



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.III.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sena Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare xxx del R.G.E.

promossa da

xxx

*via Nazionale delle Puglie n. 269 bis
80030 - San Vitaliano (NA)*

CF: xxx

contro

xxx

(Proprietà 1/2)

nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il xxx

CF: xxx

All'udienza del 02/04/2024, il sottoscritto Arch. Di Sena Andrea, con studio in Via IX Maggio, 31 - 80030 - Castello di Cisterna (NA), email andrea.disena@libero.it, PEC andrea.disena@archiworldpec.it, Tel. 081 18362190, Fax 081 18362190, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Negozio distribuito tra il piano terra e il piano interrato, ubicato in Pomigliano d'Arco (NA) – p.zza Sant'Agnese n. 3 (già n. 4), PT-S1

Nel complesso l'oggetto del pignoramento risulta essere una unità immobiliare ai piani Terra e interrato.

Il tutto individuato in NCEU al:

Foglio 5 P.IIIa 650, sub 125, cat. C/1, 111 mq, classe 3, sup. cat. 117 mq, rendita € 2.533,84;

Con atto di pignoramento (n. xxx), notificato in data 08.02.2024, la sig.ra xxx sottoponeva a pignoramento gli immobili di proprietà - per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ - della Sig.ra:

- xxx nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il xxx, C.F.: xxx

«unità immobiliare sita in Pomigliano d'Arco (NA) alla Piazza Sant'Agnese n. 4., p.T-SI e precisamente riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Pomigliano d'Arco (NA) - Sezione Urbana - Foglio 5- Particella 650 - Subalterno 125 - Categoria C/1 - Classe 3 - Consistenza 111 mq - Superficie cat. 117 mq - R.C. € 2533,84».

Il tutto come da atto di pignoramento:

«...con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto...»

Il **LOTTO UNICO** è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Negozio distribuito tra il piano terra e il piano interrato, ubicato in Pomigliano d'Arco (NA) – p.zza Sant'Agnese n. 3 (già n. 4), PT-S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – NEGOZIO DISTRIBUITO TRA IL PIANO TERRA E IL PIANO INTERRATO, UBICATO IN POMIGLIANO D'ARCO (NA) – P.ZZA SANT'AGNESE N. 3 (GIÀ N. 4), PT-S1

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un locale commerciale (negozio) distribuito tra i piani terra e interrato, all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a prevalente destinazione residenziale, che si sviluppa per complessivi nove piani fuori terra, oltre piano interrato, in Pomigliano d'Arco (NA) – p.zza Sant'Agnese n. 3. Il detto locale è individuato in NCEU al:

F.oglio 5 P.Ila 650, sub 125, cat. C/1, 111 mq, classe 3, sup. cat. 117 mq, rendita € 2.533,84;

Il bene in questione è ubicato nel Comune di Pomigliano d'Arco posizionato a 12 km ad est di Napoli e a nord del Vesuvio, si estende su un territorio del tutto pianeggiante e fertile. Fa parte del territorio comunale anche la Masseria Cutinelli, un'exclave posta all'interno del comune di Sant'Anastasia. La città presenta una zona storica ed una zona più nuova sviluppatasi negli anni sessanta e settanta in conseguenza della forte attrattiva che suscitava il polo industriale, che si andava in quegli anni completando.

Lo sviluppo del sistema locale di produzione di Pomigliano è concentrato fondamentalmente su due settori industriali: il settore aeronautico e il settore automobilistico con l'Alfa Romeo Avio e Aeritalia.

Ben collegato al capoluogo campano ed ai paesi limitrofi. I collegamenti principali sono garantiti dalla strada statale 162 e la Statale 7 Bis nonché dalla autostrada Napoli Canosa. Presente la stazione ferroviaria delle SF.SM (già Circumvesuviana) – linea Napoli-Baiano, fermate Pomigliano d'Arco, Pratola Ponte e Parco Piemonte.

Il comune si estende su una superficie di circa 11,76 kmq, con una popolazione di circa 39.803 abitanti. Sorge a 33 metri sopra il livello del mare.

L'isolato è attraversato in direzione longitudinale dalla centralissima via Ercole Cantone che da piazza Sant'Agnese si dipana in direzione nord-sud. Si tratta di un'area caratterizzata da interventi realizzati perlopiù agli inizi degli anni sessanta, in pieno boom edilizio. L'isolato è a carattere prevalentemente residenziale con i piani terra occupati da attività commerciali. La tipologia prevalente è del tipo a blocco multipiano (con il fronte principale prospiciente la strada pubblica) con corpo scala/ascensore di collegamento interno.

Gli immobili sono ubicati in zona centrale del Comune nel cuore del centro cittadino. Le comunicazioni con lo stesso sono possibili via gomma (autobus) o con mezzi propri. Tra piazza Sant'Agnese e via Ercole Cantone, si segnala la presenza di numerose attività commerciali, poste perlopiù ai piani terra dei fabbricati. La strada si presenta a senso unico di marcia, con ampi marciapiedi su ambo i lati e buone possibilità di sosta e parcheggio per la presenza di numerosi stalli di sosta comunali a pagamento. Nelle immediate vicinanze si segnala la presenza della sede ASL locale, di alcuni istituti bancari e dell'Istituto scolastico E. Cantone. Poco distante dall'isolato è anche l'importante parco pubblico comunale Giovanni Paolo II. La sede comunale dista alcune centinaia di metri.

L'accesso al negozio è dal marciapiede su piazza Sant'Agnese, a mezzo di porta vetrata. Il fronte principale è caratterizzato da una elegante vetrina espositiva. Una volta varcati l'ingresso si perviene ad un ambiente rettangolare destinato alla vendita di calzature maschili e femminili. Sul fondo è posizionato un ulteriore locale, chiuso da porta in legno e specchiature in vetro, adibito a deposito e sopraelevato di circa 60 cm da livello dell'ambiente vendita. Un piccolo w.c. è allocato adiacente al locale deposito. A mezzo di scala in metallo, con pedate rivestite in travertino, si accede al locale interrato anch'esso adibito a locale vendita e a cui sono annessi due ulteriori ambienti adibiti a deposito. Un accesso al detto piano è anche da vano porta comunicante con area comune all'intero fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare che forma il **LOTTO 1** in questione, all'atto del sopralluogo si articolava tra i piani terra e interrato.

Piano Terra – composto da: locale vendita con annesso deposito e w.c. Completa il piano scala di collegamento con il livello interrato.

Piano S1 – composto da: locale interrato adibito ad ampio locale vendita con annessi due locali deposito.

Si anticipa che i dati dimensionali complessivi risultano essere i seguenti:

PIANO TERRA

Sup. Lorda mq 55,28
H = m 3,70/2,90/2,80

PIANO S1

Sup. Lorda mq 102,70
H = m 3,20/2,55/2,37

DESCRIZIONE IMMOBILE

PIANO TERRA

Come già anticipato, da piazza Sant'Agnese, a mezzo di porta vetrata si accede al locale in questione; varcato l'ingresso si accede ad un ambiente di forma pressoché rettangolare, adibito alla vendita di calzature. Sul fondo è disposto un locale, chiuso da porta in legno, adibito a deposito. Adiacente a detto locale è posto il piccolo w.c. di servizio. Nell'angolo sud-est è posta la scala in metallo e marmo che conduce al piano interrato. Il plafone dell'intero piano è controsoffittato con pannelli in cartongesso entro cui sono allocati i corpi illuminanti e il sistema di climatizzazione canalizzato.

L'altezza interna rilevata risulta essere pari a m 2,90. Nel locale archivio, sopraelevato rispetto alla zona vendita di circa 60 cm, l'altezza rilevata è risultata pari a 2,80 ml.

All'atto del sopralluogo l'intero immobile risultava locato alla ditta FORTUNA S.R.L. con sede legale alla via Amendola 1/bis Portici (NA) e adibito a vendita di calzature maschili e femminili.

Il bene si presenta in un buono stato di conservazione generale tenuto conto comunque di recenti interventi manutentivi eseguiti nel 2023 dall'attuale locatario.

In particolar modo si sottolinea che:

- Il plafone dell'area vendita è caratterizzato da controsoffitta in cartongesso entro cui sono alloggiati i corpi illuminanti.
- Presente impianto di climatizzazione canalizzato che all'atto del sopralluogo è risultato non funzionante.

– Presenti split a parete.

– impianto elettrico del tipo sottotraccia e in controsoffitta. L'impianto all'atto del sopralluogo risultava funzionante. I quadri elettrici di piano sono disposti nel locale vendita e nell'ambiente archivio. Il contatore è ubicato all'interno del fabbricato condominiale.

– Presente impianto antieffrazione di tipo volumetrico.

– Presente impianto di videosorveglianza.

– L'impianto idrico è totalmente incassato – non è possibile pertanto esprimere alcun giudizio circa la bontà e la consistenza dei materiali impiegati. All'atto del sopralluogo l'impianto è risultato funzionante. Il contatore idrico è ubicato all'interno del fabbricato condominiale.

– L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico presente nel w.c. All'atto del sopralluogo risultava, però, non funzionante.

– Il locale presenta una pavimentazione in gres ceramico chiaro, effetto lucido, 40x40 cm. Il locale deposito presenta invece una pavimentazione plastificata in linoleum. Il w.c., presenta un rivestimento in gres ceramico di piccolo formato, 15x15 cm. La scala in metallo che conduce al piano S1 presenta un elegante rivestimento delle pedate in Travertino.

– L'infisso e la vetrina esterna sono realizzati con profilati metallici e vetro spessorato antieffrazione in buono stato manutentivo. Soglie di ingresso in Travertino.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si sono evidenziate tracce di infiltrazione di alcun genere né all'intradosso dei solai, né tanto meno in corrispondenza dei muri perimetrali interni; NON si notano distacchi della pavimentazione dal supporto né di intonaci dalle pareti. Infine NON si riscontrano tracce di umidità di condensa all'intradosso dei soffitti né in corrispondenza delle pareti interne.

PIANO INTERRATO

Dal sovrastante locale a piano terra mediante scala interna si giunge al piano interrato, adibito anch'esso a locale vendita. Al piano in questione si accede anche da vano porta comunicante con l'area comune all'intero fabbricato condominiale. Completano il piano due locali chiusi da porte in legno, adibiti a deposito. Anche qui il plafone dell'intero piano è controsoffittato con pannelli in cartongesso entro cui sono allocati i corpi illuminanti e il sistema di climatizzazione canalizzato.

L'altezza interna rilevata risulta essere pari a m 2,55. Nel locale deposito, l'altezza interna rilevata è risultata pari a 3,20 ml.

Il bene si presenta in un buono stato di conservazione generale tenuto conto comunque di recenti interventi manutentivi eseguiti nel 2023 dall'attuale locatario.

In particolar modo si sottolinea che:

– Il plafone dell'area vendita è caratterizzato da controsoffitta in cartongesso entro cui sono alloggiati i corpi illuminanti.

– Presente impianto di climatizzazione canalizzato che all'atto del sopralluogo è risultato non funzionante.

– Presenti split a parete nel locale deposito.

– impianto elettrico del tipo sottotraccia e in controsoffitta. L'impianto all'atto del sopralluogo risultava funzionante. I quadri elettrici di piano sono disposti nel locale vendita e nell'ambiente archivio a piano terra. Il contatore è ubicato all'interno del fabbricato condominiale.

– Presente impianto antieffrazione di tipo volumetrico.

– Presente impianto di videosorveglianza.

– L'intero piano presenta una pavimentazione in gres ceramico chiaro, effetto lucido, 40x40 cm.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si sono evidenziate tracce di infiltrazione di alcun genere né all'intradosso dei solai, né tanto meno in corrispondenza dei muri perimetrali interni; NON si notano distacchi della pavimentazione dal supporto né di intonaci dalle pareti. Infine NON si riscontrano tracce di umidità di

L'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- xxxx (per la quota pari ad $\frac{1}{2}$)
nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il xxx
CF: xxx

Nonché alla sig.ra:

- xxx (per la quota pari ad $\frac{1}{2}$) - Non eseguita -
nata a NAPOLI (NA) il xxx
CF: xxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- xxx (per la quota pari ad $\frac{1}{2}$)

Regime patrimoniale: nubile

Si precisa ancora che:

Con atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Pulcini del xxx rep.xx, trascritto a Napoli2 in data 21/04/2021 ai n.ri xxx la sig.ra xxx (Pomigliano D'Arco il xxx), acquistava da xxx (Pomigliano d'Arco (NA) xxx) nella qualità di unico liquidatore e legale rappresentante della società a responsabilità limitata in liquidazione volontaria avente la denominazione sociale "xxx" (sede legale in Pomigliano d'Arco (NA) alla Piazza Sant'Agnese n. 3), i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) indiviso in piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato posto nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) alla Piazza Sant'Agnese n. 4 e più precisamente:

«locale ad uso negozio sviluppantesi su due livelli, piano terra e piano seminterrato tra loro collegati attraverso una scala interna, della consistenza catastale di 111 (centoundici) metri quadrati; la porzione al piano terra confina con Piazza Sant'Agnese, con androne condominiale, con vano ascensore, con cortile e con altri immobili dello stesso fabbricato, mentre la porzione al piano seminterrato confina con Piazza Sant'Agnese, con immobile di proprietà xxxx o suoi aventi causa per due lati, con vano ascensore e per due lati con area comune dalla quale detta porzione ha un altro accesso.

Il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pomigliano d'Arco..., foglio 5, particella 650, subalterno 125, Piazza Sant'Agnese n. 4, piano T-S1, categoria C/1, classe 3, consistenza 111 metri quadrati, superficie catastale totale 117 metri quadrati, rendita euro 2.533,84».

CONFINI

NEGOZIO ai PT e PS1

L'immobile individuato al fg. 5, p.lla 650 sub 125 confina:

- per il piano terra: a nord con androne e scala comune; ad est con p.zza Sant'Agnese, a sud ed ovest con cortile comune ed altre proprietà.
- per il piano interrato: a nord con propr. xxx, ad est con p.zza Sant'Agnese, a sud con propr. xxx, ad ovest con cortile comune.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – NEGOZIO DISTRIBUITO TRA IL PIANO TERRA E IL PIANO INTERRATO, UBICATO IN POMIGLIANO D'ARCO (NA) – P.ZZA SANT'AGNESE N. 3 (GIÀ N. 4), PT-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra- locale vendita	33,77 mq	39,58 mq	1,00	39,58 mq	3,70/2,90 m	T
Piano Terra- w.c.	1,40 mq					
Piano Terra- archivio	13,15 mq	15,70 mq	0,50	7,85 mq	2,80 m	T
Piano interrato- locale vendita	62,00 mq	66,70 mq	1,00	66,70 mq	2,70 m	S1
Piano interrato- deposito	31,90 mq	36,00 mq	0,50	18,00 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				132,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Di seguito si riportano l'articolazione e le superfici utili lorde e nette interne attuali:

PIANO TERRA

Locale vendita mq 33,77

w.c. mq 1,40

Archivio mq 13,15
Totale sup. utile netta mq 48,32
Totale sup. utile lorda mq 55,28
Altezza interna utile 3,70/2,90/2,80 m

PIANO INTERRATO

Locale vendita mq 62,00
Deposito 1 mq 4,60
Deposito 2 mq 27,30
Totale sup. utile netta mq 93,90
Totale sup. utile lorda mq 102,70
Altezza interna utile 3,20/2,55/2,37 m

Il CTU in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078, sulla scorta di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso del bene, esprime parere di indivisibilità dei beni oggetto di pignoramento.

Nello specifico si individua come:

LOTTO UNICO

Nell'insieme il **LOTTO UNICO** si compone della **QUOTA INDIVISA PARI AD ½ DELLA PROPRIETÀ** del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Negozio distribuito tra il piano terra e il piano interrato, ubicato in Pomigliano d'Arco (NA) – p.zza Sant'Agnese n. 3 (già n. 4), PT-S1

Individuato in NCEU al: F.oglio 5 P.Ila 650, sub 125, cat. C/1, 111 mq, classe 3, sup. cat. 117 mq, rendita € 2.533,84;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/2000 al 24/02/2016	xxx nata a NAPOLI (NA) il xxx Proprietà per ½ xxx nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il xxx Proprietà per ½	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 650, Sub 125 Categoria C1 Cl.3, Cons. 111 mq Piano T-S1
Dal 24/02/2016 al 24/03/2021	xx. sede in POMIGLIANO D'ARCO (NA) Proprietà per ½ xx nata a NAPOLI (NA) il xxx Proprietà per ½	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 650, Sub 125 Categoria C1 Cl.3, Cons. 111 mq Piano T-S1
Dal 24/03/2021 al 03/04/2024	xx nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il xxx Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 650, Sub 125 Categoria C1 Cl.3, Cons. 111 mq

	xxx nata a NAPOLI (NA) il xxx Proprietà per ½	Piano T-S1
--	--	------------

I dati dei titolari catastali corrispondono con quelli reali.

I dati catastali consentono l'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali storiche e la mappa terreni, da cui si evince che: IL LOCALE COMMERCIALE AI PIANI T-S1 è identificato con gli attuali dati catastali da VARIAZIONE del 03/04/2000 in atti dal 03/04/2000 FUSIONE LOCALE DEPOSITO LOCALE COMMERCIALE (n.7984.1/2000).

L'attuale identificativo catastale deriva da fusione con soppressione delle seguenti particelle:

- F.oglio 5 P.IIIa 650, sub 101, cat. C/1;
- F.oglio 5 P.IIIa 650, sub 111, cat. C/2;
- F.oglio 5 P.IIIa 650, sub 121, cat. C/2;

- IL FONDO su cui risulta realizzato l'intero fabbricato residenziale, ove è allocato l'immobile *de quo*, è identificato in NCT al:

Fg. 5 p.IIIa 650, Ente Urbano, are 13,36

deriva originariamente da Impianto meccanografico del 31/12/1978 con superficie originaria di are 7,67 a cui ha fatto seguito:

FRAZIONAMENTO del 12/05/1992 in atti dal 19/05/1994, a cui poi sono seguite le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/12/1992 in atti dal 15/03/1993 TM.1485/80 (n. 84.1/1992);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/02/2018 Pratica n. NA0067297 in atti dal 06/03/2018 ISTANZA 53805/18 (n. 53805.1/2018);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/02/2018 Pratica n. NA0067304 in atti dal 06/03/2018 ISTANZA (n. 53805.1/2018)

Si precisa ancora che:

Con atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Pulcini del xxx rep.xxx, trascritto a Napoli2 in data xxx ai n.ri xxx la sig.ra xxx (Pomigliano D'Arco il xxx), acquistava da xx (Pomigliano d'Arco (NA) xxx) nella qualità di unico liquidatore e legale rappresentante della società a responsabilità limitata in liquidazione volontaria avente la denominazione sociale "xxx" (sede legale in Pomigliano d'Arco (NA) alla Piazza Sant'Agnese n. 3), i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) indiviso in piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato posto nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) alla Piazza Sant'Agnese n. 4 e più precisamente:

«locale ad uso negozio sviluppatosi su due livelli, piano terra e piano seminterrato tra loro collegati attraverso una scala interna, della consistenza catastale di 111 (centoundici) metri quadrati; la porzione al piano terra confina con Piazza Sant'Agnese, con androne condominiale, con vano ascensore, con cortile e con altri immobili dello stesso fabbricato, mentre la porzione al piano seminterrato confina con Piazza Sant'Agnese, con immobile di proprietà xxx o suoi aventi causa per due lati, con vano ascensore e per due lati con area comune dalla quale detta porzione ha un altro accesso.

Il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pomigliano d'Arco..., foglio 5, particella 650, subalterno 125, Piazza Sant'Agnese n. 4, piano T-S1, categoria C/1, classe 3, consistenza 111 metri quadrati, superficie catastale totale 117 metri quadrati, rendita euro 2.533,84».

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	5	650	125		C1	3	111 mq	117 mq	2.533,84	T-S1	si

Corrispondenza catastale

Si precisa che i dati riportati in atto di Pignoramento Immobiliare relativi al seguente bene:

«unità immobiliare sita in Pomigliano d'Arco (NA) alla Piazza Sant'Agnese n. 4., p.T-S1 e precisamente riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Pomigliano d'Arco (NA) - Sezione Urbana - Foglio 5- Particella 650 - Subalterno 12S - Categoria C/1 - Classe 3 - Consistenza 111 mq - Superficie cat. 117 mq - R.C. € 2533,84».

risultano conformi all'attuale descrizione catastale dei beni.

Relativamente al locale commerciale ai piani T-S1, esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

L'intera sagoma planimetrica ove è allocato l'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente inserita all'interno della mappa catastale e identificata al:

al fg. 5, p.IIIa 650

esiste dunque allineamento tra i dati riportati in NCEU e C.T.

In particolare:

- a) I dati in pignoramento consentono l'identificazione univoca dell'immobile;
- b) I dati in pignoramento consentono l'individuazione del bene.
- c) i dati in pignoramento corrispondono con quelli attuali.

Per i beni oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Bene N° 1** – Negozio distribuito tra il piano terra e il piano interrato, ubicato in Pomigliano d'Arco (NA) – p.zza Sant'Agnese n. 3 (già n. 4), PT-S1

Individuato in NCEU al: F.oglio 5 P.IIIa 650, sub 125, cat. C/1, 111 mq, classe 3, sup. cat. 117 mq, rendita € 2.533,84;

intestatari catastali:

- xxx (per la quota pari ad $\frac{1}{2}$) - eseguita
nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il xxx
CF: xxx
- xxx (per la quota pari ad $\frac{1}{2}$) – non eseguita

la descrizione del cespite contenuta nell'atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Pulcini del xxx rep.xxx, trascritto a Napoli2 in data xxxai n.ri xxx, è riferita all'intera consistenza immobiliare oggetto del presente procedimento.

Si chiarisce inoltre che i beni oggetto di pignoramento non debordano né invadono aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

PRECISAZIONI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono sostanzialmente riconducibile a:

- Locale commerciale (negozio), disposto tra i piani terra e interrato;

all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a prevalente destinazione residenziale, che si compone di due fabbricati contigui, denominati condominio "Attanasio" in Pomigliano d'Arco alla p.zza Sant'Agnese n. 4 e via Ercole Cantone n. 125. Quello dove è ricompreso il locale commerciale oggetto di pignoramento, si compone di 9 piani fuori terra, oltre piano interrato, per complessive n. 24 unità abitativa distribuite tra i piani 1° e 8°, appartamento e ufficio a piano rialzato e locale deposito a piano 9°.

Ai fini della storia catastale si precisa che:

- L'attuale subalterno 125 è scaturito dalla soppressione dei subalterni 101, 111 e 121 in virtù della variazione della destinazione da locale deposito a locale commerciale e fusione presentata all'U.T.E. di Napoli il 3 aprile 2000 n. 7984.1/2000.

In atto di compravendita del xxx repxxx, all'art. 3, si precisa ancora che:

«...la parte acquirente dà atto di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'immobile in oggetto nonché l'attestato di prestazione energetica relativo al medesimo immobile rilasciato in data 31 ottobre 2014 dal tecnico abilitato xxxx, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10856, che al presente atto si allega sotto la lettera "B"..."»

Si chiarisce inoltre che:

- Nei grafici del piano interrato, allegati all'accertamento di conformità del xxx prot. xxx, è rappresentato anche un locale rettangolare, adiacente l'accesso dal piano al cortile comune, che però non è ricompreso nella consistenza catastale oggetto di pignoramento.
Nello specifico si conferma che oggetto di pignoramento è l'intera consistenza catastale riportata in atti catastali e che è verificata la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile pignorato.

PATTI

Alla data del sopralluogo effettuato il 08.05.2024 l'immobile risultava occupato dalla società xxx via xxx Portici (NA) PARTITA IVA N° xxx, Amministratore Unico Sig. xxx, nato a Pompei (NA) il xxx, in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale, registrato a Nola in data xxx, n. xxx, con durata di anni sei a far data dal 01.06.2023 con scadenza al 31.05.2029 e canone annuo di locazione pari ad € 13.200,00 (pari ad € 1.100/mensili).

Il contratto risulta antecedente alla trascrizione del pignoramento e dunque OPPONIBILE alla procedura.

Si rende pertanto necessario verificare la congruità del canone dichiarato nel contratto di locazione vigente.

LOCALE COMMERCIALE (negozi) in Pomigliano d'arco, p.zza Sant'Agnese n. 3.

L'unità immobiliare in oggetto, ha una superficie utile complessiva pari ad:

PIANO TERRA

Locale vendita	mq 33,77
w.c.	mq 1,40
Archivio	mq 13,15
Totale sup. utile netta	mq 48,32

PIANO INTERRATO

Locale vendita	mq 62,00
Deposito 1	mq 4,60
Deposito 2	mq 27,30
Totale sup. utile netta	mq 93,90

Tenuto conto che il valore del canone mensile unitario espresso in €/mq riferito alla superficie netta (N) ricavato dalle seguenti fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (€/mq 10,3- fascia alta- negozi)
- Borsino Immobiliare ((€/mq 7,36- fascia alta – negozi)

corrisponde ad €/mq 8,83, dunque il canone lordo mensile del locale commerciale concessa in locazione dato dal prodotto tra il valore del canone mensile unitario per la superficie netta è così determinato:

per il negozio:

$$\text{€/mq } 8,83 \times 97,17 \text{ mq} = \text{€ } 858,01$$

per l'archivio/deposito:

$$\text{€/mq } 8,83 \text{ opportunamente ragguagliato segue: } \text{€/mq } 8,83 \times 0,50 \times 45,05 \text{ mq} = \text{€ } 198,90$$

$$\text{Sommano} \quad \text{€ } 1,056,91$$

In c.t.

Canone= € 1.057,00/mese

Pertanto il valore del canone di locazione previsto dal contratto vigente, NON è inferiore di un terzo del valore locativo di mercato di beni simili.

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano completi ed occupati. In particolare:

- Il negozio distribuito tra i piani terra ed interrato risultava completo e funzionale e in buono stato di conservazione generale e occupato dalla società xxx via xxx Portici (NA) PARTITA IVA N° xxx, in virtù di contratto di locazione antecedente alla trascrizione del pignoramento.

- Il fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo* si presenta esternamente in buone condizioni manutentive e ben soleggiato.

PARTI COMUNI

Per il fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo* risulta costituito regolare condominio. Di fatto il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*, si compone di 9 piani fuori terra, oltre piano interrato, per complessive n. 24 unità abitativa distribuite tra i piani 1° e 8°, appartamento e ufficio a piano rialzato e locale deposito a piano 9°.

Per i beni oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Bene N° 1** – Negozio distribuito tra il piano terra e il piano interrato, ubicato in Pomigliano d'Arco (NA) – p.zza Sant'Agnese n. 3 (già n. 4), PT-S1

Individuato in NCEU al: F.oglio 5 P.IIIa 650, sub 125, cat. C/1, 111 mq, classe 3, sup. cat. 117 mq, rendita € 2.533,84;

intestatari catastali:

- xxx (per la quota pari ad $\frac{1}{2}$) - eseguita
nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il xxx
CF: xxx
- xxx (per la quota pari ad $\frac{1}{2}$) – non eseguita
nata a NAPOLI (NA) il xxx
CF: xxx

Si segnala che:

- l'identificativo catastale NON include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
- gli immobili contigui NON risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le indagini hanno appurato che:

Il bene sito in Pomigliano d'Arco, censito in NCEU al F.oglio 5 p.IIIa 650 sub 125,

- NON sorge su terreno appartenente al demanio. NON si rileva dunque l'esistenza di diritti demaniali.
- NON si rileva l'esistenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*, si sviluppa per complessivi nove livelli fuori terra oltre piano interrato. Lo stesso si presenta esternamente in buone condizioni manutentive e ben soleggiato.

In particolare:

- NON si evidenzia apparentemente distacco del copriferro in c.a. dai solai dei balconi;
- NON si ravvisano distacchi, microlesioni ed esfoliature sullo strato di intonaci e/o dello strato pittorico esistente in corrispondenza degli aggetti e di parte

delle pareti perimetrali;

le tinteggiature esterne sono tutte in buono stato di conservazione generale.

Sinteticamente, le caratteristiche possono essere riassunte nel modo seguente:

- a) Struttura portante costituita da telaio spaziale in c.a.; solai latero-cementizi gettati in opera. Copertura piana;
- b) Pareti perimetrali in laterizio. Partizioni interne in laterizio;
- c) Finiture esterne: soffitti e pareti intonacati e tinteggiati;
- d) Servizi pubblici presenti: acqua municipale; energia elettrica, metano; imp. Fognario con allaccio alla pubblica via.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si evidenziano fenomeni di annerimento superficiale, distacchi ed esfoliatura dello strato pittorico per effetto di dilavamento delle acque meteoriche né lungo gli aggetti esterni del fabbricato né sulle pareti perimetrali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione ad uso commerciale OPPONIBILE alla procedura.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: xxx
- Scadenza contratto: 31/05/2029
- Locatore: xxx, nata a Napoli il xxx C.F. xxx
xxx, nata a Pomigliano D'Arco (NA) il xxx, C.F. xxx
- Conduttore: xxx., via xxx Portici (NA) PARTITA IVA N° xx
- Canone annuo di locazione: € 13.200,00 (pari a € 1.100/mese)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1999 al 24/02/2016	xxx nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il xx C.F. xxx Proprietà per ½	ATTO DI COMPRAVENDITA*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	xx nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il xxx C.F. xxx Proprietà per 1/2	Notaio Enrico Chiari	xxx	xxx	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	xxx	xxx	xx

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/1999 al 24/02/2016	xxx nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il xx C.F. xxx Proprietà per ½ xx nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il xxx C.F. xxx Proprietà per 1/2	ATTO DI COMPRAVENDITA*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Chiari	xxx	xxx	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	xxx	xxx	xxx
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/1995 al 24/02/2016	xxx nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il xx C.F. xxx Proprietà per ½ xx nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il xxx C.F. xxx Proprietà per 1/2	ATTO DI COMPRAVENDITA*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Chiari	xxx	xxx	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	xxx	xxx	xxx
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2016 al 24/03/2021	xxx con sede in POMIGLIANO D'ARCO (NA) C.F. xxx Proprietà per ½	VERBALE DI ASSEMBLEA DI S.R.L.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	xxx nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il xxx C.F. xxx Proprietà per 1/2	Notaio Francesco Regine	xxxx	xxx	xxx
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	xxx	xxx	xxx
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2021	xxx, nata a Pomigliano d'Arco (NA) il xxx C.F. xxx Proprietà per ½ xxxx C.Fxxx Proprietà per 1/2	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Pulcini	xxx	xxx	xxx
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	xxx	xxx	xxx
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

***N.B.=** i tre atti sono riferiti alla compravendita degli originari subalterni 101, 111 e 121, la cui soppressione ha generato l'attuale subalterno 125 (oggetto di pignoramento).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile in atti a firma del notaio dr.ssa Gabriella de Bellis del 15.03.2024, nonché dalle visure ipotecarie effettuate dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2, aggiornate all'attualità, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Napoli 2 il xxx
Reg. gen. xx - Reg. part. xx
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di xxx
Contro: xxx
Capitale: € 33.027,78
Rogante: TRIBUNALE DI NOLA - ATTO GIUDIZIARIO
Data: 13/10/2016
N° repertorio: xxx

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Napoli 2 il xxx
Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di xxx
Contro: xxx
Capitale: € 33.027,78
Rogante: TRIBUNALE DI NOLA - ATTO GIUDIZIARIO
Data: 13/10/2016
N° repertorio: xxx

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Napoli 2 il xxx
Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx
Quota: 1/2
Importo: € 32.505,94
A favore di xxx
Contro: xxx
Capitale: € 30.178,91
Rogante: TRIBUNALE DI NOLA - ATTO GIUDIZIARIO
Data: 01/05/2019
N° repertorio: xxx

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Napoli 2 il xxx
Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx
Quota: 1/2
Importo: € 4.012,58
A favore di xxxx

Contro: xxx
Capitale: € 750,00
Rogante: TRIBUNALE DI NOLA - ATTO GIUDIZIARIO
Data: 01/05/2019
N° repertorio: xxx

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Napoli 2 il xxx
Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx
Quota: 1/2
A favore di xxx
Contro xxx
Rogante: TRIBUNALE DI NOLA - ATTO GIUDIZIARIO
Data 08/02/2024
N° repertorio: xx
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di pignoramento ricade secondo le prescrizioni del vigente P.U.C. in zona:

"Ambiti della città Consolidata", per la quale si applicano le indicazioni previste all'art. 20 delle NTA vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. NON SONO PRESENTI diritti demaniali; NON sono presenti usi civici. Per L'immobile risulta certificato di agibilità.

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

(Nel prosieguo si è reso indispensabile far riferimento all'attuale normativa regolante gli interventi di nuova costruzione regolamentati dal T.U. dell'Edilizia – DPR 380/01 così come aggiornato all'attualità dalla L. 244 Premesso ancora che:

In merito all'intero fabbricato entro cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di procedimento:

- Il Dirigente del Settore 6 - Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico - del Comune di Pomigliano d'Arco, con nota del xxx, certificava che per il detto fabbricato risulta agli atti pratica edilizia n. xxxdel xxx, approvata dalla Commissione Edilizia in data xxx

Al contempo però dalla ricerche di archivio effettuate la suddetta pratica è risultata non reperibile

Quanto invece alla unità immobiliare oggetto di procedimento:

La xxx s.r.l., nella persona del legale rappresentante sig. xxx, in data xxx prot. xx, presentava Accertamento di Conformità, ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 37, per *"sanatoria per cambio di destinazione d'uso del piano interrato da locale deposito a locale accessorio (ricevimento clientela) di pertinenza al locale a piano terra dell'unità immobiliare sita in piazza Sant'Agnese civico 3"*

- come da grafici e relazione tecnica allegati, a firma del geom. xxx, il detto intervento aveva ad oggetto l'accertamento di conformità per il cambio di destinazione d'uso del piano interrato da deposito a locale accessorio di pertinenza diretto al locale commerciale a piano terra.

- Il responsabile del procedimento del Comune di Pomigliano d'Arco:

- Visto il parere favorevole dell'ASL del xxx prot. xx, per l'utilizzo in deroga agli artt.65 e 64 dell'allegato IV del D.lgs 81/08, del locale interrato da adibire ad attività di agenzia viaggi;
- Vista l'autorizzazione dell'Ente d'Ambito Sarnese Vesuviano del xxx prot. xxx, allo scarico delle acque reflue assimilate a domestiche,

rilasciava in data 12.09.2013 prot. 2886/UT accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 per l'immobile in questione;

- **a seguito del sopralluogo, si è evidenziato che lo stato attuale del locale commerciale oggetto di pignoramento NON trova perfetta corrispondenza con quanto assentito in Accertamento di Conformità art. 37 d.p.r. 380/2001, in riferimento alla diversa distribuzione interna del piano interrato.**

Premesso ciò, è da dirsi che l'immobile oggetto di relazione ubicato in Pomigliano d'Arco, in piazza Sant'Agnese n. 3,

- individuato in NCEU al F.oglio 5, P.Illa 650, sub 125,

NON È in parte VERIFICATA la regolarità edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile (allegato all'atto di compravendita del 24.03.2021).
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DISCRASIE

Le discordanze rilevate nel raffronto tra lo stato attuale dei luoghi con quanto riportato in grafici allegati all'Accertamento di Conformità del xxx, evidenziano:

- a. Modifica delle partizioni interne.

A1) Relativamente al punto a). – *modifica partizioni interne*– in particolare si evidenzia una diversa distribuzione degli ambienti interni del piano interrato.

EPOCA DI REALIZZAZIONE

In merito alle discordanze rinvenute di cui al **punto a)** queste sono a parere del CTU, certamente, da ascriversi ad epoca successiva all'accertamento di conformità del 2013.

AGIBILITÀ

Nel prosieguo si farà riferimento all'art. 24, comma 1, del DPR 380/01, (già disciplinato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1).

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire

l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto».

Nel caso specifico, è da dirsi che:

- E' stato rinvenuto **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ** per l'immobile oggetto del presente procedimento.

In particolare,

il Responsabile del procedimento del Comune di Pomigliano d'Arco in data xx prot. Xxx rilasciava Certificato di Agibilità per il locale a piano terra e piano interrato, sito in Pomigliano d'Arco alla piazza Sant'Agnese civico 3, destinato a locale commerciale ((Agenzia Viaggi), catastalmente individuato al Foglio 5 particella 650 sub 125.

SANABILITA'

Quanto alla diversa distribuzione degli ambienti interni, la detta difformità non può configurarsi come variazione essenziali (ai sensi dell'art. 32 del DPR 380/01 e smei). Dunque a parere del CTU detta difformità è certamente sanabile anche perché non in contrasto con la strumentazione urbanistica vigente.

Risultando ai sensi dell'art 6 bis, commi 1 e 5, D.P.R. 380/2001 che: «...*Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente...*»

«...*La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro...*»

Nella fattispecie pertanto per l'immobile oggetto di procedimento è applicabile quanto disposto dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità).

Nel caso specifico, la

Sanzione pecuniaria prevista dall'art. 6 bis, comma 5, DPR 380/01 e smi e pari a ;

€ 1.000,00

Pertanto,

- limitatamente all'art.17, comma 5, L. 47/85 (modificato dall'art. 46 comma 5, DPR 380/01 e s.m.i.), il CTU ritiene che l'immobile SI TROVI limitatamente alle discordanze di cui **al punto a)**, nelle condizioni per cui sarebbe possibile il rilascio del PdC in sanatoria;
- limitatamente all'art. 40, comma 6, L. 47/85 (nonché con quanto previsto dall'art. 46, comma 5 DPR 380/01 e s.m.i.), il CTU ritiene che l'immobile SI TROVI limitatamente alle discordanze di cui **al punto a)**, nelle condizioni per cui sarebbe possibile il rilascio del PdC in sanatoria.

Va inoltre precisato che all'atto del sopralluogo il detto locale risultava adibito a negozio per la vendita di calzature maschili e femminili. A parere del CTU andrebbe aggiornato il Certificato di Agibilità tenuto conto della attuale destinazione d'uso dei locali (vendita di calzature), rispetto a quella esistente all'epoca del menzionato Certificato di Agibilità (agenzia viaggi).

Si ricava che le detrazioni ammontano complessivamente a:

Spese Tecniche: € 1.000,00

Diritti di Segreteria: € 100,00

Diritti di Istruttoria:	€ 100,00
Sanzione art. 6 bis:	€ 1.000,00
Diritti di Segreteria Agibilità:	€ 200,00
Spese Tecniche agibilità:	€ 600,00
Certificazione Impianti:	<u>€ 1.000,00</u>
TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE	€ 4.000,00

Oltre IVA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato in cui è allocato il bene *de quo* risulta costituito regolare condominio. Sono presenti dunque oneri condominiali. Esiste regolamento di condominio.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 408,00

Totale spese per l'anno 2022 e 2023: NESSUNA

Importo spese straordinarie già deliberate: NESSUNA

Il bene oggetto di relazione (locale commerciale a piano terra ed interrato in NCEU al F.oglio 5 p.lla 650, sub 125) è parte integrante di un fabbricato di più ampia consistenza che si compone di nove piani fuori terra, oltre piano interrato, per complessive n. 24 unità abitativa distribuite tra i piani 1° e 8°, appartamento e ufficio a piano rialzato e locale deposito a piano 9°.

Nello specifico l'amministratore condominiale del "Condominio Palazzo Attanasio", dott. Giovanni Fierro, trasmetteva allo scrivente CTU documentazione tecnica relativa al suddetto condominio da cui si evince che:

▪ **Millesimi di proprietà:**

- **Interrato 2:**
18,866 millesimi di proprietà
- **Civico 3:**
20,018 millesimi di proprietà
- **Interno B:**
7,009 millesimi di proprietà

▪ **NON risultano Spese ordinarie condominiali insolute fino alla data del 31/12/2023**

▪ **Spese straordinarie::**

— NON risultano deliberate spese straordinarie

▪ **Non risultano liti pendenti per il condominio;**

▪ **NON risultano beni comuni ed indivisi tra i condomini.**

Le indagini hanno appurato inoltre che:

- Il bene sito in Pomigliano d'Arco, censiti in NCEU al F.oglio 5 p.lla 650, sub 125 NON ricade in area assoggettata a vincolo paesistico-ambientale di cui al D.L. del 22.01.2004 n. 42 e s.mei – “Codice dei Beni Culturali e del paesaggio”, vincolo istituito con Decreto del Ministero dell'Ambiente del 09.08.1961, pubblicato su G.U. del 24.08.1961; nonché già vincolato ai sensi della L. n° 1497 del 29.06.1939 e L. n° 431/85 sulla tutela delle bellezze naturali.
- Il territorio del Pomigliano d'Arco NON rientra nella zona rossa a rischio vulcanico della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della protezione civile – Prefettura di Napoli - Osservatorio Vesuviano.
- L'area su cui sorge l'immobile in oggetto ricade in “Ambiti della città Consolidata” del vigente P.U.C.
- l'intero territorio del Pomigliano d'Arco, rientra in zona sismica S2;

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

LOTTO UNICO

QUOTA INDIVISA PARI AD ½ DELLA PROPRIETÀ del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Negozio distribuito tra il piano terra e il piano interrato, ubicato in Pomigliano d'Arco (NA) – p.zza Sant'Agnese n. 3 (già n. 4), PT-S1
in NCEU al: **F.oglio 5 P.lla 650, sub 125, cat. C/1, 111 mq, classe 3, sup. cat. 117 mq, rendita € 2.533,84;**

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un locale commerciale in Pomigliano d'Arco.

Identificato al Catasto Fabbricati
Fg. 5, Part.650, Sub. 125 Categoria C/1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 192.249,00

Valore di stima della quota di ½ del bene: € 96.124,50

VALUTAZIONE DEI BENI

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (VM) DEL BENE

Lotto Unico composta nell'insieme da:

- a. Locale commerciale (negozi), distribuito tra i piani terra ed interrato

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra- locale vendita	33,77 mq	39,58 mq	1,00	39,58 mq	3,70/2,90 m	T
Piano Terra- w.c.	1,40 mq					
Piano Terra- archivio	13,15 mq	15,70 mq	0,50	7,85 mq	2,80 m	T
Piano interrato- locale vendita	62,00 mq	66,70 mq	1,00	66,70 mq	2,70 m	S1
Piano interrato- deposito	31,90 mq	36,00 mq	0,50	18,00 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				132,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,13 mq		

Premesso che la stima ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni secondo i prezzi di mercato correnti al tempo del deposito della relazione di consulenza del CTU, bisogna innanzitutto premettere quanto mai varia possa essere la natura dei beni oggetto di valutazione, il loro stato di conservazione, la tipologia e quanto altro è alla base della scienza estimativa in primis le ipotesi evolute del mercato basate sulla costruzione di serie storiche.

PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA

Determinazione del più probabile valore di mercato tramite *il procedimento sintetico di stima o per punti di merito* (Teoria e metodo dell'Estimo Urbano, Realfonso) *o per valori tipici* (Principi di economia ed Estimo, Forte, De Rossi, pag. 139).

Il metodo utilizzato ha il pregio di comportare l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale fondato sull'analisi dei quattro distinti gruppi di caratteristiche per ciascun immobile: di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive. Il problema della determinazione del valore si presenta pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari simili a quelle in esame. Il perimetro del mercato elementare omogeneo che in questo modo viene ad essere tracciato comprenderà un gruppo più o meno ampio di edifici di tipologia e di età spesso assai diverse ma tutti con caratteristiche sostanzialmente omogenee nei confronti delle caratteristiche di localizzazione. Una volta identificato il perimetro del mercato elementare omogeneo si può procedere alla ricerca dei dati di riferimento.

Il Principio adottato per il calcolo delle superfici, nonché i coefficienti di omogeneizzazione e di ragguaglio, fa riferimento al DPR 23 marzo 1998, n. 138, così come suggerito dall'Agenzia del Territorio in ISTRUZIONI PER

LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI), NORMA UNI 10750/2005.

In merito alla effettiva estensione superficiale (netta - lorda), bisogna sottolineare che la stessa Agenzia del Territorio, in merito, chiarisce che: *"La **superficie commerciale** si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. A tal fine si seguono le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio."* (Fonte: Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare -OMI- Metodologie e Processi), nonché alla norma UNI 10750/2005.

In merito agli spazi ed alle superfici condominiali, questi, in quanto indivisibili sono da intendersi già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Similmente, non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superficie relative a:

- Scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- Aree di ingresso comune;
- Appartamento del portiere e locali di guardiania;
- Stradine di accesso private all'edificio;
- Locali tecnici e locali di deposito comuni;
- Spazi comuni;
- Giardini, aree a verde, viali di pertinenza dell'edificio;

Non ultimo, va ricordato quanto la stessa Agenzia del Territorio in Banca dati delle quotazioni immobiliari premette ai dati offerti alla consultazione:

«I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- *non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*
- *sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. »

La ricerca dei valori di riferimento è stata condotta sia consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (nel seguito O.M.I.), quella del Borsino Immobiliare, che le principali agenzie immobiliari operanti nella zona con riferimento a trattative in corso e/o concluse.

"Metodologicamente, il procedimento, nella sua forma standard è della massima semplicità: individuato il massimo prezzo di mercato unitario (euro/mq) di un certo tipo residenziale, attribuito allo stesso la combinazione ottimale delle caratteristiche, alla quale competerà il peso globale pari ad 1, per una generica unità immobiliare j dello stesso tipo, risulterà il valore unitario di stima $V_j = V_{max} \cdot K_j$, essendo K_j il peso totale delle caratteristiche proprie del cespite".

Secondo i citati autori,

-le caratteristiche indicate come **"posizionali estrinseche"** andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica);

-le caratteristiche indicate come **"posizionali intrinseche e ambientali"**, riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità;

-le caratteristiche indicate come **"tecnologiche"** concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento;

-infine le caratteristiche **"produttive"** concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc.

Forte e De Rossi, in Principi di Economia ed Estimo, suggeriscono anche i rispettivi pesi da associare ad ognuna delle suddette caratteristiche. Nello specifico:

		Kmax	Kmin	scarto
➤ Caratteristiche estrinseche –	K1	0,35	0,05	0,30
➤ Caratteristiche intrinseche –	K2	0,25	0,05	0,20
➤ Caratteristiche tecnologiche –	K3	0,30	0,10	0,20
➤ Caratteristiche produttive –	K4	0,10	0,05	0,05
	Kmax	1,00	Kmin 0,25	

Sicché, si è reso necessario determinare il valore del prezzo unitario di mercato di un immobile appartenente alla stessa tipologia attraverso un'indagine di mercato effettuata sia direttamente, sia verificando i valori riportati dalle agenzie immobiliari locali, sia attraverso i dati disponibili nelle varie Borse immobiliari.

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione commerciale con caratteristiche analoghe, una offerta a mq compatibile e sovrapponibile con quella determinata in appresso.

A. L'Agenzia del Territorio fornisce i dati seguenti:

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2024 - SEMESTRE 1

PROVINCIA: NAPOLI

COMUNE: POMIGLIANO D'ARCO

FASCIA/ZONA: CENTRALE/CENTRO MODERNO

CODICE DI ZONA: B5

MICROZONA CATASTALE N.: 0

TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI

DESTINAZIONE: COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	360	730	L	1,5	3	L
Negozi	NORMALE	1000	2050	L	5	10,3	L

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro medio pari a : **Vm₁= € 1.525,00**

B. Il Borsino immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), fornisce per beni simili le seguenti quotazioni immobiliari:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > POMIGLIANO D'ARCO

Pomigliano D Arco (NA)

Via Ercole Cantone, 80038 Pomigliano D'arco Na, Italia

ZONA CENTRO MODERNO

Posizione Zona: Centro Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro 954	Valore medio Euro 1.506	Valore massimo Euro 2.059	Valuta questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	--

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore medio al metro quadro medio pari a: $Vm_2 = \text{€ } 1.506/\text{mq}$.

C. Agenzie Immobiliari (www.immobiliare.it), le indagini eseguite presso le principali agenzie immobiliari locali e attraverso avvisi di vendita sui portali informatici (www.immobiliare.it), hanno fornite per beni simili, i seguenti valori:

AGENZIA	DESCRIZIONE	mq	OFFERTA (€)	Valore al metroquadro
GABETTI	ZONA CENTRALE - A pochi passi da Via Roma, proponiamo in vendita locale commerciale di 180 mq, con doppia vetrina fronte strada. A completare la soluzione, soppalco e deposito di 130 mq..	310	395.000	1.274
CASAMICA	Locale commerciale di 65mq, con tre vetrine fronte strada. L'immobile, ottimo anche per uso studio o ufficio, è composto da sala attesa, 2 ampi vani, ripostiglio e 2 bagni. Il locale commerciale si ritrova in una zona signorile di Pomigliano, prossima alla Villa comunale, a pochi passi da Piazza Primavera ed inoltre poco distante delle principali arterie extraurbane (statali e autostrade)	65	160.000	2.461
WEB CASA	Locale commerciale C3 di circa 110 mq al piano rialzato con 3 vetrine fronte strada composto da sala da attesa, due ampie camere 3 bagni corridoio. Doppia esposizione climatizzato ottimo stato interno.	110	185.000	1.682
VALORE MEDIO				1.806,00

Va comunque considerato che in riferimento alle compravendite l'Agenzia del Territorio fornisce valori al mq riferiti alla superficie lorda, mentre le agenzie locali fanno riferimento alla superficie netta. Pertanto il valore medio sopra calcolato va corretto tenendo conto dell'incidenza dei compagni esterni (circa il 10%). Si ottiene pertanto il seguente valore medio corretto:

$Vm_3 = \text{€}/\text{mq } 1.625,00$

In definitiva considerando il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne, della particolare destinazione urbanistica, della ubicazione in zona centrale della città, con disponibilità di aree di sosta e infine dalla discrasia di quanto accertato con quanto indicato dall'Ag. del Terr., il CTU ritiene equo un valore di **€1.500,00/mq**.

Da cui:

$V_{\text{unitario}} = \text{€ } 1.500/\text{mq}$

Il valore massimo va rapportato alle *caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dei fabbricati urbani*.

- Caratteristiche estrinseche – coefficiente K1;
- Caratteristiche intrinseche – coefficiente K2;
- Caratteristiche tecnologiche – coefficiente K3;
- Caratteristiche produttive – coefficiente K4;

Sulla scorta di quanto proposto da *Forte* e *De Rossi* si è determinato il valore dei singoli coefficienti sopra proposti:

- $K1 = 0,35$
- $K2 = 0,24$
- $K3 = 0,30$
- $K4 = 0,08$

Da ciò si evince che $V_m = V_x (K1 + K2 + K3 + K4)$

$V_m = \text{€}/\text{mq } (1.500 \times (0,35 + 0,24 + 0,30 + 0,08)) = \text{€}/\text{mq } 1.455,00$

Poiché la superficie lorda omogeneizzata del **BENE 1** è risultata pari a:

$SLO = 132,13 \text{ mq}$

Il valore del **BENE 1**, nella sua interezza, risulta pari a:

$VM = \text{€} / \text{mq } 1.455 \times 132,13 \text{mq} = \text{€ } 192.249,00$

Tenendo nella giusta considerazione che il bene così come costituito:

- non è divisibile tant'è che il CTU ha già espresso parere di indivisibilità in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- risultava all'atto del sopralluogo occupato da soggetto terzo con contratto OPPONIBILE alla procedura;
- è situato in zona centrale del Comune di Pomigliano d'Arco, con buona disponibilità di sosta e parcheggio nell'area circostante;

- è stato pignorato per la quota pari ad 1/2;
- NON è in parte verificata la regolarità edilizia.
- ed avendo determinato in **€ 4.000,00 le detrazioni, al netto di IVA**, per accertamento di conformità, diritti di segreteria ed istruttoria, aggiornamento agibilità;
- NON risultano oneri condominiali ordinari e straordinari insoluti.

Sulla scorta di tutto ciò, nonché di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso dei beni pignorati il CTU ritiene che:

avendo individuato come **LOTTO UNICO** la **QUOTA INDIVISA PARI AD ½ DELLA PROPRIETÀ** del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Negozio distribuito tra il piano terra e il piano interrato, ubicato in Pomigliano d'Arco (NA) – p.zza Sant'Agnese n. 3 (già n. 4), PT-S1
in NCEU al: **F.oglio 5 P.Ila 650, sub 125, cat. C/1, 111 mq, classe 3, sup. cat. 117 mq, rendita € 2.533,84;**

avendo individuato il Valore dell'immobile nella sua interezza pari a:

VM = € 192.249,00

decurtazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (-5%),

decurtazione per occupazione del bene venduto (-5%):

VM = € (192.249– 10%) = € 173.024,00

Che occorre ancora decurtare il valore dei seguenti importi:

a	SPESE TECNICHE	€ 1.000,00
b	DIRITTI DI SEGRETARIA	€ 100,00
c	DIRITTI DI ISTRUTTORIA	€ 100,00
d	SANZIONE ART. 6 BIS	€ 1.000,00
e	DIRITTI DI SEGRETARIA AGIBILITÀ	€ 200,00
f	SPESE TECNICHE AGIBILITÀ	€ 600,00
g	CERTIFICAZIONE IMPIANTI	€ 1.000,00
h	IVA su a,f,g	€ 572,00

TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE in € 4.572,00 Compreso IVA

VM = € (173.024– 4.572) = € 168.452,00

Avendo pignorato la **quota indivisa pari ad ½ della piena proprietà**, ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene, individuato come **LOTTO UNICO** risulta essere pari a

in C.T.:

VM_{LU} = € 168.452/2= € 84.226,00 (euro ottantaquattromiladuecentoventisei/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Negozio distribuito tra il piano terra e il piano interrato, ubicato in Pomigliano d'Arco (NA) – p.zza Sant'Agnese n. 3 (già n. 4), PT-S1	132,13 mq	1.455 €/mq	€ 192.249,00	50%	€ 96.124,50
Valore di stima:					€ 96.124,50

Valore di stima: € 96.124,50

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5,00	%
Per occupazione bene	5,00	%
Per accertamento di conformità, diritti di segreteria ed istruttoria, richiesta agibilità e IVA	4572,00	€

Valore finale di stima immobile (al netto delle decurtazioni): € 84.226,00

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
Superficie Commerciale:	132,13 mq
Valore commerciale per mq:	1.500 €/mq
<i>(fonti di informazione: OMI, Borsino Immobiliare, Mercato locale)</i>	
Correzioni di stima:	- 3% (coefficiente 0,97)
<i>(per stato d'uso, manutenzione e funzionalità del bene in conformità del metodo sintetico di cui al paragrafo precedente)</i>	
Valore utilizzato per mq:	1.455,00 €/mq
Valore complessivo:	€. 192.249,00
Riduzione del 10%:	€. 19.224,90^(nota)
Valore:	€. 173.024,00
Ulteriori correzioni di stima: -	€. 4.572,00
<i>[per accertamento di conformità, diritti di segreteria e istruttoria, Agibilità, ed IVA]]</i>	
Valore (al netto delle decurtazione):	€. 168.452,00
Quota Pignorata:	1/2
Prezzo a base d'asta:	€. 84.226,00

(Nota):

Ai sensi dell'art. 568 cpc (determinazione del valore dell'immobile) di cui al D.L. 83/2015 convertito nella L. 06-08-2015 n.132, il sottoscritto architetto ha proposto all'Illustrissimo Sig. Giudice un'ulteriore riduzione del 10% del valore di mercato del bene sul valore finale per la determinazione del prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e che di fatto si concretizzano:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; Nel caso specifico occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo con contratto OPPONIBILE;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

* * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castello di Cisterna, li 22/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Sena Andrea