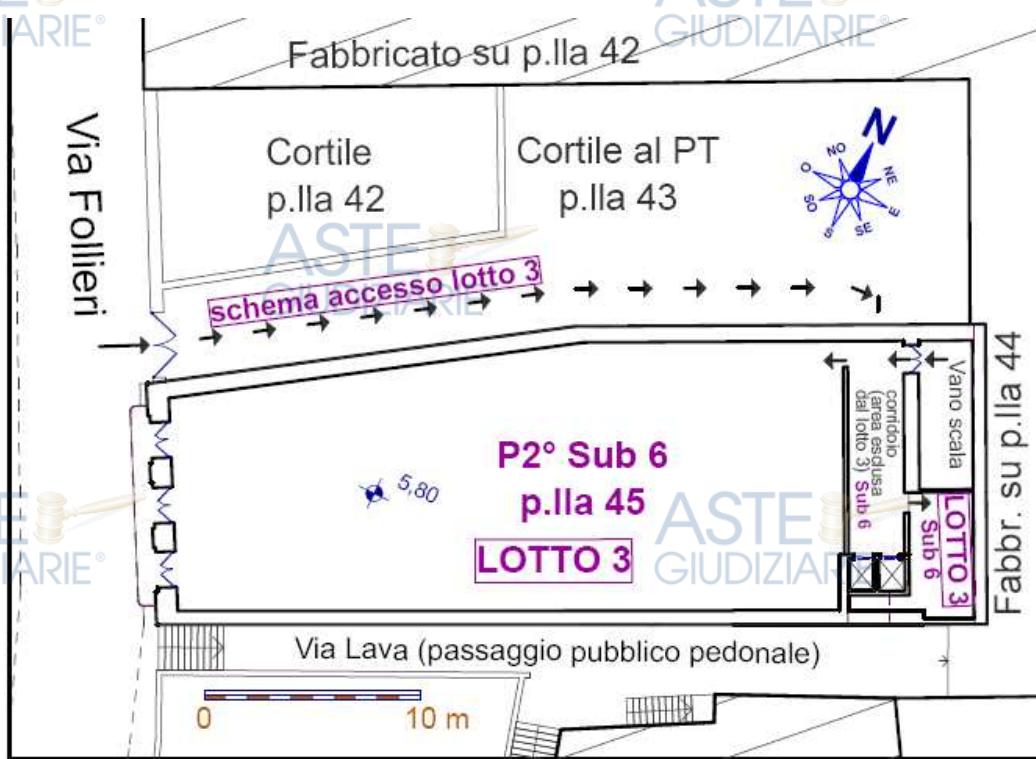
53/140

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

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®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si riportano anche di seguito i **confini** per l'insieme dei locali componenti il Lotto 3:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**

- a nord: con cortile p.la 43

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

- ad est: con altro corpo di fabbrica p.la 44;
- a sud: con via Lava;
- ad ovest: con via Follieri.

Non si sono avute **variazioni catastali** dopo il pignoramento del tipo: fusione, frazionamento, cambio di destinazione (*cfr All. 2.3., All. 2.4.*). Si osservano, invece, variazioni per lo stato reale rispetto a quello ancora vigente in catasto.

Dalla **sovraposizione tra la vigente planimetria catastale e lo stato di fatto attuale** per l'u.i. sub 6 (sulla base della quale si è formato il lotto di interesse) risultano le seguenti difformità catastali (*cfr All. 10.1.*):

- variazioni divisorie interne per entrambi i piani P2° e P3° (qualificabili come diversa distribuzione degli spazi interni). Non risulta, poi, attualmente sui luoghi, scala di servizio esterno (qualificabile come demolizione parziale);
- stralcio piccole porzioni, sia al P2° che al P3°, ed annessione a favore di spazio per una seconda ascensore; detta variazione è qualificabile come frazionamento – fusione con parte comune.

Per quanto concerne l'altra unità compresa nel lotto, vale a dire la copertura identificata con sub 7 (di categoria F/5 – lastrico solare), dal confronto (con sovrapposizione) della rappresentazione riportata sull'elaborato planimetrico catastale con il perimetro reale non si rilevano difformità (vi è anche congruenza per il lucernaio sullo stesso livello al P4°, ricoprente le rampe di scala comune, quale superficie non appartenente al perimetro catastale del sub 7).

In allegato alla presente vi è grafico di sovrapposizione tra *stato reale* e *planimetrie catastali* per il lotto di interesse (*cfr All. 10.1.*).

Il lotto, distribuito su più piani, è **composto** come segue:

- al piano secondo (sub 6) vi è:
  - ampia sala prospiciente verso ovest (ossia verso il mare ed il tempio di Serapide), tramite piccolo balcone su strada; la sala come detto risulta allo stato grezzo;
  - adiacenti, e retrostanti, ambienti di servizio (cucina, servizi igienici allo stato grezzo, ed altri locali)

al piano terzo (sub 6) vi è:

- ampia terrazza scoperta prospiciente verso il mare ed il tempio;



- sala coperta adiacente alla predetta terrazza (e separata dalla stessa da ampia vetrata);
- retrostanti ambienti di servizio;
- al livello del piano quarto vi è lastrico di copertura (sub 7) non fruibile.



56/140



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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
servizio di servizio  
(Giudiziana)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

57/140

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®





58/140



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





59/140





60/140



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





Segue stralcio rappresentazione grafica dello stato reale attuale del lotto.



61/140



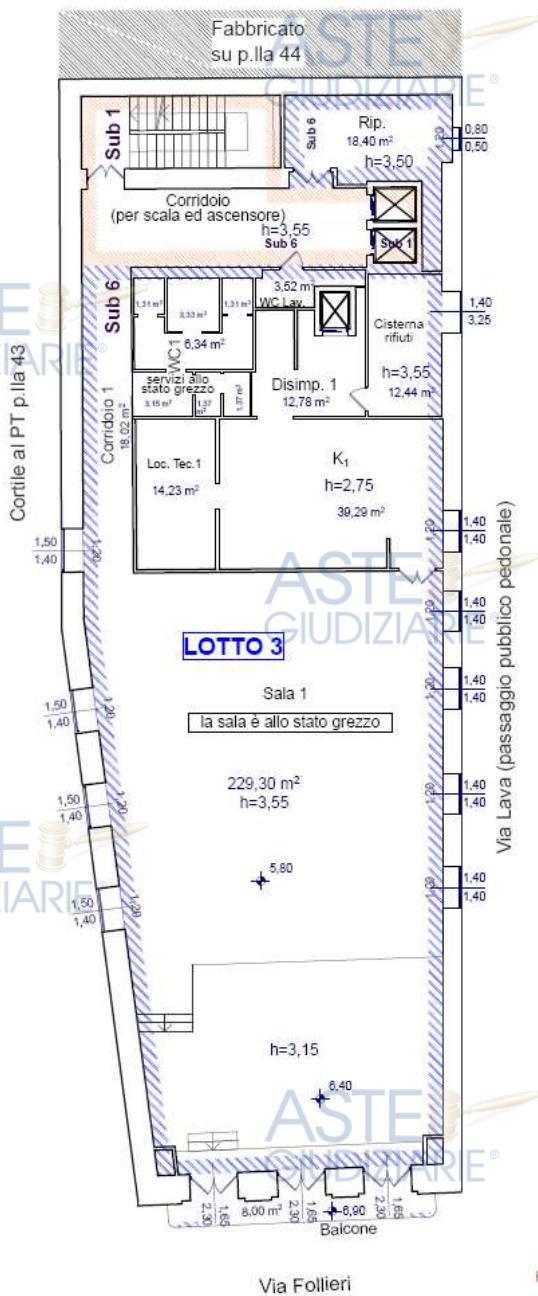
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



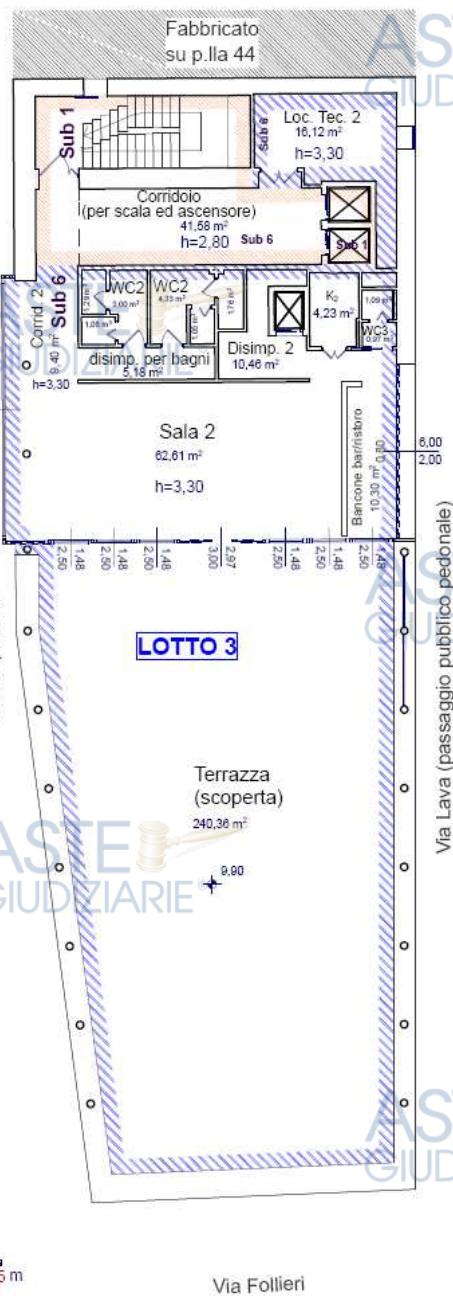
Stato reale compendio pignorato in Pozzuoli, via Follieri, in C.F. Fg 75, p.Ila 45  
Rapp. sviluppo: 1/200

LOTTO 3

## Piano secondo



### Piano terzo

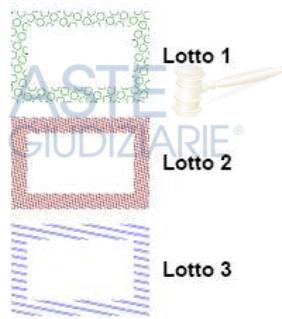




### Piano quarto (lastrico di copertura)



### LEGENDA LOTTI



vano scala ed ascensore, locali tecnici e locali sgob./ripost., da assegnarsi, come comune a tutte le unità (relativa a nuova configurazione di BCNC)

Scavi archeologici (sub 8 ed altri spazi di servizio). Da ritenersi come bene non disponibile per vendita (ovvero, come appartenente al patrimonio archeologico dello Stato)

Sintesi sull'eleco subalterni vigenti in C.F. per l'edificio p.la 45/Fg 75	Lotto formato a partire dall'u.i.
sub 3, PT, categ. catas. D/8	LOTTO 1
sub 5, P1°, categ. catas. D/8	LOTTO 2
sub 6, P2° e P3°, categ. catas. D/8	LOTTO 3
sub 7, P4°, categ. catast. F/5 (Lastr.)	Lastr. cop. per Lotto 3
sub 1, piani vari BCNC (sc., asc., etc.)	Nuova conform. dei BCNC
sub 2, PT, categ. catas. D/8	
sub 4, P1°, BCNC (loc. per 3 e 5)	
sub 8, P4°, categ. catast. F/3	Scavi arch. (Bene indisponibile)

Via Follieri

63/140





Nella tabella che segue si riportano le caratteristiche metriche di superficie ed i coefficienti di ragguaglio dei vari ambienti componenti il lotto.

**Tabella delle superfici e dei coefficienti di ragguaglio per il LOTTO 3 – Rge 776/2018**

AMBIENTI	Sub o porz.	Livello di piano	Tipologia ambiente	Stato (grezzo o finito)	superf. calpestabile [mq]	coeff. di ragg. (rapporti mercantili superficiari) (*)	Superf. calpest. ragguagliata [mq]	Superf. commerciale [mq]
Corridoio 1	Sub 6	P2°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	18,02	0,60	10,81	
Bagni WC1	Sub 6	P2°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	grezzo (**)	18,18	0,60	10,91	
Loc. tec. 1	Sub 6	P2°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	14,23	0,60	8,54	
Cucina K <sub>1</sub>	Sub 6	P2°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	39,29	0,60	23,57	
Disimp. 1	Sub 6	P2°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	12,78	0,60	7,67	
WC-Lavand.	Sub 6	P2°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	3,52	0,60	2,11	
Montacarichi (***)	Sub 6	P2°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	1,32	0,60	0,79	
Cisterna ri-fitti	Sub 6	P2°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	12,44	0,60	7,46	
Ripostiglio	Sub 6	P2°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	18,40	0,40	7,36	
Sala 1	Sub 6	P2°	Fronte strada e/o principale	grezzo	229,30	1,00	229,30	
balcone	Sub 6	P2°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	8,00	0,30	2,40	
Corridoio 2	Sub 6	P3°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	9,40	0,60	5,64	
Bagni WC2	Sub 6	P3°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	12,51	0,60	7,51	
Disimp. per bagni WC2	Sub 6	P3°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	5,18	0,60	3,11	
Disimp. 2	Sub 6	P3°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	10,46	0,60	6,28	
Cucina K <sub>2</sub>	Sub 6	P3°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	4,23	0,60	2,54	
WC3	Sub 6	P3°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	2,06	0,60	1,24	
Loc. tec. 2	Sub 6	P3°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	16,12	0,40	6,45	
Sala 2	Sub 6	P3°	Fronte strada e/o principale	finito	62,61	1,00	62,61	
Balcone bar/ristoro	Sub 6	P3°	Fronte strada e/o principale	finito	10,33	1,00	10,33	



Terrazza scoperta	Sub 6	P3°	Fronte strada e/o principale	finito	240,36	0,65	156,23	
Lastrico di copertura	Sub 7	P4°	Retro e/o secondario e/o di ornamento	finito	172	0,05	8,60	
<b>Totali</b>					<b>920,74</b>		<b>581,46</b>	<b>651</b>

(\*) Si precisa che i coefficienti di ragguaglio sono stati valutati tenendo conto delle caratteristiche relative tra i vari ambienti dell'immobile, ed in particolare considerando i seguenti riferimenti: *Quaderni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Appunti di Economia Immobiliare; Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; criteri di cui al D.P.R. 138/1998; ricerche di mercato varie.*

In linea generale si è adottato coefficiente di ragguaglio pari ad 1,00 per le sale e 0,60 per gli ambienti di secondari/retro/servizio/ornamento, con delle opportune eccezioni, ed in particolare:

- per gli spazi alle spalle della cassa scala si è adottato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,40 (in quanto in posizione distaccata dalla restante parte dei servizi);
- la terrazza al 3° piano, pur essendo qualificabile come principale e/o fronte strada, e pur avendo speciali caratteristiche di panoramicità, occorre portare in conto che il suo utilizzo è limitato dal fatto che è scoperta, ed è quindi da considerarsi alla stregua anche di una superficie di ornamento. Alla luce delle richiamate riflessioni si può ritenere equilibrato il valore attribuito al corrispondente coefficiente di ragguaglio.
- per il lastrico di copertura, potendo ritenere che la corrispondente superficie sia pressoché priva di utilità (ad eccezione, al più, di qualche utilizzo tecnico, del tipo istallazione di pannelli fotovoltaici, ecc..), si è attribuito il valore di 0,05 come coefficiente di ragguaglio.

(\*\*) Si precisa, ancorché ovvio, che dello stato di finitura delle parti grezze non si tiene conto nel ragguaglio delle superfici. Di detta caratteristica, in cui si trova una parte dell'immobile, si tiene conto direttamente nella valutazione immobiliare

(\*\*\*) Lo spazio occupato dai montacarichi si conviene di computarlo una sola volta.

La superficie commerciale è stata valutata in aderenza al D.P.R. 138/1998 (*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, c.mmi 154 e 155, della L. 662/1196*, che in particolare fornisce i criteri per la valutazione delle superfici catastali per le varie tipologie di immobili).

#### Tabella di sintesi del calcolo della superficie commerciale per i cespiti di che trattasi

Tipologia superficie da considerare	Descrizione superfici ed aliquote	Superf. Raggiugliata [mq]
<b>a</b>	Superfici calpestabili raggiugliate ambienti interni, al 100%	581,46
<b>b</b>	Superfici pareti divisorie interne al 100% (oppure ridotta con i relativi coefficienti di ragguaglio per i divisorii relativi alle zone di retro/secondarie)	8 mq (P2°) + 6 mq (P3°) = 14 mq. Il complessivo valore di 14 mq si riduce 10 mq, poiché gran parte dei divisorii ricade nelle parti di retro/secondarie
<b>c</b>	Superfici muri portanti perimetrali e interni al 100% (per metà se a confine con ambienti altre uu.ii.) nei limiti dello spessore di 50 cm	45 mq (P2°) + 15 mq (P3°)

**superficie commerciale** = superf. (a + b +c) = (581,46+10+60) mq = **651 mq** (in cifra tonda).

Si riporta di seguito un riepilogo per le superfici per il lotto in esame:

- la superficie calpestabile non ragguagliata totale è pari a: 920,74 mq;
- la superficie calpestabile ragguagliata totale è pari a: 581,46 mq;
- la superficie commerciale è pari a: **651 mq.**

Non fanno parte del lotto predisposto ulteriori superfici.

Le **altezze** risultano variabili tra i vari ambienti, soprattutto per la presenza o meno della controsoffittatura (dove per gli ambienti senza controsoffittatura le altezze sono state misurate al lordo delle travi metalliche emergenti, quali struttura portante dei solai tra i piani); alcune variazioni si osservano anche per differenze di quota del livello del calpestio. Risulta in particolare:

- altezza nella sala al piano secondo (non contrsoffittata) è pari per buona parte della superficie a 3,55 m circa; si riduce al valore di 3,15 m circa per una zona prossima all'affaccio sulla via pubblica (per innalzamento della quota di calpestia);
- l'altezza nella cucina al secondo piano (contrsoffittata) è pari a 2,75 circa;
- l'altezza per la sala al terzo piano (non contrsoffittata) è pari a 3,30 m circa.

In allegato alla presente vi è rappresentazione grafica specifica per il lotto su cui sono riportati i valori di altezza per i vari ambienti (*cfr All. 5.1.*).

Per quanto riguarda gli **impianti, gli infissi e le rifiniture**, in genere, si precisa quanto segue.

Per il piano secondo si presentano allo stato grezzo:

- la sala, per la quale: non risultano rifinite le pareti; non risulta completa l'impiantistica; non risulta controsoffittatura;
- l'area dei servizi igienici: manca il rivestimento alle pareti (ed anche lo strato di intonaco); mancano i pavimenti; non risulta completata l'impiantistica; mancano le porte tra i vari ambienti.

L'impianto elettrico per le parti di servizio in uso per il personale (del tipo cucine), si presenta installato fuori traccia. Per la sala al terzo piano (così come per il bagno per gli ospiti) l'impiantistica elettrica si presenta di buona qualità e manifattura.

Per le varie parti si presentano funzionanti gli impianti idrici ed idraulici (ad eccezione degli ambienti al piano secondo allo stato grezzo).

Per gli impianti non risultano prodotte certificazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i..

Le pavimentazioni ed rivestimenti risultano di buona qualità ed in buon stato manutentivo in particolar modo per il piano terzo. Si precisa che per la sala al P2° (pur non risultando

completa risulta presente il pavimento).

Le pareti risultano tinteggiate (per le parti non a grezzo e non adibite a servizi igienici e cucina), e presentano un buon stato di manutenzione specialmente con riferimento al piano terzo.

Gli infissi esterni, per il piano secondo, sono sostanzialmente quelli ad intelaiatura metallici utilizzati anche per gli altri piani dell'edificio. Il piano terzo, invece, è caratterizzato da ampie vetrate, per lo più a tutta altezza. Si precisa che la terrazza ha parapetto murario sormontato da colonnine ornamentali.

Circa le caratteristiche **esposizione/luminosità**, si può riferire quanto segue.

La sala al secondo piano ha aperture sui fronti nord e sud (rispettivamente verso il cortile e gli altri edifici), costituite da finestre, ed affaccio ad ovest con balcone sul fronte viario, ove possibile apprezzare la pregevole vista panoramica verso il golfo di Pozzuoli ed il tempio di Serapide. La sala al terzo piano ha notevole luminosità per le ampie vetrate sui tre fronti: nord, ovest, sud. Il pregevole panorama verso ovest assume eccezionale carattere per la terrazza al piano terzo (per ampiezza prospettica, pressoché libera da ostacoli vicini, e per la quasi impercettibilità dell'infrastruttura ferroviaria).

Eventuali ulteriori caratteristiche (metriche, distributive, tipologiche, di stato conservativo ecc.) si possono desumere dagli sviluppi dei rilievi grafici e fotografici allegati alla presente (*cfr All. 5.1., All. 5.2.*).

Per quanto riguarda la compilazione del prospetto sintetico, secondo lo schema riportato nel quesito a cui si sta rispondendo (quesito lettera c.), non avendo ancora esposto gli altri aspetti immobiliari (quali le questioni urbanistiche e di valutazione), si riporterà la compilazione dello stesso prospetto nelle conclusioni.

#### *c.5. Indicazioni sulle parti comuni*

Dai rilievi dello stato reale attuale e dalla consultazione delle varie fonti documentali (in particolare, quelle ipo-catastali, ovvero, gli atti trascritti di provenienza e la documentazione catastale) si può riferire quanto segue:

- per il fabbricato composto dalle uu.ii. della p.lла 45 non risulta costituito alcun condominio, e neppure trascritte tabelle millesimali e regolamento (quali esigenze non emerse fino ad ora in quanto per lo stesso edificio non sono intervenuti nel

tempo diversi proprietari);

le parti comuni nell'edificio sono rappresentate, in sostanza, dagli elementi di collegamento verticale (scale, ascensori, corridoio antistante) posti all'estremo est dello stesso (e, per taluni livelli di piano, anche dai locali tecnici e/o di sgombero posti tra ascensori e rampe di scala); le stesse risultano essere state interessate da variazioni dello stato reale rispetto alla configurazione catastale vigente (dal 2006).

Tenuto conto di dette variazioni, delle interferenze impiantistiche e del fine, generale, di assicurare la maggior appetibilità dei cespiti, si è prevista una nuova configurazione per i beni comuni non censibili come dettagliato in particolare al paragrafo b. (l'elaborato planimetrico rappresenta la configurazione dei BCNC vigente al catasto attualmente, mentre i grafici relativi alla lottizzazione rappresentano la nuova configurazione predisposta per i BCNC – *cfr All. 2.12., All. 5.1.*). Si ricorda in particolare che allo stesso paragrafo si è riferito: sia sulla difformità con la mappa catastale per la cassa scala, giacché avente sedime sulla p.la 43 (e comunque uno stato di fatto da ritenersi esistente da diversi decenni), sia della presenza del vano porta di transito tra cassa scala p.la 45 ed altro fabbricato confinante, posto al livello del piano terzo, da occludere (in quanto l'altro fabbricato, identificato con p.la 44, non è di interesse per la presente);

- il cortile a nord dell'edificio (avente accesso da via Follieri) è qualificato nei vari atti di provenienza come condominiale ed anche come stato reale si presta ad essere fruito con la funzione di accesso comune (tra i tre compendi immobiliari p.la 42, p.la 44, e p.la 45): in proposito, per l'insieme delle uu.ii. di interesse, consente di raggiungere la cassa scala comune dell'edificio. Lo stato manutentivo/conservativo presente attualmente per detto cortile può ritenersi carente, ed in proposito si riferisce che: non risulta rifinito lo strato di calpestio della pavimentazione (vi è solo il pietrisco sciolto); come cancello si presenta una rete; viene utilizzato come accumulo detriti (del tipo spazio di cantiere). Per lo stesso (censito al catasto terreni come: Fg 75, p.la 43, qualità Area, superficie catastale 320 mq) non risulta alcun regolamento condominiale o tabelle millesimali. Circa le potenzialità dello spazio disponibile per detto cortile, la stessa area non può ritenersi idonea ad accogliere agevolmente degli stalli per la sosta auto per le diverse uu.ii. del compendio p.la 45 di interesse<sup>(3)</sup>.

3) Infatti, considerata la necessità di avere degli spazi di transito/manovra (ed in particolare l'impossibilità di allocare stalli sul corridoio/fascia che parte dal cancello di ingresso su via Follieri e si sviluppa per una lunghezza di oltre i 15

– il cortile p.la 43 si sviluppa, per buona, a livello di quota superiore dell'ordine di un metro circa rispetto al livello del calpestio del piano terra dell'edificio di interesse. Invece, lo stesso cortile, per la zona attigua all'ingresso cassa scala dell'edificio di interesse (p.la 45), si abbassa di quota, rispetto alla restante parte, portandosi al livello del calpestio piano terra dell'edificio (ovvero, del corridoio di collegamento con scale, ascensori e dell'u.i. esclusiva al PT), dove l'elemento di superamento del descritto dislivello – dell'ordine del metro circa - è rappresentato da rampa a gradini di tufo (che si presenta, tra l'altro, come erosa dalle intemperie). Di conseguenza, per non costituire disagio/impedimento per l'accesso ai diversamente abili all'edificio di interesse occorrerà prevedere, accanto a detti gradini, una rampa piana di adeguata pendenza (oppure, ove possibile, prevedere un elemento alternativo con la stessa funzione). Si riportano di seguito delle foto per detta zona.



m), tenuto conto anche che sono ben tre i complessi immobiliari a condividere lo stesso cortile p.la 43, si potrebbe prevedere la possibilità, al più, solo per qualche posto auto riservabile al compendio p.la 45 di interesse

69/140



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®

70/140







**d. Identificare catastalmente l'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli dell'**atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento e nella nota di trascrizione** (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

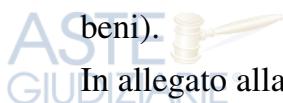
I dati specificati nell'atto di pignoramento, e nella corrispondente nota di trascrizione, identificano le unità immobiliari urbane pignorate (con la restrizione attuale specificata al primo paragrafo). Si riferisce, quindi, che vi è corrispondenza tra le seguenti serie di dati (*cfr All. 1.1., All. 3.4.*):

- identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento num. rep. 23500 del 28/09/2018;
- identificativi catastali riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento presentata alla Conservatoria dei RRII di NA 2 il 19/12/2018 ai n.n. 56589/43493;
- identificativi catastali riportati nell'atto di acquisto per compravendita del 2009;
- identificativi catastali (sez./Fg/p.lla/sub) presenti attualmente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) dal 15/11/2006.

Le vigenti planimetrie catastali risultano assunte agli atti dell'Ufficio Catastale in data 15/11/2006 (e le stesse, risultando vigenti ininterrottamente da detta data, risultano in vigore anche al momento dell'atto di acquisto per compravendita del 2009). Per le uu.ii. non si osservano, dal 2006, variazioni catastali del tipo frazionamento, fusioni, ecc..; vi sono state, invece, solo variazioni catastali di limitata rilevanza (quali quelle d'ufficio inerenti il classamento, ecc..) (*cfr da All. 2.1 ad All. 2.13.*).

Il pignoramento si ricorda riguarda, in sintesi, le uu.ii. componenti il fabbricato in Pozzuoli, Fg 45, p.lla 75. I dati di identificazione delle uu.ii. pignorate sono quelli riportati nelle ultime due tabelle di sintesi al paragrafo b. Nelle stesse tabelle è riportata anche la composizione dei vari lotti predisposti. Detti lotti, formati a partire dalle uu.ii. pignorate, danno luogo ad una nuova partizione per le uu.ii. (ovvero, per ogni lotto vi è uno stralcio e/o fusione relativa a diversa unità), dove la necessità dei richiamati accorpamenti/fusioni è scaturita dalle variazioni di stato reale rispetto a quello catastale (oltre che, in definitiva, dettata dall'esigenza di conseguire la maggiore appetibilità dei





beni).



In allegato alla presente si trovano in particolare:

- gli elaborati grafici di stato reale relativi alla lottizzazione (su cui si trova, oltre che la ripartizione tra lotti con campiture a distinzione cromatica, anche l'indicazione per i vari subalterni - *cfr All. 5.1.*); gli stessi traducono in termini grafici gli stralci/fusioni derivanti dalla lottizzazione;
- gli elaborati grafici di sovrapposizione tra schede catastali e stato reale (*cfr All. 10.1.*) da dove si evincono le difformità catastali, e per le quali si è riferito anche in precedenza.

Quando si procederà agli aggiornamenti catastali, i lotti immobiliari non saranno più identificati attraverso descrizioni delle fusioni/stralci tra subalterni e porzioni di unità, ma saranno individuati attraverso nuove planimetrie catastali e specifici nuovi numeri identificativi.

e. Ricostruire **tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al **primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

In tale ottica, l'esperto segnalera anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Per quanto riguarda i **passaggi di proprietà** (e più in generale i trasferimenti di diritti reali) nel periodo ante-ventennale dalla trascrizione del pignoramento risulta quanto segue:

- con atto di *compravendita* del **24/02/1998**, rep. n° 75824, racc. n° 13746, rogato dal dottor Adolfo Branca, notaio residente in Napoli, trascritto presso la conservatoria RRII di NA 2 il 19/03/1998 ai n.n. 8616/6732, reperito dall'Archivio

73/140



ASTE  
GIUDIZIARIE

Notarile di Napoli, la sig.ra *omissis*, nata a omissis *vende*, alla società *omissis*, con sede in omissis, Codice Fiscale omissis *che accetta la piena proprietà del seguente immobile sito in Pozzuoli alla Via Follieri n° 14-16-18 e precisamente:*

*locale già adibito a cinema, composto da atrio antistante, grande sala a piano terra con retrostante palcoscenico e superiore galleria e loggiati, unitamente ai servizi igienici. Il piano di copertura del locale è costituito in parte da terrazza pavimentata ed in parte da solaio sormontato da struttura metallica chiusa sui lati mediante finestre in carpenteria metallica e vetri. Il tutto confinante con Via Lava, con Via Follieri, con cortile condominiale con proprietà Lopez; riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli alla partita 1146 come segue: Foglio 75, Mapp. 318 – Via Follieri n° 14-16-18, cat. D/3 – R.C.L. 18.050.000.*

Si è avuto in questo modo il primo trasferimento nel periodo anteventennale della proprietà dell'intero edificio (originariamente adibito a cinema e censito all'epoca di detto trasferimento ancora secondo la corrispondente categoria come un'unica u.i.) oggi interessato da pignoramento (cfr All. 1.2., All. 3.1.).

Si precisa che i dati per l'identificazione del fabbricato indicati nell'atto appena sopra richiamato individuano univocamente il compendio di immobili oggi pignorato, in quanto l'unica inesattezza riguarda il numero di particella (318 anziché quella esatta di 45) per la quale nelle visure storiche catastali risulta anche specificata rettifica (secondo le diciture relativa a duplicazione con altra particella, che in realtà è sita in altra zona, ovvero: *inserita annotazione del 28/01/2002 per ex particella 318 sostituita per duplicazione – cfr da All. 2.1. ad All. 2.13.* ).

- con atto di *scissione parziale* del **28/12/2001**, rep. n° 2599, racc. n° 564, rogato dal dottor Tommaso Branno, notaio con studio in Torre del Greco, trascritto presso la conservatoria RRII di Napoli 2 il 14/01/2002 ai nn. 1451/1215, fornito in copia dallo studio relativo al rogante, la società *omissis* con sede in Pozzuoli, attua la scissione in conformità al relativo progetto di scissione societaria, registrato a Napoli agli atti pubblici l'11/10/2001, ed all'uopo *trasferisce* alla costituita società beneficiaria *omissis*, con sede in Pozzuoli alla via Follieri n.ri 14-16-18, l'*immobile sito nel comune di Pozzuoli (NA) alla Via Follieri n.ro 14-16-18 e precisamente: locale già adibito a cinema, composto da atrio antistante, grande sala a piano terra con retrostante palcoscenico e*

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

*superiore galleria e loggiati, unitamente ai servizi igienici. Il piano di copertura del locale è costituito in parte da terrazza pavimentata ed in parte da solaio sormontato da struttura metallica chiusa sui lati mediante finestre in carpenteria metallica e vetri. Il tutto confinante con Via Lava, con Via Follieri, con cortile condominiale con proprietà omissis; riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al Foglio 75, P.la 45, cat. D/3, R.C. L. 18.050.000.*

Si è avuto in questo modo il secondo trasferimento nel periodo anteventennale della proprietà dell'intero edificio (censito all'epoca di detto trasferimento ancora secondo la corrispondente categoria e come un'unica u.i.) oggi interessato da pignoramento (*cfr All. 1.2., All. 3.2.*).

Si è avuto, poi, in data **15/11/2006 la variazione catastale** con cui la previgente unica u.i. che costituiva il **fabbricato p.la 45 viene diviso nelle diverse uu.ii** (sub 2, sub 3, ecc.., con categoria D/8) con cui risulta accatastato ancora oggi lo stesso fabbricato (*cfr da All. 2.1. ad All. 2.13.*).

- con atto di *compravendita sottoposta a condizione sospensiva del 01/08/2008*, rep. n° 32225, racc. n° 10257, rogato in Napoli dal dottor Sergio Mililotti, notaio in Frattaminore (NA), trascritto presso la conservatoria RRII di NA 2 il 05/08/2008 ai nn. 44256-7/28670, reperito presso l'Archivio Notarile di Napoli, la società omissis con sede in Pozzuoli (NA), C.F. omissis, vende alla società omissis con sede in Napoli, C.F. omissis, *la piena proprietà della consistenza immobiliare sita in Pozzuoli, Via Follieri, n° 14-16-18, denominata ex cinema "Lopez" costituita da un corpo di fabbrica di forma rettangolare su n. 4 livelli di cui l'ultimo in parte coperto, ed in parte a terrazzo; il tutto è confinante con Via Lava, con Via Follieri, con cortile condominiale e con proprietà omissis, ed è riportato nel catasto fabbricati del comune di Pozzuoli con i seguenti dati: Foglio 75, P.la 45, Sub. 2, Via Follieri n. 14, 16, 18, Piano T, Categ. D8, con rendita di Euro 166,00; Foglio 75, P.la 45, Sub 3, Via Follieri n. 14, 16, 18, Piano T, Categ. D8, con rendita di Euro 5.530,00; Foglio 75, P.la 45, Sub 5, Via Follieri n. 14, 16, 18, Piano 1°, Categ. D8, con rendita di Euro 5.616,00; Foglio 75, P.la 45, Sub 6, Via Follieri n. 14, 16, 18, Piano 2° - 3°, Categ. D8, con rendita di Euro 8.556,00; Foglio 75, P.la 45, Sub 7, Via Follieri n. 14, 16, 18, Piano 4°, Categ. L, mq 220; Foglio 75, P.la 45, Sub 8, Via Follieri n. 14, 16, 18, Piano S1, Categ. C.*

Con riferimento all'atto appena richiamato si precisa che (*cfr All. 1.2., All. 3.3.*):

- vengono trasferite anche le varie parti comuni (e ciò è specificato, in particolare, all'art. 7 dell'atto);

- alla società acquirente viene trasferita (da altra società venditrice, e precisamente la società *omissis*) anche la proprietà di un secondo diverso edificio (e precisamente il fabbricato relativo alla p.la 44), il quale è sottoposto a vincolo storico-artistico (con i conseguenti assoggettamenti alla Sovrintendenza per la tutela, come la relativa condizione sospensiva che si trova nella denominazione dell'atto stesso). Nell'atto si distingue il trasferimento relativo al fabbricato di interesse per la presente (vale a dire quello relativo alla p.la 45), con la corrispondente designazione “*in primo luogo*”, da quello relativo all'altro fabbricato (p.la 44), con la corrispondente designazione “*in secondo luogo*” (*cfr All. 3.3.*).

Risultano, poi, gli annotamenti, richiamati di seguito, a margine della trascrizione ai RRII dell'atto (*cfr All. 1.2.*):

- in data 31/10/2008, ai n.n. 58199/8830, cancellazione di condizione sospensiva inerente il verificarsi del mancato esercizio di prelazione per la Sovrintendenza (che riguardava in particolar modo l'altro fabbricato p.la 44 non di interesse per la presente);
- in data 31/10/2008, ai n.n. 58201/8832, inerente modifica termine per pagamento prezzo;
- in data 03/07/2009, ai n.n. 38056/4566, inerente l'effettuazione del pagamento del corrispettivo residuo.

Si è avuto in questo modo il terzo trasferimento nel periodo anteventennale della proprietà dell'intero edificio oggi interessato da pignoramento (*cfr All. 1.2., All. 3.3.*);

- con atto di *compravendita sospensivamente e doppiamente condizionata* del **03/08/2009**, rep. n° 33461, racc. n° 11006, rogato in Napoli dal dottor Sergio Mililotti, notaio in Frattaminore (NA), trascritto presso la conservatoria RRII di NA 2 il 05/08/2009 ai nn. 49481/35863, reperito presso l'Archivio Notarile di Napoli, la società *omissis* con sede in Napoli, C.F. *omissis*, *vende alla omissis*, con sede in Napoli, C.F. *omissis*, i seguenti immobili:

A) *Via Follieri n. 14-16-18, denominata ex cinema Lopez costituita da un corpo di fabbrica di forma rettangolare su n. 4 livelli, di cui l'ultimo in parte coperto ed in*

**parte a terrazzo; il tutto è confinante con Via Cupa Lava, con Via Follieri, con cortile condominiale e con altra proprietà della società, ed è riportato nel NCEU con i seguenti dati:**

- foglio 75, particella 45, subalterno 2, Via Follieri n° 14-16-18, piano Terra, categoria D8, con rendita di Euro 166,00;
  - foglio 75, particella 45, subalterno 3, Via Follieri n° 14-16-18, piano Terra, categoria D8, con rendita di Euro 5.530,00;
  - foglio 75, particella 45, subalterno 5, Via Follieri n° 14-16-18, piano 1°, categoria D8, con rendita di Euro 5.616,00;
  - foglio 75, particella 45 subalterno 6, Via Follieri n° 14-16-18, piano 2° - 3°, categoria D8, con rendita di Euro 8.556,00;
  - foglio 75, particella 45, subalterno 7, Via Follieri n° 14-16-18, piano 4°, categoria L, mq 220;
  - foglio 75, particella 45, subalterno 8, piano S1, categoria C;
- B) Via Follieri n. 28 – Via Pergolesi n. 31 -, costituente l'ex stabilimento termale [...]. Si omette poiché corrispondente ad altro compendio (costituito dal fabbricato p.la 44) non di interesse per la presente.

Con riferimento all'atto appena richiamato si precisa che (cfr All. 3.4.):

- vengono trasferite anche le parti comuni, come pervenute agli acquirenti;
- l'altro complesso immobiliare trasferito non di interesse (ovvero, il fabbricato p.la 44, di cui al B omesso) è sottoposto, come già riferito per la descrizione del precedente trasferimento del 2008, a vincolo storico – artistico.

Risultano, poi, gli annotamenti, richiamati di seguito, a margine della trascrizione ai RRRI dell'atto (cfr All. 1.2.):

- in data 19/02/2010, ai n.n. 8277/1080, proroga termine per avveramento di condizione sospensiva inherente erogazione mutuo da parte di istituto bancario;
- in data 09/04/2010, ai n.n. 17330/2091, proroga termine per avveramento di condizione sospensiva inherente erogazione mutuo da parte di istituto bancario;
- in data 02/12/2010 ai n.n. 52457/6815, ed in pari data 02/12/2010 ai n.n. 52458/6816, consistenti, rispettivamente, in termine proroga termine e cancellazione per verificarsi di doppia condizione.

Si è avuto in questo modo l'ultimo trasferimento della proprietà dell'intero edificio oggi interessato da pignoramento (cfr All. 1.2., All. 3.4.).

Si riferisce di seguito, in maniera distinta, sulla **cronistoria catastale**.

Per quanto concerne la cronistoria al *Catastro Fabbricati* (ricostruita dal rinnovo delle visure catastali storiche, e dall'acquisizione delle planimetrie catastali reperibili attualmente) si riporta la sintesi che segue (tralasciando le variazioni d'Ufficio di limitata rilevanza per la presente, come quelle inerenti: il classamento, la rendita, ecc..).

All'impianto meccanografico del catasto fabbricati l'intero edificio risultava censito come dalla tabella di sintesi richiamata di seguito (*cfr All. 2.13.*)

Comune	Fg	p.lla	Sub	Categ. Catast.	Rendita catast.	toponomastica	Estremi di aggiornamento
Pozzuoli	75	45	-	D/3 (Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli simili)	L. 19.000	Via Follieri n. 14,16,18	Impianto meccanografico del C.F. del 30/06/1987

Infatti, anche da altre fonti si rileva che originariamente il fabbricato si componeva di un'unica unità immobiliare adibita a cinema.

Si precisa che non sono reperibili le planimetrie storiche per lo stesso fabbricato (ovvero, l'ex cinema), né telematicamente e neppure presso l'Ufficio catastale (come da riscontro d'Ufficio a seguito di istanze e corrispondenze per posta elettronica con lo stesso – *cfr All. 2.16.*). Come rappresentazioni di epoca precedente si riferisce che risultano disponibili quelle (grafiche e fotografiche) di rilievo dello stato dei luoghi per progetti presentati al Comune a fine anni'90 (come in dettaglio si vedrà per i paragrafi dedicati agli aspetti urbanistico – edilizi), da cui risulta sostanziale invarianza di sagoma per l'edificio.

Risulta poi *inserimento annotazione* del 28/01/2002, prot. 57923, con cui l'Ufficio annota sostituzione per la ex p.lla 318 per duplicazione (a seguito di richiesta 3244.1/2002) (*cfr da All. 2.1. ad All. 2.8.*).

A seguito di rilevanti interventi edilizi per l'intero edificio, viene presentata variazione catastale del 15/11/2006, prot. NA0709998; con essa la previgente unica unità immobiliare viene variata per *divisione* in diverse uu.ii. e *cambiata di destinazione* (da D/3 a D/8, ovvero da cinema ad uu.ii. commerciali). La configurazione catastale assunta con la richiamata variazione è quella vigente in catasto ancora oggi (come rilevabile dalle visure catastali storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico – *cfr da All. 2.1. ad All. 2.13.*). Si riporta anche di seguito un prospetto di sintesi per la richiamata configurazione.

Configurazione catastale presentata con la variazione del 2006 (e vigente in catasto anche oggi ad eccezione delle R.C.)

Identificativi catastali			Cat. Catas.	R.C. (*)	Toponomastica
Fg	p.lla	sub			
75	45	2	D/8	138,00 €	Via Follieri n. 14/16/18, PT
75	45	3	D/8	4150,00 €	Via Follieri n. 14/16/18, PT
75	45	5	D/8	4216,00 €	Via Follieri n. 14/16/18, P1°
75	45	6	D/8	7470,00 €	Via Follieri n. 14/16/18, P2° e P3°
75	45	7	Lastrico solare	-	Via Follieri n. 14/16/18, P4°
75	45	8 (**)	In corso di costr.	-	Via Follieri n. 14/16/18, PS1
<hr/>					
75	45	1	BCNC (scala comune)	-	Via Follieri n. 14/16/18; Sviluppo per diversi piani
75	45	4	BCNC (locale comune al sub 3 e 5)	-	Via Follieri n. 14/16/18, P1°

(\*) Le rendite riportate in questa tabella, relativa alla presentazione in catasto del 15/11/2000, risultano attualmente variate a seguito di variazioni d'ufficio (variazione nel classamento) del 14/11/2007. Con esse infatti le rendite per i sub 2, 3, 5, 6, sono variate, rispettivamente, in € 166, € 5530, € 5616, € 8556 (cfr da All. 2.1. ad All. 2.8.).

(\*\*) Nell'elenco subalterni associato all'elaborato planimetrico catastale è riportato per detta u.i. al piano primo sottostrada quanto si richiama di seguito: "UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE -DA DEFINIRE DOPO IL COMPLETAMENTO DEGLI SCAVI ARCHEOLOGICI" (e, quindi, come ampiamente riferito in precedenza, escluso tra i bene a vendersi (compresi gli spazi connessi allo stesso).

Le variazioni catastali successive, come detto, sono solo quelle d'Ufficio di limitata rilevanza (e quindi non del tipo frazionamenti/fusioni, ampliamenti, ecc..), e le planimetrie vigenti per le varie singole uu.ii. del fabbricato p.lla 45 sono ancora quelle del agli atti dal 15/11/2006 (cfr da All. 2.1. ad All. 2.13.) (ancorché, allo stato di fatto, si sono avuti degli interventi che hanno dato luogo anche a frazionamenti/accorpamenti tra diverse uu.ii.).

Pertanto, come rilevante variazione catastale avutasi nel periodo anteventennale (ovvero, nel susseguirsi degli atti di trasferimento dal 1998, del 2001, 2008, 2009) vi è solo quella del 2006.

Per la cronistoria al *Catasto Terreni* si riferisce quanto segue (cfr All. 2.14., All. 4.1.).

La particella relativa al fabbricato dove sono ubicate le uu.ii. urbane pignorate risulta riportata in Catasto Terreni (C.T.) con lo stesso numero di foglio di mappa e numero di particella del catasto fabbricati sin dall'impianto meccanografico e precisamente con i dati che si richiamano di seguito:

Foglio	P.la	Qualità - Classe	Superf. (m <sup>2</sup> )	DATI DERIVANTI DA
75	45	ENTE URBANO	420	<i>Impianto meccanografico del catasto terreni del 2/01/1972</i>

Successivamente non si osservano altri aggiornamenti al catasto terreni per la particella 45.

Si ricorda poi (come già riferito ai paragrafi *b.* e *c.1.*) della presenza della difformità per il fabbricato (p.la 45), tra stato reale e rappresentazione in mappa, riguardo al fatto che la cassa scala dell'edificio (ubicata all'estremo est) ha il sedime ricadente sulla particella confinante n. 43 condominiale, e lo stesso elemento edilizio non è riportato in mappa. Tuttavia, si è anche riferito che detta situazione di fatto (che, in linea di principio, appare come uno sconfinamento) può ritenersi consolidatasi nel tempo, atteso che le schede catastali del vigenti dal 2006 presentano detta cassa scala con lo stesso sedime attuale (e, peraltro, già gli elaborati di rilievo dei progetto di fine anni'90 riportano delle scale sostanzialmente in posizione analoga). Pertanto, detta difformità di mappa si può ritenere attualmente solo come mancato aggiornamento catastale di mappa (ad eseguirsi mediante presentazione al catasto terreni di apposito elaborato tecnico di aggiornamento rappresentato da *tipo mappale*).

Con riferimento alle **eventuali situazioni di comproprietà o usufruttuari** non risultano siffatte situazioni.

Per quanto il **regime patrimoniale** con cui risulta acquistato il bene, si è già riferito alla fine del paragrafo di risposta al quesito *a* (dove si è riferito che il soggetto proprietario è una società e si è specificato anche il tipo) (*cfr All. 3.4., All. 11.*).

**f.** Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito di istanza all'Ufficio tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Pozzuoli, il *S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia – 5<sup>a</sup> Direzione)* ha certificato che per il fabbricato in Pozzuoli di che trattasi “*non sono state presentate istanze di condono edilizio, né CILA, SCIA e certificazione di agibilità*” (*cfr All. 8.1.*). Da ricerche presso gli archivi cartacei comunali per l'edilizia si è riscontrata, come presenza di documentazione riguardante la titolarità edilizia per il fabbricato di interesse, un insieme di atti autorizzativi e D.I.A.

susseguitisi nel tempo (ed in proposito il personale addetto per il comune ha consentito allo scrivente, oltre che la consultazione, anche un'estrazione di copie). Si precisa sind'ora che sia per gli atti edilizi autorizzativi che per le D.I.A. non è risultata completamente reperibile la documentazione relativa a ciascuno fascicolo progettuale. In proposito:

- per l'atto autorizzativo del 1998 risultano le tavole di progetto, ma non risultano delle specifiche tavole grafiche sul rilievo per lo stato dei luoghi;
- per le due D.I.A. del 2005 e del 2006 nessun elaborato è reperibile;
- per la successiva ed ultima D.I.A. (del 30/10/2008), i relativi elaborati risultano reperibili solo in parte (in quanto risultano i grafici per lo stato esistente dell'epoca, ma non lo stato di progetto).

Si richiama di seguito una sintesi sulla **cronistoria degli atti edilizi** avutesi per il fabbricato di interesse negli ultimi decenni:

- autorizzazione n. 119 dello 08/07/1998, *per lavori di risanamento conservativo, finalizzati al recupero statico e funzionale dell'edificio [...]*, relativamente al progetto presentato il 12/05/1998 con prot. 22089 per il “Cinema – Teatro Lopez” (*cfr All. 8.2.*);
- autorizzazione n. 21 del 6/06/2000, *Per lavori di restauro e risanamento conservativo e con mutamento d'uso dell'edificio ex Cinema Lopez sito in questo comune alla via Follieri nn. 14-16-18 [...]*, relativamente al progetto presentato lo 01/09/1999 con prot. n. 34354 (*cfr All. 8.3.*). Con detto progetto veniva previsto, per la prima volta, di introdurre diversi livelli di piani intermedi e di cambiare la destinazione a centro commerciale (rispetto all'originario unico spazio che era adibito dapprima a cinema-teatro);
- presentazione D.I.A., in variante all'autorizzazione 21/2000, in data 12/05/2005 ed in data 14/07/2006. Per detto progetto non risulta rinvenibile la relativa documentazione progettuale. Tuttavia, le stesse vengono richiamate dal redattore del successivo progetto presentato per lo stesso fabbricato nel 2008, dove nella relazione tecnica, nel fornire specifiche sulla provenienza edilizia, viene riportato che: *“A seguito di [...] lavori di restauro e risanamento conservativo e mutamento d'uso, assentiti con Autorizzazione edilizia n. 21 del 06/06/2000, rilasciata [...]. Successivamente a seguito di esigenze tecnico funzionali dettate dai Vigili del Fuoco e dalla Sovrintendenza per i beni architettonici, nonché di fruibilità degli*

*spazi interni, sono state prodotte D.I.A. in variante all'Autorizzazione Edilizia n. 21/2000 in data 12/05/2005 e in data 14/07/2006 [...]”(cfr All. 8.4.). Si riferisce che dette D.I.A. vengono richiamate anche nell'atto di compravendita dello 01/08/2008 (cfr All. 3.3.- art. 8).*

- presentazione di D.I.A., in variante ai progetti presentati con D.I.A. del 2005 e del 2006 che precedono, avutasi in data 30/10/2008. Per detta presentazione risulta rinvenibile parte degli elaborati, e precisamente: la tavola grafica designata come *stato attuale* (ovvero, stato dei luoghi all'epoca di redazione); la documentazione fotografica; la relazione tecnica (cfr All. 8.4.). Non risulta rinvenibile, invece, la tavola grafica relativa alla nuova configurazione progettuale che si intendeva attuare. Nella relazione tecnica di detta D.I.A. del 2008, dopo la descrizione per lo stato dei luoghi dell'edificio, viene comunque riportata una sintesi sul contenuto progettuale che si vuole perseguire, ossia: “*A seguito di intervenute nuove esigenze funzionali dell'intero edificio, è stato necessario redigere un ulteriore progetto di manutenzione straordinaria in variante alle D.I.A. innanzi richiamate, per ridistribuire gli ambienti interni ma senza apportare modifiche progettistiche, aumenti di superficie e volumi complessivi preesistenti*”. Detto progetto (del quale non disponiamo delle tavole grafiche per la configurazione che si intendeva attuale), quindi, prevedeva solo diversa distribuzione spazi interni.

Nel successivo paragrafo si trova anche una sintesi tabellare per gli atti autorizzativi e D.I.A. sopra richiamati.

Per quanto concerne il certificato di **destinazione urbanistica**, trattasi di un immobile del tipo fabbricati e non terreno. Tuttavia, si riferisce quanto segue.

Il fabbricato, sito in Pozzuoli alla Follieri, ove sono ubicati gli immobili pignorati, ricade in zona *B2 (residenziale satura dell'altopiano centrale)* del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli con il n. 69 del 23/01/2002. Pertanto, l'intero fabbricato è sottoposto alle disposizioni degli artt. 6 e 21 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA), oltre che a quelle vincolistiche, relative al Piano Territoriale Paesistico (PTP) dei Campi Flegrei approvato nel 1999 (contenute in particolare nell'art. 13 delle relative norme tecniche per la zona del PTP). Pertanto, devono ritenersi consentiti gli interventi richiamati di seguito (salvo tener conto anche delle restrizioni vincolistiche):

1. Manutenzione ordinaria;

2. Manutenzione straordinaria;  
 3. Restauro;  
 4. Risanamento conservativo;  
 5. Ristrutturazione edilizia (senza incrementi volumetrici).



Circa le possibilità di **cambio di destinazione d'uso** occorre tener presente del contenuto (definizioni, ammissioni, divieti) delle NTA del PRG riportate all'art. 5 – *uso degli immobili e cambio della destinazione d'uso*. Detto articolo definisce tre categorie di destinazioni d'uso: *a) residenziale* (comprendente le abitazioni, eventualmente anche ad uso saltuario), *b) produttiva* (comprende vasta gamma di utilizzi, tra cui quello commerciale, turistico, ricettivo per l'accoglienza sanitaria, servizi di ogni genere compreso il settore terziario) *c) altre* (destinazioni religiose, di culto, servizi pubblici, ecc. in ogni caso senza fini di lucro). Inoltre, lo stesso articolo, stabilisce i passaggi tra categorie di destinazione d'uso (secondo la definizione sopra riportata) ammissibili e non; in particolare, il cambio non ammesso è quello dalle lettere b) e c) alla lettera a) (ossia, al residenziale), mentre sono ammesse diverse possibilità di cambi. Nel caso degli immobili in esame, si può perfino ritenere che i cambi di destinazione operati (riguardante sostanzialmente il cambio per il piano primo da locale commerciale a studio medico), non abbiano comportato il passaggio tra una categoria all'altra come definita dal comune. Pertanto, il cambio di destinazione d'uso operato nel compendio di interesse può ritenersi ammissibile (ovvero, più precisamente, sanabile, dato che risulta eseguito senza autorizzazioni). Con riferimento alla tipologia di pratica da presentare (P.D.C. o S.C.I.A.) per conseguire la regolarizzazione per cambio di destinazione, si precisa che occorre tener conto della ripartizione di destinazione d'uso prevista dal DPR 380/01 e s.m.i., la quale si presenta come una ripartizione (in categorie) diversa rispetto a quella sopra riportata di cui all'art. 5 delle NTA per il comune di interesse. Rispetto a quest'ultima categorizzazione del DPR 380/01 e s.m.i., il cambio di destinazione di interesse per la presente (ovvero, da locale commerciale a studio medico per il piano primo) dà luogo ad un passaggio di categoria e ciò ha come effetto che non è sufficiente la SCIA per conseguire la regolarità urbanistica-edilizia.

Per quanto riguarda la situazione **vincolistica** vi è da riferire che, a seguito di istanza dello scrivente alla Sovrintendenza, è stata rilasciata certificazione dallo stesso Ente da cui risulta (*cfr All. 9.1.*) per il fabbricato di interesse:

- 1°) che rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, ai sensi



del DLgs 42/2004 (parte III dedicata ai Beni Paesaggistici), come da D.M. del 12/9/1957 pubblicato sulla G.U. n. 236 del 23/09/1957;

- 2°) che rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei come da D.M. del 26/04/199 pubblicato sulla G.U. al n. 167 il 19/07/1999;
- 3°) che non risultano provvedimenti notificatori dell'interesse storico – artistico o archeologico, ai sensi del DLgs 42/2004.

L'effetto dell'appartenenza a **zona sottoposta a vincolo paesistico**, di cui ai punti 1° e 2° appena richiamati, è quello, in particolare, dell'assoggettamento alla Sovrintendenza al rilascio di parere favorevole per interventi edilizi riguardanti i prospetti (oltre ai divieti e limitazione, di cui al comma 3 dell'art. 3 delle NTA del PTP dei Campi Flegrei, previste per la zona R.U.A. di interesse, inerenti, in sostanza, il divieto di incremento volumetrico).

**Sulla non risultanza di vincoli storico – artistico od archeologico**, riportata nella certificazione della Sovrintendenza (come richiamato al sopra riportato punto 3°), **occorre comunque tener conto** di quanto si richiama di seguito:

- al piano primo sottostrada dell'edificio sono presenti degli scavi archeologici (rappresentati da opere murarie di epoca romana). L'effetto diretto per detta presenza è che il cespote che si sviluppa a tale livello (ovvero, l'u.i. sub 8 e le porzioni direttamente connesse e funzionali ad essa) è da ritenersi appartenente al patrimonio indisponibile dello Stato. Di detta circostanza si è riferito ampiamente in precedenza (in particolare al paragrafo b., nella parte dedicata alla lottizzazione, dove si è riferito sul motivo per cui il cespote relativo al sotterraneo va ritenuto escluso dalla vendita di che trattasi). Per quanto concerne i cespiti che si sviluppano ai piani fuori terra dell'edificio, pur non essendo interessati direttamente da detta presenza archeologica, va comunque tenuto conto che tra l'esercizio della fruizione/utilizzazione di detti beni, da un lato, e l'esercizio della tutela/conservazione per gli scavi al piano sotterraneo, dall'altro, da parte della Sovrintendenza, possono verificarsi delle interferenze. Un tipico caso può essere, ad esempio, la realizzazione di interventi edilizi che, soprattutto se interessano piani bassi dell'edificio, possono indirettamente riguardare anche il sotterraneo. Nella fattispecie, è appena il caso di ricordare che al piano terra vi sono tratti con pavimenti a vetrate trasparenti per permettere anche da detto piano la visione delle mura di epoca romane nel sotterraneo (come riferito in dettaglio al paragrafo c. sulla

descrizione). Si comprende, quindi, che anche i piani fuori terra dell'edificio vanno intesi come assoggettati ad un *interesse archeologico* e, quindi, nei casi di interventi edilizi va sentito anche il parere dell'ufficio della Sovrintendenza preposto per la relativa tutela. Ivi si precisa che lo scrivente, successivamente alla produzione della sopra indicata certificazione da parte della Sovrintendenza (ed a seguito dell'effettuazione dei rilievi dello stato dei luoghi, con i quali si è appreso della circostanza), ha presentato seconda richiesta allo stesso Ente di rinnovo di certificazione vincolistica (dettagliando anche su tale presenze) (*cfr All. 9.2.*);

- per compendio circostante l'edificio di interesse, e precisamente per il fabbricato (censito in catasto con p.la 44) confinante in aderenza ad est, vi è vincolo storico – artistico (trascritto ai RRII di NA il 6/11/1984 ai n.n. 32731/27744), in quanto trattasi di storico edificio adibito a stabilimento termale. Pertanto, nel caso di esecuzione di interventi edilizi per i cespiti del fabbricato di interesse (ed in particolare, per gli interventi per i quali si prevede un'interazione/interferenza con detto edificio storico p.la 44, come interventi esterni e/o di tipo strutturale), occorrerà comunque tener conto di assoggettamento della Sovrintendenza per relativa espressione di parere.

In sintesi, quindi, i cespiti sottoposti a pignoramento, oltre che essere assoggettati direttamente a vincolo territoriale di tipo paesistico, sono comunque interessati da **presenze afferenti la tutela storico-artistica ed archeologia**. Di conseguenza i procedimenti edilizi (ovvero, i rispettivi titoli edilizi che si intendono conseguire) sono assoggettati ai relativi rilasci di pareri favorevoli della Sovrintendenza.

Allo stato attuale per le uu.ii. del fabbricato non risulta verificata la regolarità edilizia - urbanistica (come più approfonditamente si vedrà ai punti che seguono); inoltre, non risulta la dichiarazione di agibilità.

**g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

Da indagini presso l'ufficio tecnico comunale per l'edilizia, come anticipato al paragrafo precedente, per gli immobili di interesse non risultano presentate istanze di condono

edilizio e neppure documenti edilizi del tipo CILA, SCIA, certificazione di agibilità. Come atti riguardanti la titolarità edilizia, risultano degli atti autorizzativi e D.I.A. susseguitisi nel tempo tra il 1998 ed il 2008 (*cfr All. 8.2., All. 8.3., All. 8.4.*). Per essi si riporta di seguito tabella di sintesi.

Tipo titolo edilizio	Dati presentazion e	Estremi di approvazione	Oggetto	Destinazione	Elaborati grafici disponibili	
					Grafici stato dei luoghi	Grafico stato di progetto
Autorizzazione	05/1998	n. 119 dello 01/07/1998	Lavori di risanamento conservativo	Interamente teatro/cinematergofo	NO	SI
Autorizzazione	01/09/1999	n. 21 del 6/06/2000	Lavori di restauro e risanamento conservativo, con mutamento d'uso	Diverse unità ad usi commerciali (e vari)	SI	SI
Prodotte due DIA in variante all'autorizzazione 21/00	12/05/2005 e 14/07/2006	-	Lavori di manutenzione straordinaria	-	NO	NO
DIA in variante alle DIA 2005 e 2006	30/10/2008		Lavori di manutenzione straordinaria	-	SI	NO

Circa l'epoca di realizzazione del fabbricato si dispone di una prima perizia tecnica giurata (a firma congiunta di due tecnici), relativa all'elaborato relazionale di cui al progetto presentato l'11/05/1998 (approvato con autorizzazione del n. 119/1998), che indica il 1947 come anno di realizzazione del fabbricato (*cfr All. 8.2.*). Vi è, poi, un'ulteriore e specifica perizia tecnica giurata nel 5/09/2000, ed anche secondo detto documento l'ultimazione del fabbricato si è avuta nel 1947, ed a supporto vi è *foto a colori della lapide posta all'interno dell'immobile nella parte alta che indica chiaramente l'anno di costruzione 1947* (detta perizia si trova nel fascicolo relativo al progetto di cui all'autorizzazione n. 21/2000 del quale si allega estratto documentale - *cfr All. 8.3.*). Non si dispone di documentazione grafica relativa alla originaria costruzione e, come detto, le previgenti planimetrie catastali per il fabbricato (ossia, per l'ex cinema) non risultano reperibili (né presso l'ufficio del catasto e neppure nei fascicoli dei documenti edilizi presso gli archivi comunali). Le rappresentazioni grafiche (e fotografiche) più remote disponibili per l'edificio si riferiscono a circa cinquant'anni dopo la costruzione, e sono rappresentate dagli elaborati di rilievo per lo stato reale dei luoghi (all'epoca di redazione)

relativi ai progetti presentati al comune a fine anni '90, di cui alle autorizzazioni n. 119/1998 e n. 6/2000, richiamati nella tabella sopra riportata<sup>(4)</sup>.

La complessiva storia per i titoli edilizi abilitativi del fabbricato presenta, quindi, delle carenze informative, dovute sia alla non disponibilità sulla configurazione originaria relativa all'epoca di costruzione, sia alla mancanza di elaborati nei vari progetti avutisi via via nel tempo. Pertanto, l'analisi di conformità urbanistica/edilizia si presenta come un fattore affetto da aleatorietà (e così, di conseguenza, i relativi costi per conseguire le regolarità). Tuttavia, dovendo comunque procedere ad una valutazione sulla sanabilità, possiamo tener conto di detta aleatorietà nella maniera che segue: si faranno, in prima analisi, delle assunzioni per la configurazione di stato assentito (quale elemento affetto, appunto, da incertezze); dopodiché, nella formulazione definitiva dei valori immobiliari, si praticherà una riduzione per il valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene in vendita (prevista da mandato) in ragione anche del fattore aleatorio sanabilità urbanistico/edilizia.

Per individuare la configurazione che possa assumersi, ragionevolmente, come stato assentito, possiamo tener conto delle riflessioni riportate di seguito:

- I) l'ultimo atto edilizio per il fabbricato è costituito dalla presentazione della DIA del 30/10/2008 (quale progetto di variante alla precedente DIA del 14/07/2006 e DIA del 12/05/2005). Pertanto, la configurazione dello stato progetto di detta DIA del 2008 è da intendersi come lo stato assentito da parte del Comune;
- II) per detta DIA del 2008 non si dispone dei grafici dello stato di progetto, ma solo degli elaborati dello stato dei luoghi dell'epoca (oltre che della relazione tecnica). Per la configurazione dello stato dei luoghi della DIA del 2008 si può considerare che:
  - a) deve ritenersi legittimata dai titoli edilizi che la precedono, atteso che rappresenta lo stato iniziale di un progetto presentato all'Ente con D.I.A. (ovvero, lo stato a partire dal quale si vuole legittimare un nuovo stato);

---

4) Si precisa che la non disponibilità degli specifici elaborati grafici di stato reale dei luoghi nel progetto del 1998 – indicata nella tabella sopra riportata - può ritenersi una carenza informativa di limitata rilevanza, giacché sopperita sostanzialmente dal progetto presentato successivamente nel 1999 (ed approvato nel 2000). Infatti, dal report fotografico di detto progetto presentato nel 1999 si comprende che il compendio si presentava ancora come in uno stato dei luoghi inutilizzato ed invariato da diversi anni; tenuto, poi, conto che detto progetto presentato nel 1999 contiene specifica tavola grafica sul rilievo dell'esistente, detta rappresentazione può ritenersi corrispondente a quella del precedente progetto del 1998. Peraltra, va anche fatto rilevare che il progetto del 1998 consisteva solo in un *risanamento conservativo* e, quindi, la tavola grafica di progetto replicata, in sostanza, la configurazione dello stato esistente dell'epoca, a meno della previsione di nuovi elementi edilizi, quali rampe, scale-antincendio, ascensori, ecc..(funzionali al rispetto delle intervenute normative di anti-incendio, di accessibilità ai diversamente abili, ecc..).

- b) le differenze (di detta configurazione dello stato dei luoghi al 2008) rispetto alla configurazione del progetto sono limitate solo ad una diversa distribuzione spazi interni. In proposito, la relazione tecnica di progetto riporta che gli interventi previsti consistono in opere di manutenzione straordinaria, di ridistribuzione degli spazi interni, senza apportare modifiche prospettiche, aumenti di superficie e volumi complessivi preesistenti (*cfr All. 8.4.*);
- c) la stessa (configurazione dello stato dei luoghi al 2008), come descritto sulla provenienza edilizia nella relazione di progetto del 2008 (*cfr All. 8.4.*), è il risultato di interventi, attuati mediante DIA 2005 e DIA 2006, costituenti varianti ad un progetto approvato dal Comune con l'esplicito atto autorizzativo n. 21/2000, scaturiti da esigenze tecnico funzionali dettate dai Vigili del Fuoco, Sovrintendenza, e di fruibilità per spazi interni.
- d) il progetto presentato nel 2008, come trasformazione della stessa (configurazione dello stato dei luoghi al 2008), non può ritenersi realizzato. Infatti, agli atti non risulta presentato alcun collaudo o chiusura lavori, e come stato reale attuale si ha che i lavori non si presentano come ultimati in quanto buona parte di diversi livelli di piano risultano ancora allo stato grezzo (mentre, il DPR 380/01 e ss.mm.ii., ovvero il testo unico sull'edilizia, disciplina come termine per l'ultimazione un arco temporale di 3 anni). Pertanto, lo stato di progetto si presenta anche come decaduto (pur potendo rimanere valido lo stato attuale della relativa presentazione del 2008).

Alla luce delle riflessioni sopra riportate, si può ritenere ragionevole assumere come *stato assentito* la configurazione relativa allo *stato attuale* del fabbricato al 2008 presentato al Comune con D.I.A. del 30/10/08. Si precisa che i vari progetti presentati al comune tra il 1998 e 2008, risultano essere stati interessati anche dalle procedure di interlocuzione/interazione tra comune, parte proprietaria, Sovrintendenza (per l'esercizio della tutela); tuttavia, per nessuno dei progetti presentati risulta completata la corrispondente procedura, ovvero non risulta formalizzazione di un completamento opere (o/e lavori) in relazione alle quali la Sovrintendenza si sia espressa con parere favorevole. Pertanto, lo stato che si sta assumendo per effettuare l'analisi di conformità urbanistico –



edilizia può intendersi come *stato assentito da parte dell'ente comunale* ma senza un atto di assenso (ovvero, rilascio parere favorevole) da parte della Sovrintendenza preposta alla tutela (per i vincoli paesaggistici, per le presenze archeologiche, per le afferenze storico – artistiche). Come conseguenza di detta circostanza può prevedersi maggiore complessità per la procedure di rilascio di parere da parte della Sovrintendenza per regolarizzare gli immobili (ed anche maggiore aleatorietà rispetto ad esiti di pareri favorevoli).

Prima di passare al confronto tra stato di fatto al 2008 con l'attuale stato di fatto, altra precisazione da farsi è che per gli immobili in questione non può ritenersi consentita la riapertura dei termini di condono (offerta per le procedure esecutive nelle condizioni di cui al comma 6° dell'art. 40 della L. 47/85 ed al comma 5° dell'art. 46 del DPR 380/01), poiché le *ragioni del credito* risalgono ad epoca successiva dell'entrata in vigore delle varie leggi di condono edilizio. Infatti, sia che si faccia riferimento all'atto di pignoramento (avutosi nel 2018) che ai contratti con garanzie ipotecarie del 2008 (quali genesi delle ragioni per cui si procede), risulterebbero ragioni del credito successive all'entrata in vigore perfino dell'ultima legge di condono edilizio (2003).

Dal confronto tra lo stato assunto come assentito (ovvero, stato di fatto al momento della D.I.A. del 2008) e stato di fatto attuale del compendio immobiliare si rilevano difformità per le varie unità immobiliari (sia per quelle ad uso esclusivo, sia per i beni comuni), descritte ed evidenziate anche in elaborato grafico allegato (10.3.). Si riporta di seguito l'elenco per l'insieme delle difformità che complessivamente sono presenti per varie parti del compendio immobiliare (secondo identificazione aderente alla nomenclatura adottata per i grafici allegati):

- A) tramezzi demoliti e tramezzi realizzati;
- B) scale realizzate;
- C) scale oggi non presenti;
- D) ascensori realizzati;
- E) divisione/accorpamento spazi tra diverse unità;
- F) aperture prospettiche murate, aperture prospettiche variate;
- F1) vano di attraversamento in altro fabbricato (oggi non di interesse);
- G) cambio di destinazione (non rilevante, ossia nell'ambito della stessa categoria omogenea urbanistica).

Nel paragrafo che segue si affrontano gli aspetti inerenti le possibilità di sanatoria per le suddette difformità e dei relativi costi per conseguire la regolarizzazione urbanistico –



edilizia.

Con riferimento al piano sottostrada si precisa quanto segue:

- si è ritenuto improprio effettuare anche per lo stesso un'analisi di conformità urbanistica, non trattandosi di un consueto bene immobiliare, bensì un bene quasi interamente interessato da presenze archeologiche (per il quale va ritenuto, appunto, di escluderlo dalla vendita, in quanto da intendersi appartenente al patrimonio statale indisponibile);
- la rappresentazione di stato dei luoghi disponibile per il piano sottostrada è limitata ai primi due progetti della serie di progetti presentata nel decennio 1998-2008 (ed in particolare nell'autorizzazione 21/2000);

sia con la pianta dello stato dei luoghi di fine anni '90 che con la pianta dello stato attuale, viene rappresentato con dettaglio sostanzialmente solo la parte del PS1 ad un uso civile ordinario, mentre per la restante con le presenze archeologiche le rappresentazioni si limitano a quelle del perimetro. Da un confronto tra le due piante si presentano delle variazioni (operate dalla suddetta epoca ad oggi). Dette variazioni appaiono, in linea di massima, come contenute (ovvero, circoscritte) nelle aree ad uso civile ordinario (ovvero, nelle zone di estremità est ed estremità ovest del fabbricato, relative alle aree di ubicazione delle due distinte scale e delle relative attigue aree tecnico/funzionali), ad eccezione di un ulteriore spazio di circa 15 mq che nei pregressi grafici non si trova rappresentato come uso civile ordinario, mentre oggi sui luoghi si presenta uno spazio contiguo alla parte ad uso civile ordinario (ed appare come fruibile per un uso tecnico, del tipo supervisione/sorveglianza delle parti attigue con le emergenze archeologiche). Detto spazio è ubicato ad una quota di circa -2,50 m rispetto al livello viario, ovvero lievemente superiore rispetto alla quota media del piano sotterraneo, e localizzato in adiacenza sud della cassa scala prossima a via Follieri, e designato sui grafici di stato attuale come *saletta* (cfr All. 8.3., All. 5.1., All. 5.2., ed in particolare, si confronti i rilievi di stato reale, tra le due diverse epoche, per il piano sottostrada). Si riporta anche di seguito uno stralcio di confronto;

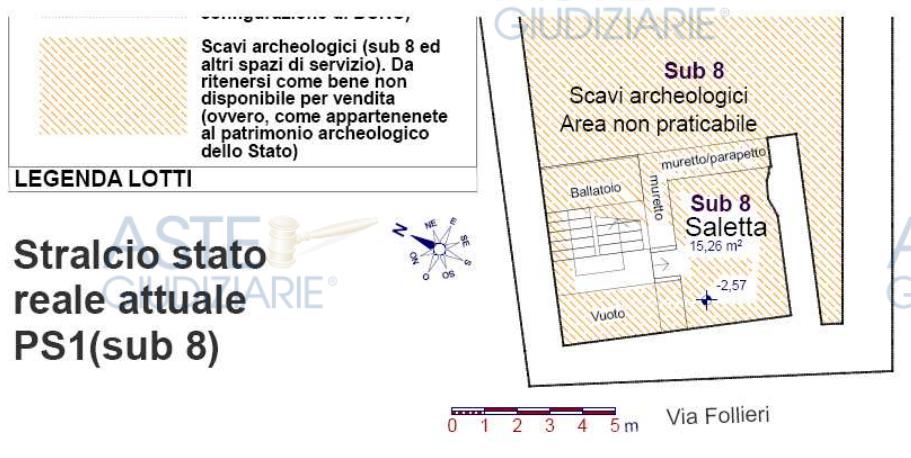


90/140

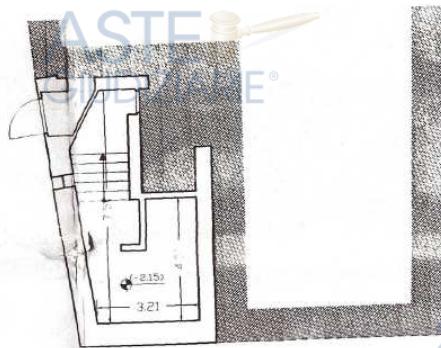


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**Stralcio stato reale a fine anni '90 (da elaborato di rilievo nel progetto autoriz. 21/2000)**



Pianta Seminterrato

dalla lottizzazione predisposta per l'insieme dei beni (come ampiamente chiarito in precedenza) si è tenuto escluso, oltre che l'intero sub 8 al PS1, anche gli altri spazi circostanti annessi (come lo spazio ubicato nell'area d'angolo nord-ovest, ricavato dal sub 3, piano terra, designato sui grafici di stato reale come *Porzione 3-8*).



**h.** In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso

91/140



non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

Nel punto precedente si è visto che per gli immobili di interesse esistono difformità tra lo *stato assentito* (ovvero, che può assumersi come tale) e lo *stato di fatto attuale*, e che dette difformità identificano le opere abusive.

La sanabilità delle sopra richiamate opere abusive, è subordinata alla seguente *doppia conformità*: conformità alla disciplina urbanistica-edilizia vigente all'epoca di realizzazione degli abusi ed all'epoca attuale (art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.). Inoltre, poiché il compendio è sottoposto a regime vincolistico, per conseguire la sanabilità urbanistica per gli abusi, occorre anche l'espressione del parere favorevole da parte della Sovrintendenza preposta alla tutela dei vincoli di interesse.

Da detta verifica risulta che gli abusi edilizi commessi possono ritenersi sanabili mediante dell'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i., fatto salvo quanto si richiama di seguito:

- fatto salvo l'espressione del parere favorevole da parte della Sovrintendenza preposta alla tutela, del quale non è possibile prevederne l'esito;
- fatti salvi gli esiti verifiche/collaudi strutturali (da eseguirsi seguendo le norme attualmente vigenti) dato che tra gli interventi risultano taluni anche di tipo strutturale. Ed anche per dette verifiche non è possibile prevedersi gli esiti;
- fatte salve le altre aleatorietà dovute alla disponibilità solo parziale per i documenti riguardanti la provenienza sulla titolarità urbanistica (già richiamate nei preceduti paragrafi pure dedicati agli aspetti urbanistici).

Inoltre, vi è specifica difformità da ritenersi non sanabile, non tanto per aspetti urbanistico – edilizi, ma per il fatto che la loro presenza risulta incompatibile con la titolarità per la proprietà: trattasi del vano porta di transito, al livello del P3°, tra la cassa scala ed altro edificio confinante p.la 44, quale apertura incompatibile in quanto la proprietà dell'edificio p.la 44 non è di interesse per la presente. Per essa va prevista il ripristino richiudendo nuovamente il varco murario.

Nella tabella che segue si elencano gli **abusivi** e le indicazioni per la relativa sanabilità (prevista in rapporto all'Ente comunale).

Diffidenza tra grafici DIA del 30/10/2008 e stato di fatto attuale – abusi edilizi ed indicazioni per le sanabilità			
Identif. abuso	Descrizione abusi	Tipologia/qualificazione abuso nel caso in esame	Indicazioni sulla SANABILITÀ
Diffidenza A	Realizzazione/demolizione tramezzi	Diversa distribuzione degli spazi interni	Può ritenersi SANABILE, poiché la normativa di zona consente interventi di manutenzione straordinaria
Diffidenza B	Realizzazione scale interne	Diversa distribuzione degli spazi interni e/o frazionamento/fusione	Può ritenersi SANABILE, poiché la normativa di zona consente interventi di ristrutturazione
Diffidenza C	Rimozione scale (interne o esterne)	Diversa distribuzione degli spazi interni e/o frazionamento (e/o cambio prospetto per quelle esterne)	Può ritenersi SANABILE, poiché la normativa di zona consente interventi di ristrutturazione
Diffidenza D	Realizzazione ascensori e montavivande	Diversa distribuzione degli spazi interni e/o frazionamento/fusione	Può ritenersi SANABILE, poiché la normativa di zona consente interventi di ristrutturazione
Diffidenza E	Divisione/accorpamenti di spazi tra diverse unità	Frazionamento/fusione	Può ritenersi SANABILE, poiché la normativa di zona consente interventi di manutenzione straordinaria
Diffidenza F	Aperture prospettiche murate/variante	Cambio prospetto	Può ritenersi SANABILE, poiché la normativa di zona consente interventi di ristrutturazione
Diffidenza F1	Realizzazione attraversamento, mediante vano porta al livello del P3°, tra cassa scala e diverso fabbricato confinante (p.lla 44) non interessato	Fusione	NON SANABILE; e ciò, non per motivi urbanistici ma per il fatto che l'altro fabbricato non risulta interessato dalla procedura di che trattasi
Diffidenza G	Opere (e/o finiture e/o utilizzazioni) che nell'insieme danno luogo alla tipologia indicata accanto	Cambio di destinazione (da commerciale a studio medico)	Può ritenersi SANABILE, poiché la normativa di zona consente (oltre che interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione) anche, specificamente, un tale tipo di cambio d'uso

Nel grafico per gli abusi edilizi allegato alla presente sono evidenziate le suddette diffidenze (cfr All. 5.1.).

Oltre a prevedere la regolarizzazione nei riguardi degli abusi appena richiamati, per conseguire la completa regolarità edilizia dei diversi lotti immobiliare, ovvero l'agibilità degli stessi, occorre mettere in conto la necessità di adeguamenti igienico/funzionali vari, od anche le possibili restrizioni d'uso varie (per gli elementi il cui adeguamento non possa presentarsi integralmente fattibile) <sup>(5)</sup>. Gli accennati adeguamenti avranno la finalità di

5) A titolo di esempio: se si considerano i valori minimi di altezza fissati dall'art. 70 del Regolamento Edilizio

conformare gli immobili alle varie normative complementari (per salvaguardare l'igiene/salute, la sicurezza strutturale, la sicurezza antincendio, sicurezza impiantistica, risparmio energetico, eliminazione delle barriere architettoniche, ecc...). Gli stessi potranno dettagliarsi con specificità solo al momento delle attività di verifiche/progetti specialistici; tuttavia, in seguito si fornirà, comunque, una stima per i relativi costi.

Per conseguire la regolarizzazione urbanistico/edilizia dei vari immobili (ovvero, dei vari lotti) occorrerà, la redazione di attività tecniche, con la presentazione di **pratiche edilizie** al comune ed elaborati a carattere specialistico per la Sovrintendenza (ed altre elaborazioni specialistiche, con presentazione ai vari Enti di interesse, quale il Genio Civile/Commissione Sismica Comunale, i Vigili del Fuoco, ecc...).

Le informazioni appena sopra riportate (circa l'elenco degli abusi, l'accenno alla necessità di adeguamenti igienico/funzionali, la necessità di redazione di pratiche edilizie) si riferiscono a tutti i lotti di interesse (ovvero, al fabbricato nel suo insieme). In proposito, ivi si precisa che, per un caso come quello in esame (di fabbricato originariamente rappresentato da un'unica unità e con titoli edilizi, fino all'ultimo del 2008 a cui si sta facendo riferimento, via via approvati sempre per l'intero fabbricato) è prevedibile che l'Ente Comune e l'Ente Sovrintendenza, in via preliminare, tenderanno a prediligere la regolarizzazione per l'intero fabbricato. Tuttavia, si ammetterà che gli enti consentano (in via definitiva) di procedere alla regolarizzazione anche per singolo proprietario (fatti salvi quegli aspetti, come ad esempio le verifiche/collaudi strutturali, dove è evidente la necessità di riguardare il fabbricato nella sua interezza, e nelle accennate eventualità il singolo proprietario si troverà ad affrontare le corrispondenti voci di costo per l'intero edificio). Ivi si precisa, ancorché ovvio, che, qualora non si proceda alla regolarizzazione unica per l'intero compendio, è inteso che i diversi futuri soggetti proprietari (e/o fruitori, e/o condomini) consentiranno senza impedimenti la regolarizzazione autonoma degli altri singoli proprietari.

Di seguito si riportano le varie **informazioni distinte specificamente per ciascuno dei diversi lotti**, con la stima dei relativi costi per conseguire le regolarizzazioni urbanistico-edilizie.

Gli abusi riscontrabili specificamente per il **lotto 1** sono quelli identificati come: A, B, C, E.

Per il lotto 1, quindi, gli abusi sono sostanzialmente rappresentati da: diversa comunale e, d'altra parte, i valori di altezza degli immobili in esame, si comprende che non può prevedersi ammissibile la presenza contemporanea di cento persone negli stessi (ammesso che gli spazi lo consentano).

# ASTE GIUDIZIARIE®

distribuzione spazi interni; ristrutturazione edilizia; frazionamento.

Per conseguire la regolarizzazione urbanistico – edilizia per il lotto 1 occorre quindi:

- redigere documentazione tecnica, da presentarsi all'Edilizia Privata del Comune, per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i., e documentazione tecnica specialistica che verrà trasmessa alla Sovrintendenza per l'espressione di parere;
- redigere attività di verifiche tecniche varie (di tipo strutturale, impiantistico vario, ecc...);
- realizzare adeguamenti eventuali, previa presentazione di documentazione agli enti di interesse seguendo le procedure legittimanti.

Si espone nella tabella che segue una stima dei costi per conseguire la sanabilità urbanistico – edilizia per i locali componenti il lotto 1.



95/140





**Stima costi per conseguire regolarizzazione urbanistica-edilizia per l'immobile pignorato Rge  
776/18- Trib. NA - LOTTO 1**

Voci di costo	Fonti per la determinazione	Importo [€]
Oneri concessori: Oneri di urbanizzazione + Oneri per costo di costruzione	Oneri concessori stimati secondo le varie informazioni attinte da disposizioni normative (generali e del Comune)  Oneri di urbanizzazione: pari a zero. Oneri (o contributo) per costo di costruzione. Si valuta come una percentuale del costo di costruzione per le varie opere abusive di trasformazione: Costo costruzione difformità x 10% x 2 (raddoppio per sanatoria) = 20.000,00 € (somma dei costi relativi alle singole difformità, stimati orientativamente secondo i vigenti prezzi) x 0,10 x 2 = 4.000,00 €	4.000,00
Diritti di istruttoria/segreteria	Stabiliti dal Comune (con apposita delibera, per CILA, P.d.C, SCIA, ecc..). Per consegna pratica edilizia al Comune (compresi bolli vari)	500,00
Sanzioni per indennità/danni per i beni sottoposti a tutela dalla Sovrintendenza	Vengono determinate dall'Ente (con riguardo anche della perizia tecnica specialistica presentata allo stesso per la regolarizzazione). Si può fornire stima a solo titolo orientativo.  Riferimenti: vari (comma 5, art. 167 DLgs 42/04, DM 26/9/97, L. 75/93, orientamento dei vari comuni; comma 4, art. 160).  Circa la sanzione paesaggistica vi è da dire che non risultano abusi prospettici per il lotto in esame (derivante dal sub 3 al PT). Ritenendo di valutarla, ad esempio, con un raffronto tra la configurazione attuale rispetto a quella remota disponibile di fine anni '90 (epoca di entrata in vigore dell'ultimo piano territoriale paesistico dei Campi Flegrei), risultano diverse differenze prospettiche rappresentate da variazioni di aperture. Si ritiene, nello specifico, di stimare il danno con riferimento all'ordine di grandezza del costo di ripristino. Poiché le aperture variate si individuano in numero di 5, ed assumendo un costo medio cadauno di ripristino di 500,00 €, si valuta detto danno come 5*€ 500,00.  Circa la sanzione per danno storico - artistico e/o danno archeologico, non risultano rilevabili allo scrivente siffatti tipi di danni	2.500,00
Opere di adeguamento igienico/funzionali	È da attendersi che occorrono adeguamenti vari, del tipo strutturali e/o impiantistici (per esempio areazioni forzate, ecc...). Per esse si stima un ordine di grandezza del costo dell'esecuzione lavori come indicato	5.000,00
Competenze tecniche ed oneri tecnici	E' data dalla somma delle competenze tecniche ed oneri tecnici, quali: redazione pratica al Comune + redazione elaborati per Sovrintendenza + studi/verifiche/progetti (strutturali, impiantistici, antincendi, ecc..) per adeguamenti + D.L. adeguamenti + aggiornamento catastale + predisposizione di pratica di S.C.Ag. per l'ottenimento dell'agibilità + varie (collaudi impianti, APE, ecc..)	8.000,00
Somma circa (in cifra tonda circa)		€ 20.000,00

Gli abusi riscontrabili specificamente per il **lotto 2** sono quelli identificati come: A, B, C, E, F, G.

Per il lotto 2, quindi, gli abusi sono sostanzialmente rappresentati da: diversa distribuzione spazi interni; ristrutturazione edilizia; frazionamento; variazioni

prospettive; cambio di destinazione d'uso.

Per conseguire la regolarizzazione urbanistico – edilizia per il lotto 2 occorre quindi:

- redigere documentazione tecnica, da presentarsi all'Edilizia Privata del Comune, per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i., e documentazione tecnica specialistica che verrà trasmessa alla Sovrintendenza per l'espressione di parere;
- redigere attività di verifiche tecniche varie (di tipo strutturale, impiantistico vario, ecc...);
- realizzare adeguamenti eventuali, previa presentazione di documentazione agli enti di interesse seguendo le procedure legittimanti.

Si espone nella tabella che segue una stima dei costi per conseguire la sanabilità urbanistico – edilizia per i locali componenti il lotto 2.

**Stima costi per conseguire regolarizzazione urbanistica-edilizia per l'immobile pignorato Rge 776/18– Trib. NA – LOTTO 2**

Voci di costo	Fonti per la determinazione	Importo [€]
Oneri concessori: Oneri di urbanizzazione + Oneri per costo di costruzione	<p>Oneri concessori stimati secondo le varie informazioni attinte da disposizioni normative (generali e del Comune)</p> <p>Oneri di urbanizzazione (non nulli per l'esistenza di cambio di destinazione d'uso).</p> <p>Si valuta moltiplicando il volume immobiliare per l'onere unitario, dove quest'ultimo è dato dal prodotto tra un valore di onere unitario base ed una serie di coefficienti correttivi che tengano conto di vari fattori.</p> <p>Onere unitario di urbanizz.:  <math display="block">60.424,80 \text{ L/mc} * 1,00 * 0,88 * 1,10 * 1,05 * 0,20 * 0,91 * 0,68 = 3,93 \text{ €/mc};</math> Volume vuoto per pieno = 340 mq * 3,20 m (parte senza gradonata, sub 5) + 75 mq * 2,60 m (zona gradonata, sub 5) + 7 * 3,20 (ingresso da via Follieri, porzione del sub 3) = 1305 mc.  Oneri urbanizzazione = 3,93 €/mc * 1305 mc = € 5.129,00.  Per l'onere di urbanizzazione le norme non prevedono il raddoppio (anche se valutato in sanatoria).</p> <p>Oneri (o contributo) per costo di costruzione. Si valuta come una percentuale del costo di costruzione per le varie opere abusive di trasformazione:  Costo costruzione difformità x 10% x 2 (raddoppio per sanatoria) = 50.000,00 € (somma dei costi relativi alle singole difformità, stimati orientativamente secondo i vigenti prezzi) x 0,10 x 2 = 10.000,00 €.</p> <p>Oneri conces. = Oneri urbanizz. + Oneri cost. Costruz.= € 5.129,00 + 10.000,00 € = 15.000,00 (in cifra tonda)</p>	15.000,00
Diritti di istruttoria/segreteria	Stabiliti dal Comune (con apposita delibera, per CILA, P.d.C, SCIA, ecc..).	500,00

	Per consegna pratica edilizia al Comune (compresi bolli vari)	
Sanzioni per indennità/danni per i beni sottoposti a tutela dalla Sovrintendenza	Vengono determinate dall'Ente (con riguardo anche della perizia tecnica specialistica presentata allo stesso per la regolarizzazione). Si può fornire stima a solo titolo orientativo. Riferimenti: vari (comma 5, art. 167 DLgs 42/04, DM 26/9/97, L. 75/93, orientamento dei vari comuni; comma 4, art. 160). Circa la sanzione paesaggistica si può ritenere di valutarla, ad esempio, con un raffronto tra la configurazione attuale rispetto a quella remota disponibile di fine anni '90 (epoca di entrata in vigore dell'ultimo piano territoriale paesistico dei Campi Flegrei), risultano diverse differenze prospettiche rappresentate da variazioni di aperture (oltre che la rimozione di un'originaria scala di servizio esterna, che si trascura in quanto può intendersi come un'attività edilizia a favore dei beni da tutelare). Si ritiene, nello specifico, di stimare il danno con riferimento all'ordine di grandezza del costo di ripristino. Poiché le aperture variate si individuano in numero di 7, ed assumendo un costo medio cadauno di ripristino di 500,00 €, si valuta detto danno come 7*€ 500,00. Circa la sanzione per danno storico - artistico e/o danno archeologico, non risultano rilevabili allo scrivente siffatti tipi di danni	3.500,00
Opere di adeguamento igienico/funzionali	É da attendersi che occorrono adeguamenti vari, del tipo strutturali e/o impiantistici (per esempio areazioni forzate, ecc...). Per esse si stima un ordine di grandezza del costo dell'esecuzione lavori come indicato	5.000,00
Competenze tecniche ed oneri tecnici	E' data dalla somma delle competenze tecniche ed oneri tecnici, quali: redazione pratica al Comune + redazione elaborati per Sovrintendenza + studi/verifiche/progetti (strutturali, impiantistici, antincendi, ecc..) per adeguamenti + D.L. adeguamenti + aggiornamento catastale + predisposizione di pratica di S.C.Ag. per l'ottenimento dell'agibilità + varie (collaudi impianti, APE, ecc..)	10.000,00
Somma circa (in cifra tonda circa)		€ 34.000,00

Si precisa, ancorché ovvio, che i costi di regolarizzazione urbanistica appena richiamati sono concepiti come non comprensivi di quelli necessari per completare tutta la parte grezza sviluppantesi al piano primo (in quanto dei richiamati costi di completamento si terrà conto direttamente nella valutazione immobiliare).

Gli abusi riscontrabili specificamente per il **lotto 3** sono quelli identificati come: A, B, D, E, F<sup>(6)</sup>.

Per il lotto 3, quindi, gli abusi sono sostanzialmente rappresentati da: diversa distribuzione spazi interni; ristrutturazione edilizia; frazionamento; variazioni prospettiche.

Per conseguire la regolarizzazione urbanistico – edilizia per il lotto 3 occorre quindi:

- redigere documentazione tecnica, da presentarsi all'Edilizia Privata del Comune, per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i., e documentazione tecnica specialistica che verrà trasmessa alla Sovrintendenza per l'espressione di parere;

6) L'abuso F1, relativo a vano porta di attraversamento a livello del P3° tra cassa scala e diverso edificio confinante p.la 44 (da ripristinare con chiusura), è relativo alle parti comuni e non a specifico lotto.

**ASTE GIUDIZIARIE®** redigere attività di verifiche tecniche varie (di tipo strutturale, impiantistico vario, ecc...);

- realizzare adeguamenti eventuali, previa presentazione di documentazione agli enti di interesse seguendo le procedure legittimanti.

Si espone nella tabella che segue una stima dei costi per conseguire la sanabilità urbanistico – edilizia per i locali componenti il lotto 3.



99/140



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





**Stima costi per conseguire regolarizzazione urbanistica-edilizia per l'immobile pignorato Rge 776/18– Trib. NA – LOTTO 3**

Voci di costo	Fonti per la determinazione	Importo [€]
Oneri concessori: Oneri di urbanizzazione + Oneri per costo di costruzione	Oneri concessori stimati secondo le varie informazioni attinte da disposizioni normative (generali e del Comune)  Oneri di urbanizzazione: sono pari a zero. Oneri (o contributo) per costo di costruzione. Si valuta come una percentuale del costo di costruzione per le varie opere abusive di trasformazione: Costo costruzione difformità x 10% x 2 (raddoppio per sanatoria) = 25.000,00 € (somma dei costi relativi alle singole difformità, stimati orientativamente secondo i vigenti prezzi) x 0,10 x 2 = 5.000,00 €.	5.000,00
Diritti di istruttoria/segreteria	Stabiliti dal Comune (con apposita delibera, per CILA, P.d.C, SCIA, ecc..). Per consegna pratica edilizia al Comune (compresi bolli vari)	500,00
Sanzioni per indennità/danni per i beni sottoposti a tutela dalla Sovrintendenza	Vengono determinate dall'Ente (con riguardo anche della perizia tecnica specialistica presentata allo stesso per la regolarizzazione). Si può fornire stima a solo titolo orientativo.  Riferimenti: vari (comma 5, art. 167 DLgs 42/04, DM 26/9/97, L. 75/93, orientamento dei vari comuni; comma 4, art. 160).  Circa la sanzione paesaggistica si può ritenere di valutarla, ad esempio, con un raffronto tra la configurazione attuale rispetto a quella remota disponibile di fine anni '90 (epoca di entrata in vigore dell'ultimo piano territoriale paesistico dei Campi Flegrei), risultano diverse differenze prospettiche rappresentate da variazioni di aperture. Si ritiene, nello specifico, di stimare il danno con riferimento all'ordine di grandezza del costo di ripristino. Poiché le aperture variate si individuano in numero di 6, ed assumendo un costo medio cadauno di ripristino di 500,00 €, si valuta detto danno come 6*€ 500,00.  Circa la sanzione per danno storico - artistico e/o danno archeologico, non risultano rilevabili allo scrivente siffatti tipi di danni	3.000,00
Opere di adeguamento igienico/funzionali	È possibile che occorrono adeguamenti vari (del tipo impiantistico, eliminazione barriere architettoniche, ecc..). Per esse si stima un ordine di grandezza del costo dell'esecuzione lavori come indicato	3.000,00
Competenze tecniche ed oneri tecnici	E' data dalla somma delle competenze tecniche ed oneri tecnici, quali: redazione pratica al Comune + redazione elaborati per Sovrintendenza + studi/verifiche/progetti (strutturali, impiantistici, antincendi, ecc..) per adeguamenti + D.L. adeguamenti + aggiornamento catastale + predisposizione di pratica di S.C.Ag. per l'ottenimento dell'agibilità + varie (collaudi impianti, APE, ecc..)	8.000,00
Somma circa (in cifra tonda circa)		€ 20.000,00

Si precisa, anche per detto lotto, che i costi di regolarizzazione urbanistica appena richiamati sono concepiti come non comprensivi di quelli necessari per completare la parte grezza sviluppantesi al piano secondo (in quanto dei richiamati costi di completamento si terrà conto direttamente nella valutazione immobiliare).

100/140

Per quanto concerne le **parti comuni** anche per esse sono specificamente individuabili degli abusi, e sono quelli identificati come: A, D, E, F, F1. Per detta parte gli abusi sono, quindi, rappresentati da: diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione, frazionamento/fusione, variazioni prospettiche. Si precisa che gli stessi tipi di abusi si presentano, sia facendo riferimento alla ripartizione di subalterni vigente attualmente in catasto, sia che si faccia riferimento alla configurazione di BCNC (unico) predisposta in relazione alla lottizzazione formata per la presente (come è possibile notare dal confronto tra i grafici di configurazione catastale, grafici di stato attuale su cui riportata la lottizzazione, grafici abusi edilizi, *cfr All. 2.12., All. 5.1., All. 10.3.*).

Anche per detta parte i diversi futuri proprietari dell'edificio saranno tenuti alla relativa regolarizzazione urbanistico – edilizia (dove, in futuro, nel caso di presenza di diversi proprietari, il bene comune costituirà a tutti gli effetti una parte condominiale per i vari immobili nel fabbricato).

Per conseguire la regolarizzazione urbanistico – edilizia per la parte comune occorre:

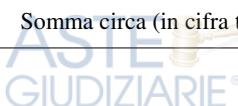
- redigere documentazione tecnica, da presentarsi all'Edilizia Privata del Comune, per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i., e documentazione tecnica specialistica che verrà trasmessa alla Sovrintendenza per l'espressione di parere;
- redigere attività di verifiche tecniche varie (di tipo strutturale, impiantistico vario, ecc...);
- realizzare di adeguamenti e ripristini, previa presentazione di documentazione agli enti di interesse seguendo le procedure legittimanti. Un adeguamento occorrente riguarda il fatto che attualmente per il dislivello di circa 1 metro, tra la parte deppressa di cortile (ubicata in zona attigua all'ingresso al piano terra del fabbricato che porta alla scala comune ed ascensore comune) e la restante parte dello stesso vi sono solo dei gradini. Detta situazione rappresenta un'impedenza per l'accesso ai diversamente abili all'edificio, ovvero una barriera architettonica, e per eliminare la stessa occorrerà prevedere una rampa piana di raccordo. Come ripristino vi è da prevedere la chiusura del vano porta di transito (al livello del piano terzo) tra la cassa scala del fabbricato ed altro fabbricato confinante non interessato per la presente (vale a dire l'abuso identificato come difformità F1 che, come detto, va ritenuto non sanabile per incompatibilità per le diverse proprietà).

Si espone nella tabella che segue una stima dei costi per conseguire la sanabilità

**Stima costi per conseguire regolarizzazione urbanistica-edilizia per l'immobile pignorato Rge  
776/18– Trib. NA – parte comune**

Voci di costo	Fonti per la determinazione	Importo [€]
Oneri concessori: Oneri di urbanizzazione + Oneri per costo di costruzione	Oneri concessori stimati secondo le varie informazioni attinte da disposizioni normative (generali e del Comune)  Oneri di urbanizzazione: sono pari a zero. Oneri (o contributo) per costo di costruzione. Si valuta come una percentuale del costo di costruzione per le varie opere abusive di trasformazione: Costo costruzione difformità x 10% x 2 (raddoppio per sanatoria) = 25.000,00 € (somma dei costi relativi alle singole difformità, stimati orientativamente secondo i vigenti prezzi) x 0,10 x 2 = 5.000,00 €.	5.000,00
Diritti di istruttoria/segreteria	Stabiliti dal Comune (con apposita delibera, per CILA, P.d.C, SCIA, ecc..). Per consegna pratica edilizia al Comune (compresi bolli vari)	500,00
Sanzioni per indennità/danni per i beni sottoposti a tutela dalla Sovrintendenza	Vengono determinate dall'Ente (con riguardo anche della perizia tecnica specialistica presentata allo stesso per la regolarizzazione). Si può fornire stima a solo titolo orientativo.  Riferimenti: vari (comma 5, art. 167 DLgs 42/04, DM 26/9/97, L. 75/93, orientamento dei vari comuni; comma 4, art. 160).  Circa la sanzione paesaggistica si può ritenere di valutarla, ad esempio, con un raffronto tra la configurazione attuale rispetto a quella remota disponibile di fine anni '90 (epoca di entrata in vigore dell'ultimo piano territoriale paesistico dei Campi Flegrei), risultano diverse differenze prospettiche rappresentate da variazioni di aperture. Si ritiene, nello specifico, di stimare il danno con riferimento all'ordine di grandezza del costo di ripristino. Poiché le aperture variate si individuano in numero di 3, ed assumendo un costo medio cadauno di ripristino di 500,00 €, si valuta detto danno come 3*€ 500,00 (si precisa che tra i costi appena stimati non si è considerato il ripristino per la scala che a fine anni '90 era ubicata presso l'angolo nord- est, atteso che il richiamato elemento si presentava come deturpativo per l'edificio storico confinante p.la 44).  Circa la sanzione per danno storico - artistico e/o danno archeologico, non risultano rilevabili allo scrivente siffatti tipi di danni	1.500,00
Opere di adeguamento igienico/funzionali	Realizzazione rampa piana di raccordo per il salto quota nel cortile in prossimità dell'ingresso comune per superare l'impedimento di accesso per i diversamente abili.  Chiusura vano porta di transito, tra cassa scala ed edificio confinante p.la 44, al livello del piano terzo	3.000,00
Competenze tecniche ed oneri tecnici	E' data dalla somma delle competenze tecniche ed oneri tecnici, quali: redazione pratica al Comune + redazione elaborati per Sovrintendenza + studi/verifiche/progetti (strutturali, impiantistici, antincendi, ecc..) per adeguamenti + D.L. adeguamenti + aggiornamento di mappa catastale + varie (collaudi impianti, APE, ecc..)	10.000,00

Somma circa (in cifra tonda circa)	€ 20.000,00
------------------------------------	-------------



Detto importo relativo al costo stimato per la regolarizzazione urbanistica delle parti comuni si prevede come ripartito tra i tre diversi lotti. Si assume, per fissare le idee, una ripartizione intermedia tra quella relativa alla divisione in tre frazioni uguali e quella in ragione delle tre attuali rendite catastali <sup>(7)</sup>. Assumiamo, quindi, come incidenza costi di regolarizzazione urbanistica delle parti comuni sui rispettivi lotti, la seguente ripartizione:

- per lotto 1: € 20.000,00 \* 30% = € 6.000,00;
- per lotto 2: € 20.000,00 \* 30% = € 6.000,00;
- per lotto 3: € 20.000,00 \* 40% = € 8.000,00;

Quindi, i **costi** per conseguire la **sanabilità urbanistico – edilizia** per i diversi lotti si stimano come somme delle aliquote richiamate di seguito:

- per lotto 1: € 20.000,00 (importo relativo esclusivamente al lotto) + 6.000,00 (incidenza costo per regolarizzazione parti comuni): € 26.000,00;
- per lotto 2: € 34.000,00 (importo relativo esclusivamente al lotto) + 6.000,00 (incidenza costo per regolarizzazione parti comuni): € 40.000,00;
- per lotto 3: € 20.000,00 (importo relativo esclusivamente al lotto) + 8.000,00 (incidenza costo per regolarizzazione parti comuni): € 28.000,00.

In definitiva, i costi complessivi per conseguire la regolarizzazione urbanistico-edilizia per i rispettivi distinti lotti si stimano pari a circa:

- € 26.000,00, per lotto 1;
- € 40.000,00 per il lotto 2;
- € 28.000,00 per il lotto 3.

Detti importi saranno detratti nella stima di valori complessivi degli immobili (poiché dovranno essere sostenuto dai proprietari futuri).



i. verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta

7) La ripartizione in tre frazioni uguali dà luogo al moltiplicatore 33,3% per ciascuno dei tre lotti. Per la ripartizione in ragione delle rendite catastali si può far riferimento alle rendite catastali attuali per il sub 3, sub 5, sub 6, da attribuirsi rispettivamente al lotto 1, lotto 2, lotto 3; e la corrispondente ripartizione dà luogo ai tre rispettivi coefficienti moltiplicatori: 28%, 29%, 43 %. Mediando le due terne di coefficienti [33,33%, 33,3%, 33,3%] e [28%, 29%, 43%], si ottiene (in cifra tonda) la terna seguente [30%, 30%, 40%].

103/140



dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal **d.gs. 28/2011**.

Nella certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale dello *Sportello Unico per l'Edilizia* risulta, in particolare, che **non esiste certificazione di agibilità per gli immobili pignorati** (*cfr All. 8.1.*). A conferma, dai fascicoli dei vari progetti (presentati per il compendio nel decennio 1998-2008) non risulta atto tecnico del tipo collaudo di fine lavori, certificazione di regolare esecuzione del Direttore dei Lavori, ecc..

Per i vari immobili può ritenersi conseguibile il rilascio della certificazione di agibilità alla fine del processo di regolarizzazione, ovvero a valle dei vari adempimenti indicati nei paragrafi precedenti dedicati agli aspetti edilizi (e come si evince dalle tabelle si sono considerati anche i costi per ottenere l'agibilità); per quanto concerne il certificato di destinazione urbanistica, trattasi di immobile del tipo fabbricato e non terreno. Ulteriori approfondimenti in merito si trovano in risposta ai precedenti quesiti.

Non risultano certificati energetici per gli immobili di interesse. I costi di redazione si stimano dell'ordine dei 700,00 € circa per ciascuno dei tre lotti (contemplati nei costi dei regolarizzazioni urbanistiche – edilizia).

**j.** Indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

A seguito degli accessi agli immobili pignorati (nel 2018) si è constatato la presenza di **occupanti terzi** in virtù di **distinti contratti di locazione registrati** al competente ufficio **nel 2015** ed anche trascritti alla Conservatoria dei RRRI in pari data (stipulati, come parte proprietari, dall'attuale società eseguitata). Per detti contratti sono state depositate dal custode rispettive copie. In allegato alla presente si riportano i verbali di accesso, la relazione notarile (da cui si riscontrano le trascrizioni per i contratti) e, per comodità, copia per i due distinti contratti locativi (*cfr All. 5.3., All. 6.1., All. 6.2., All. 1.2.*).

Si riporta di seguito una tabella di sintesi per lo stato occupazionale.

Unità immobiliari/dati catast.	Lotto corrispondente (*)	Uso/fruizione	Soggetti occupanti	Titolo di occupazione
Sub 3, PT, categ. D/8	LOTTO 1	Adibita a sala ballo	<b>Soggetto terzo,</b> ovvero la società: <i>omissis</i>	<b>Contratto di locazione</b> ultraventennale (anni 20 + anni 6 con tacito rinnovo), registrato, e trascritto ai RRII nel <b>2015</b> (riguarda anche altre uu.ii., sia nel fabbricato di interesse che nella p.lla 44)
Sub 5, P1°, categ. D/8	LOTTO 2	Adibita a studio medico (in parte ancora allo stato grezzo)	<b>Soggetti terzi</b> , ovvero le persone: <i>omissis</i>	<b>Contratto di locazione</b> ultraventennale (anni 20 + anni 6 con tacito rinnovo), registrato, e trascritto ai RRII nel <b>2015</b> .
Sub 6, P2° e P3°, categ. D/8	LOTTO 3	Adibita sala ristorante (con parte del P2° allo stato grezzo)	<b>Soggetto terzo,</b> ovvero la società: <i>omissis</i>	<b>Contratto di locazione</b> ultraventennale (anni 20 + anni 6 con tacito rinnovo), registrato, e trascritto ai RRII nel <b>2015</b> . Stesso contratto del sub 3, comprensivo di entrambe le uu.ii. (oltre che comprensivo anche del sub 2/p.lla 75 e di altre uu.ii., nel fabbricato p.lla 44)
Sub 7, P4°, Lastrico copertura	LOTTO 3	Copertura del P3° (senza altro utilizzo)	Da ritenersi anche per il sub 7 la soc. <i>omissis</i>	Contratto per i vari sub (3/75, 6/75, 2/75, ecc..da ritenersi esteso anche per detta parte)
Sub 8, PS1 (categ. F/3)	NESSUN LOTTO	Scavi archeologici	-	-
Sub 1 (BCNC); sub 2, PT (D/8); sub 4, P1° (BCNC)	PERTINENZE COMUNI, secondo la formazione di nuova configurazione di BCNC (Bene comune non censibile)	Scale, ascensori, e locali adiacenti al PT e P1°	Soc. <i>Tommissis</i> per il loc. sub 2. Per le restanti pertinenze comuni l'occupazione è da ritenersi a favore dei soggetti fruitori dei vari immobili ad uso esclusivo (ovvero, alla stregua di un condominio)	Contratti da ritenersi estesi anche per detta parte d'uso comune (alla stregua di un condominio)

(\*) Si ricorda che la partizione vigente in catasto per i subalerni corrisponde sostanzialmente alla partizione dei lotti a

meno di taluni stralci/accorpamenti previsti (per ragioni di appetibilità, in relazioni ad intervenute variazioni di stato reale), come specificato in particolare nei paragrafi dedicati e come rappresentato sui grafici per lo stato reale su cui risulta rappresentata la lottizzazione (*cfr All 5.1.*).

Per entrambi i contratti si riporta tabella relativa ad una sintesi dei dati (*cfr All.6.1., All. 6.2.*).

<b>Dati di sintesi per i contratti locativi</b>		
	<b>Per il sub 5 al P1° - LOTTO 2</b>	<b>Per il sub 3 al PT - LOTTO 1, e sub 6 al P2°, P3° - LOTTO 3</b>
Estremi	Contratto di locazione ultra ventennale, mediante scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio dott. Paolo Morelli in data 19/10/2015, registrato all'Agenzia delle Entrate (Direz. Prov. I di NA1) il 17/11/2015 al n. 20633/1T, trascritto alla Conservatoria dei RRII ai nn. 42646/33901 in data 11/11/2015	Contratto di locazione ultra ventennale, mediante scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio dott. Paolo Morelli in data 19/10/2015, registrato all'Agenzia delle Entrate (Direz. Prov. I di NA1) il 17/11/2015 al n. 20632/1T, trascritto alla Conservatoria dei RRII ai nn. 42645/33900 in data 17/11/2015
Altri subalterni esclusivi ceduti in locazione	Nessuno altro	Oltre ai sub 3/45, sub 6/45, sub 2/45 (dove il sub 2 è un locale assunto per la presente come pertinenza comune) anche le seguenti uu.ii. di diverso fabbricato confinante: - p.la 44/sub 7, cat. D/4; - p.la 44/sub 8, cat. D/2; - p.la 44/sub 10, lastrico; - p.la 44/sub 12/, cat. D/2.
Durata e rinnovo	20 anni, oltre tacito rinnovo per 6 anni nel caso non si abbia disdetta secondo i termini stabiliti	20 anni, oltre tacito rinnovo per 6 anni nel caso non si abbia disdetta secondo i termini stabiliti
Canone di affitto	<b>6.000,00 €/anno</b> (da corrispondere in dodici mensilità)	<b>12.000,00 €/anno</b> (da corrispondere in dodici mensilità)
Altri oneri per i locatari: Migliorie per l'immobile da effettuarsi	Opere di completamento e ristrutturazione che dovranno operarsi a carico della parte conduttrice	Opere di completamento e ristrutturazione che dovranno operarsi a carico della parte conduttrice
Destinazione	Uso commerciale (o altre uso compatibile)	Uso commerciale (o altre uso compatibile)

Risulta, quindi, che **l'atto di pignoramento** (atto cron./Rep. 23500 del 28/09/2018 trascritto ai RRII di NA in data 19/12/2018 ai n.n. 56589/43493) è **successivo alla data di registrazione dei due contratti locativi** (registrati e trascritti in pari data 17/11/2015) (*cfr All. 1.1., All. 6.1., All. 6.2.*).

Per una previsione dei possibili effetti derivanti dalla presenza dei sopra indicati contratti (e, quindi, in particolare, per una valutazione gli effetti sui valori immobiliari dei cespiti oggetto di stima per la presente), occorre esaminare le possibilità di *opporsi all'acquirente* derivanti dalle caratteristiche dei titoli locativi; dette possibilità sono regolamentate dall'art. 2923 del codice civile, il quale prevede, in particolare che:

- *le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento;*
- *le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione;*
- *in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.*

Nel caso in esame occorre verificare, per ciascuno dei due contratti, se si presenta la circostanza di cui al comma 3 dell'art. 2923 del c.c. richiamato, ovvero occorre effettuare la verifica per la disequazione ivi richiamata

$$\text{canone di locazione} < \frac{2}{3} \text{ giusto prezzo locazione},$$

dove il *giusto prezzo locazione* è da ritenersi il più probabile valore di canone locativo per gli immobili interessati da contratti. In questo modo **si effettua la verifica di iniquità** per ciascun canone.

In proposito, si è stimato il più probabile valore di canone locativo (per ciascuna delle parti del compendio di interesse), attraverso indagini di mercato per la zona di interesse, mediante comparazioni sia con le quotazioni di agenzie private che pubbliche. All'uopo si specifica che:

- osservando il trend per i valori locativi dei locali commerciali, dall'epoca dei contratti locativi all'attualità e per la zona di interesse, si può notare una sostanziale invarianza dei valori (a meno fluttuazioni casuali rientranti nelle tolleranze ammesse per la stima in questione). A tal riguardo, confrontando i valori locativi unitari per la tipologia e la zona di interesse pubblicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per il 1° semestre 2015 e quelli attuali si trova, in

pratica, coincidenza sia per quelli minimi che per quelli massimi. Pertanto, si può effettuare la stima considerando i riferimenti disponibili del mercato attuale;

- non si dispone dello stato conservativo/manutentivo degli immobili all'epoca dei contratti (attraverso fonti quali: perizie ad hoc trascritta col contratto, ecc..). Si assumerà uno stato conservativo/manutentivo di livello tra normale e mediocre;
- le consistenze da considerarsi sono le superfici calpestabili ragguagliate (quale parametro che, generalmente, si utilizza per la stima dei canoni); per dette consistenze si assimilerà la coincidenza con quelle attuali valutate per i lotti, attesa l'ampia tolleranza che può ritenersi ammissibile per la stima in questione. Pertanto, si ha:

- superficie relativa al contratto locazione per sub 5 al P1° = superficie calpestabile ragguagliata Lotto 2 = 289,48 mq = 290 mq (in cif. tonda);
- superficie relativa al contratto locazione per sub 3 al PT e sub 6 al P2° e P3° = superficie calpestabile ragguagliata Lotto 1 e Lotto 3 = 270,52 mq + 581,46 mq = 851,98 mq = 850 mq (in cif. tonda);
- i riferimenti disponibili affini di tipologia immobiliare per l'*OMI*, con i rispettivi intervalli di valori unitari locativi, sono i seguenti (oggi come all'epoca):

tipologia	Stato conservativo	Val. unitario locazione (/mq x mese)	Val. unitario locazione (/mq x mese)
		Min	Max
Negozi	normale	5,8	11,8

Per le quotazioni di locazioni di immobili commerciali dell'agenzia privata *immobiliare.it* si trovano attualmente in zona valori unitari compresi , prevalentemente, nell'intervallo [7 €/mq·mese; 12 €/ mq·mese] e, tenendo conto di un margine medio di trattativa del 10% circa di sconto (affinché si realizzi incontro domanda/offerta), i valori locativi di probabile realizzo possono ritenersi ricadenti nell'intervallo [6,5 €/mq·mese; 10,5 €/ mq·mese].

Tenuto delle caratteristiche immobiliari e di quanto appena sopra specificato, si stima come probabile valore unitario locativo per i cespiti di interesse il seguente importo

108/140

unitario: 6,5 €/mq·mese (quale valore prossimo al minimo pubblicato dall'OMI); detto valore si può assumere come tale mediamente per l'intero compendio (date le tolleranze da ritenersi ammissibili). Pertanto, si ha:

- probabile canone locativo sub 5 (lotto 2): val. unit. \* superficie = 6,5 €/mq·mese \* 290 mq = 1885 €/mese = 22.620 €/anno circa. La corrispondente frazione che individua il valore limite di canone iniquo è pari a: €/anno 22.620 \* 2 / 3 = 15.000,00 €/anno (in cifra tonda).
- probabile canone locativo sub 3 e sub 6 (lotto 1 e lotto 3): val. unit. \* superficie = 6,5 €/mq·mese \* 850 mq = 5.525 €/mese = 66.300,00 €/annui circa. La corrispondente frazione che individua il valore limite di canone iniquo è pari a: €/anno 66.300,00 \* 2 / 3 = 44.000,00 €/annuo (in cifra tonda).

Dalle stime appena effettuate risulta canone iniquo, ai sensi del art. 2923 del c.c., per entrambi i contratti locativi, in quanto:

- il canone relativo al contratto del 2015 per sub 5, pattuito pari ad €/anno 6.000,00, risulta al quanto inferiore ai 2/3 del probabile canone locativo (stimato pari a 15.000 €/anno);
- il canone relativo al contratto del 2015 per i sub 3 e sub 6, comprensivo tra l'altro anche della locazione dei subalterni del fabbricato p.la 44 (e che, quindi, relativamente ai sub 3 e sub 6 dovrebbe considerarsi una frazione dello stesso importo di 12.000 €/anno), pattuito pari ad 12.000 €/anno, risulta al quanto inferiore ai 2/3 del probabile canone locativo (stimato pari a 44.000,00 €/anno).

Allo scopo di effettuare un'**altra verifica sull'iniquità**, prendiamo anche in considerazione le indicazioni fornite (tra l'altro, in maniera, solo sommaria) nei contratti riguardanti il fatto che le rispettive parti locatarie dovevano effettuare opere di migliorie per gli immobili (a fronte degli importi contrattualizzati per i canoni) (*cfr 6.1., All. 6.2.*).

Poiché uno dei due contratti locativi ingloba anche le uu.ii. del diverso fabbricato p.la 44 non di interesse, e dovendo, naturalmente, concentrare l'attenzione sulle uu.ii. di interesse per la presente, effettuiamo con riferimento al relativo canone pattuito (di €/anno 12.000), preliminarmente, una stima dell'aliquota attribuibile ai soli subalterni ricadenti nel



fabbricato p.la 45 oggetto della presente perizia (vale a dire il sub 3/45, al PT, e sub 6, al P2° e P3°). Visto il grado di approssimazione delle informazioni disponibili, e quindi i margini di tolleranza ammissibili, tenuto conto che sia gli immobili coinvolti per il fabbricato p.la 45 che per quelli del fabbricato p.la 44 sono dello stesso gruppo di categorie D, ed in particolare D/2, D/4, D/8 (per le quali si seguono gli stessi criteri nella valutazione della rendita catastale), assumiamo che il canone locativo pattuito sia ripartibile tra le varie uu.ii. coinvolte in ragione delle rendite catastali. Pertanto, il canone locativo di €/anno 12.000,00, relativo a varie uu.ii. nel fabbricato p.la 45 e nel fabbricato p.la 44, si può ripartire come nella tabella di calcolo riportata di seguito.

Unità immobiliare	Rendita catast. dell'u.i. [€]	Somma rendita per l'insieme di uu.ii. [€]	Calcolo frazione	Canone pattuito	Quota corrispondente del canone pattuito per singola uu.ii.
Sub 7/44, cat. D/4	10.723	46.898	0,228	12.000 €/anno	2738 €/anno
Sub 8/44, cat. D/2	11.119		0,237		2840 €/anno
Sub 10/44, cat. F/5	0,00		0,000		0,0 €/anno
Sub 12/44, cat. D/2	10.895		0,232		2782 €/anno
Sub 2/45, cat. D/8	166		0,004		42 €/anno
Sub 3/45, cat. D/8 (lotto 1)	5530		0,118		1412 €/anno
Sub 6/45, cat. D/8 (lotto 3)	8.556		0,182		2185 €/anno

Di conseguenza, con riferimento al canone pattuito di 12.000 €/anno per diverse uu.ii. della p.la 45 e p.la 44, la frazione di incidenza per i sub 3/45 e sub 6/45, è pari alla somma delle ultime voci della precedente tabella, ossia: 1412 €/anno + 2185 €/anno = 3597 €/anno = 3600 €/anno in cifra tonda (relativi ai lotti 1 e 2 predisposti per la presente).

Per quanto concerne, invece, l'altro contratto, ovvero quello relativo al sub 5/p.la 75, dove il canone pattuito è stato di 6000 €/anno, non occorre nessuna ripartizione poiché ha riguardato solo il subalterno 5 del fabbricato di interesse.

A questo punto, per tener conto anche delle indicazioni contrattuali del 2015 sulle migliorie (indicate in entrambi i contratti), dobbiamo considerare che il complessivo onere monetario che gravava sul locatario dava luogo alla somma di due addendi: il

canone pattuito ed il costo per attuare migliorie immobiliari. Il primo addendo si manifesta in maniera distribuita e costante durante il periodo di tempo di locazione (flusso monetario), mentre il secondo si manifesta in maniera, sostanzialmente, concentrata (nelle fasi iniziali). Per rendere omogenee, ovvero sommabili, tra loro le due grandezze finanziarie, il costo per le migliorie immobiliare va rappresentato come suddiviso tra tutti gli anni di durata della locazione. In proposito, anziché dividere detto costo semplicemente per il numero di anni (20 anni della locazione), al fine di considerare che si concentra nelle fasi iniziali, e che quindi rappresenta un'anticipazione di capitale, si porta anche in conto uno sconto con un opportuno saggio di attualizzazione; in questo modo, anziché considerare la divisione per 20 del costo delle migliorie si considera la divisione per un valore che si stima pari a 14 (corrispondente ad un valore di saggio di attualizzazione stimato del 4%)<sup>(8)</sup>. Il valore di detto costo di migliorie rappresenta un incognita (per entrambi i contratti) e nell'ambito della questione della valutazione dell'iniquità si può ricavare ponendo il quesito consistente nel ricercare quale valore minimo debba risultare per lo stesso costo affinché, sommato al canone locativo pattuito, si riesca a raggiungere almeno il valore della soglia di canone iniquo. Indicando con  $C_{MIGL,SUB\ 5}$  e  $C_{MIGL,SUB\ 3+6}$ , i costi di miglioria immobiliare, rispettivamente, per il contratto riferito al sub 5 e per il contratto riferito ai sub 3 e 6, il problema posto può tradursi quantitativamente secondo le seguenti distinte uguaglianze (equazioni), per le quali si indicano anche le rispettive soluzioni numeriche:

- $[(1/14) \cdot C_{MIGL,SUB\ 5} + \text{canone pattuito sub 5}] = (2/3) \cdot \text{probab. val. merc. canone sub 5}$ , che numericamente, tenuto conto dei valori già disponibili per gli altri parametri, si particolarizza come:  $(1/14) \cdot C_{MIGL,SUB\ 5} + 6.000 \text{ €/anno} = (2/3) \cdot 22.620 \text{ €/anno}$ . La stessa è soddisfatta se si ha:  $C_{MIGL,SUB\ 5} = 14 \cdot (15.000 - 6.000) \text{ €/anno} = 126.000 \text{ €}$ .
- $[(1/14) \cdot C_{MIGL,SUB\ 3+6} + \text{canone pattuito sub 3 e 6}] = (2/3) \cdot \text{probab. val. merc.}$

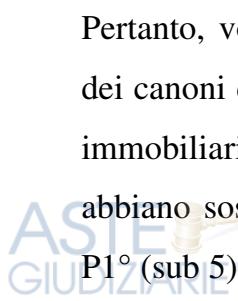
8) La relazione che lega un capitale scontato all'attualità  $C_0$  ad un reddito annuo  $R_a$  distribuito per un certo numero  $n$  di anni, secondo un saggio  $r$  di sconto, è quella richiamata di seguito:

$$C_0 = R_a \cdot [(1+r)^n - 1] / [r \cdot (1+r)^n].$$

Circa il valore da assegnare al saggio di sconto  $r$ , nella fattispecie si ritiene di stimarlo nell'intervallo tra il 3% e 5%, si attribuisce quindi il valore  $r = 4\%$ . Tenuto conto che il numero di anni è  $n = 20$ , il moltiplicatore del reddito annuo sarà:  $[(1+r)^n - 1] / [r \cdot (1+r)^n] = [(1+0,04)^{20} - 1] / [0,04 \cdot (1+0,04)^{20}] = 14$  (in cifra tonda).



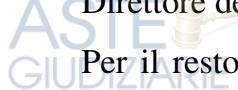
canone sub 3 e 6]. Per particolarizzare numericamente l'espressione appena riportata, occorre considerare la quote di incidenza per il canone locativo pattuito, che, per le uu.ii. sub 3 e sub 6, si ricorda valere €/anno 3600. Pertanto, l'espressione diventa:  $(1/14) \cdot C_{MIGL,SUB\ 3 + 6} + 3.600 \text{ €/anno} = (2/3) \cdot 66.300,00 \text{ €/anno}$ . La stessa è soddisfatta se si ha:  $C_{MIGL,SUB\ 3 + 6} = 14 \cdot (44.200 - 3.600) \text{ €/anno} = 568.000 \text{ €}$ .



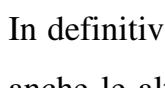
Pertanto, volendo prendere in considerazione, nell'ambito della valutazione sull'iniquità dei canoni dei contratti locativi registrati, anche le indicazioni contrattuali sulle migliorie immobiliari (oltre che gli importi dei canoni pattuiti), occorrerebbe mostrare che i locatari abbiano sostenuto dei costi realizzativi pari almeno, rispettivamente, a 126.000 € per il P1° (sub 5) e 568.000 € per il PT, P2°, P3° (sub 3 e sub 6).

A fronte dei suddetti importi minimi che andavano impiegati per eseguire opere di miglioria sugli immobili, si ha che:

- non risultano atti di pagamento che attestino siffatte somme di spesa per lavori edilizi per le uu.ii. di interesse;
- non risulta documentazione tecnica trascritta/registrata inerente un capitolato dei lavori, e né tanto meno documentazione che attesti regolare chiusura/terminazione dei lavori (del tipo collaudi, variazioni catastali, dichiarazioni agibilità, prodotti dal Collaudatore e del Direttore dei Lavori).



Per il resto non si trova neanche un riscontro in relazione allo stato reale attuale, circa l'attuazione di completamento di migliorie (atteso che diverse porzioni immobiliari ricadenti nel fabbricato in esame, ed interessati da detti contratti locativi, si presentano ancora allo stato grezzo).



In definitiva, quindi, sia considerando i soli canoni locativi pattuiti, sia portando in conto anche le altre indicazioni contrattuali, che prevedevano da parte dei locatari delle opere edili migliorative, gli importi di locazione con i relativi **contratti d'affitto registrati nel 2015 si presentano come iniqui**.



Si riferisce che **avverso entrambi i sopra richiamati contratti locativi del 2015**, e per i relativi immobili (uu.ii. p.lla 45 e le uu.ii. dell'altro complesso p.lla 44), risulta **trascrizione di domanda giudiziale** ai RRII del 5/02/2019 con i n.n. 5205/3997, con atto

112/140



n. 90528/2018, presentato al Tribunale di Napoli il 19/10/2018, rappresentato da *domanda giudiziale* inerente *revoca atti soggetti a trascrizione* (la trascrizione è a favore della società creditrice procedente e contro sia la società esecutata che contro i soggetti locatari) (*cfr All. 7.*, inerente nota di trascrizione del 5/02/2019, non indicata nella relazione notarile in quanto detta certificazione ricopre il periodo che va fino al pignoramento avutosi nel 2018).

Ai fini della valutazione degli immobili, comunque, lo **stato occupazionale non sarà considerato come equivalente a quello di completamente libero**, bensì come intermedio tra uno stato libero ed uno stato con contratto congruo locativo lontano dalla scadenza (ovvero, affine ad un ipotetico stato occupazionale con locazione che sia congrua ma prossima alla terminazione). Quindi, non si considererà la disponibilità immediata degli immobili.

**k.** Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per gli immobili gravano le seguenti **formalità pregiudizievoli** presenti (e non cancellate) nei RRII di NA:

- **1)** Iscrizione ipotecaria presso i RRII di NA del 15/10/2008 ai n.n. 55359/10948; trattasi di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di € omissis,00 di capitale ed € omissis,00 totale; tasso di interesse annuo 6,95 %; durata: 17 anni; atto notarile di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 9/10/2008 rep./rac. 32369/10334, Notaio in Napoli, dott. Millotti Sergio. Iscrizione *a favore* di omissis e *contro* le società: *omissis* (per uu.ii. non di interesse per la presente), *omissis* (per le uu.ii. di interesse, che all'epoca erano di proprietà della soc. appena menzionata), *omissis* (per uu.ii. non di interesse per la presente). Diritti ed immobili sottoposti: proprietà 1/1 delle u.u.ii. della p.la 45, sub 2, 3, 5, 6, 7, 8, vale a dire le uu.ii. pignorate per cui si procede. (*cfr All. 1.2.*).

Si tratta del mutuo da cui è scaturita la procedura di esecuzione immobiliare in questione; A margine della nota di iscrizione vi sono le annotazioni di seguito richiamate (*cfr All. 1.2.*):

- del 03/07/2009 ai n.n. 4564/38054 (Tipo di atto: EROGAZIONE PARZIALE);
- del 02/12/2010 ai n.n. 6812/52454 (Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO);
- del 02/12/2010 ai n.n. 6813/52455 (Tipo di atto: 0800 - ACCOLLO PARZIALE DI MUTUO);
- del 02/12/2010 ai n.n. 6814/52456 (Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA).

Si può notare che le ultime tre annotazioni si sono avute dopo l'acquisto della proprietà da parte dell'attuale esecutata.

- **2)** Trascrizione presso i RRRI di NA del 17/11/2015 ai n.n. 42645/33900 di atto di locazione ultra ventennale, avutosi con scrittura privata autenticata dal Notaio Paolo Morelli in data 19/10/2015, a *favore* della società omissis, e contro la società attualmente esecutata.

Diritti sottoposti: proprietà 1/1. Immobili sottoposti: uu.ii. della p.la 44 (non soggetta alla procedura di che trattasi) e le uu.ii. sub 2, 3, 6 della p.la 45 (contratto già descritto al paragrafo precedente) (*cfr All. 6.2.*);

- **3)** Trascrizione presso i RRRI di NA del 17/11/2015 ai n.n. 42646/33901 di atto di locazione ultra ventennale, avutosi con scrittura privata autenticata dal Notaio Paolo Morelli in data 19/10/2015, a *favore* di persone fisiche (specificate nel paragrafo precedente) e contro la società attualmente esecutata.

Diritti sottoposti: proprietà 1/1. Immobili sottoposti: u.i. sub 5/p.la 45 (contratto già descritto al paragrafo precedente) (*cfr All. 1.2., All. 6.1.*);

- **4)** Iscrizione ipotecaria presso i RRRI di NA del 19/02/2016 ai n.n. 6673/819; trattasi di *ipoteca concessione amministrativa/riscossione* derivante da ruolo (424); atto rep. n. 3426/7116 del 16/02/2016, per € omissis di capitale ed € omissis di totale.

Iscrizione *a favore* di omissis e *contro* la società attualmente esecutata. Diritti sottoposti: proprietà 1/1. Immobili sottoposti: uu.ii. p.la 44 (non di interesse), ed uu.ii. p.la 45, sub 2, 3, 5, 6, 7, 8 (ovvero, le uu.ii. pignorate) (*cfr All. 1.2.*);

- **5)** Trascrizione presso i RRRI di NA del 28/09/2019 ai n.n. 43255/33479 relativa a domanda giudiziale (innanzi al Tribunale di Napoli) di accertamento giudiziale

sottoscrizione atti a *favore* di persona fisica (omissis, nato a Napoli il omissis) e contro la società attualmente esecutata; la stessa ha ad oggetto autenticità di sottoscrizioni ed autenticità di atto di scrittura privata del 2017 di trasferimento alla persona fisica appena indicata.

Diritti sottoposti: proprietà 1/1. Immobili sottoposti: p.la 45, sub 2, 3, 5, 6, 7, 8 (ovvero, le uu.ii. pignorate) (*cfr All. 1.2.*);

- 6) Trascrizione di atto di pignoramento immobiliare presso i RRII di NA del 19/12/2018 ai n.n. 56589/43493, atto n. rep./cron. 23500 del 28/09/2018. Pubblico ufficiale: Corte di Appello di Napoli. Trascrizione *a favore* di omissis e *contro* la società esecutata.

Diritti sottoposti: proprietà 1/1. Immobili sottoposti: p.la 45, sub 2, 3, 5, 6, 7, 8 (vale a dire gli immobili di che trattasi), oltre ai subalterni p.la 44. E' il pignoramento in questione, per il quale già al quesito a. si è specificato che le uu.ii. della p.la 44 sono ad ora escluse dalla procedura di vendita (*cfr All. 1.1.*).

**Ulteriore formalità**, ovvero formalità successiva al pignoramento (menzionata anche al paragrafo precedente), è rappresentata dalla trascrizione presso i RRII di NA del 5/02/2019 ai n.n. 5205/3997 relativa a domanda giudiziale, n.ro atto 90528/2018 del 19/10/2018 innanzi al Tribunale di Napoli, volta all'accoglimento di varie conclusioni sui due contratti locativi del 2015 (revoca, nullità e/o inefficacia, ecc...). Trascrizione a favore del creditore procedente per la presente e contro sia la proprietaria esecutata che i soggetti locatari dei due contratti. Diritti sottoposti: proprietà 1/1. Immobili sottoposti: p.la 45, sub 2, 3, 5, 6, 7, 8 (ovvero, le uu.ii. pignorate); uu.ii. della p.la 44 (non di interesse per la presente). (*cfr All. 7.*).

Per le formalità relative alle iscrizioni ipotecarie ed alla trascrizione di pignoramento si prevede la **cancellazione** dopo la vendita (così come, dualmente, sarà trascritto il trasferimento a favore della parte acquirente); i relativi costi, per dette cancellazione (e trascrizione a favore del nuovo proprietario), si prevedono a carico della procedura esecutiva, come si trova specificato anche nello stesso mandato, al *quesito n.* (salvo eventuali diverse successive determinazioni, da rilevarsi da altre fonti per la gara).

Per le trascrizioni delle due locazioni del 2015 (e, reciprocamente, per la trascrizione domanda giudiziale avverso detti contratti), sebbene presentino caratteristiche di iniquità come riferito in precedenza, sono gravami esistenti e la relativa cancellazione potrà avversi a seguito della completa definizione giudiziale in merito agli atti; similmente può riferirsi per la trascrizione della domanda giudiziale del 2018, riguardante l'autenticità di



sottoscrizioni ed atti (salvo diverse determinazioni stabilite già in relazione alla procedura di che trattasi).

Circa gli **oneri/vincoli di natura condominiale**, si è fatto riferimento alle varie fonti informative disponibili (rappresentate da quelle di ipo/catastali ed a quelle connesse con lo stato degli immobili e del relativo uso). Per il fabbricato non risulta costituito alcun condominio (e, pertanto, non risulta: regolamento di condominio e tabelle, amministratore); naturalmente, trattasi di una necessità non sentita (o poco sentita) fino ad oggi, atteso che risulta, sin dall'origine, via via nel tempo sempre la presenza di un unico soggetto proprietario, e che dal 2006 in poi si presentano diverse unità immobiliari ad uso esclusivo (ovvero, si presentano dei beni comuni) ed, infine, solo dal 2015 risulta un uso di distinti soggetti – conduttori/locatari – per le diverse unità. Pertanto, **non risultano debiti condominali insoluti.**

Per gli immobili pignorati **risulta un regime vincolistico**, quali gravami che, ovviamente, permarranno anche dopo i trasferimenti. Dello stesso si è riferito in dettaglio in uno dei paragrafi dedicati agli aspetti urbanistici (paragrafo f.). Ivi si richiama che:

- risulta regime vincolistico ambientale di tipo paesistico;
- la presenze archeologiche di mura romane nel sotterraneo dell'edificio di interesse, e l'adiacente edificio termale (p.lla 44) con vincolo storico – artistico, sono da ritenersi determinati di assoggettamento alla Sovrintendenza per l'esercizio della relativa tutela dei beni, ancorché, ad oggi, le presenze non risultano identificate con specifici puntuali atti di vincolo storico – artistico e vincolo archeologico. Di conseguenza, per i procedimenti edilizi è da prevedersi un assoggettamento ai relativi pareri per la tutela anche per tali aspetti.

Per gli immobili pignorati, poi, sia per le parti di uso esclusivo che per le parti comuni, permarrà l'onere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia (secondo i modi ed i costi specificati nei paragrafi dedicati a tali aspetti).

I. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.



**m.** Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sosponderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

I beni immobili di che trattasi non risultano gravati da vincoli del tipo censo, livello o uso civico.

Circa le informazioni sulle spese condominiali, debiti condominiali vari, si è già riferito (al paragrafo k.) che non risultano siffatti oneri, in quanto non esistono, per ora, siffatte spese. Per il futuro è da prevedersi che vi saranno diversi proprietari e fruitori per i tre lotti, e quindi saranno individuabili delle spese condominiali.

Come procedimenti giudiziari interessanti, variamente le uu.ii. pignorate, vi sono quelli presenti, ai registri immobiliari come specificato al paragrafo k (oltre all'esecuzione immobiliare di che trattasi).

**n.** Specificare i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

**In particolare restano a carico dell'acquirente:**

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Si riporta di seguito una tabella sinottica per vincoli/oneri con l'indicazione delle relative permanenza per l'acquirente.

<b>TABELLA SINOTTICA DEI VINCOLI ED ONERI E SPECIFICHE SULLA PERMANENZA POST-AGGIUDICAZIONE</b>	
<b>SEZIONE A: Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</b>	<b>Indicazioni</b>
Domande giudiziali	Non risultano, oltre quelle presenti ai RRRII richiamati in risposta al quesito k
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	Non risultano
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	Non risultano
Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale	Non risultano specifici atti impositivi di servitù per gli immobili. Non risultano oneri condominiali.
Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo	Risulta vincolo paesistico.  Non risulta, al momento, specifico atto di vincolo archeologico e vincolo storico- artistico. Tuttavia, le presenze archeologiche al PS1 e la presenza dell'edificio in aderenza con vincolo storico- artistico e, quindi, l'esercizio della tutela di quest'ultimi beni, possono ritenersi origine di restrizioni anche per gli immobili in esame (come specificato in precedenza, in particolare, al paragrafo f. e paragrafo k.)
Diffidenze urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta poiché non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura)	Occorrerà provvedere alla regolarizzazione urbanistico/edilizia ed i relativi costi si stimano. I costi si sono stimati, distintamente, pari a circa € 26.000,00 per lotto 1, € 40.00,00 per il lotto 2, € 28.000,00 per il lotto 3, e resteranno a carico dell'aggiudicatario (ed, in proposito, il valore a base di gara che si propone nella presente tiene conto di tali costi, come decurtazione dal valore complessivo di ciascun lotto)
Diffidenze Catastali	La regolarizzazione catastale, è stata computata direttamente nella regolarizzazione urbanistico/edilizia
<b>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</b>	<b>Indicazioni</b>
Iscrizioni ipotecarie	Iscrizioni ipotecarie indicate in risposta al quesito k. A seguito dell'aggiudicazione di ciascun bene si prevede la cancellazione delle relative iscrizioni ipotecarie (quale effetto <i>depurativo</i> conseguente alla procedura); si prevede che le relative spese siano a carico della procedura (salvo diverse determinazioni o specificazioni, le cui informazioni potranno attingere da altre fonti per la procedura)
Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.)	Non risultano altri pignoramenti oltre quello in esame. Non risultano trascrizioni del tipo sequestri conservativi



**o. Fornire ogni informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso.

Per quello che concerne l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione afferenti al proprietario di ciascun immobile, possono ritenersi di rilevante interesse quelle derivanti dalle voci fiscali (ovvero, tasse, imposte, contributi, derivante dall'essere titolare del diritto di proprietà); per esse non è possibile una determinazione (attesa la dipendenza da fattori aleatori quali ad esempio: le condizioni reddituali personali dell'acquirente, se l'immobile viene usato direttamente dal nuovo proprietario o verrà locato a terzi, il regime fiscale del contribuente, ecc..).

Per quanto concerne le spese condominiali, al momento non vi è alcuna rata condominiale. Per il futuro, dovendo prevedersi la possibilità di diversi proprietari (e fruitori) per i vari beni, è da prevedersi che vi sarà una rata fissa condominiale

Procedimenti giudiziari, oltre quelle indicate come presenti ai RRII al paragrafo k., non risultano.

**p. Valutare complessivamente i beni**, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Si passa a valutare ciascun lotto immobiliare considerandolo, in primo luogo, come commerciabile in una normale situazione di libero mercato (in particolare assumendo, in una prima fase, come già regolarizzato urbanisticamente); in secondo luogo si applicano



le varie differenziazioni per il caso in esame.

Il **criterio di stima** adottato è quello del *valore di mercato*. Il *metodo di stima* adottato, per pervenire al più probabile valore di mercato dei beni di interesse, è il *metodo comparativo diretto*. Il **procedimento** adoperato è quello per *punti di merito* di seguito descritto.

Mediante indagini di mercato per la zona di interesse (attraverso consultazione di: atti di compravendita; quotazioni immobiliari presso agenzie private e pubbliche; annunci di aste giudiziari) si è individuato, per ciascun lotto di vendita, un *set immobiliare* rappresentativo del *segmento di mercato* di appartenenza dei cespiti da valutare, costituito da immobili di similari caratteristiche (in particolare per *localizzazione* e *tipologia immobiliare*) per i quali si sia realizzata recente *compravendita o valutazione* (per intero diritto di proprietà).

All'interno di ciascun segmento di mercato si è selezionato un campione di immobili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle di ogni lotto immobiliare da valutare (ossia, immobili analoghi, oltre che per *location* e *tipologia*, anche per le altre caratteristiche, come lo stato conservativo, l'ordine di grandezza della consistenza, ecc..).

Il campione degli immobili selezionati per la comparazione, per ciascun lotto, si è indicato, rispettivamente, come: *campione dei comparabili per Lotto 1*, *campione dei comparabili per Lotto 2*, *campione dei comparabili per Lotto 3*. Gli immobili contenuti nei rispettivi campioni si sono designati come: {*Comparabile A'*, *Comparabile B'*, ecc..}, {*Comparabile A''*, *Comparabile B''*, ecc..}, {*Comparabile A'''*, *Comparabile B'''*, ecc..}.

L'insieme di immobili oggetto di valutazione di cui al Lotto 1 si sono indicati come *Subject S1*; analogamente, gli immobili oggetto di valutazione di cui al Lotto 2, Lotto 3, si sono indicati rispettivamente come *Subject S2* e *Subject S3* (ovvero, nei casi dove non vi è possibilità di equivoco, il singolo immobile oggetto di valutazione si designa semplicemente come *subject*).

Per l'immobile *Subject S1* si è adottata una relazione di analogia con ciascuno dei *Comparabili del Lotto 1*, con cui si è esplicitata, in aderenza al mandato, la caratteristica quantitativa *superficie commerciale* come variabile lineare del valore dell'immobile; pertanto, il valore dell'immobile del *Subject S1* viene riguardato come il prodotto dei fattori come dall'espressione di seguito riportata:

$$V_{\text{subject } S1/A'} = v_A \cdot K1_{S1/A} \cdot K2_{S1/A} \cdot \dots \cdot KN_{S1/A} \cdot Sup_{\text{subject } S1}$$

dove

-  $V_{\text{subject } S1/A'}$  è il valore di mercato dell'immobile *Subject S1* sulla base della comparazione

120/140

tra *Subject S1* e *Comparabile A'*;

-  $v_{A'}$  è il valore unitario del *Comparabile A'* (rapporto tra valore immobiliare di *A'* e la sua superficie commerciale valutata secondo gli stessi criteri seguiti per l'immobile soggetto a valutazione);

-  $K1_{S1/A'}$  è il coefficiente correttivo della 1° caratteristica e rappresenta la differenza (in termini di rapporto), tra il valore del *Subject S1* e quello del *Comparabile A'*, per la 1° caratteristica messa a confronto, a parità di tutte le altre caratteristiche;  $K2_{S1/A'}$  è il coefficiente correttivo della 2° caratteristica e rappresenta la differenza (in termini di rapporto), tra il valore del *Subject S1* e quello del *Comparabile A'*, per la 2° caratteristica messa a confronto, a parità di tutte le altre; e così di seguito fino all' $N^{ma}$  caratteristica.

-  $Sup_{subject\ S1}$  è la superficie commerciale del *subject S1*.

Analogamente si è valutato  $V_{subject\ S1/B'}$ , ossia il valore di mercato dell'immobile *Subject S1* sulla base della comparazione tra *subject S1* e *comparabile B'*; e così via per *comparabile C'*, ecc..

Dai valori così ottenuti si è calcolato il loro valore medio che rappresenta il più probabile valore di mercato del *Subject S1*.

Dal punto di vista operativo si sono calcolati prima i prodotti che seguono:

$(v_A \cdot K1_{S1/A'} \cdot K2_{S1/A'} \cdot \dots \cdot KN_{S1/A'})$ ,  $(v_B \cdot K1_{S1/B'} \cdot K2_{S1/B'} \cdot \dots \cdot KN_{S1/B'})$ , ecc.., dove ciascun prodotto fornisce la stima del valore unitario, dell'immobile oggetto di valutazione, sulla base della comparazione con il singolo *comparabile* preso in esame; per detti prodotti si è poi calcolata la media, che rappresenta il più probabile valore di mercato per unità di superficie commerciale per l'immobile *Subject S1*, e quest'ultima si è moltiplicata per la superficie commerciale dello stesso *Subject*.

Per gli altri immobili oggetto di valutazione (*Subject S1*, *Subject S2*) si è proceduto in maniera analoga, stimando anche per ognuno di essi il più probabile valore di mercato.

In questo modo si è ottenuto il valore di mercato complessivo di ciascun lotto immobiliare, al lordo delle spese urbanistiche (e degli altri eventuali oneri) che continueranno a gravare sulla proprietà (dove dette spese/oneri vengono sottratti dal valore complessivo, in fase successiva, per tener conto che graveranno sull'acquirente).

Prima di esporre l'analisi valutativa di comparazione, eseguita per ciascun lotto, si forniscono **cenni sull'andamento generale per il mercato** delle vendite per le categoria immobiliari e zona d'interesse (locali ad uso commerciali e locali ad uso terziario).

In proposito, si può osservare che i valori di mercato sia dei negozi che gli uffici risultano

in una fase che può ritenersi stazionaria ed a livello di minimo da 5 o 6 anni circa (a meno di fluttuazioni casuali e rientranti nei margini di tolleranza ammissibili). Circa le conseguenze della pandemia da *Covid-19* (e delle recenti tensioni internazionali) si ritiene che sia ancora prematuro prevederne gli effetti per un medio periodo. In allegato alla presente si riporta la rappresentazione grafica per il trend dei valori immobiliari (per le categorie e zona di interesse) tratti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per gli ultimi anni (*cfr All. 12.2.*).

Altra precisazione da farsi è che il mercato per la vendita di immobili commerciali/terziari che raggiungono le dimensioni di quelli in esame, può ritenersi al quanto esiguo; infatti, si osserva una ridotta numerosità sia di realizzazioni di vendite che di quotazioni per vendite (anche con riferimento ad ampio periodo di tempo che precede ed ad ampia area del territorio).

Si richiamano di seguito gli **estremi per gli immobili** oggetto della presente valutazione.

LOTTO 1	Locale commerciale al PT, adibito a sala ballo con servizio bar ed igienici. Cespote formato a partire dall'u.i. sub 3
LOTTO 2	Locale commerciale - ad uso terziario - al P1°, adibito a studio medico Cespote formato a partire dall'u.i. sub 5
LOTTO 3	Locale commerciale al P2° e P3°, adibito a ristorante. Cespote formato a partire dall'u.i. sub 6 (e l'u.i. lastrico sub 7)

Per il lotto 1 ed il lotto 3 si è usato lo stesso campione di comparabili, individuato da locali negozi; per essi si è proceduto operando dapprima la comparazione (e quindi la valutazione) per il lotto 3 e, poi, quella del lotto 1, effettuando quest'ultima col confronto rispetto al lotto 3. Per il lotto 2 (studio medico) si è usato un altro campione di comparabili individuato da immobili ad uso ufficio. In aderenza a quanto appena riferito, le tabelle relative alle descrizioni delle comparazioni e quelle relative ad i coefficienti correttivi si espongono secondo la sequenza: lotto 3, lotto 1, lotto 2.

Nelle tabelle che seguono si riporta il **quadro sinottico** per il campione degli immobili comparabili relativo a ciascun lotto, secondo la sequenza Lotto 3, Lotto 1, Lotto 2 (con la relativa descrizione del confronto tra ciascun immobile oggetto di valutazione ed il singolo immobile comparabile).

**Tabella sinottica del campione dei comparabili - Rge 776/18 – Tribunale di Napoli – LOTTO 3  
(confronti caratteristiche)**

	<i>Comparabile A'''</i>	<i>Comparabile B'''</i>	<i>Comparabile C'''</i>
<b>Fonte</b>	Atto di compravendita del 25/02/21 rep. 4686 del dott. Antonio Rondino Notaio in Qualiano	Atto di compravendita del 16/02/18 rep. 111034 del dott. Filippo Imrota, Notaio in Napoli	Atto di compravendita del 12/01/17 rep. 12947 del dott. Pietro Di Nocera, Notaio in Castel Volturno
<b>Sintesi per la fonte</b>	Locale commerciale (ristorante) in centro	Locale commerciale (ristorante) in centro	Locale commerciale (ristorante)
<b>Diritto interessato al trasferimento</b>	Propri. 1 / 1	Propri. 1 / 1	Propri. 1 / 1
<b>Data di realizzo valore</b>	25/02/21	16/02/18	12/01/17
<b>Ubicazione - zona</b>	Pozzuoli, Trav. Di via Allumiera, PT; distante circa 300 m verso sud dal subject. Stessa zona OMI, ma il comparabile si trova in pieno centro storico. Si ritiene lievemente migliore questa caratteristica per il comparabile	Pozzuoli, via Giuseppe Mazzini, PT; distante circa 400 m verso sud dal subject. Stessa zona OMI, ma il comparabile si trova in pieno centro storico. Si ritiene lievemente migliore questa caratteristica per il comparabile	Pozzuoli, via Oberdan angolo via Milite Ignoto, PT, P1, PS1; distante circa 100 m verso est dal subject. Stesso contesto ubicazionale (ancorché in zona OMI adiacente)
<b>Tipologia</b>	Il comparabile è censito in C.F. con categoria C/1, ed è adibito a ristorante. Può assumersi stessa tipologia	Il comparabile è censito in C.F. con categoria C/1, ed è adibito a ristorante. Può assumersi stessa tipologia	Il comparabile è censito in C.F. con categoria C/1, ed è adibito a ristorante. Può assumersi stessa tipologia
<b>Accessibilità/visibilità</b>	Il comparabile ha nelle immediate vicinanze un'ampia piazza, ma si trova in una via stretta. Si ritiene migliore questa caratteristica per il subject	Il comparabile ha nelle immediate vicinanze un'ampia piazza, ma si trova in una via stretta. Si ritiene migliore questa caratteristica per il subject	Può ritenersi lievemente migliore questa caratteristica per il comparabile, per maggior comodità nell'accesso (strada più ampia e maggiore possibilità di posti auto per strada)
<b>Dimensioni e forma ambienti, fruibilità, altezza</b>	Per la regolarità ambienti e buona fruibilità, può ritenersi per il subject migliore questa caratteristica	Per la regolarità ambienti e buona fruibilità, può ritenersi per il subject migliore questa caratteristica	Il comparabile anche è disposto su diversi piani, ma senza ascensore. Si ritiene lievemente migliore questa caratteristica per il subject
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	127 mq	83 mq	228 mq
<b>Commerciabilità superficie</b>	Caratteristica che può ritenersi migliore per il comparabile	Caratteristica che può ritenersi migliore per il comparabile	Caratteristica che può ritenersi lievemente migliore per il comparabile
<b>Tipologia complesso edilizio e relativo stato di conservazione esterno</b>	Caratteristica che può ritenersi migliore per il subject	Caratteristica che può ritenersi, nell'insieme, dello stesso livello tra subject e comparabile (dove quest'ultimo è in un fabbricato d'Epoca ben tenuto)	Caratteristica che può ritenersi, nell'insieme, dello stesso livello tra subject e comparabile (dove quest'ultimo si presenta come sostanzialmente indipendente)
<b>Livello di finitura, stato conservat. dell'immobile,</b>	Per oltre 200 mq del P2° del subject occorre prevedere il	Per oltre 200 mq del P2° del subject occorre prevedere il	Per buona parte del P2° il subject occorre completamento

123/140

<b>impianti tecnologici</b>	completamento (di impiantistica e rifiniture varie). Caratteristica che si valuta migliore per il comparabile (come esposto in elaborato allegato – cfr All. 12.2.)	completamento (di impiantistica e rifiniture varie). Caratteristica che si valuta migliore per il comparabile (come esposto in elaborato allegato – cfr All. 12.2.)	(impiantistico e di rifinitura), e similmente il comparabile, al moneto dell'acquisto, necessitava di realizzazione di impianto elettrico e di riscaldamento
<b>Esposizione/luminosità/pa noramicità</b>	Il comparabile espone solo sul lato est (verso via stretta), mentre il subject su più lati, a piano alto, e con panoramicità	Il comparabile espone ad angolo strade non ampie, verso sud ed est; anche il subject su più lati, ma a piano alto e con panoramicità	Il comparabile ha scorci panoramici per il terrazzo ultimo piano. Tenuto conto del carattere panoramico del subject si valuta lievemente migliore per quest'ultimo la caratteristica
<b>Oneri giuridici vari (libero/locato, esistenza di pesi vari, ecc.)</b>	Il subject è locato con canone che può stimarsi iniquo, mentre il comparabile è locato (senza particolari specificazioni sul canone, nel contratto di compravendita, che, quindi, è da ritenersi ordinario/congruo). Si valuta lievemente migliore questa caratteristica per il subject	Il subject è locato con canone che può stimarsi iniquo; il comparabile è libero. Si valuta migliore questa caratteristica per il comparabile	Il subject è locato con canone che può stimarsi iniquo; il comparabile è libero. Si valuta migliore questa caratteristica per il comparabile
<b>Valore della fonte</b>	200.000,00 €	155.000,00 €	400.000,00 €
<b>Valore unitario della fonte</b>	1575,00 €/mq	1867,00 €/mq	1754,00 €/mq

Segue l'analogia tabella per il Lotto 1 per il quale, come detto, la comparazione è stata effettuata sulla base del confronto con il Lotto 3 (per cui, in tabella che segue, in luogo del campione *Comparabile A'*, *Comparabile B'*, *Comparabile C'*, che tra l'altro come riferito, coincide col campione *Comparabile A''*, *Comparabile B''*, *Comparabile C''*, viene considerato equivalentemente il Lotto 3 designando detto immobile già valutato con la simbologia *Comparabile L3*, giacché diviene esso stesso immobile comparabile).



**Tabella sinottica del campione dei comparabili - Rge 776/18 – Tribunale di Napoli – LOTTO 1  
(confronti caratteristiche)**

	<i>Comparabile: L3</i>
<b>Fonte</b>	Valutazione effettuata poc'anzi per il lotto 3 (sulla base della comparazione degli immobili, designati come A'', B'', C'', per i quali si è avuta compravendita)
<b>Sintesi per la fonte</b>	Locale commerciale in via Follieri P2°, e P3°
<b>Diritto interessato al trasferimento</b>	Propr. 1 / 1
<b>Data di realizzo valore</b>	attualità
<b>Ubicazione - zona</b>	Pozzuoli, stesso edificio (caratteristica, naturalmente, simile)
<b>Tipologia</b>	Entrambi commerciali, con destinazione analoga (caratteristica, che può assumersi simile)
<b>Accessibilità/visibilità</b>	Caratteristica che può ritenersi simile (in particolare si ricorda che l'edificio è dotato di ascensore)
<b>Dimensioni e forma ambienti, fruibilità, altezza</b>	Può ritenersi inferiore per l'immobile lotto 1 che si sta valutando (in particolare, per una maggiore varietà/completezza di ambienti posseduta per il lotto 3)
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	651 mq
<b>Commerciabilità superficie</b>	Caratteristica che può ritenersi migliore per il lotto 1 che si sta valutando (rispetto al lotto 3)
<b>Tipologia complesso edilizio e relativo stato di conservazione esterno</b>	Stesso edificio (caratteristica, naturalmente, simile)
<b>Livello di finitura, stato conservato dell'immobile, impianti tecnologici</b>	Per l'immobile lotto 1 che si sta valutando non vi sono parti grezze, mentre per l'immobile lotto 3, che si sta usando come confronto, vi sono oltre 200 mq del P2° per i quali occorre prevedere il completamento (di impiantistica e rifiniture varie). Caratteristica che si valuta migliore per l'immobile in esame (All. 12.2.)
<b>Esposizione/luminosità/panoramicità</b>	L'immobile che si sta valutando si trova ad un livello inferiore rispetto a quello medio viario (di circa 1 metro), con caratteristiche di esposizione/luminosità limitate rispetto al lotto 3 ai piani alti caratterizzato da panoramicità pregevole.
<b>Oneri giuridici vari (libero/locato, esistenza di pesi vari, ecc.)</b>	Entrambi locati con canone che può stimarsi iniquo
<b>Valore unitario della fonte</b>	1603,00 €/mq (*)

(\*) Si vedrà, di qui a poco, nella rispettiva tabella relativa ai coefficienti correttivi, che il valore unitario che si stima per il lotto 3 è pari a 1603,00 €/mq

Segue analoga tabella per il lotto 2 (dove per detto lotto vi è un campione di immobili comparabili diverso da quello utilizzato per gli altri lotti).



**Tabella sinottica del campione dei comparabili - Rge 776/18 – Tribunale di Napoli – LOTTO 2  
(confronti caratteristiche)**

	<i>Comparabile A''</i>	<i>Comparabile B''</i>
<b>Fonte</b>	Quotazione dell'agenzia Immobiliare <i>Tecnocasa</i> presente sulla piattaforma <i>immobiliare.it</i> – rif. Annuncio 60654786 del 5/10/22	Quotazione dell'agenzia Immobiliare <i>Free Immobiliare</i> presente sulla piattaforma <i>immobiliare.it</i> – rif. Annuncio V01 del 04/11/22
<b>Sintesi per la fonte</b>	Ufficio Pozzuoli Alta	Ufficio Pozzuoli zona porto – via Fasano
<b>Diritto interessato al trasferimento</b>	Propr. 1 / 1	Propr. 1 / 1
<b>Data di realizzo valore</b>	attualità	attualità
<b>Ubicazione - zona</b>	Pozzuoli, trav. Villa Bianca al PT; distante circa 500 m (in linea d'aria) dal subject, ed in zona OMI adiacente (con contenute differenze dei valori unitari per la categoria uffici)	Pozzuoli, via Nicola Fasano al PT – P.co privato – Borgo <i>il Mulino</i> – Distante circa 500 m verso nord dal subject. Zona OMI adiacente. Il subject si valuta lievemente superiore
<b>Tipologia</b>	Il comparabile è un ufficio. Può assumersi stessa tipologia tra comparabile e subject	Il comparabile è un ufficio. Può assumersi stessa tipologia tra comparabile e subject
<b>Accessibilità/visibilità</b>	Il comparabile è al PT, per il subject sarà prevedibile l'uso di ascensore. Caratteristica che può ritenersi simile	Accesso diretto da strada larga principale. Si valuta lievemente migliore per il comparabile questa caratteristica
<b>Dimensioni e forma ambienti, fruibilità, altezza</b>	Il comparabile può ritenersi ben distribuito. Tuttavia, il livello del subject per detta caratteristica può ritenersi superiore (in proposito, potrà definirsi <i>ufficio strutturato</i> dopo il completamento)	Il comparabile può ritenersi discretamente distribuito. Tuttavia, il livello del subject per detta caratteristica può ritenersi superiore (in proposito, potrà definirsi <i>ufficio strutturato</i> dopo il completamento)
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	120 mq	83 mq
<b>Commerciabilità superficie</b>	Si stima inferiore quella del subject	Si stima inferiore quella del subject
<b>Tipologia complesso edilizio e relativo stato di conservazione esterno</b>	Il comparabile fa parte di edificio residenziale con epoca di costruzione anni'80	Il comparabile si trova in complesso edilizio recentemente ristrutturato
<b>Livello di finitura, stato conservativo dell'immobile, impianti tecnologici</b>	Tenuto conto, da un lato, che circa 120 mq del subject è allo stato grezzo, e dall'altro canto, che la rimanente parte, avendo particolari caratteristiche di impiantistica e di rifiniture, è preposto per un <i>ufficio strutturato</i> , si valuta lievemente migliore per il subject detta caratteristica (cfr All. 12.2.)	Tenuto conto che il comparabile si presenta di buon livello di finitura, e che per il subject circa 120 mq sono allo stato grezzo, si valuta inferiore per il subject questa caratteristica (cfr All. 12.2.)
<b>Esposizione/luminosità/panoramicità</b>	Il comparabile si presenta discretamente luminoso (pur essendo ubicato al PT), mentre il subject è in buona parte anche al buio; dall'altra parte è da tener presente la particolare panoramicità di cui dotata la sala di attesa dell'ufficio di interesse. Nel complesso si valuta lievemente migliore detta caratteristica per il subject.	Il comparabile si presenta discretamente luminoso (pur essendo ubicato al PT), mentre il subject è in buona parte anche al buio; dall'altra parte è da tener presente la particolare panoramicità di cui dotata la sala di attesa dell'ufficio di interesse. Nel complesso si valuta lievemente migliore detta caratteristica per il subject.
<b>Oneri giuridici vari (libero/locato, esistenza di pesi vari, ecc.)</b>	Il subject è locato con canone che può stimarsi iniquo, mentre il comparabile è locato (senza particolari specificazioni sul canone, nel contratto di	Il subject è locato con canone che può stimarsi iniquo, mentre il comparabile è libero. Si valuta inferiore questa caratteristica per il subject

126/140

	compravendita, che, quindi, è da ritenersi ordinario/congruo). Si valuta lievemente migliore questa caratteristica per il subject	
<b>Valore della fonte</b>	220.000,00 €	170.000,00 €
<b>Valore unitario della fonte</b>	1833,00 €/mq	2.048,00 €/mq

In allegato alla presente si trova la documentazione relativa alle fonti di rilevazione (cfr All. 12.1.).

Le **tabelle** che seguono riportano i **coefficienti correttivi di stima**, ed i corrispondenti valori unitari di stima per ciascuno dei lotti immobiliari di che trattasi.

**Tabella dei coefficienti correttivi di stima e dei corrispondenti valori unitari di stima per l'immobile pignorato relativo al LOTTO 3 (Subject S3) - Matrice di ponderazione (o di normalizzazione) - RGE 776/18 – Tribunale di NAPOLI**

	<i>Comparabile A'''</i>	<i>Comparabile B'''</i>	<i>Comparabile C'''</i>
<b>Allineamento temporale (*)</b>	$K1_{S3/A'''} = 1,00$	$K1_{S3/B'''} = 1,00$	$K1_{S3/C'''} = 1,00$
<b>Ubicazione - zona</b>	$K2_{S3/A'''} = 0,97$	$K2_{S3/B'''} = 0,97$	$K2_{S3/C'''} = 1,00$
<b>Tipologia</b>	$K3_{S3/A'''} = 1,00$	$K3_{S3/B'''} = 1,00$	$K3_{S3/C'''} = 1,00$
<b>Accessibilità/visibilità</b>	$K4_{S3/A'''} = 1,03$	$K4_{S3/B'''} = 1,03$	$K4_{S3/C'''} = 0,97$
<b>Dimensione e forma ambienti, fruibilità, altezza</b>	$K5_{S3/A'''} = 1,05$	$K5_{S3/B'''} = 1,05$	$K5_{S3/C'''} = 1,02$
<b>Commerciabilità della superficie</b>	$K6_{S3/A'''} = 0,90$	$K6_{S3/B'''} = 0,90$	$K6_{S3/C'''} = 0,95$
<b>Tipologia complesso edilizio e relativo stato di conservazione esterno</b>	$K7_{S3/A'''} = 1,05$	$K7_{S3/B'''} = 1,00$	$K7_{S3/C'''} = 1,00$
<b>Livello di finitura, stato conservat. dell'immobile, impianti tecnologici</b>	$K8_{S3/A'''} = 0,96$	$K8_{S3/B'''} = 0,96$	$K8_{S1/C'''} = 1,00$
<b>Esposizione/luminosità/panoramicità</b>	$K9_{S3/A'''} = 1,07$	$K9_{S3/B'''} = 1,05$	$K9_{S3/C'''} = 1,03$
<b>Oneri giuridici vari (libero/locato, esistenza di pesi vari, ecc.)</b>	$K10_{S3/A'''} = 1,05$	$K10_{S3/B'''} = 0,90$	$K10_{S3/C'''} = 0,90$
<b>Valore unitario della fonte</b>	1575,00€/mq	1867,00 €/mq	1754,00 €/mq
<b>Valore unitario di realizzo (**)</b>	1575,00 €/mq	1867,00 €/mq	1754,00 €/mq
<b>Valore unitario di stima (***)</b>	<b>1684,00 €/mq</b>	<b>1598,00 €/mq</b>	<b>1528,00 €/mq</b>

(\*) Il coefficiente correttivo designato come *allineamento temporale* rappresenta l'evoluzione dei valori tra l'epoca di realizzazione del singolo comparabile e quelli ad oggi (sicché da allineare il momento di realizzazione del comparabile con l'attualità). In allegato alla presente si trova rappresentata l'analisi del trend (e, quindi, la stima di detto coefficiente) per i valori osservabili negli ultimi anni per l'area e la categoria di interesse (cfr All. 12.2.).

(\*\*) Nel caso la fonte sia un'agenzia immobiliare privata (ovvero il valore deriva da una quotazione per la vendita), allora il valore unitario di realizzo si è ottenuto come riduzione percentuale di vari punti rispetto al valore unitario della fonte, per tener conto della riduzione probabile per incontro domanda/offerta di compravendita, ovvero del margine di trattativa (cfr All. 12.2.). Nel caso, invece, la fonte sia rappresentata da un atto di trasferimento allora, ovviamente, i due valori sono assunti coincidenti.

(\*\*\*) Ottenuto (per ciascuna comparazione Subject S3/Comparabile A'', Subject S3/Comparabile B'', ecc...) dal prodotto tra coefficienti correttivi K ed il valore unitario della fonte di ciascun comparabile (prodotto effettuato per ciascuna colonna), dove i vari coefficienti correttivi K sono stati stimati sulla base delle scale di differenziazione percentuale che si possono apprezzare in zona o che usualmente si possono trovare in letteratura (cfr All. 12.2.).



**Tabella dei coefficienti correttivi di stima e dei corrispondenti valori unitari di stima per l'immobile pignorato relativo al LOTTO 1 (Subject S1) -  
Matrice di ponderazione (o di normalizzazione) - RGE 776/2018 – Tribunale di NAPOLI**

	<i>Comparabile: L3 (*)</i>
Allineamento temporale (**)	K1 <sub>S1/S3</sub> = 1,00
Ubicazione - zona	K2 <sub>S1/S3</sub> = 1,00
Tipologia	K3 <sub>S1/S3</sub> = 1,00
Accessibilità/visibilità	K4 <sub>S1/S3</sub> = 1,00
Dimensione e forma ambienti, fruibilità, altezza	K5 <sub>S1/S3</sub> = 0,95
Commerciabilità della superficie	K6 <sub>S1/S3</sub> = 1,05
Tipologia complesso edilizio e relativo stato di conservazione esterno	K7 <sub>S1/S3</sub> = 1,00
Livello di finitura, stato conservat. dell'immobile, impianti tecnologici	K8 <sub>S1/S3</sub> = 1,04
Esposizione/luminosità/panoramicità	K9 <sub>S1/S3</sub> = 0,80
Oneri giuridici vari (libero/locato, esistenza di pesi vari, ecc.)	K10 <sub>S1/S3</sub> = 1,00
Valore unitario della fonte	1603,00 €/mq
Valore unitario di realizzo (***)	1603,00 €/mq
<b>Valore unitario di stima (****)</b>	<b>1330,00 €/mq</b>

(\*) Considerato direttamente l'immobile lotto 3 come comparazione (in luogo - ed equivalentemente - dei comparabili A'', B'', C'', da cui deriva il valore immobiliare stimato).

(\*\*) Specificazione già riportata, in precedenza, sul coefficiente correttivo designato come *allineamento temporale* (cfr All. 12.2.).

(\*\*\*) Specificazione già riportata, in precedenza, sul fatto che il valore unitario di realizzo (probabile) va ridotto rispetto a quello unitario della fonte nel caso di quotazione di agenzia privata per la vendita (cfr All. 12.2.).

(\*\*\*\*) Specificazione già riportata in precedenza su come ottenuto il valore unitario di stima (cfr All. 12.2.).





**Tabella dei coefficienti correttivi di stima e dei corrispondenti valori unitari di stima per l'immobile pignorato relativo al LOTTO 2 (Subject S2) -  
Matrice di ponderazione (o di normalizzazione) - RGE 776/2018 – Tribunale di NAPOLI**

	<i>Comparabile A''</i>	<i>Comparabile B''</i>
Allineamento temporale (*)	K1 <sub>S2/A''</sub> = 1,00	K1 <sub>S2/B''</sub> = 1,00
Ubicazione - zona	K2 <sub>S2/A''</sub> = 1,05	K2 <sub>S2/B''</sub> = 1,05
Tipologia	K3 <sub>S2/A''</sub> = 1,00	K3 <sub>S2/B''</sub> = 1,00
Accessibilità/visibilità	K4 <sub>S2/A''</sub> = 1,00	K4 <sub>S2/B''</sub> = 0,95
Dimensione e forma ambienti, fruibilità, altezza	K5 <sub>S2/A''</sub> = 1,03	K5 <sub>S2/B''</sub> = 1,05
Commerciabilità della superficie	K6 <sub>S2/A''</sub> = 0,95	K6 <sub>S2/B''</sub> = 0,93
Tipologia complesso edilizio e relativo stato di conservazione esterno	K7 <sub>S2/A''</sub> = 1,05	K7 <sub>S2/B''</sub> = 0,98
Livello di finitura, stato conservat. dell'immobile, impianti tecnologici	K8 <sub>S2/A''</sub> = 0,95	K8 <sub>S2/B''</sub> = 0,90
Esposizione/luminosità/panoramicità	K9 <sub>S2/A''</sub> = 1,07	K9 <sub>S2/B''</sub> = 1,07
Oneri giuridici vari (libero/locato, esistenza di pesi vari, ecc.)	K10 <sub>S2/A''</sub> = 1,05	K10 <sub>S2/B''</sub> = 0,91
Valore unitario della fonte	1833,00 €/mq	2048,00 €/mq
Valore unitario di realizzo (**)	1650,00 €/mq	1843,00 €/mq
<b>Valore unitario di stima (***)</b>	<b>1899,00 €/mq</b>	<b>1543,00 €/mq</b>

(\*) Specifica omologa già riportata, in precedenza, sul coefficiente correttivo designato come *allineamento temporale* (cfr All. 12.2.).

(\*\*) Specifica omologa già riportata, in precedenza, sul fatto che il valore unitario di realizzo (probabile) va ridotto rispetto a quello unitario della fonte nel caso di quotazione di agenzia privata per la vendita (cfr All. 12.2.).

(\*\*\*) Specifica omologa già riportata in precedenza su come ottenuto il valore unitario di stima (cfr All. 12.2.).





In allegato alla presente si trovano riferimenti ed esplicitazioni di calcolo per la stima dei coefficienti correttivi relativi alle varie caratteristiche e per il calcolo delle superfici commerciali per gli immobili comparabili (*cfr All. 12.2.*).

Dalla **media dei valori unitari di stima** (ossia, mediando i valori dell'ultima riga), per ciascuna delle tabelle sopra riportate, si ottiene il più probabile valore unitario (valore per unità di superficie commerciale) per ognuno dei lotti immobiliari di che trattasi. Si riporta di seguito i valori unitari (secondo l'ordine: lotto 1, lotto 2, lotto 3).

Valore per unità di superficie commerciale Subject S1 (relativo al sub 3 al PT - Lotto 1- Locale commerciale) = 1330,00 €/mq
--

Valore per unità di superficie commerciale Subject S2 (relativo al sub 5 al P1° - Lotto 2- Locale ad uso Ufficio) = media per la serie dei comparabili A'', B'' = (1899,00 €/mq + 1543,00 €/mq) / 2 = 1721,00 €/mq
--

Valore per unità di superficie commerciale Subject S3 (relativo al sub 6 e 7 al P2° e P3° - Lotto 3- Locale commerciale) = media per la serie dei comparabili A''', B''', C''' = (1684,00 €/mq + 1598,00 €/mq+1528,00 €/mq) / 3 = 1603,00 €/mq
--

I valori unitari di comparazione che si sono mediati per ogni serie possono ritenersi di dispersione limitata, in quanto il massimo scarto percentuale dalla media è contenuto nel ± 10 % (precisamente, nel ± 5 % per i lotti 3 ed 1, e nel ±10% per il lotto 2).

Il valore unitario stimato per ciascun lotto può ritenersi compatibile con quelli relativi alle pubblicazioni dell'*O.M.I.* (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), dove le tipologie immobiliari a cui si ritiene di far riferimento sono quelle di:

- *negozi*, di stato conservativo normale, per il lotto 1 ed il lotto 3;
- *ufficio* per il lotto 2.

In proposito, l'*O.M.I.*, per la zona in esame (Comune di Pozzuoli; Fascia/Centrale; zona/Porto – R.ne Terra – Villa Avellino – Retro Linea Ferroviaria; codice zona B5), per il 1° Semestre 2022, per le tipologie appena richiamate, fornisce gli intervalli di valore come nella tabella che segue.

130/140



**Valori OMI – Comune di Pozzuoli – Codice zona: B5 – 1° Semestre 2022 per NEGOZI (normali) ed UFFICI**

Destinazione	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato [€/mq]		Superficie (Lorda/Netta)
			Min	Max	
Commerciale	Negozi	Normale	1150	2350	Lorda
Terziaria	Uffici	Normale	1450	2950	Lorda

Confrontando il valore unitario stimato per ciascun lotto (1330,00 €/mq per Lotto 1 riferito alla tipologia *negozi* – destinazione *commerciale*; 1721,00 €/mq per Lotto 2 riferito alla tipologia *uffici* – destinazione - *terziaria*; 1603,00 €/mq per Lotto 3 riferito alla tipologia *negozi* - destinazione *commerciale*) con quelli dei valori degli intervalli *O.M.I.*, si evince che i valori rientrano negli intervalli.

Moltiplicando il valore unitario di mercato stimato per ciascun lotto per le rispettive superfici commerciali, si ha:

**Valore di mercato complessivo immobile commerciale relativo al Lotto 1** (valore al lordo dei costi stimati per il conseguimento della regolarizzazione urbanistico/edilizia) = valore unitario stimato per Lotto 1 x superficie commerciale del Lotto 1 = 1330,00 €/mq · 318 mq = **€ 422.940,00**

**Valore di mercato complessivo immobile commerciale relativo al Lotto 2** (valore al lordo dei costi stimati per il conseguimento della regolarizzazione urbanistico/edilizia) = valore unitario stimato per Lotto 2 x superficie commerciale del Lotto 2 = 1721,00 €/mq · 339 mq = **€ 583.419,00**

**Valore di mercato complessivo immobile commerciale relativo al Lotto 3** (valore al lordo dei costi stimati per il conseguimento della regolarizzazione urbanistico/edilizia) = valore unitario stimato per Lotto 3 x superficie commerciale del Lotto 3 = 1603,00 €/mq · 651 mq = **€ 1.043.553,00**

Le spese per conseguire la regolarizzazione urbanistico-edilizia, si ricordano valere circa **€ 26.000,00**, per lotto 1, **€ 40.000,00** per il lotto 2, **28.000,00** per il lotto 3 (come e riportai a fine paragrafo h.)

Pertanto, detraendo dal valore complessivo le spese da sostenere per conseguire la regolarizzazione urbanistico/edilizia, si ottiene il valore di mercato netto per ciascun lotto immobiliare, che risulta:

**Valore di mercato netto per locale commerciale - Lotto 1** (valore al netto delle spese di regolarizzazione urbanistico/edilizia) = € 422.940,00 - € 26.000,00 = **€ 396.940,00**

**Valore di mercato netto per locale commerciale adibito ad uso terziario (ufficio) - Lotto 2** (valore al netto delle spese di regolarizzazione urbanistico/edilizia) = €

583.419,00,00 - € 40.000,00 = **€ 543.419,00**

**Valore di mercato netto per locale commerciale - Lotto 3** (valore al netto delle spese di regolarizzazione urbanistico/edilizia) = € 1.043.553,00 - € 28.000,00 = **€ 1.015.553,00**

Dello **stato d'uso-manutenzione** si è tenuto conto direttamente nella valutazione del valore complessivo di ciascun immobile; analogamente, anche per lo stato occupazionale, ovvero lo **stato di possesso**, si è tenuto conto direttamente nella valutazione.

Per quanto riguarda la **riduzione del valore di mercato da praticare per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto**, dette riduzioni rientrano nelle diverse differenze che esistono, in generale, tra la condizione di vendita al libero mercato e la vendita forzata (che potrebbero non rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato).

Nel caso in esame dette differenze possono concretizzarsi in particolare per i seguenti aspetti:

- il conseguimento della regolarizzazione urbanistico-edilizia (ed, in definitiva, la futura *libera/ legittima fruibilità/commerciabilità*) di ciascun bene rappresenta un fattore affetto da aleatorietà (in termini di esiti, oltre che di tempi e costi), per i vari aspetti presenti per la fattispecie (visti nei paragrafi dedicati), ed in particolare dovuto alla presenza dei regimi vincolistici, sicché gli atti di assenso devono provenire sia dalla Sovrintendenza (addetta per l'espressione di pareri) che dal Comune;
- i vari immobili risultano occupati da terzi con contratti locativi che si presentano con canoni valutabili come iniqui; ancorché di detto stato si è tenuto conto nella

valutazione (come intermedio tra uno stato completamente libero ed uno stato con contratto regolare lontano dalla data scadenza), va portata in conto anche una frazione di sconto dovuta all'aleatorietà oggi esistente per la previsione sulla definizione/determinazione dell'efficacia di detto peso (atteso che pende specifico procedimento giudiziario non definito), ovvero un'incertezza sulla immediata disponibilità per i beni;

- opportunità di rendere la partecipazione all'asta più competitiva tra gli offerenti.

In aderenza al mandato, e tenuto conto di quanto appena richiamato, si propone di applicare una riduzione del 15 % (ossia la percentuale centrale tra gli sconti 10% e 20%) del valore di mercato netto ottenuto <sup>(9)</sup> (dove, si è adottato un'unica percentuale riduttiva poiché si può ragionevolmente ritenere che il peso con cui incidono l'insieme dei fattori riduttivi sopra indicati sia variabile in maniera proporzionale al solo valore immobiliare).

**VALORE A BASE D'ASTA per locale commerciale al Piano Terra, costituente il**

**Lotto 1 = Valore di mercato netto Lotto 1 x (1- 15%) = € 396.940,00 x 0,85 = € 337.399,00 = (in cifra tonda) = € 335.000,00**

**VALORE A BASE D'ASTA per locale commerciale adibito ad uso terziario (ufficio/studio medico) al Piano Primo, costituente il Lotto 2 = Valore di mercato netto Lotto 2 x (1- 15%) = € 543.419,00 x 0,85 = € 461.906,00 = (in cifra tonda) = € 460.000,00**

**VALORE A BASE D'ASTA per locale commerciale al Piano Secondo e Terzo, costituente il Lotto 3 = Valore di mercato netto Lotto 3 x (1- 15%) = € 1.015.553,0 x 0,85 = € 863.220,00 = (in cifra tonda) = € 865.000,00**

In definitiva si propone:

9) La percentuale di riduzione adottata è in aderenza anche alle linee guida indicate nel mandato come esperto stimatore presente sulla piattaforma web del Tribunale di Napoli dal 27/10/2015 (anch'esso adottato nell'ambito della sezione esecuzioni immobiliari dello stesso Tribunale), il quale prevede che l'esperto applichi una riduzione compresa tra il 10 % ed il 20 % sul valore netto risultante dalla stima. Uguali intervalli di valori riduttivi si trovano nei moduli di mandati predisposti per esperti stimatori presenti sulle piattaforme di vari altri Tribunali.

La percentuale adottata può ritenersi comunque in aderenza con l'utile atteso da un imprenditore ordinario che acquisti/investa in campo immobiliare in un caso siffatto ove deve affrontare diversi rischi di vario genere (in un processo di azioni che porti l'immobile in uno stato pronto per essere fruito/usato liberamente).



**VALORE BASE LOTTO 1 = € 335.000,00**

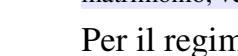
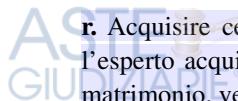
**VALORE BASE LOTTO 2 = € 460.000,00**

**VALORE BASE LOTTO 3 = € 865.000,00**



**q.** Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespote; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Non si è nella circostanza con pignoramento di sola quota indivisa, essendo sottoposto a pignoramento l'intera proprietà del compendio di beni di che trattasi. Si precisa, per altro, che nessuno dei lotti predisposti (configurati secondo una formazione tesa a massimizzare l'appetibilità) può ritenersi comodamente divisibile (se non con una conseguente perdita di valore che deriverebbe dalla divisione di uno più cespiti).



**r.** Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

Per il regime patrimoniale si è fornita risposta alla fine del paragrafo **a.** (a cui si rinvia).



**s.** Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

Non risulta pendente altra procedura esecutiva per il bene pignorato (tra l'altro vi è da ricordare che, a fronte dell'atto di pignoramento attivato per diversi compendi, la procedura esecutiva è stata ristretta al solo compendio p.la 45).



## CONCLUSIONI (compilazione prospetti sintetici)

A conclusione della presente relazione si riporta di seguito la compilazione del prospetto sintetico, per ciascun lotto di vendita, aderendo alla formattazione come dal quesito lettera **c.** (con possibilità di qualche ripetizione).

### PROSPETTO SINTETICO PER VALUTAZIONE COME ESPERTO STIMATORE – PROCED. ESEC. IMM. RGE 776/2018 - TRIBUNALE DI NAPOLI - GE: dott.ssa M. R. Giugliano

#### LOTTO 1

**Piena ed intera proprietà** di **immobile commerciale** ubicato in **Pozzuoli**, alla **Via Follieri** (n.r. civici mancanti allo stato reale), **piano terra**.

Il lotto è formato a partire dall'u.i. sub 3 (p.la 45/Fg 75), con stralcio dalla stessa delle due porzioni adiacenti tra loro, ubicate nella zona d'angolo a nord-ovest, annesse come spazi di servizio, distintamente, per il piano primo (ossia, altra u.i. sub 5) e per il piano sottostrada (ossia, altra u.i. sub 8 – scavi archeologici), secondo la rappresentazione grafica (con campiture) dedicata alla lottizzazione ed allegata alla presente come parte integrante dell'elaborazione peritale (*cfr All. 5.1.*). Sulla richiamata rappresentazione dette porzioni vengono identificate, rispettivamente, come “*porzione 3-5*” e “*porzione 3 – 8*”. Tra dette porzioni ed il lotto ivi sintetizzato è stata esclusa la possibilità di reciproco attraversamento, ovvero di serviti di passaggio (ancorché sui luoghi risulta porta di transito tra il lotto e lo spazio annesso per il sub 8 al PS1), come dettagliato e motivato al paragrafo *b.* riguardante la lottizzazione.

Il cespote è **composto** dall'insieme degli ambienti descritti al paragrafo *c.2* ed è **adibito** a sala ballo con retrostante servizio bar e servizi igienici.

I **confini** per il lotto immobiliare sono:

- a nord con cortile p.la 43 (condominiale anche con altri fabbricati);
- ad est con corridoio comune (collegante rampe di scala con ascensori) attualmente sub 1 (BCNC);
- a sud con via Lava;
- ad ovest con via Follieri.

L'u.i. sulla base della quale è stato formato il lotto è riportata attualmente nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Pozzuoli** come: fg 75, p.la 45, sub 3, cat. D/8, rend. catast. € 5530,00, via **Follieri**, n.r. 14, 16, 18, PT.

Le uu.ii. a favore delle quali si sono previsti stralci di porzioni dal sub 3 sono identificate come: Fg 75/p.la 45/sub 5 (categ. D/8) e Fg 75/p.la 45/sub 8 (categ. F/3).

Lo stato dei luoghi è difforme dalla vigente planimetria catastale, dove le difformità riguardano anche il perimetro (come dettagliato al paragrafo *c.2*).

Per il fabbricato cui appartiene il lotto (originariamente costituito da unica u.i. adibita a cinema, noto come *ex cinema Lopez*) risultano presentati una serie di **progetti di intervento** tra il 1998 ed il 2008, in parte conformatisi in autorizzazioni rilasciate dal Comune ed in parte rappresentati da diverse D.I.A. (dove, per i vari fascicoli non tutti i documenti risultano rinvenibili). Dal confronto dei documenti relativi all'ultima D.I.A. (presentata al Comune il 30/10/2008) e lo stato dei luoghi si sono rilevate difformità, ovvero **abusi edilizi**, distintamente per i vari immobili (ovvero i vari lotti) del fabbricato. Il fabbricato è interessato da regime **vincolistico** (dovuto alla presenza di: vincolo paesistico, di scavi archeologici nel sotterraneo, di interazione/adiacenza con edificio termale con vincolo storico – artistico). A parere dell'esperto stimatore gli abusi edilizi possono ritenersi sanabili, mediante l'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed adempimenti vari, salvo parere favorevole della Sovrintendenza preposta alla tutela (il tutto si trova dettagliato nei paragrafi *f., g., h., i.*, relativi a detti aspetti).

**PREZZO BASE euro € 335.000,00** (euro trecentotrentacinquemila//00)  
li 07/11/2022

CTU - Esperto Stimatore: ing. Tommaso Castaldo



**PROSPETTO SINTETICO PER VALUTAZIONE COME ESPERTO STIMATORE – PROCED.  
ESEC. IMM. RGE 776/2018 - TRIBUNALE DI NAPOLI - GE: dott.ssa M. R. Giugliano**

**LOTTO 2**

Piena ed intera proprietà di immobile commerciale variato in destinazione terziaria ad uso **studio/ufficio**, ubicato in **Pozzuoli**, alla **Via Follieri** (n.ri civici mancanti allo stato reale), **piano primo**.

Il lotto è formato a partire dall'u.i. sub 5 (p.la 45/Fg 75), con annessione a favore dello stesso di porzione stralcia dal sub 3 al piano terra, ubicata nell'angolo nord-ovest, quale spazio che permette anche l'ingresso diretto dalla via pubblica; sulla rappresentazione grafica (con campiture) dedicata alla lottizzazione, ed allegata alla presente come parte integrante dell'elaborazione peritale, detta porzione viene identificata come "porzione 3-5" (cfr All. 5.1.).

Il cespote è **composto** dall'insieme degli ambienti descritti al paragrafo c.3 ed è **adibito** studio medico, del tipo **ufficio strutturato** (dove per una parte retrostante, dell'ordine di un terzo della superficie dell'u.i. sub 5, si presenta in uno stato grezzo).

I **confini** per il lotto immobiliare sono:

- a nord con cortile p.la 43 (condominiale anche con altri fabbricati);
- ad est con corridoio comune (collegante rampe di scala con ascensori) attualmente sub 1 (BCNC);
- a sud con via Lava;
- ad ovest con via Follieri.

L'u.i. sulla base della quale è stato formato il lotto è riportata attualmente nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Pozzuoli** come: fg 75, p.la 45, sub 5, cat. D/8, rend. catast. € 5.616,00, via **Follieri**, n.ri 14, 16, 18, PT.

L'u.i. da cui si stralca la porzione annessa a favore del cespote in esame (per ingresso diretto dalla via) è identificata come: Fg 75/p.la 45/sub 3 (categ. D/8).

Per il fabbricato cui appartiene il lotto (originariamente costituito da unica u.i. adibita a cinema, noto come *ex cinema Lopez*) risultano presentati una serie di **progetti di intervento** tra il 1998 ed il 2008, in parte conformatisi in autorizzazioni rilasciate dal Comune ed in parte rappresentati da diverse D.I.A. (dove, per i vari fascicoli non tutti i documenti risultano rinvenibili). Dal confronto dei documenti relativi all'ultima D.I.A. (presentata al Comune il 30/10/2008) e lo stato dei luoghi si sono rilevate difformità, ovvero **abusi edilizi**, distintamente per i vari immobili (ovvero i vari lotti) del fabbricato. Il fabbricato è interessato da regime **vincolistico** (dovuto alla presenza di: vincolo paesistico, di scavi archeologici nel sotterraneo, di interazione/adiacenza con edificio termale con vincolo storico – artistico). A parere dell'esperto stimatore gli abusi edilizi possono ritenersi sanabili (compreso il cambio di destinazione per il lotto ivi sintetizzato), mediante l'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed adempimenti vari, salvo parere favorevole della Sovrintendenza preposta alla tutela (il tutto si trova dettagliato nei paragrafi f., g., h., i., relativi a detti aspetti).

**PREZZO BASE euro € 460.000,00** (euro quattrocentosessantamila//00)

li 07/11/2022

CTU - Esperto Stimatore: ing. Tommaso Castaldo



136/140



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





**PROSPETTO SINTETICO PER VALUTAZIONE COME ESPERTO STIMATORE – PROCED.  
ESEC. IMM. RGE 776/2018 - TRIBUNALE DI NAPOLI - GE: dott.ssa M. R. Giugliano**

**LOTTO 3**

Piena ed intera proprietà di **immobile commerciale** ubicato in **Pozzuoli**, alla **Via Follieri** (n.r. civici mancanti allo stato reale), **piano secondo e terzo**.

Il lotto è formato a partire dalle u.u.i. Fg 75, p.lla 45, sub 6 (al P2° e 3°) e sub 7 (lastrico copertura al P4°), con stralcio, da entrambi i piani del sub 6, dei corridoi scala-ascensori e dello spazio di un secondo ascensore, a favore delle parti comuni dell'edificio (il definito perimetro, è riportato nella rappresentazione grafica - con campiture - dedicata alla lottizzazione ed allegata alla presente come parte integrante dell'elaborazione peritale – *cfr All. 5.1.*)

Il cespote è **composto** dall'insieme degli ambienti descritti al paragrafo *c.4* ed è **adibito** a sale ristorante.

I **confini** per il lotto immobiliare sono:

- a nord con cortile p.lla 43 (condominiale anche con altri fabbricati);
- ad est: con altro corpo di fabbrica p.lla 44;
- a sud: con via Lava;
- ad ovest: con via Follieri.

Le u.u.i. sulla base delle quali è stato formato il lotto sono riportate attualmente nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Pozzuoli** come:

- fg 75, p.lla **45**, sub **6**, cat. **D/8**, rend. catast. € 8556,00, via **Follieri**, n.r. **14, 16, 18, P2° e P3°**;
- fg 75, p.lla **45**, sub **7**, cat. **F/3 (lastrico)**, via **Follieri**, n.r. **14, 16, 18, P4°**;

L'u.i. a favore della quale si sono previsti stralci dal cespote di che trattasi è rappresentata dalla parte comune dell'edificio.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla vigente planimetria catastale, dove le difformità riguardano anche il perimetro (come dettagliato al paragrafo *c.4*).

Per il fabbricato cui appartiene il lotto (originariamente costituito da unica u.i. adibita a cinema, noto come *ex cinema Lopez*) risultano presentati una serie di **progetti di intervento** tra il 1998 ed il 2008, in parte conformatisi in autorizzazioni rilasciate dal Comune ed in parte rappresentati da diverse D.I.A. (dove, per i vari fascicoli non tutti i documenti risultano rinvenibili). Dal confronto dei documenti relativi all'ultima D.I.A. (presentata al Comune il 30/10/2008) e lo stato dei luoghi si sono rilevate difformità, ovvero **abusi edilizi**, distintamente per i vari immobili (ovvero i vari lotti) del fabbricato. Il fabbricato è interessato da regime **vincolistico** (dovuto alla presenza di: vincolo paesistico, di scavi archeologici nel sotterraneo, di interazione/adiacenza con edificio termale con vincolo storico – artistico). A parere dell'esperto stimatore gli abusi edilizi possono ritenersi sanabili, mediante l'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed adempimenti vari, salvo parere favorevole della Sovrintendenza preposta alla tutela (il tutto si trova dettagliato nei paragrafi *f., g., h., i.*, relativi a detti aspetti).

**PREZZO BASE euro € € 865.000,00** (euro ottocentosessantacinquemila/00)

*lì 07/11/2022*

*CTU - Esperto Stimatore: ing. Tommaso Castaldo*

Si ringrazia il G.E. per la fiducia accordata.



137/140





## ALLEGATI

Si allegano alla presente:



### 1) Estratti del Fascicolo dell'Esecuzione

- All. 1.1. Nota di trascrizione dell'atto pignoramento;
- All. 1.2. Certificazione notarile p.lla 45;



### 2) Visure catastali e planimetrie

- All. 2.1. Visura catastale storica sub 3 (per lotto 1);
- All. 2.2. Visura catastale storica sub 5 (per lotto 2);
- All. 2.3. Visura catastale storica sub 6 (per lotto 3);
- All. 2.4. Visura catastale storica sub 7 (lastrico per lotto 3);
- All. 2.5. Visura catastale storica sub 8 – scavi archeologici;
- All. 2.6. Visura catastale storica sub 1 (BCNC);
- All. 2.7. Visura catastale storica sub 4 (BCNC);
- All. 2.8. Visura catastale storica sub 2 (locale D/8 lasciato per le parti comuni);
- All. 2.9. Planimetria catastale sub 3 (per lotto 1);
- All. 2.10. Planimetria catastale sub 5 (per lotto 2);
- All. 2.11. Planimetria catastale sub 6 (per lotto 3);
- All. 2.12. Elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni;
- All. 2.13. Visura catastale storica originario fabbricato (ex cinema);
- All. 2.14. Visura catastale storica ai terreni della particella dell'edificio;
- All. 2.15. Visura catastale storica ai terreni cortile confinate;
- All. 2.16. Riscontro ufficio del Catasto su assenza planimetria storica ex cinema;

### 3) Atti di provenienza

- All. 3.1. Atto del 1998;
- All. 3.2. Atto del 2001;
- All. 3.3. Atto del 2008;
- All. 3.4. Atto del 2009;



### 4) Planimetrie di inquadramento

- All. 4.1. Estratto di mappa catastale attuale ai terreni;





- All. 4.2. Estratto satellitare;
- All. 4.3. Estratto zonizzazione P.R.G;
- All. 4.4. Sovrapposizione tra vista satellitare e mappa catastale (ai terreni);
- All. 4.5. Particolari planimetrici 1 a 500;
- All. 4.6. Inquadramento aerofotogrammetrico;



#### 5) Piante dello stato di fatto, report fotografico, verbali di accesso

- All. 5.1. Piante dello stato reale attuale con evidenza dei lotti – LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3;
- All. 5.2. Report fotografico;
- All. 5.3. Verbali di accesso;



#### 6) Stato di occupazione

- All. 6.1. Copia contratto locativo per sub 5 (attinente Lotto 2)
- All. 6.2. Copia contratto locativo per sub 3 e 6 (attinente Lotto 1, Lotto 3 ed altro compendio);



#### 7) Altre note ai RRII

- All. 7. Nota di trascrizione del 2019 (domanda giudiziale revoca contratti locativi);



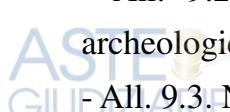
#### 8) Documenti inerenti la titolarità urbanistico - edilizia

- All. 8.1. Attestazione dell'Ufficio Tecnico Comunale (SUE) su assenza di alcuni tipi di pratiche edilizie;
- All. 8.2. Stralci progetto ed autorizzazione del 1998;
- All. 8.3. Stralci progetto 1999 e relativa autorizzazione del 2000;
- All. 8.4. Stralci elaborati tecnici relativa a D.I.A. del 2008;



#### 9) Documenti attinenti a situazione vincolistica

- All. 9.1. Certificazione vincolistica della Sovrintendenza;
- All. 9.2. Rinnovo istanza vincoli alla Sovrintendenza (con report per gli scavi archeologici sulle corrispondenze pregresse tra gli Enti e lo stato dell'arte attuale);
- All. 9.3. Nota di trascrizione vincolo storico – artistico per edificio termale adiacente;



## 10) Sovrapposizioni e difformità

- All. 10.1. Sovrapposizione tra stato di fatto e planimetrie catastali;
- All. 10.2. Sovrapposizione tra PT e vax per rilievo difformità di mappa per la scala edificio;
- All. 10.3. Elaborato Grafico abusi edilizi per i cespiti dell'edificio;

## 11) Visura camerale ed eventuali altri certificati affini

- All. 11. Visura camerale società proprietaria esecutata;

## 12) Stima valore immobile

- All. 12.1. Documenti per la comparazione nella stima dei valori immobiliari (atti di compravendita e quotazioni per gli immobili comparabili);
- All. 12.2. Riferimenti e calcoli per i coefficienti correttivi relativi alle varie caratteristiche e calcoli delle superfici commerciali dei vari immobili comparabili;
- All. 12.3. Valori dell'O.M.I.;

- All. 13. Parcella ed attestazione spese documentabili.

Lì 07/11/2022

FIRMA  
ing. Tommaso Castaldo



140/140