

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa [REDACTED] – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®**TRIBUNALE DI NAPOLI****V Sezione Civile Espropriazioni****Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 136/2024 – Banca
Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED]**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Guglielmo Manera****PREMESSO**ASTE
GIUDIZIARIE®

- che, il 9 maggio dell'anno 2024, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati ipotecari o notarili), delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate, a carico di tutti i soggetti titolari e/o contitolari dello stesso, a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

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

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa:

elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio e l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse;

diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B -

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

E-Mail archpettinati@virgilio.it

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di NapoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/ [REDACTED] - relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®**Identificazione e descrizione attuale dei beni****1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:**

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) indichi analiticamente le eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra) ;*All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi e di idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente di video filmati epurati dalle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.***3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani) gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.;***disponendo fin da ora che se richiesto dal delegato alla vendita acquisisca nuovo certificato aggiornato, ove ritenuto necessario, prima dell'emissione del decreto di trasferimento o di vendite ripetute nel tempo.***Identificazione pregressa dei beni****1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultante dalle indagini di cui sopra, con:**

- i dati precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- con quella catastale attuale e pregressa nel ventennio ;
- con quella risultante dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;
- con quella indicata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (ed eventualmente nel contratto di mutuo);
- con quella indicata in precedenti pignoramenti .

*Ai fini di cui sopra ed in ogni caso alleggi :**visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.***2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®*ipotecario;**riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presenti .**Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che :**le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico;**e non via sia idonea planimetria del bene;**indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.***- C -****Stato di possesso***1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.**2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.**3) Determini il valore locativo del bene.**Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..**Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.***- D -****Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale***1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :**- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;**- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**- domande giudiziali e giudizi in corso;**- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;**- sequestri penali ed amministrativi;*

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

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

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942);

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

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile;

e, dunque, sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte, approvate o sia ancora in corso di approvazione; indicando altresì i costi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

necessari per il completamento della pratica ed il rilascio della concessione in sanatoria .

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa) ;

e nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini;

4) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380;

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. , e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

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

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima;

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni pignorati, risultavano i seguenti:

“... diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 vantato dal sig. [REDACTED] sui seguenti beni immobili (...) siti in Napoli (NA) alla via Gioacchino Rossini n. 3 e precisamente:

- UNITÀ IMMOBILIARE RIPORTATA AL N.C.E.U. DI NAPOLI ALLA SEZ. URBANA AVV, FOGLIO 13, P.LLA 1037, SUB. 51, Z.C. 6, CAT. A/2, CL 6, VANI 4, PIANO 7, INTERNO 51, SCALA C
- LASTRICO SOLARE INDIVIDUATO ALLA SEZ. URBANA AVV, FOGLIO 13, P.LLA 1037, SUB. 204, Z.c.6, CAT. LASTRICO SOLARE, PIANO 8, INTERNO 51B, SCALA C...” (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 29.05.2024, previa comunicazione del Custode Giudiziario, Avv. Chiara Sorbo, mi sono recata, unitamente a quest'ultimo, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Gioacchino Rossini n. 3 presso l'immobile sottoposto a pignoramento, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. ALLEGATO 1). Al citofono abbiamo rinvenuto il debitore esecutato ma questi non ha consentito l'accesso ai luoghi.

In data 16.10.2024, alle ore 17,00 mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento in Napoli, alla via Rossini 3, previo accesso concordato telefonicamente con il debitore esecutato ma egli non si è reso presente per improvvisi impedimenti familiari.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 18.11.2024 mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento in Napoli, alla via Rossini 3, ma nessuno ha risposto al citofono, per cui non è stato possibile accedere ai luoghi subastati.

In data 6.12.2024, previa comunicazione del Custode Giudiziario, Avv. Chiara Sorbo, alle ore 9,00, mi sono recata, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Gioacchino Rossini n. 3, presso l'immobile sottoposto a pignoramento, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo.

Sul posto ho rinvenuto il Custode Giudiziario, Avv. Chiara Sorbo, ma anche in questa circostanza non è stato possibile effettuare l'accesso per l'assenza del debitore esecutato.

In data 11.12.2024 alle ore 13,00 mi sono recata sui luoghi di accertamento, come stabilito nel corso del precedente sopralluogo ma nessuno era presente per consentire l'accesso.

In data 9.04.2025, unitamente al Custode Giudiziario, Avvocato Chiara Sorbo, mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Gioacchino Rossini n. 3 presso l'immobile sottoposto a pignoramento, per effettuare il rilievo metrico e fotografico dei luoghi, oggetto di causa (**cf. ALLEGATI 2-3-4-5**).

Ho altresì confrontato la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, rilevando i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione del cespite in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni peritali. Quindi sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi simili, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

Durante le operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax, visure, planimetria, ecc.) per l'identificazione catastale del compendio immobiliare esaminato (**cf. ALLEGATI 6-7-8-9-10-21**), mi sono altresì

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

recata presso lo studio del Notaio Pulcini per richiedere e acquisire copia del titolo di provenienza ultraventennale (**cf. ALLEGATO 11**) e presso l'Archivio Notarile di Napoli per richiedere e acquisire copia dell'atto per notar Sanseverino del 13.03.1972 (**cf. ALLEGATO 15**).

Mi sono, altresì, recata presso la Conservatoria dei RR. II. Di Napoli per richiedere ed acquisire: titolo di provenienza al debitore esecutato, note di trascrizioni e per effettuare le ispezioni ipotecarie relative al bene, oggetto di pignoramento e al debitore esecutato (**cf. ALLEGATO 18-23-24-25**), nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli per richiedere pratica di abitabilità, licenza edilizia, NTA della variante del PRG e NTA del PTC (**cf. ALLEGATI 27-29-31-32-33**) e presso l'ufficio anagrafe per richiedere e acquisire il certificato de residenza relativo al debitore esecutato (**cf. ALLEGATO 34**).

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

-A-

- 1) verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c (...) evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze...

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** ai sensi dell'art. 567 C.P.C.

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto in data **12.03.2024** ai nn. 7267/5688.

È stata verificata la **completezza** della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare della relazione notarile del Notaio Maria Landolfo del 18.03.2024.

La relazione notarile, depositata agli atti, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza, nel ventennio, e si estende fino all'atto di compravendita per notar Pulcini Vincenzo del 25.07.2000, trascritto presso la Conservatoria di Napoli I il 28.07.2000 ai nn. 17550/11565, che costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio (**cf. ALLEGATO 11**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il creditore procedente **non** ha depositato l'estratto catastale attuale né quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), per cui si è provveduto ad acquisire: le visure catastali storiche del bene subastato e del suolo su cui è stato edificato il fabbricato, di cui esso è parte, la planimetria catastale, le ispezioni ipotecarie relative ai beni, oggetto di pignoramento e al debitore esecutato nonché il titolo di provenienza ultraventennale (cfr. ALLEGATI 6-7-8-9-10-11).

- 2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti).*

La piena proprietà del compendio immobiliare, oggetto della presente procedura, pervenne al debitore esecutato, Sig. [REDACTED] in virtù di:

- **quota ½ con atto di compravendita per notar Angelino Gianmario del 29.07.2019, rep. 22157, trascritto, presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1, l'1.08.2019 ai nn. 22866/17325, per averla acquistata, in separazione dei beni, dalla Sig.ra [REDACTED]**

[REDACTED] nata a Napoli il 23.07.1972 (cfr. ALLEGATO 12);

- **quota ½ con atto di compravendita per notar Pulcini Vincenzo del 25.07.2000, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 28.07.2000 ai nn. 17550/11565, per averla acquistata, in stato civile libero ([REDACTED]), dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] che costituisce anche il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio dei beni subastati (cfr. ALLEGATO 11).**

I diritti reali dell'unità immobiliare pignorata sono costituiti dalla quota di 1/1 della piena proprietà, come da titoli di provenienza acquisiti e allegati alla presente relazione.

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/d [REDACTED] relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agli atti è stato depositato l'estratto di matrimonio del debitore esecutato che, per comodità di lettura, viene allegato al presente elaborato peritale (**cf. ALLEGATO 13**), da cui si evince che il debitore esecutato, Sig. [REDACTED], ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] in data 25.09.2000, scegliendo il regime della *separazione* nei loro rapporti patrimoniali.

Con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 29.03.2018 n. 2458 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa:

elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio e l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse;

diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: la relazione notarile del Notaio Maria Landolfo del 26.07.2022 (**cf. ALLEGATO 14**) nonché le visure ipocatastali prodotte dallo scrivente ausiliario (**cf. ALLEGATI 6-7-8-9-10-11**).

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

La piena proprietà del compendio immobiliare, oggetto della presente procedura, pervenne al debitore esecutato, [REDACTED] in virtù di:

- **quota ½ con atto di compravendita per notar Angelino Gianmario del 29.07.2019**, rep. 22157, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1, l'1.08.2019 ai nn. 22866/17325, per averla acquistata, in separazione dei beni, dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] nata a Napoli il 23.07.1972¹ (**cf. ALLEGATO 12**);

- **quota ½ con atto di compravendita per notar Pulcini Vincenzo del 25.07.2000**, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 28.07.2000 ai nn. 17550/11565, per averla acquistata,

¹ Il compendio immobiliare trasferito era identificato, illo tempore, con gli stessi dati catastali attuali: Sez. AVV, foglio 13, particella 1037 **sub.51** e Sez. AVV, foglio 13, particella 1037 **sub. 204**.

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] – relazione

in stato civile libero ([REDACTED]), dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] che costituisce anche il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio dei beni subastati (cfr. ALLEGATO 11)².

L'indagine per motivi urbanistici è stata estesa anche all'atto antecedente acquisito dallo scrivente ausiliario:

- il compendio immobiliare³ pervenne ai [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar Luigia Finoja Sanseverino del 16.03.1972 (cfr. ALLEGATO 15).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

-1) Descrizione e identificazione dei beni oggetto del pignoramento (comprensiva dei confini e dei dati catastali)

Il compendio immobiliare pignorato è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli, avente accesso dalla corte interna di via Gioacchino Rossini n. 3.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite pignorato, è stato individuato nella vax catastale che si allega (cfr. ALLEGATO 6).

Oggetto della presente disamina è la porzione del corpo di fabbrica servita dalla scala C, a cui si accede, entrando nel cortile, adiacente la strada di accesso, a destra.

Trattasi di:

- appartamento posto al piano settimo della scala C;
- sovrastante lastrico solare posto al piano ottavo della stessa scala.

² Il compendio immobiliare fu trasferito, illo tempore, con gli stessi dati catastali attuali: Sez. AVV, foglio 13, particella 1037 sub.51 e Sez. AVV, foglio 13, particella 1037 sub. 204.

³ Il compendio immobiliare trasferito fu identificato, illo tempore, con i seguenti dati catastali attuali: Sez. AVV, foglio 13, particella 63, sub.51 il terrazzo, seppur indicato nell'atto, non era ancora accatastato.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa [REDACTED] – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'abitazione ha accesso dalla porta posta a sinistra del pianerottolo per chi sale le scale.

L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere da letto, bagno e cucina abitabile. E' parte integrante dell'immobile un balcone a livello prospiciente la strada di accesso (via Rossini).

L'altezza interna misura metri lineari 2.98.

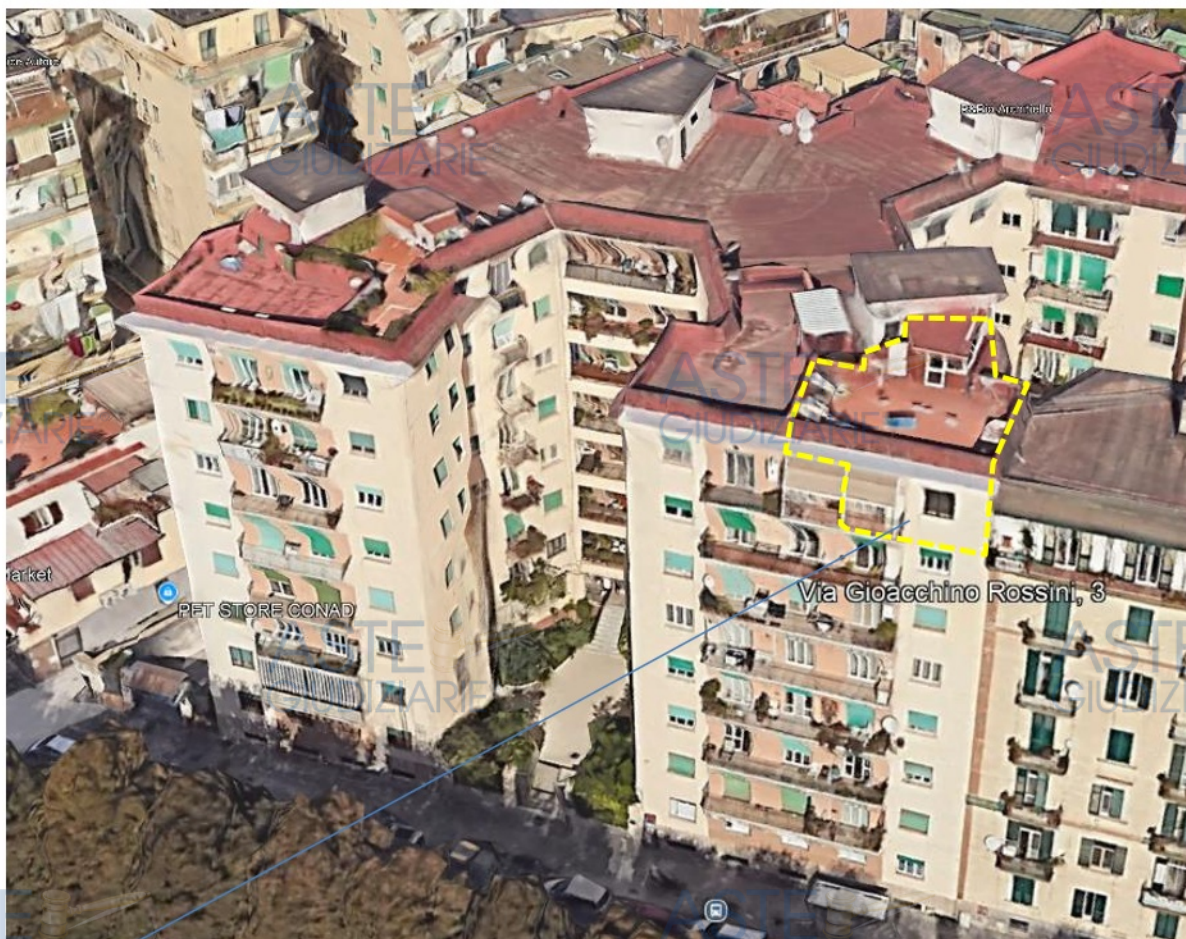
ASTE
GIUDIZIARIE®

- la superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq.67,41.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- la superficie scoperta = **mq. 6.89**.

- **La superficie globale lorda = 77.67.**



compendio immobiliare subastato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o

relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®**Veduta dal balcone prospiciente la strada****via G. Rossini 3**

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta, ad eccezione del disimpegno.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo", sono: l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di condizionamento e citofonico, che, al momento del sopralluogo, non erano attivi.

Le pareti sono tinteggiate ad eccezione del bagno e in parte della cucina, le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

I pavimenti sono in parte in monocottura e in parte rifiniti con parquet.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica, sul balcone è installata una struttura in alluminio/ferro per tende da esterni.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre, le finiture ordinarie sono di tipo commerciale.

Confini

L'unità immobiliare descritta confina a:

- Nord con cortile interno, vano scala, pianerottolo di accesso e appartamento accessibile dalla porta posta di fronte per chi sale le scale;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di Napoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Sud con strada di accesso (via Gioacchino Rossini);
- Ovest con appartamento accessibile dalla porta posta di fronte per chi sale le scale.

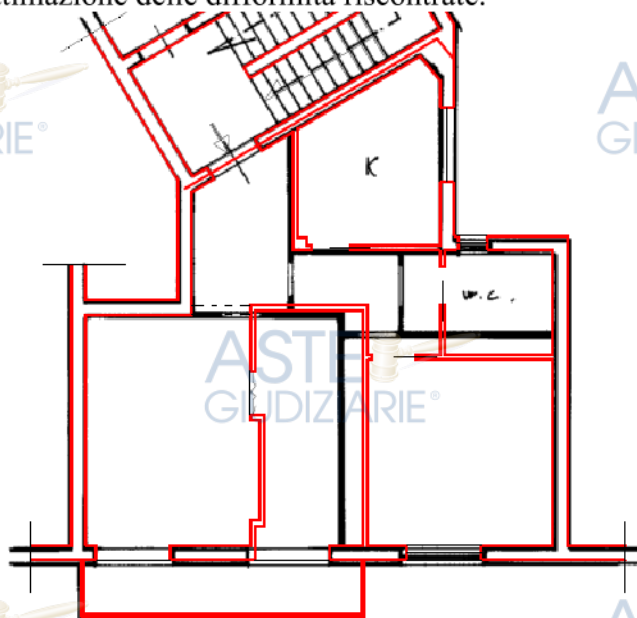
Estremi catastali

Il cespite pignorato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati:

- Sez. AVV, foglio 13, particella 1037, sub 51, zona cens. 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 84 mq., totale: escluse aree scoperte 82 mq., rendita Euro 640,41, indirizzo via Gioacchino Rossini n. 3, scala C, interno 51 piano 7, intestato a [REDACTED], nato a Napoli il 16.07.1966, proprietà ½ in regime di separazione dei beni e a [REDACTED] proprietà ½ (cfr. ALLEGATI 7-8).

Si fa presente che lo stato attuale dei luoghi **non è conforme alla planimetria catastale** per diversa dislocazione degli spazi interni.

Occorre dunque aggiornamento della grafica catastale con procedura Docfa previa legittimazione delle difformità riscontrate.



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi (in rosso) alla planimetria catastale

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lastrico solare ha accesso dall'area comune posta in copertura raggiungibile dalla porta posta a sinistra del pianerottolo per chi sale le scale e, precisamente dalla porta posta di fronte per chi giunge all'area comune suddetta. Il lastrico copre, quasi completamente, in proiezione verticale, l'appartamento precedentemente descritto.

Su di esso insiste un piccolo manufatto di mq. 8.90, adibito a ripostiglio/cucinino, di altezza interna media pari a metri lineari 2.11, pavimentato con piastrelle in monocottura e munito di infissi esterni in alluminio anodizzato.

Il lastrico risulta pavimentato e munito di parapetto.

- la superficie calpestabile del lastrico misura mq. 56,95 al netto dell'area occupata dal manufatto e dal piccolo sconfinamento⁴ di mq.1.12.
- **La superficie globale lorda = 74.94⁵.**



Lastrico solare

⁴ Si segnala infatti che, attualmente il confine dell'immobile con l'area comune da cui si accede non è conforme con la planimetria catastale associata ma include una piccola porzione dell'area comune, come raffigurato nell'immagine successiva.

In fase valutativa verranno decurtati i costi di rimessione in pristino per eliminare il suddetto sconfinamento come da planimetria catastale.

⁵⁵ Del ripostiglio/cucinino non avendo i requisiti di legittimità urbanistica viene considerata l'area di sedime.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®**Confini**

L'unità immobiliare descritta confina a:

- Nord con cortile interno, vano scala e area comune;
- Sud con strada di accesso (via Gioacchino Rossini);
- Ovest con lastrico attiguo.

ASTE
GIUDIZIARIE®**Estremi catastali**

Il cespite pignorato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati:

- Sez. AVV, foglio **13**, particella **1037**, sub **204**, categoria F/5, indirizzo via Gioacchino Rossini n. 3, scala C, interno 51/B piano 8, intestato a [REDACTED] nato a Napoli il 16.07.1966, proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni [REDACTED] proprietà $\frac{1}{2}$ (cfr. ALLEGATI 9-10).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Si fa presente che lo stato attuale dei luoghi **non è conforme alla planimetria catastale** per ampliamento del manufatto in copertura e per un piccolo sconfinamento su area comune.

Occorre dunque aggiornamento della grafica catastale con procedura Docfa previa legittimazione delle difformità riscontrate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

La sup. commerciale⁶ = $SGL + 0.30 \times SL + 0.05 \times Ls = 77.67 + (0.30 \times 6.89) + (0.15 \times 25) + (0.05 \times 49.94); = 77.67 + 2.07 + 3.75 + 2.50 = 85.99$ e in cifra tonda **mq. 86**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

⁶ I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (edito dalla Agenzia del Territorio) sono i seguenti.

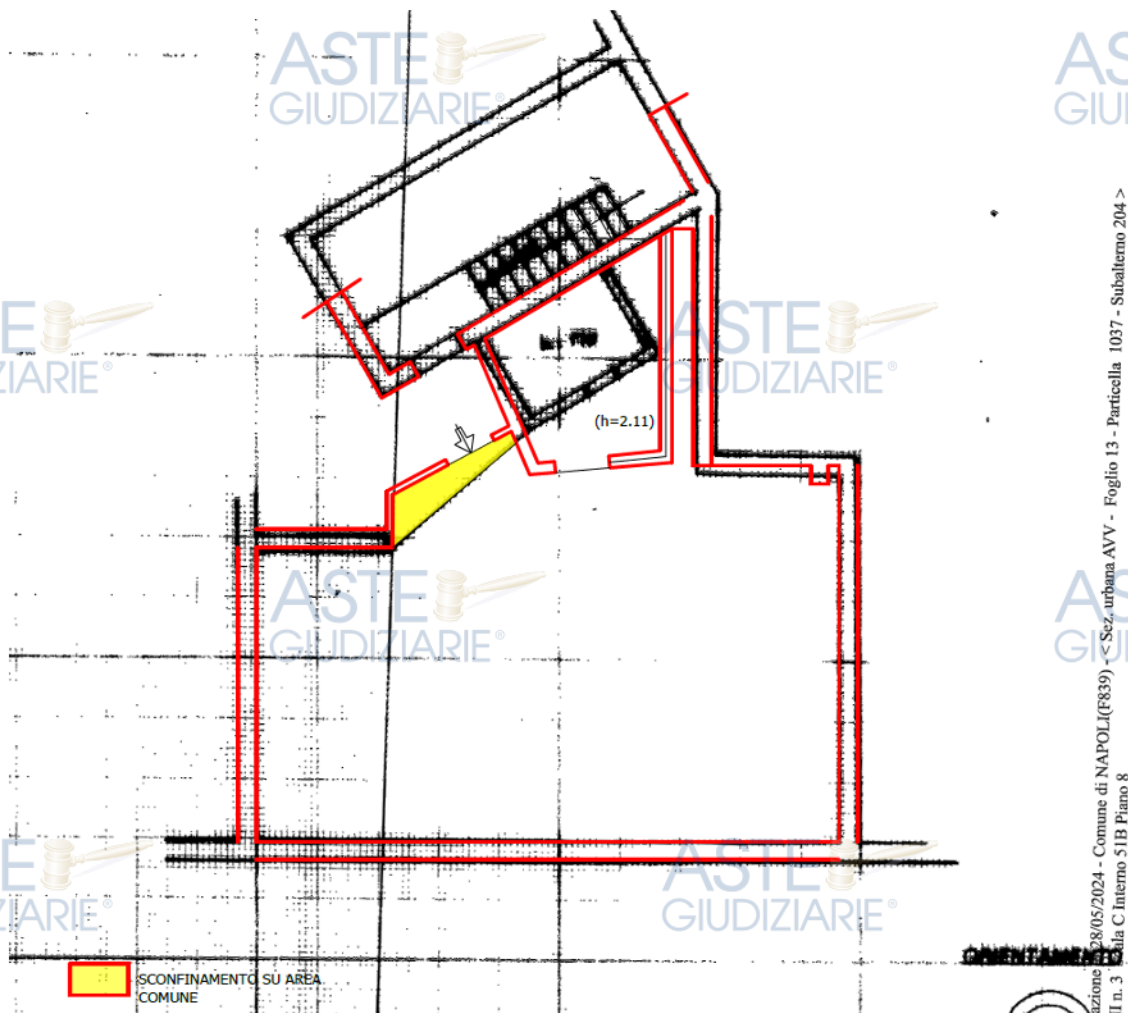
Per il computo della superficie commerciale delle abitazioni in condominio, il tecnico deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) nella misura del 30%, fino a mq. 25, nella misura del 10% per la quota eccedente
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 15% della superficie: fino a mq. 25, nella misura del 5% per la quota eccedente.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa [REDACTED] – relazione



Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile subastato, è dotato servizio di portineria e di impianto di risalita al piano (ascensore).

L'area è densamente popolata, sono presenti negozi, centri commerciali, scuole, supermercati chiese, luoghi di ristoro, stadio Collana ecc., nel raggio di 800mt., come di seguito georeferenziato, inoltre, la zona è ben servita dai mezzi di trasporto (mezzi pubblici) ed è ben collegata al sistema viario generale anche attraverso l'uscita della tangenziale.



Lo stato conservativo dei prospetti esterni è mediocre così come lo stato di manutenzione dell'immobile.

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] - relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

*3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani) gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.;
disponendo fin da ora che se richiesto dal delegato alla vendita acquisisca nuovo certificato aggiornato, ove ritenuto necessario, prima dell'emissione del decreto di trasferimento o di vendite ripetute nel tempo.*

E' stata acquisita, per una migliore identificazione del fabbricato di cui è parte il compendio immobiliare "de quo", la vax catastale allegata (cfr. **ALLEGATO 6**).

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultante dalle indagini di cui sopra, con:
- *i dati precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;*
- *con quella catastale attuale e pregressa nel ventennio ;*
- *con quella risultante dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
- *con quella indicata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione*

Il cespite, sottoposto a pignoramento (sub 51), deriva da variazione catastale del 28.06.2000 per introduzione planimetria in atti. L'u.i.u. è presente dall'impianto meccanografico del 30.06.1987(cfr. **ALLEGATO 7**). La planimetria catastale attuale associata, del 28.06.2000, è l'ultima in atti⁷.

Il cespite, sottoposto a pignoramento (sub 204), deriva da variazione del 28.06.2000 in atti dal 28.06.2000 unità edificate in sopraelevazione afferenti a (n. 16469.1/2000).

Così pervengono al debitore esecutato.

I dati catastali dei beni dunque coincidono con quelli attuali, con quelli indicati nel titolo di provenienza al debitore esecutato e con quelli indicate nel titolo di provenienza

⁷ Nel titolo del 1972 l'immobile fu trasferito con i seguenti dati catastali: partita 108015 in ditta Mirelli Elena fu Carlo – SEZ. Avvocata, foglio 13, p.lla 63, subalterno 51(cfr. **ALLEGATO 15**). Il mappale AVV/13, p.lla 1037 è associato al mappale Terreni p.lla 63 del Foglio 128 (C.T.), ente urbano, di are 20.10 presente fin dall'impianto meccanografico del 30.04.1962 (cfr. **ALLEGATO 21**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ultraventennale nonchè con quelli riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Si fa presente che lo stato attuale dei luoghi, come precedentemente indicato, non è conforme alle planimetrie catastali (**cf. ALLEGATI 19-20**).

Occorre dunque aggiornamento della grafica catastale con procedura Docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi preventivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che:

le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico;

e non via sia idonea planimetria del bene;

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

Come suindicato, la grafica catastale, associata alle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, non è conforme allo stato attuale dei luoghi: per variazioni interne per l'appartamento, mentre relativamente al lastrico solare è stato riscontrato un modestissimo sconfinamento nell'area comune come evidenziato graficamente nonchè ampliamento del manufatto in copertura. I relativi costi di rimissione in pristino saranno detratti in fase estimativa nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Occorre aggiornamento della grafica catastale, con procedura DOCFA, previa regolarizzazione urbanistica delle variazioni riscontrate.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il costo occorrente per l'eventuale aggiornamento catastale ammonta a circa E. 400,00 per ciascuna unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- C -

Stato di possesso

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

L'immobile è libero.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

L'immobile è libero.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3) Determini il valore locativo del bene.

Nei riguardi dell'immobile in oggetto si é ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul valore locativo dello stesso, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore locativo parametrico unitario di zona oscilla, per le civili abitazioni, tra E. 9.1/mq. e E. 13.7/mq (**cfr. ALLEGATO 22**).

La superficie assunta per la determinazione del canone di locazione è quella virtualizzata a pag. 12 della presente relazione e alla quale si rimanda integralmente, ossia mq. 86.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Considerando il valore medio, tra la forchetta di valori suindicati, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, riscontrate sui luoghi, si ottiene:

$V_{\text{locativo}} = \text{Euro } 11.6/\text{mq.} \times \text{mese} \times \text{sup. convenzionale};$

$V_{\text{locativo}} = \text{Euro } 11.6/\text{mq.} \times \text{mese} \times \text{mq. } 86 = \text{E. } 997,60/\text{mese}$ e in cifra tonda **E. 1.000,00 per mese.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] – relazione



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**Comune: **NAPOLI**Fascia/zona: **Centrale/P.ZZA%20MEDAGLIE%20D'ORO,%20VIA%20CILEA,%20P.ZZA%20QUATTRO%20GIORNATE**Codice zona: **B25**Microzona: **0**Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3100	4700	L	9,1	13,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2050	3200	L	6	9,3	L
Abitazioni signorili	Normale	3500	5300	L	9,4	14,1	L
Autorimesse	Normale	1500	2300	L	5,7	8,6	L
Box	Normale	2400	3600	L	10	15	L
Posti auto coperti	Normale	1400	2150	L	5,9	8,9	L
Posti auto scoperti	Normale	1050	1600	L	4,4	6,6	L

Spazio disponibile per annotazioni



Che rappresenta il più probabile valore locativo di mercato del compendio immobiliare “de quo”.

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

Il compendio immobiliare, oggetto della presente procedura, è libero.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o

relazione

- D -

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

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

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;*

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

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

Dalla consultazione della relazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie effettuate (cfr.

ALLEGATI 23-24) è emerso che non risultano diritti reali e personali a favore di terzi sugli immobili pignorati, alla data della trascrizione del pignoramento e all'attualità, né servitù attive e passive, eccetto i vincoli urbanistici riportati al paragrafo E1 della presente relazione e ai quali si rimanda integralmente.

Non sono stati rilevati, nella documentazione presente agli atti e dalla lettura dei titoli di provenienza, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Per le formalità pregiudizievoli si richiama la relazione notarile in atti che si allega, per comodità di lettura, al presente elaborato peritale (cfr. **ALLEGATO 14**).

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale , anche con rilascio di

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

L'amministratore del Condominio, Dott. [REDACTED] con pec del 28.07.2025 (cfr.

ALLEGATO 26) ha trasmesso allo scrivente ausiliario il regolamento di condominio (cfr.

ALLEGATO 17) e nota (cfr. **ALLEGATO 16)** in cui ha indicato:

2022	QUOTE ORDINARIE GIUGNO/DICEMBRE – DELIBERA CONSUNTIVO 04/03/2024	332,96
2022	QUOTE STRORDINARIE MESSA IN SICUREZZA FABBRICATO - SALDO – DIFFIDA COMUNE DI NAPOLI 209590/2022	15,68
2023	F/ACCANTONAMENTO LAVORI: I DELIBERA DEL 20/04/2023 – 8/12 (DA MAGGIO A DICEMBRE)	400,00
2023	QUOTA STRAORDINARIA: DELIBERA DEL 20/03/2023	36,27
2023	QUOTE ORDINARIE GENNAIO/DICEMBRE – DELIBERA CONTO CONSUNTIVO DEL 27/05/2024	540,96
2024	SPESE URGENTI ED INDIFFERIBILI DEL MESE DI DICEMBRE	10,90
2024	CONGUAGLIO ANNO 2023 – DELIBERA DEL 27/05/2024	46,16
2024	QUOTE F/ACCANTONAMENTO LAVORI: I DELIBERA DEL 20/04/2023: 4/12 (DA GENNAIO AD APRILE)	200,00
2024	F/ACCANTONAMENTO LAVORI: II DELIBERA DEL 24/06/2024 6/12 (DA LUGLIO A DICEMBRE)	300,00
2024	QUOTE ORDINARIE GENNAIO/DICEMBRE – DELIBERA PREVENTIVO DEL 04/03/2024	540,96
2025	F/ACCANTONAMENTO LAVORI: II DELIBERA DEL 24/06/2024: (DA GENNAIO A GIUGNO)	300,00
2025	QUOTE ORDINARIE GENNAIO/LUGLIO	315,56
	TOTALE DOVUTO	3.039,45

2. L'importo annuo delle spese ordinarie ammonta ad € 540,96.

3. Con deliberazione del 04/03/2024 è stato costituito in via previsionale il F/Accantonamento lavori di € 100.000,00, per il finanziamento dei lavori relativi al lastrico solare.

Con deliberazione assembleare del 24/06/2024 sulla scorta del computo metrico redatto da un tecnico specializzato, sono stati deliberati i lavori di rifacimento del lastrico solare (pari

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] relazione

ad € 246.944,50) e delle facciate con annessi balconi (pari ad € 830.578,00), per l'importo complessivo di € 1.077.522,50 iva inclusa. Nello stesso atto si è deliberato l'ulteriore accantonamento per il rifacimento del lastrico solare di € 100.000,00 da versare entro il 30/06/2025; il saldo entro il 31/12/2025;

Con la stessa deliberazione a partire dall'01/01/2026 si è provveduto alla costituzione del F/Accantonamento lavori pari ad € 300.000,00, da pagarsi in 24 mesi, per la prima tranche relativa al rifacimento delle facciate e balconi. Con deliberazione del 20/06/2025 è stato aggiudicato il rifacimento del lastrico solare in € 217.250,00 iva inclusa.

4. Tra le dotazioni condominiali rientra la portineria accatastata alla sezione AVV foglio 13 particella 1037 sub 18 zona 6 categoria A/4 classe 6 vani 3,5 mq 48 rendita 388,63.

Si allega regolamento condominiale e tabelle

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942);

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

Da indagini esperite presso l'archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli, da informazioni assunte dall'amministratore di condominio e dalla lettura del titolo di provenienza del '72 (cfr. **ALLEGATI 27-28-15**) è emerso che il fabbricato di cui è parte il compendio immobiliare, oggetto della presente procedura, è stato edificato

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o F. [REDACTED] relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

presumibilmente in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 28.11.1951 con il numero 732 (pratica edilizia n. 23/51) e che presumibilmente l'edificio su richiesta della società costruttrice Cooperativa "Vitruvius" ottenne licenza di abitabilità in data 28.10.1951 con n. 993 dalla Direzione di Igiene e Sanità del Comune di Napoli (pratica di abitabilità 4/54).

A tale proposito preme evidenziare che il carteggio (grafici, licenza e note tecniche) relativo alla licenza edilizia suindicata e la pratica di abitabilità non sono state rinvenute nell'archivio del Comune. Sono state rinvenute solo la scheda relativa alla pratica edilizia suindicata e l'estratto del libro originale delle pratiche di agibilità del 1954 (cfr. **ALLEGATI 27-29**).

La stessa planimetria catastale di impianto pur avendone fatto espressa richiesta non è stata rinvenuta nell'archivio dell'Agenzia del Territorio (cfr. **ALLEGATO 30**).

Il fabbricato di cui è parte l'immobile, oggetto della presente procedura, ricade nelle aree di seguito indicate:

- zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale (cfr. **ALLEGATO 31**);
- tavola 7 - Classificazione tipologica - *Unità edilizie di recente formazione* – art. 124 (cfr. **ALLEGATO 32**);
- Proposta PTC Art. 51--Insediamenti urbani prevalentemente compatti - Aree e componenti d'interesse urbano (cfr. **ALLEGATO 33**);
- sito UNESCO cod.IT_726 - Centro storico di Napoli;

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 124 delle NTA comma 2⁸ cui si rimanda integralmente.

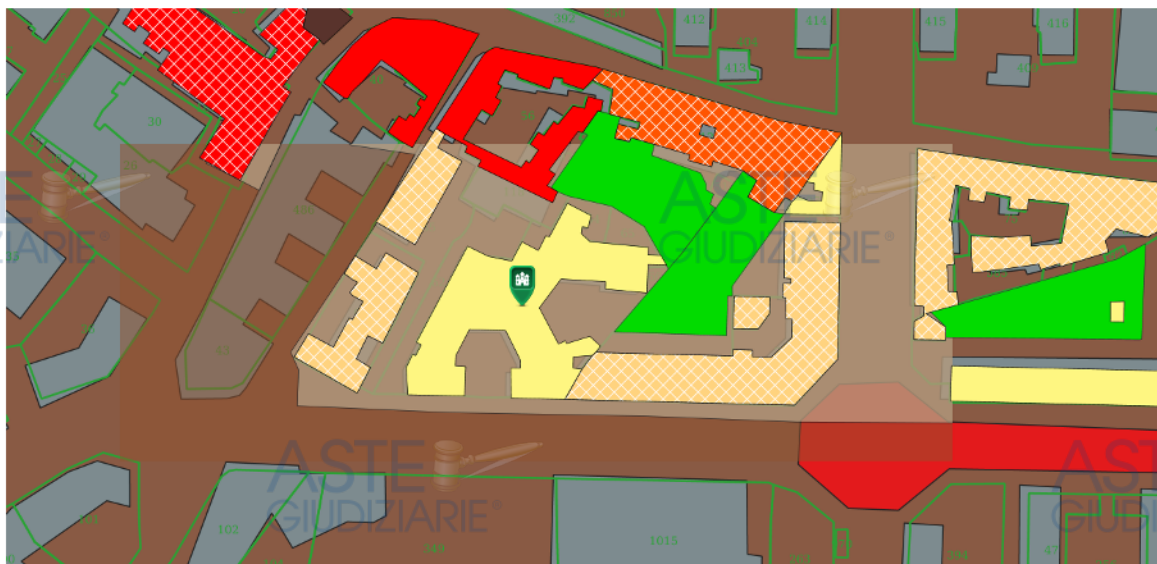
⁸ Per tutte le unità edilizie di recente formazione ricadenti al di fuori del perimetro del centro storico come delimitato dal Prg approvato con Dm 1829 del 31 marzo 1972, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.12 della parte I delle presenti norme, a parità di volume.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] – relazione

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.



Zonizzazione urbanistica

Per stabilire la presenza di eventuali abusi edilizi è stata assunta, come elemento di raffronto, la planimetria catastale in atti non disponendo di elementi cartografici preesistenti.

Nello specifico dal confronto della grafica catastale con lo stato dei luoghi, rilevato dallo scrivente ausiliario, si sono riscontrate, come suindicato le seguenti difformità:

-diversa dislocazione degli spazi interni, al piano settimo e aumento di cubatura al piano ottavo

Gli illeciti suindicati sono stati evidenziati graficamente (**cfr. ALLEGATI 19-20**).

Nella zona in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi, interventi *fino alla ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 12 delle NTA a parità di volume per cui l'incremento volumetrico in copertura non è contemplato dalla normativa di zona.

Di quest'ultimo si terrà conto degli oneri di demolizione⁹ unitamente al piccolo sconfinamento su area condominiale, per ciò che concerne invece la diversa distribuzione degli spazi interni

⁹ Del piccolo manufatto in copertura non vi è traccia nei titoli di provenienza per cui dello stesso si valuteranno gli oneri di demolizione. L'abuso realizzato non è sanabile né in via ordinaria, poiché

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa [REDACTED] – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

relativi all'abitazione è possibile sanare la stessa con accertamento di conformità ai sensi dell'Art.

26 del T.U. se e solo se la volumetria rilevata in loco è legittima.

Infatti, considerato che non è stato possibile effettuare tale verifica in considerazione del fatto

che mancano sia la pratica edilizia che la pratica di abitabilità e quindi considerato che non è

stato possibile univocamente determinare la presenza di irregolarità edilizie e urbanistiche e che

la comparazione è stata fatta sulla scorta della planimetria catastale in atti (unico elemento grafico

al momento disponibile) si ritiene, prudenzialmente, applicare in fase valutativa di

determinazione del prezzo a base d'asta un coefficiente di deprezzamento che tenga conto di tale

criticità.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità e/o abitabilità per l'immobile in oggetto.

Non esiste attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito.

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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile;

e, dunque, sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte, approvate o sia ancora in corso di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della pratica ed il rilascio della concessione in sanatoria .

L'incremento di volume realizzato non è contemplato dalla normativa urbanistica di zona né in via straordinaria.

L'aggiudicatario entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, non può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m., per cui occorre ripristinare lo stato dei luoghi pregresso mediante rimozione del manufatto.

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

E-Mail archpettinati@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che gli illeciti suindicati (diversa dislocazione degli spazi interni) si configurano come interventi di *manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001*, la normativa di zona consente tali tipologie di intervento, tale illecito è sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/01, previa, però, risoluzione della problematica relativa alla volumetria esistente.

Come suindicato, invece, per il manufatto rinvenuto in copertura, prudenzialmente, verranno considerati gli oneri di rimissione in pristino.

**3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
e nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:
verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini**

Per quantificare i costi di rimissione in pristino relativi alla demolizione del manufatto in copertura e i costi necessari per l'eventuale sanatoria postuma delle irregolarità interne riscontrate compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia e eventuali diritti di segreteria, verrà applicata una percentuale riduttiva sul valore commerciale dell'immobile in fase estimativa.

**4) Nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380;
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.**

Trattasi di immobili urbani.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] – relazione

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Tenuto conto, dello stato attuale dei luoghi, riscontrato in situ, delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati e dell'accesso agli stessi, lo scrivente ausiliario, ritiene opportuno, al fine di assicurarne anche la maggiore appetibilità di procedere alla formazione di **un lotto unico**, così come di seguito indicato, e, precisamente:

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via Gioacchino Rossini 3, piano 7°, scala C (Catasto Fabbricati: Sez. AVV, foglio 13, particella 1037, **sub 51**) e del **lastrico solare** al piano 8° della stessa scala C (Catasto Fabbricati: Sez. AVV, foglio 13, particella 1037, **sub 204**).

Per i confini, i dati catastali e la descrizione dell'immobile "de quo" si rimanda ai paragrafi precedenti.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Il compendio immobiliare "de quo" è stata pignorato per l'intero per cui si provvederà alla stima dell'intero così come suindicato.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima;
Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :
- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

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

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

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

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

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare la superficie dell'immobile come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$$V_{im} = V_{um} \times [S_{gl} + (0,30 \times S_s)]$$
 dove:

V_{im} = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

V_{um} = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

S_{gl} = superficie globale lorda.

S_s = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 30% ¹⁰.

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

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

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

¹⁰ I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la S_{gl} e 30% per la S_s . Nel calcolo delle superfici, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

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

1. Le quotazioni Immobiliari – II semestre 2024, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, (cfr. ALLEGATO 22) esprimono i valori parametrici unitari in zona (zona B25) *Centrale, Piazza Medaglie D'oro, via Cilea ecc.* per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni civili) che oscillano:
- tra **E. 3.100,00/mq e E. 4.100,00/mq.** (*abitazioni civili*), fino ad arrivare a **E. 5.300,00/mq.** per le abitazioni signorili in zona
2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le **Agenzie immobiliari** operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media, nella zona di riferimento, per le abitazioni pari a E. 4.400/mq.



Prezzo medio in questa zona 4.604 eur/m²

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] – relazione

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati, ossia pari a: E. 4.650,00/mq., si ottiene:

$$.Vim = E. 4.650,00/mq. \times 86 = E. 399.900,00 \text{ e in cifra tonda } \mathbf{E. 400.000,00}.$$

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

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

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per **vizi occulti** del bene venduto pari al **4%** del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la **problematica urbanistica** riscontrata come indicato al paragrafo E e al quale integralmente si rimanda, pari al **6.2%** del prezzo di stima iniziale;
- per lo **stato di possesso** nessuna decurtazione verrà effettuata, l'immobile è libero;
- un abbattimento per lo **stato d'uso e di manutenzione** pari al **4%**;
- per le **spese condominiali** verrà decurtato l'importo pari a E. 3.039,45 (relativo agli ultimi due anni) come indicato nella pec inviata dall'amministratore di condominio;
- per i **vincoli e oneri giuridici non eliminabili** nessuna decurtazione verrà effettuata,

ottenendo:

lotto unico	valore iniziale	vizi occulti	Probl. Urban.	Stato d'uso	Spese condominiali	Cifra tonda
	400.000	4%	6.2%	4%	E. 3.039,45	
		-16.000	-24.800	-16.000		
						E.340.000,00

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] - relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore suindicati rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del cespite pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, le problematiche urbanistiche, gli oneri condominiali, ecc.

In conclusione il valore determinato come **prezzo base d'asta** del cespite subastato è pari a:

***LOTTO UNICO:** piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via Gioacchino Rossini 3, piano 7°, scala C (Catasto Fabbricati: Sez. AVV, foglio 13, particella 1037, sub 51) e del lastrico solare al piano 8° della stessa scala C (Catasto Fabbricati: Sez. AVV, foglio 13, particella 1037, sub 204).*

Prezzo base d'asta: = E. 340.000,00.

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

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

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

- ALLEGATO N. 1 Verbali di accesso;
- ALLEGATO N. 2 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100-abitazione;
- ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi-abitazione;
- ALLEGATO N. 4 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100-lastrico solare;
- ALLEGATO N. 5 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi- lastrico solare;
- ALLEGATO N. 6 vax catastale;
- ALLEGATO N. 7 Visura storica per immobile **sub 51**;
- ALLEGATO N. 8 Planimetria catastale **sub 51**;
- ALLEGATO N. 9 Visura storica per immobile **sub 204**;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di Napoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ALLEGATO N. 10 Planimetria catastale **sub 204**;
- ALLEGATO N. 11 Titolo di provenienza al debitore esecutato (compravendita Pulcini del 25.07.2000);
- ALLEGATO N. 12 Titolo di provenienza al debitore esecutato (compravendita Angelini del 29.07.2019);
- ALLEGATO N. 13 Estratto di matrimonio;
- ALLEGATO N. 14 Certificazione notarile;
- ALLEGATO N. 15 Compravendita del 16.03.1972 Notaio L.F. Sanseverino;
- ALLEGATO N. 16 Nota del condominio;
- ALLEGATO N. 17 regolamento di condominio;
- ALLEGATO N. 18 Nota di trascrizione atto Pulcini;
- ALLEGATO N. 19 Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria Catastale – sub 51;
- ALLEGATO N. 20 Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria Catastale – sub 51;
- ALLEGATO N. 21 Visura storica C.T. F. 128, p.lla 63;
- ALLEGATO N. 22 Banca dati quotazioni immobiliari;
- ALLEGATO N. 23 Ispezione ipotecaria immobili;
- ALLEGATO N. 24 Ispezione ipotecaria Pizzicato Dario;
- ALLEGATO N. 25 Nota di trascrizione nn. 7266/5687 del 12.03.2024
- ALLEGATO N. 26 PEC Amm.re di Condominio
- ALLEGATO N. 27 Scheda della pratica edilizia 23/51
- ALLEGATO N. 28 PEC Amm.re di Condominio relativa alle informazioni urbanistiche;
- ALLEGATO N. 29 copia dell'estratto del libro originale delle pratiche di agibilità del 1954;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 136/2024 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o [REDACTED] – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N. 30 Richiesta acquisizione planimetria di impianto;

ALLEGATO N. 31 Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione – art. 26;

ALLEGATO N. 32 Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione – art. 124;

ALLEGATO N. 33 Stralcio delle Norme Tecniche Piano territoriale di coordinamento;

ALLEGATO N. 34 Certificato di residenza [REDACTED]

Napoli, 14.08.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto stimatore

Arch. Adriana Pettinati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®